

de svernieuwingswijken niet altijd in goede aarde, omdat daar met name in de grote steden nog niet de helft van de achterstand is weggewerkt en nog veel geld nodig is.

Imago

Toch draagt architectuur veel bij aan het opkrikken van het imago van binnensteden en als gevolg daarvan van economische activiteiten. Gemeenten begeven zich dan ook schoorvoetend op dit voor hen nog betrekkelijk nieuwe terrein. Architectonische kwaliteit wordt steeds meer als beleidsveld gezien. Waarop de beleidsvoornemens moeten worden gericht en hoe in concreet beleid kunnen worden omgezet is als thema gekozen voor een middagsymposium op 31 mei in het AT & T Danstheater aan het Spui in de Haagse binnenstad. De lokatie is niet helemaal toevallig, want dit project van architect Rem Koolhaas is ook een opmerkelijk gebouw.

Symposium

De middagbijeenkomst, die als titel draagt 'De (meer)waarde van gemeentelijk architectuurbeleid' wordt georganiseerd door het ministerie van VROM (directie coördinatie bouwbeleid en rijksplanningologische dienst), de Koninklijke Maatschappij tot Bevordering der Bouwkunst, Bond van Nederlandse Architecten en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Aanvang 12.30 uur.

Onderwerpen, die worden behandeld, zijn onder meer: kosten en baten van kwaliteitsbeleid; de rol van gemeentelijke overheid, ontwerpers en (grote) opdrachtgevers; instrumenten voor en coördinatie van gemeentelijke architectuurbeleid; de specifieke problematiek van de kleinere gemeente; de plaats van architectuur en stedenbouw binnen gemeentelijk beleid.

Inlichtingen over het symposium bij Rostra, Den Haag, 070-3514866.

CORPORATIES VERBETEREN WONINGEN ZOLANG ABR DAT TOELAAT

Onderhoud aan woningen is noodzakelijk. Dat geldt ook voor de sociale huurwoningen. Daarom voeren corporaties gesteund door rijkssubsidies, als vanzelfsprekend al jaren een actief beleid op het gebied van groot onderhoud en woningverbetering. De behoefte aan rijkssubsidies is zeer groot. Desondanks wijzigt de omvang van de subsidies – om budgettaire redenen – regelmatig. De vraag doemt op wat de gevolgen zijn van een verdere vermindering van de overheidssubsidies op dit gebied. Om die vraag te kunnen beantwoorden moet inzicht worden verkregen in de besluitvorming bij corporaties. Het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid EIB heeft hiernaar een verkennend onderzoek uitgevoerd.

n opdracht van het ministerie van VROM heeft het EIB een verkennend onderzoek uitgevoerd onder tien corporaties. Het blijkt dat bouwtechnische gebreken vanuit het belangrijkste motief vormen om over te gaan tot verbetering en groot onderhoud. In mindere mate vormen ook woontechnische gebreken een aanleiding. Opmerkelijk is dat aan een kwart van de ingrepen geen overheidssubsidie te pas is gekomen. Gemiddeld liggen de kosten van deze ingrepen lager dan die van gesubsidieerde, maar het zijn geen marginale projecten.

Reeds voor de invoering van de 'nulcontingenten' blijken corporaties in groten getale voor eigen rekening verbetering en groot onderhoud uit te voeren.

Deze conclusie is niet opmerkelijk. Gezien zijn doelstelling is een corporatie immers gericht op het verhuren van goed onderhouden woningen. Het opstellen van meerjarenbegrotingen voor het onderhoud is een jaarlijks terugkerend ritueel.

Contacten met bewoners, de repa-

ratieverzoeken, het mutatieonderhoud en de bezoeken van de vaklieden, geven met elkaar een goed beeld van de situatie. Vaak is meer dan de helft van de medewerkers bij een corporatie met de techniek bezig. Het is dan ook niet verwonderlijk dat corporaties hun verantwoordelijkheid serieus nemen. De beperkende factor is echter altijd de financiële middelen die de corporatie ter beschikking staan.

Bezien we de hele levensduur van een complex, dan zou de Algemene Bedrijfsreserve en het onderhoudsfonds samen voldoende middelen moeten bevatten om de woningen in een goede staat te houden. Zoals bekend is dat een misvatting. Dat is dan ook de reden dat overheidssubsidies onmisbaar zijn.

Bouwtechnisch onderzoek

De achterliggende vraag bij de onderzoekopdracht van het ministerie van VROM is of het afnemen van overheidssubsidies van invloed is op het aantal en de omvang van verbeteringen en grootonderhoudsprojecten. Dat zou het ministerie niet echt willen. Meer dan ooit wordt erkend dat de woon- en bouwtechnische staat van de woningvoorraad op veel punten te wensen overlaat. Het antwoord is simpel. De corporaties zullen doorgaan zolang hun reserves dat toelaten. De uitkomsten van het vooronderzoek van het EIB wijzen ook in die richting. Zoals gezegd is de bouwtechnische staat bepalend voor de beslissing om te investeren. Het EIB heeft onderzocht welk beeld van die bouwtechnische staat er leeft bij de corporaties. Daartoe heeft het instituut door het Bureau Damen, Gunter en Van Rooy de complexen van de tien corporaties laten onderzoeken. Opvallend is dat vrijwel alle corporaties de on-

derhoudstoestand van hun woningen hoger aanslaan dan blijkt uit de opnamen van het technisch bureau. Ook in de kwaliteitsvolgorde komen grote verschillen voor. Het EIB concludeert hieruit dat het nodig is meer te doen aan onderhoudsvoorlichting, de ontwikkeling van inspectiemethoden en de opleiding van onderhoudskundigen.

Er is echter nog een conclusie mogelijk. Ondanks de rooskleurige bril van de onderzochte corporaties wordt zelfs zonder subsidie overgegaan tot investeren in kwaliteit.

Winsemius

Vrij naar oud-minister van VROM Winsemius heeft de overheid de worst, straf en voorlichting tot zijn beschikking om een door haar gewenst beleid te realiseren. Dat geldt voor het milieu van Winsemius, de 100 km op de snelweg, sociale vernieuwing en voor alle andere zaken waar de overheid de individuele burger tot een bepaald gedrag wil brengen. Dat geldt echter niet voor instellingen die de overheid juist in het leven heeft geroepen om een door haar gewenst beleid uit te voeren.

Verantwoordelijkheid

De overheid kan op vele manieren invloed uitoefenen op het beleid van een corporatie. De verantwoordelijkheid die corporaties voelen voor hun bezit is groot. Het onderzoek toont dat aan. Wel of geen subsidies zullen corporaties niet tot een ander verbetergedrag brengen. De financiële reserve van een corporatie daarentegen wel. Als de overheid overweegt de toch al beperkte subsidies voor woningverbetering te verminderen, dan zal zij moeten beseffen dat dat de financiële positie van corporaties op termijn aantast. Regeren blijft vooruitzien.

DRS. IR. ALDERT DREIMÜLLER,
DIRECTEUR WONINGBOUWVERENIGING VTV DEVENTER