

Moeilijkste tot het laatst bewaard

De stadsvernieuwing wordt volwassen

De afgelopen jaren heeft de stadsvernieuwing een grote vlucht te zien gegeven. Van partieel repareren tot een complex-gewijze aanpak in een omvattende maatschappelijk kader. De stadsvernieuwing is het meest succesvol geweest bij het renoveren van woningwetwoningen en bij vervangende nieuwbouw. Ondanks de omvang van de verrichte inspanningen, is nog maar een klein deel van de vooroorlogse woningvoorraad aan een opknappbeurt toegekomen. Het moeilijkste werk is tot het laatst bewaard: het verbeteren van de particuliere woningen.

drs. ir. A. Dreimuller
drs. A. van Hooren

Het volwassen worden van de stadsvernieuwing kan worden afgelezen uit de toegenomen betrokkenheid van andere ministeries dan het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (tegenwoordig: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). Het vernieuwen van bestaande delen van de woning- en gebouwvoorraad wordt niet meer gezien als een louter bouwkundig probleem. Dat mag de meesten onder ons vandaag de dag als volstrekt normaal in de oren klinken, dat was het 20 jaar geleden nog lang niet.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van de bijdragen van de ministeries die direct of indirect bij de stadsvernieuwing zijn betrokken. Problemen van statistische aard maken het niet mogelijk de ontwikkeling ver terug in de tijd te volgen. De gegevens zijn ontleend aan de nota Stads- en dorpsvernieuwing en aan verschillende begrotingen van het ministerie van VROeM.

De tabel bevat een aantal posten die nogal willekeurig tot het terrein van de stadsvernieuwing worden gerekend. De

bedragen voor het totaal van de stadsvernieuwingsuitgaven kunnen daardoor sterk variëren, zonder dat de voortgang van de stadsvernieuwing daardoor in gevaar komt. Een voorbeeld zijn de uitgaven voor de individuele huursubsidie uitgekeerd aan bewoners in stadsvernieuwingsgebieden. In 1983 heeft het ministerie in haar „staat van de stadsvernieuwing” deze post terecht weggelaten. Men zou immers evengoed bijstandsuitkeringen en 65+ kortingen in stadsvernieuwingsgebieden erbij kunnen tellen.

Wij zullen in dit artikel de ontwikkelingen rond de vervangende nieuwbouw voorlopig laten liggen, en allereerst aandacht besteden aan de woningverbetering. In het kader hiervan zal de nadruk liggen op de renovatie van vooroorlogse woningen.

Woningwetwoningen

Zoals uit tabel 2 blijkt, is nu 80 % van de vooroorlogse voorraad van woningwetwoningen gerenoveerd. De cijfers geven echter wel een wat rooskleurig beeld. De financiële regelingen in de jaren zestig waren bij lange na niet zo uitgebreid als in de jaren zeventig. Het was toentertijd vrijwel niet mogelijk veel aan achterstallig onderhoud te doen. Het is waarschijnlijk, dat vooral de woningen in relatief goede staat zijn aangepakt. Zo kon men voor een vrij gering bedrag zowel groot onderhoud als geriefsverbetering doen, waarbij aan beide gemiddeld gelijke bedragen werden besteed. Omdat het veel voorkwam, dat bij verbouwingen 50 % van de kosten aan achterstallig onderhoud en 50 % aan geriefsverbetering werd besteed, kon de huurvaststelling hierop worden gebaseerd, de zogenaamde 2,5 %-regeling. De 2,5 % is opgebouwd uit nul procent over het groot-onderhouddel, en 5 procent over het deel geriefsverbetering.

Dank zij deze regelingen werd het mogelijk woningen in een slechte staat van onderhoud op te knappen. Het zijn vooral de bewoners geweest die voor de politieke druk achter het invoeren ervan hebben gezorgd. Voor hen waren namelijk de huren die vervangende nieuwbouw deed te hoog. In feite is het niet ac-

cepteren van deze nieuwbouwhuren hetzelfde als de weigering om in een andere wijk een oude woning te betrekken. Men eiste terugkeer naar de eigen wijk, en omdat de huren niet hoog mochten zijn, eiste men renovatie.

Het gevolg van deze ontwikkeling was dat men pas in de loop van de jaren zeventig op grote schaal woningwetwoningen van slechte kwaliteit ging aanpakken. Van de in 1960 gerenoveerde woning kan worden verwacht dat hij op grond van de bestaande regelingen na 25 jaar, in 1985, weer aan de beurt kan komen voor een renovatie. Maar aangezien het waarschijnlijk is dat de betreffende woning geen groot onderhoud heeft gehad en de aangebrachte woontechnische verbeteringen van bescheiden omvang zijn, kan een eerdere renovatie niet worden uitgesloten. In de praktijk blijkt inderdaad dat veel woningen binnen 10 à 20 jaar weer aan een tweede renovatie toe zijn.

Macro-economie van de stadsvernieuwing

Het stadsvernieuwingsproces legt een fors beslag op de gemeenschapsmiddelen. Volgens de VRO-begroting voor 1983 gaat het dit jaar om een bedrag van meer dan een miljard gulden, oplopend tot ruim anderhalf miljard in 1987. En dat zijn dan nog alleen de rechtstreeks toegerekende kosten. Verder is de stadsvernieuwing inderdaad een proces, geen incidentele gebeurtenis. Het begonnen werk zal moeten worden voortgezet. Er worden bijv. door rijk en gemeenten verplichtingen aangegaan die pas in latere jaren tot betaling komen. Aldert Dreimuller en André van Hooren gaan deze en andere aspecten van de stadsvernieuwing regelmatig bespreken in R & O. Daarnaast blijft, zij het in een wat lagere frequentie, ook hun column over de monumentenzorg verschijnen.

Redactie

Het aantal met subsidie opgeknapte woningen bedraagt ongeveer 350 000, maar de meeste van deze woningen lagen niet in de stadsvernieuwinggebieden, waar de kwaliteit het slechtst is, en de draagkracht van veel eigenaren het laagst. Het aantal particuliere woningverbeteringen, zoals dat in tabel 3 staat, is veel hoger. De oorzaak ligt in dubbeltellingen: er kunnen meer klussen per woning worden verricht.

Met de verbetering van woningwetwoningen is nu al veel ervaring opgedaan, en men kan verwachten dat de voortgang ervan op niet al te veel problemen meer zal stuiten, al zullen de hoge kosten nog de nodige zorgen baren. De verbetering van particuliere woningen is echter in het slop, en volgens velen al-

leen te redden indien het verbeteren gebeurt in samenwerking met of onder leiding van gemeenten, corporaties of andere instellingen (1). Een van de meest rigoureuze methoden is de aankoop door gemeenten van particulier vooroorlogs woningbezit in de stadsvernieuwinggebieden. Het opknappen van deze woningen zal meestal met hoge kosten gepaard gaan, omdat de woningen in het algemeen in een slechte staat van onderhoud verkeren. In de begroting van de VROeM voor 1983 staan gelden voor de verwerving van 7000 woningen, en voor het opknappen van 5000 woningen gereserveerd. Hiermee lijkt de renovatie van het (voormalige) particuliere vooroorlogse woningbezit een verdere impuls te krijgen. ■



Tabel 1: Staat van de stadsvernieuwing.

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
Totaal VRO	1 439	1 748	2 061	2 547	2 852	4 123	2 760	5 559
Totaal EZ	3	13	38	35	53	38	53	128
Totaal V & M	1	1	1	29	55	70	63	128
Totaal V & M	187	163	198	255	176	210	189	153
Totaal CRM	83	99	109	123	139	118	115	101
Totaal O & W							0	384
Totaal	1 713	2 024	2 407	2 989	3 275	4 559	3 180	6 453

Bron: Nota stads- en dorpsvernieuwing, begroting VROeM.

Tabel 2: Aantal verbeterde vooroorlogse woningwetwoningen.

jaar	aantal	cumulatief heen	cumulatief terug
1960	9 409	9 409	179 582
1961	6 591	16 000	170 173
1962	8 230	24 230	163 582
1963	7 657	31 887	155 352
1964	10 669	42 556	147 695
1965	7 934	50 490	137 026
1966	5 939	56 429	129 092
1967	9 783	66 212	123 153
1968	7 394	73 606	113 370
1969	6 994	80 600	105 976
1970	5 131	85 731	98 982
1971	4 059	89 790	93 851
1972	5 779	95 569	89 792
1973	9 495	105 064	84 013
1974	10 148	115 212	74 518
1975	10 826	126 038	64 370
1976	11 762	137 800	53 544
1977	8 137	145 937	41 782
1978	7 425	153 362	33 645
1979	8 572	161 934	26 220
1980	7 848	169 782	17 648
1981	9 800	179 582	9 800

gemiddeld per jaar: 8 163

Bron: Maandstatistiek bouwnijverheid.

Tabel 3: Aantal gesubsidieerde particuliere woningverbeteringen per jaar

jaar	aantal woningen	totaal cumulatief
1960	16 037	16 037
1961	15 072	31 109
1962	13 605	44 714
1963	16 207	60 921
1964	17 498	78 419
1965	20 648	99 067
1966	18 839	117 906
1967	21 252	139 158
1968	27 799	166 957
1969	16 724	183 681
1970	15 352	199 033
1971	27 763	226 796
1972	29 223	256 019
1973	31 522	287 541
1974	27 083	314 624
1975	39 512	354 136
1976	38 109	392 245
1977	44 917	437 162
1978	48 868	486 030
1979	46 681	532 711
1980	19 235	551 946
1981	20 450	572 396