

Alles kost geld, ook bezuinigen!

Hoogbouw in problemen door meer dan alleen technische kwaliteit

De aandacht voor de problematiek van de hoogbouw heeft vlak voor de zomervakantie haar hoogtepunt bereikt. En net als bij alle problemen in de volkshuisvesting van de laatste tijd, is iedereen het over de gevolgen — zoals verpaupering en leegstand — eens. Over de oorzaken en oplossingen bestaat daarentegen veel minder overeenstemming. De hele problematiek van de hoogbouw wordt bekeken vanuit de volkshuisvesting. Er is echter meer aan de hand in Nederland. De specifieke problemen in de hoogbouw bestaan al langer, maar waren nog niet zichtbaar, omdat nog niet aan alle voorwaarden is voldaan. We moeten dan denken aan de voortdurende bezuinigingen, die vooral de laatste jaren versneld toegepast zijn. Het treft de laagste inkomensgroepen en maakt hen moedeloos en ontevreden. De bezuinigingen hebben het karakter van de laatste druppel. De hoogbouw functioneert in dit geval als de emmer die overloopt.

**Drs. ir. Aldert Dreimuller
Drs. André van Hooren**

Van de drie miljoen naoorlogse woningen zijn een miljoen woningen flats. Daarvan zijn 600 000 in handen van corporaties. Het aantal woningen dat potentieel een bron van problemen is, ligt rond de 200 000. Het betreft dan galerijflats met zes of meer verdiepingen. De publiciteit rond dit onderwerp beperkt zich niet tot de grote steden. De Bijlmermeer is niet langer de uitzondering, maar een voorbeeld van de regel. In de meest kritieke situaties is al sprake van een leegstand van dertig procent. Zo kent de flatwijk Schollebaar in Capelle aan den IJssel in een aantal flats een

leegstand van meer dan tien procent. Een kritiek punt, omdat door de daling van het aantal bewoners de sociale controle wegvalt en verpaupering en vandalisme vrij spel krijgen. Voor alle duidelijkheid: de verpaupering is hier een gevolg van de leegstand en niet andersom. Het proces zal zich hierna versneld voortzetten. Door de slechte naam die de flat(s) krijgen, is de bereidheid om er te wonen gering, trekt het complex een bepaalde bevolkingscategorie aan, hetgeen de verpaupering en het vandalisme weer versterkt, enzovoort.

Leegstand kan ontstaan ten gevolge van hoge woonlasten: hoge huren, maar vooral sterk stijgende energie- en servicekosten. Dat is bijvoorbeeld het geval in Capelle. De oplossing waaraan men denkt heeft als centrale punt de verlaging van de huur met 100,- tot 150,- gulden. De eerste tekenen wijzen erop dat een dergelijk beleid effect heeft. De leegstand in een bepaald complex in Capelle neemt, na een huurverlaging tot 540,-, al enigszins af.

Oorzaak en gevolg, zoals die zich manifesteren in Capelle, zijn in Tilburg

in de Twenteflat precies omgekeerd waargenomen. Nu wordt terreur, in de vorm van brandstichting, mishandeling en beroving, aangevoerd als de oorzaak voor de leegstand. December vorig jaar stond meer dan de helft van de flats leeg en waren bovendien gedeeltelijk gesloopt of onderverhuurd. De huur van de flats bedraagt in tegenstelling tot Capelle nog geen 200,- en kan als zodanig niet de aanleiding voor de ontstane situatie zijn geweest. Het plan is in Tilburg om de hele flat te ontruimen en te renoveren, zodat de flats zowel technisch als sociaal een nieuw leven kunnen beginnen. De zittende bewoners protesteren, omdat ze verplicht zijn te verhuizen en hoe dan ook hogere huren moeten gaan betalen.

Een ander voorbeeld is de flatbouw aan de Grevelingen- en Eemstraat in Den Helder. De problematiek concentreert zich hier op de naoorlogse galerijflats. De klachten over de flats zijn legio. De flats staan dicht op elkaar, er zijn te weinig parkeerplaatsen en de woonomgeving is saai. De woningen zijn gehorig, tochten, zijn vochtig en voldoen niet aan

...De woonsituatie is de afgelopen jaren niet ingrijpend veranderd. Wel het uitzicht op de toekomst... (Foto Schotteflat - Middelburg)



NO de rijksoverheid vraagt

De rijksoverheid wil meer vrouwen in dienst nemen. Daarom worden vooral ook zij uitgenodigd te solliciteren.

medewerkers (mnl./vrl.) directie bouwzaken onderwijs

Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen
directoraat-generaal voor het Voortgezet Onderwijs

gevraagd worden:

bouwfysisch beleidsmedewerker

vac.nr. 4-2811/0600

Functie-informatie: voor de huisvesting van scholen ontwikkelen van de benodigde bouwfysische normen; deelnemen aan (inter)departementale overlegsituaties, enz. en verrichten van daaruit voortvloeiende werkzaamheden; adviseren en behandelen van correspondentie m.b.t. bouwactiviteiten; zich op de hoogte houden van ontwikkelingen op het gebied van bouwfysica, wetsontwerpen, enz.; onderhouden van contacten met architecten, adviesbureaus, aannemings- en installatiebedrijven, alsmede met de onderzoekinstanties op bouwkundig gebied.

Vereist: TH bouwkunde, b.v.k. met specialisatie bouwfysica of een gelijkwaardige combinatie van opleiding en ervaring; ervaring op bouwkundig gebied met name m.b.t. bouwfysica, redactionele ervaring en financieel inzicht; bereidheid bij taakverschuivingen mee te werken aan een functiewijziging binnen het Ministerie.

algemeen technisch beleidsmedewerker

vac.nr. 4-2830/0600

Functie-informatie: voor de huisvesting van scholen ontwikkelen van de benodigde algemeen technische normen; deelnemen aan (inter)departementale overlegsituaties, zoals werkgroepen en commissies; adviseren en behandelen van correspondentie m.b.t. bouwactiviteiten; zich op de hoogte houden van ontwikkelingen op algemeen technisch gebied, wetsontwerpen, enz.; onderhouden van contacten met architecten, adviesbureaus, aannemings- en installatiebedrijven, alsmede met onderzoekinstanties op bouwkundig gebied.

Vereist: diploma TH bouwkunde of civiele techniek of een gelijkwaardige combinatie van opleiding en ervaring op constructiegebied en financieel inzicht; kennis m.b.t. onderhoudsaspecten; redactionele ervaring; bereidheid bij taakverschuivingen mee te werken aan een functiewijziging binnen het Ministerie.

Voor beide functies geldt:

Standplaats: 's-Gravenhage, uiterlijk oktober 1984 Zoetermeer.

Salaris: max. f 5534,- per maand.

Sollicitaties inzenden voor 5 september 1984.

Bovengenoemde (bruto)salarissen zijn in het algemeen afhankelijk van leeftijd, opleiding en ervaring en zijn exclusief 7½% vakantie-uitkering.

Schriftelijke sollicitaties, indien niet anders aangegeven, onder vermelding van het bij de gewenste functie genoemde vacaturnummer (in linkerbovenhoek van brief en enveloppe en voor elke vacature een afzonderlijke brief) en uw huisadres met postcode, zenden aan de Rijks Psychologische Dienst, Prins Mauritslaan 1. Corr. adres: Postbus 20013, 2500 EA 's-Gravenhage.

Een mededeling van ontvangst van uw sollicitatiebrief wordt u door het desbetreffende ministerie, de dienst of instelling toegezonden.

bescheiden woontechnische verlangens. Ook nu weer vandalisme en verpaupering ondanks de lage huren. De verklaring voor de ontstane situatie wordt ook deze keer in die lage huur gezocht. De redenering is dat deze woningen door de lage huur voorbestemd zijn voor de bewoners met de laagste inkomensgroepen en volgens de woningbouwvereniging pleegt in deze groep een hoge graad van „laag sociaal gedrag” voor te komen. Dat zet een proces op gang dat uiteindelijk leidt tot de beschreven toestand.

Niet alleen huur oorzaak

Deze tegenstelling geeft al aan dat de huur niet de enige verklarende factor is. Daarnaast zijn er ook nog de servicekosten, die verband houden met het schoonhouden van de trappehuizen, de kosten van de liften en de verlichting. Tenslotte zijn de meeste flats gebouwd in een periode dat energiebesparing nog geen aandacht kreeg. De flats zijn meestal slecht geïsoleerd en hebben geen goede kierdichting, waardoor deze woningen bepaald niet energiezuinig zijn. Bij het zoeken naar oplossingen dient naast verlaging van de huur ook aan dit aspect aandacht besteed te worden. Voor huurders in een flat in Tegelen is dit onlangs aanleiding geweest om aan de verhuurder te vragen de blokverwarming te wijzigen in individuele cv's. Een maatregel die ook de verhuurder al overweegt. Een experiment in Blérick is op dit punt volledig geslaagd. Daar werd door de maatregel een energiebesparing van bijna veertig procent bereikt.

Een woningbouwvereniging in Hoogeveen tracht de leegstand in drie galerijflats tegen te gaan door de flats te voorzien van spouwmuurisolatie, dubbele beglazing en het optimaliseren van het verwarmingssysteem. Bijzonderheid van dit maatregelenpakket is dat de minister van VROM toestemming heeft gegeven om de kosten niet door te berekenen in de huur, zodat een daadwerkelijke woonlastenverlaging kan optreden (maandelijks voordeel van veertig tot tachtig gulden).

Ook ontwerp bepalend

Afgezien van de hoogte van de huren, de hoge servicekosten en de hoge energielasten, is ook de kwaliteit van het ontwerp een bepalende factor. Als voorbeeld de niet zo bekende problemen rond de Schotteflat in Middelburg. Het probleem is in algemene termen snel te omschrijven; vandalisme, vervuiling, leegstand (meer dan dertig procent), inbraak. Als oorzaak worden nu de inpan-dige galerijen genoemd. Deze overdekte straatjes zouden als ontmoetingsplaats



Van het complex Jagershoven in Helmond worden onder andere de bovenste drie lagen geheel of gedeeltelijk gesloopt. Het stedenbouwkundig plan wordt verdicht door de bouw van eengezinswoningen.



Van deze streng woningen in de Schotteflat in Middelburg staat vijftig procent leeg.

moeten fungeren. Het blijkt echter geluidsoverlast op te leveren. Bovendien leidt de situatie tot vandalisme, waarbij de daarbij gelegen opbergplaatsen en de postbussen in de hal plotseling door meer mensen worden bezocht dan de eigenaar alleen. Een andere misser in het ontwerp is het raam in de huiskamer dat eerst op ruim een meter begint, zodat het uitzicht danig wordt belemmerd. Het maakt de flats er niet aantrekkelijker op.

Een meer bekend voorbeeld in dit kader is de Peperklip in Rotterdam. Verkeerd materiaalgebruik en een concentratie van grote woningen zorgt ervoor dat geluidsoverlast snel optreedt. Niet de wensen en voorkeuren van bewoners lijken uitgangspunt geweest te zijn (zie ook elders in dit nummer), maar de vormwil van de architect. Overigens bevestigt de architect van de Peperklip, Carel Weeber, dit. Hij is van mening dat de vormopvatting van de ontwerper een doorslaggevende rol moet spelen in de vormgeving. Het is evenwel te eenvoudig om de architect hier alleen de schuld te geven. Met een goed toewijzingsbeleid kan nog iets gered worden, maar een gelukkige situatie is het geenszins.

Oplossingspakket

Oplossingen die men nu bedenkt voor de Schotteflat, de Peperklip en de Bijlmermeer hebben met elkaar gemeen dat met een pakket van technische en sociale maatregelen wordt getracht de problematiek op te heffen. De woonomgeving en de kwaliteit van de woningen worden verbeterd en men tracht de anonimiteit terug te dringen door de galerijen in stukken op te delen, door de woningen directer bereikbaar te maken en door kleurstelling. Alle oplossingen hebben over het algemeen met elkaar gemeen dat ze drastisch en duur zijn. Vaak ook is toestemming en een bijdrage vereist van

de centrale overheid. Deze kan kiezen uit een onverhuurbaar flatgebouw, dat het faillissement van een corporatie kan veroorzaken en uiteindelijk toch nooit zijn investering zal opbrengen, of een extra investering in de vorm van verbeteringsmaatregelen, waardoor de verhuurbaarheid toeneemt.

Op dit punt blijkt ook buiten Amsterdam goed nagedacht te worden. Bekend is het plan van de woningbouwvereniging „Middelburg”, dat van de elf woonlagen van galerijflats de bovenste zeven voorzichtig wil slopen om de materialen elders te gebruiken voor de bouw van een nieuwe flat.

Onlangs is voor het complex Jagershoven in Helmond een verbeteringsplan gepresenteerd door woningbouwvereniging „Volksbelang”. Het betreft acht galerijflats. De bekende maatregelen zijn toegepast, zoals herstel en isolatie van de woningen, het aanbrengen van individuele CV's, flatsplitsing en herindeling van de woningplattegronden. Daarnaast is het de bedoeling de bovenste drie lagen geheel of gedeeltelijk te slopen en de flats te voorzien van trappenhuisen, zodat portiekflats ontstaan met op de begane grond – in de vrijgemaakte bergingen – woningen met tuintjes. Tenslotte wordt stedenbouwkundig het plan verdicht door de bouw van eengezinswoningen. Door de combinatie van maatregelen en een rijkelijke subsidiëring blijft de huurverhoging beperkt, welke zelfs gedeeltelijk wordt gecompenseerd door de verlaging van de service- en energiekosten.

Bodem bereikt

Al met al blijkt dat de problemen onderkend worden en dat er met man en macht aan oplossingen wordt gewerkt, waarbij het zeker niet aan creativiteit ontbreekt. Toch is het vreemd dat juist nu op zoveel plaatsen in Nederland

moelijke situaties optreden bij de exploitatie van galerijflats. Zeker, het zijn niet de beste woningen en ze hebben nog een slechte naam ook, maar toch, er lijkt meer aan de hand te zijn. De voorbeelden uit Tilburg en Middelburg wijzen in de richting van getto-vorming.

Dit gegeven gecombineerd met de verhalen uit de Bijlmer, uit Rotterdam, maar ook uit andere steden, is verontwaardigend. Bedenken we daarbij de berichten uit de Schilderswijk in Den Haag, waar buurtwerkers stellen dat de agressiviteit en het vandalisme met de dag toenemen en er eigenlijk geen gat meer in zien, dan lijkt het al twaalf uur geweest te zijn. De moraal lijkt te verlagen, zoals ook blijkt uit de steun die een bepaalde nieuwe politieke partij op dit moment krijgt. De woonsituatie is – in vergelijking met vroeger – niet ingrijpend gewijzigd. Wat wel veranderd is, is het uitzicht dat mensen hebben op hun toekomst. De voortdurende bezuinigingen hebben ertoe geleid dat het geld bij veel huurders op is. Hoge woonlasten kunnen niet meer opgebracht worden.

De protesten van directeuren van gemeentelijke sociale diensten spreekt in dit verband ook voor zich. De bodem is bereikt. Wellicht spreekt het de bewindvoerders niet aan. De prioriteiten zijn gesteld, maar als bezuinigingen op sociale uitkeringen en lonen op andere fronten grote beschadigingen teweegbrengen dan rijst toch de vraag of ze nog wel nut hebben. Uiteraard moeten democratische beslissingen gerespecteerd worden. Maar als ze sociaal niet gedragen kunnen worden, dan is een grens bereikt. Toch doorgaan heeft grotere gevolgen dan de besparingen. Duidelijk moet zijn dat de doelstellingen van het kabinet, geformuleerd in termen van het terugdringen van het begrotingstekort in dit licht ook zijn grenzen kent. ■



Kwaliteit verloochent zich nooit ...

Of het nu om een goed zittend kostuum gaat of om plaatmateriaal; je betaalt misschien iets méér, maar je doet er veel langer mee en het blijft mooi!

De vergelijking tussen een eerste klas kostuum en Bruynzeel plaatmateriaal is dus niet zo vreemd. Want in overleg met onze technische staf is het nu mogelijk, specialiteiten te persen waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke wensen van de opdrachtgever. We kunnen tegemoet komen aan Uw problemen in ons totaal vernieuwde bedrijf, of het nu gaat om superlicht materiaal bestemd voor snelle wedstrijdjachten, of om uitgekiend plaatmateriaal speciaal voor koelcellen.

En over kwaliteit kunnen we kort zijn. Sinds Bruynzeel in 1939 begon met het vervaardigen van speciaal triplex en multiplex zijn er méér dan 30 000 000 platen van onze persen gekomen. Dan mag je gerust over ervaring spreken nietwaar?

Op die ervaring berust onze garantie! (Die niet van de laatste tijd is, want 20 jaar geleden garandeerden wij onze specialiteiten óók al voor 10 jaar!) Bruynzeel plaatmateriaal is duurzaam en betrouwbaar, omdat het altijd een combinatie is van: een kwalitatief zéér goede hardhoutsoort - de dikte van de fineerlagen - de lijmverhouding en kwaliteit van de lijm en - last but not least - de volledige beheersing van het productieproces.



VOOR EEN GOED PAK IS HET MERK DE GARANTIE!

Bon
U kunt mij vrijblijvend uitvoerige
dokumentatie toezenden over Uw
produkt(en)

.....
Naam:
Functie:
Naam bedrijf:
Straat:
Postcode:
Plaats:
Telefoon:



Stuur deze coupon in een dichte enveloppe, zonder postzegel naar
Bruynzeel Multipanel BV, antwoordnummer 208 Zaandam.

Bruynzeel Hechthout®, Suprahecht®,
Montaplex®, Montaplex® brandwerend,
Montaplex® sandwichpanelen,
Multipaint®, Interpaint®, Betonplex® -
Super, Betonplex® economy, Decora®,
Bruynzeel tri/multiplex en standaard-
plaatmaterialen, Antisone®.

Bruynzeel multipanel bv.
Postbus 59, 1500 EB Zaandam
Telefoon: 075 - 542103 - 542259
- 542286 - 542334 - 542589

U vindt onze technische gegevens ook in het NBD-systeem, onder SFB codes: (41)R, Gevelbekledingen, sandwichplaten, hout(41)RiO, Gevelbekledingen, platen, hout(42), Wandafwerking, binnen Eb, Bekistingsmaterialen, betontriplex Ri4, Platen, meubelplaat Ri4, Platen, Multiplex, triplex Rj7, Platen, spaanplaat, gefineerd Ti5, Fineer.

Omcirkel 4785 op de inf.kaart