



Wandelbos Tilburg: grondige aanpak van woningen uit 60-er jaren!

De woningbouw uit de zestiger jaren blijkt in toenemende mate problemen op te leveren. Problemen die minder te doen hebben met achterstallig onderhoud dan wel met de planontwikkeling en de bouw in die tijd. De 166 woningen in de wijk Wandelbos in Tilburg vormen een woninggroep waar de bewoners met deze problemen geconfronteerd worden. Het zijn woningen gebouwd in de dertiger jaren onder Minister Boogaers. Gebouwd in de tijd van grote bouwstromen toen er meer op kwantiteit dan kwaliteit gelet werd. Met het doel binnen een korte tijd een groot aantal woningen te realiseren richtte men zich toen ondermeer op industrialisering van het bouwproces en de ontwikkeling van eenvoudige en goedkope plannen. Dat hierbij lang niet altijd even wel doordacht te werk gegaan is blijkt steeds meer uit de ernstige problemen van bouwtechnische aard waarmee een groot aantal woningen uit die tijd te kampen heeft. De noodzakelijke herstelkosten lopen vaak in de miljoenen. De Rijksregeling voor verbetering van woningwetwoningen is niet op deze woningen toegesneden met als gevolg dat de financiering om afdoende herstel te plegen veelal problemen oplevert. Uiteindelijk zijn het de bewoners die hiervan de dupe dreigen te worden. De groep van de 166 eengezinswoningen uit Tilburg is maar een van de vele voorbeelden uit de schier eindeloze reeks van gelijksoortige woninggroepen. Het is een voorbeeld waaruit blijkt dat de rijksregeling hoognodig bijstelling behoeft.

Er is niets aan de hand

De 166 eengezinswoningen uit Wandelbos zijn gebouwd in 1963 en in eigendom van de Gemeentelijke Woningdienst (GWD). Al jaren lang hebben de bewoners klachten over de kwaliteit van de woningen. Vooral over slecht onderhoud en tochtverlast. Omdat het normale onderhoud -voorzover daarvan tenminste sprake is- geen wezenlijke verbetering inhoudt, maken de bewoners in 1981 massaal bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging. 118 bezwaarschriften levert dit op. Als reactie daarop begint het GWD in de buurt met onderhoudswerkzaamheden. De bewoners vinden dit lapwerk. Volgens de GWD wordt er echter wel behoorlijk onderhoud verricht en verkeren de woningen in goede staat. De klachten over het onderhoud en de tocht blijven onverminderd van kracht. De klachten worden afgedaan met de uitspraak dat de woningen pas in 1988 aan de beurt komen. Omdat ze nog geen 25 jaar oud zijn kunnen ze volgens het GWD niet eerder voor rijkssubsidie in aanmerking komen. Met de bewoners wordt afgesproken dat er een behoorlijk onderzoek moet komen naar de kwaliteit van de woningen. De bewoners mogen een bureau voordragen dat in samenwerking met het GWD het onderzoek zal doen.

Of zou er toch wat zijn.....

Als de bewoners begin 1982 met het voorstel komen de Stichting Bouwhulp uit Eindhoven voor het onderzoek in te schakelen deelt de GWD doodleuk mee dat er voor het onder-

zoek geen geld beschikbaar is. Na het nodige geharrewar wordt uiteindelijk in de gemeenteraad de knoop doorgehakt en komt het benodigde bedrag voor het onderzoek, groot f 5.000,-, op tafel. De Stichting Bouwhulp wordt officieel als onderzoeksburo aangewezen en kan aan de slag.

Als het onderzoeksrapport, gebaseerd op een 10%-opname, kort daarop, in juni, gereed komt blijkt dat de bewonersklachten geen loos alarm waren. De konklusies zijn overduidelijk. Voor- en achtergevels van de wo-

ningen vertonen dusdanige ernstige gebreken dat vervanging hiervan het meest voor de hand ligt. Alleen al bij de 16 onderzochte woningen worden 175 rotte plekken in het kozijnhout gekonstateerd.

Enige gebreken

De houtrot komt vooral ter plaatse van de verbindingen, de onderdorpels en stijlen voor. De houtrot ontstaat volgens Bouwhulp doordat de openstaande naden bij de verbindingen vocht opzuigen. Als mogelijke oorzaken voor de openstaande naden worden genoemd:

- *de te hoge hout vochtigheid bij de fabricage van de kozijnen

- *de te geringe houtafmetingen waardoor doorbuiging en kromming optreedt

- *het werken van het hout ten gevolge van vochtigheid en temperatuur

- *ondeugdelijke houtverbindingen.

Ook bij pas vervangen kozijnonderdelen blijkt opnieuw houtrot voor te komen. Bij de kozijnaansluitingen worden verder naden van 1 tot 15 mm gekonstateerd die flink tocht veroorzaken. De naden zijn ontstaan door krimp, scheluwte en het kromtrekken van het kozijnhout, de muurplaten en de afdekplaten. De door tocht veroorzaakte kilte wordt



Onderzoek Bouwhulp naar rottend hout



Huurdersvergadering met Gemeentelijke Woningdienst

ook nog eens versterkt door de grote glasoppervlakten.

GWD onderschrijft konklusies

Om de problemen op te heffen is volgens Bouwhulp een investering van gemiddeld f 9.000, = per woning nodig. Met een dergelijke ingreep blijft evenwel het risico aanwezig dat zich binen enkele jaren weer problemen zullen gaan voordoen. Daarom wordt geadviseerd alle voor- en achtergevelkozijnen door nieuwe kozijnen met minder glas te vervangen. De konklusies uit het Bouwhulprapport worden door de GWD volledig onderschreven.

Politiek gehaspel

Met het verzoek het rapport zo spoedig mogelijk in de raadscommissie te behandelen, wordt het begin augustus opgestuurd naar de verantwoordelijke wethouder Van Hassel en alle politieke partijen. Pas dik 4 maanden daarna komt de zaak in de raadscommissie in behandeling en wat schetst de verbazing van de bewoners als niet het Bouwhulprapport maar een nieuw rapport van de GWD op de agenda staat.

Pas na lang aandringen krijgen de bewoners dit rapport in handen. De GWD heeft berekend dat volledige vervanging van voor- en achtergevelkozijnen een investering van ca. f 20.000, = per woning vergt. Reparatie van dezelfde gevels vraagt een investering van f 9.000, = per woning het bedrag waar ook

Bouwhulp op uitkwam. Ook de GWD konkludeert, dat een dergelijke reparatie weggegooid geld betekent, omdat dan na enkele jaren toch algehele vervanging nozig zal zijn. Het bewonerskomité eist, dat de gemeente garant staat voor de vervanging van de vooren achtergevels voor een totaalbedrag van 3,3 miljoen. De raadscommissie is het over één zaak snel eens, namelijk over de verplichting van de woningeigenaar om zijn woningen te onderhouden, ook als hij daar geen geld voor heeft. Door de bezwaren kan deze verplichting eventueel ook via de rechter afgedwongen worden. Steeds meer bewoners ontdekken dat deze weg sneller tot resultaten leidt dan het splend overleg met de woningeigenaar.

De Wethouder doet in de commissievergadering geen concrete toezeggingen maar wil eerst met het Rijk gaan praten. Dit om na te gaan in hoeverre het Rijk bereid is een financiële bijdrage te leveren voor het verbeteren van de 166 woningen die nog geen 25 jaar oud zijn.

Subsidiëring door Rijk is mogelijk

Onduidelijk blijft, waarom de wethouder zich niet veel eerder tot het Rijk richtte. De verbeterregeling (MG 81-13) sluit immers de mogelijkheid niet uit dat woninggroepen, die nog geen 25 jaar oud zijn voor een rijksbijdrage in aanmerking komen. In de regeling geldt als uitgangspunt "dat woningen die veel jonger zijn dan 25 jaar in het algemeen geacht kunnen worden te voldoen aan de redelijke

eisen van woonbaarheid." De onderhavige woningen voldoen daar momenteel natuurlijk niet aan. Verder staat in de regeling "Een uitzondering wordt slechts gemaakt voor woningen waaraan zulke ernstige bouwtechnische gebreken kleven dat deze niet meer te beugelen zijn door onderhoud te plegen." Gezien de konklusies uit de rapporten van Bouwhulp en de GWD mag aangenomen worden dat bij de verbetering van de 166 woningen terecht een beroep gedaan kan worden op financiële medewerking van het Rijk. Gezien de twijfels die zich over de uitleg van de regels op talrijke plaatsen voordoen is een nadere uitwerking, met name gericht op onderhoudsplannen, dringend gewenst. Doordat de huidige verbeterregeling te weinig op onderhoudsplannen en in het bijzonder op de meer recente woningbouw is toegesneden en de gemeenten en woningeigenaren teveel op het beleid van de Rijksoverheid leunen, dreigt de problematiek rond de meer recente woningbouw teveel vooruitgeschoven te gaan worden.

Doelgericht beleid gewenst

De problemen in de wijk Wandelbos zijn derhalve zeker geen uitzondering. Andere woninggroepen in de wijk vertonen soortgelijke of nog ernstiger problemen. Ook elders in Tilburg en in vele andere gemeenten komen deze problemen in toenemende mate voor. Het betreft hier niet alleen gebreken aangaande gevelkozijnen maar ook slechte dakconstructies, betonschade, ondeugdelijke bouwconstructies en andere ernstige gebreken. De woninggroepen hebben gemeen, dat ze doorgaans nog geen 25 jaar oud zijn, de gebreken vaak terug te voeren zijn op de plannontwikkeling en de bouw, de kosten voor herstel veelal handen vol geld vragen en de huidige verbeterregeling onvoldoende mogelijkheden biedt voor een goede aanpak. •