

Zelfbeheer voor de naoorlogse sociale woningbouw

Bouwhulp is een organisatie die bewonersgroepen adviseert en begeleidt, onder meer op het gebied van onderhoud, verbetering en beheer van woningen. Pieter Huybregts en Martin Liebregts, beide werkzaam bij Bouwhulp, worden zodoende nogal eens gekonfronteerd met de slechte kwaliteit van de naoorlogse woningbouw. Trevor James is extern deskundige in de Rotterdamse stadsvernieuwing en heeft veel ervaring met bewonerszelfbeheer in Londen. In dit artikel pleiten zij er voor om, juist in de naoorlogse sociale woningbouw, te komen tot een vorm van bewonerszelfbestuur. Het is niet een poging om de verantwoordelijkheid voor de slechte kwaliteit door te schuiven naar de bewoners. Integendeel!

Wonen in een goed onderhouden woning met een betaalbare huur en stookkosten die binnen een normale grens blijven, is een ideaal dat voor veel mensen niet is weggelegd. Steeds meer mensen zoeken een eigen oplossing. Voor bewoners in de stadsvernieuwingswijken is de keus duidelijk: knokken voor verbetering van het woon- en leefklimaat. Maar in het naoorlogse woningbezit ligt de oplossing niet zo voor de hand.

Problemen in de naoorlogse woningbouw

In de wederopbouw na de oorlog moest er veel gebouwd worden om de dringende woningnood op te lossen. Omdat er vanwege de prioriteit voor de opbouw van de industrie een tekort aan geld en een tekort aan bouwmaterialen was, is de woontechnische kwaliteit van de woningbouw in de vijftiger jaren te vergelijken met die van voor de oorlog en vertoont de bouwtechnische kwaliteit vele gebreken. De zestiger jaren brachten verbeteringen in de vorm van een vergroting van het woonoppervlak en verbeterde voorzieningen (douche en wc). Omdat snelle produktie het sleutelwoord was, werden veel woningen in een vaak onbeproeft systeem gebouwd gerealiseerd met alle consequenties. Ook bij nieuwbouw en renovatie, vanaf het begin van de zeventiger jaren, worden nieuwe

materialen en technieken gebruikt. Gezien deze achtergrond is het niet zo verrassend dat bouwtechnische en onderhoudsgebreken regelmatig in het naoorlogse bezit voorkomen.

Onderhoudsgebreken

Huurdersgroepen komen vaak in opstand om een "beter" onderhoud van hun woningen af te dwingen. Zulke acties gaan meestal gepaard met de noodzaak de stijgende stookkosten te keren. Bouwhulp wordt vaak ingeschakeld door bewoners van naoorlogse wijken om onderhoudsgebreken te onderzoeken en oplossingen voor te stellen. Vanuit een 17-tal onderzochte projecten kan men constateren dat veel voorkomende gebreken zijn:

- Onvoldoende tochtisolatie ten gevolge van o.a. de aanwezigheid van houtrot, slecht sluitende ramen en deuren en geveltimmerwerk.
- Onvoldoende vochtisolatie. Bij de systeembouw vaak veroorzaakt door aanwezigheid van "koude-bruggen".
- Lekkages en condensatie tgv. gebrekkige ventilatie.

Bij het onderzoeken van de stookkosten bij een 12-tal projecten kwam Bouwhulp ook tot de ontdekking dat het gasverbruik voor verwarming 50% meer bedroeg dan normaal op grond van gebouw en installatie kon worden berekend. Dit werd veroorzaakt doordat de bestaande toestand van gebouw en

installatie tgv. uitvoering en onderhoud slechter was, dan op grond van bestek en tekeningen kon worden aangenomen.

Bewoners actief

Bewoners worden actief niet alleen omdat de kwaliteit niet aan hun eisen voldoet, maar ook omdat de kwaliteit in verhouding tot de kosten niet acceptabel is. In eerste instantie proberen ze de problemen zelf op te lossen. Het blijkt bijvoorbeeld uit onderzoek naar stookgedrag dat de bewoners de laatste jaren vanwege de explosief stijgende gasprijzen actief proberen hun stookkosten te beperken. Als de huur laag is neemt men ook vaak een deel van het onderhoud voor eigen rekening zoals het tocht dicht maken van de woning. Maar de gas-, elektriciteits- en servicekosten blijven stijgen, de huur moet elk jaar omhoog - soms zelfs met 10 procent omdat er geharmoniseerd wordt - en de inkomens blijven dalen. Reden genoeg om onderhoudsgebreken en het achterblijven van maatregelen voor het beperken van stookkosten niet meer voor lief te nemen.

Verhuurder

Van de particuliere verhuurder valt weinig te verwachten. Als de onderhoudskosten te hoog worden verkoopt deze zijn woningen - liefst met een flinke winst - aan de zittende bewoners of gewoon aan een andere spekulant. Wil men hier verandering in brengen, dan is het eerst nodig om woningen aan de speculatiemarkt te onttrekken. Met een "sociale" verhuurder, hetzij woningbouwvereniging of gemeente, ligt het anders. Hij hoort een fatsoenlijk beheer- en onderhoudsbeleid te voeren.

Het onderzoek van Bouwhulp naar het onderhoud van woningen leidt echter tot de conclusie dat:

- de aanvangskwaliteit vaak matig is
 - planmatig onderhoud ontbreekt
 - er nauwelijks sprake is van preventieve ingrepen
 - onderhoud meestal passief wordt gepleegd (nav. klachten)
 - controle op het uitvoeren van onderhoud voor bewoners bijna onmogelijk is.
- Al met al geen vleiend beeld.



"Na vier jaar van overleg SCHIMMEL nog niet weg"

Zelfbeheer voor de naoorlogse sociale woningbouw

Bouwhulp is een organisatie die bewonersgroepen adviseert en begeleidt, onder meer op het gebied van onderhoud, verbetering en beheer van woningen. Pieter Huybregts en Martin Liebregts, beide werkzaam bij Bouwhulp, worden zodoende nogal eens gekonfronteerd met de slechte kwaliteit van de naoorlogse woningbouw. Trevor James is extern deskundige in de Rotterdamse stadsvernieuwing en heeft veel ervaring met bewonerszelfbeheer in Londen. In dit artikel pleiten zij er voor om, juist in de naoorlogse sociale woningbouw, te komen tot een vorm van bewonerszelfbestuur. Het is niet een poging om de verantwoordelijkheid voor de slechte kwaliteit door te schuiven naar de bewoners. Integendeel!

Wonen in een goed onderhouden woning met een betaalbare huur en stookkosten die binnen een normale grens blijven, is een ideaal dat voor veel mensen niet is weggelegd. Steeds meer mensen zoeken een eigen oplossing. Voor bewoners in de stadsvernieuwingswijken is de keus duidelijk: knokken voor verbetering van het woon- en leefklimaat. Maar in het naoorlogse woningbezit ligt de oplossing niet zo voor de hand.

Problemen in de naoorlogse woningbouw

In de wederopbouw na de oorlog moest er veel gebouwd worden om de dringende woningnood op te lossen. Omdat er vanwege de prioriteit voor de opbouw van de industrie een tekort aan geld en een tekort aan bouwmaterialen was, is de woontechnische kwaliteit van de woningbouw in de vijftiger jaren te vergelijken met die van voor de oorlog en vertoont de bouwtechnische kwaliteit vele gebreken. De zestiger jaren brachten verbeteringen in de vorm van een vergroting van het woonoppervlak en verbeterde voorzieningen (douche en wc). Omdat snelle produktie het sleutelwoord was, werden veel woningen in een vaak onbeproeft systeembouw gerealiseerd met alle consequenties. Ook bij nieuwbouw en renovatie, vanaf het begin van de zeventiger jaren, worden nieuwe

materialen en technieken gebruikt. Gezien deze achtergrond is het niet zo verrassend dat bouwtechnische en onderhoudsgebreken regelmatig in het naoorlogse bezit voorkomen.

Onderhoudsgebreken

Huurdersgroepen komen vaak in opstand om een "beter" onderhoud van hun woningen af te dwingen. Zulke acties gaan meestal gepaard met de noodzaak de stijgende stookkosten te keren. Bouwhulp wordt vaak ingeschakeld door bewoners van naoorlogse wijken om onderhoudsgebreken te onderzoeken en oplossingen voor te stellen. Vanuit een 17-tal onderzochte projecten kan men constateren dat veel voorkomende gebreken zijn:

- Onvoldoende tochtisolatie ten gevolge van oa. de aanwezigheid van houtrot, slecht sluitende ramen en deuren en geveltimmerwerk.
- Onvoldoende vochtisolatie. Bij de systeembouw vaak veroorzaakt door aanwezigheid van "koude-bridgen".
- Lekkages en condensatie tgv. gebrekkige ventilatie.

Bij het onderzoeken van de stookkosten bij een 12-tal projecten kwam Bouwhulp ook tot de ontdekking dat het gasverbruik voor verwarming 50% meer bedroeg dan normaal op grond van gebouw en installatie kon worden berekend. Dit werd veroorzaakt doordat de bestaande toestand van gebouw en

installatie tgv. uitvoering en onderhoud slechter was, dan op grond van bestek en tekeningen kon worden aangenomen.

Bewoners actief

Bewoners worden actief niet alleen omdat de kwaliteit niet aan hun eisen voldoet, maar ook omdat de kwaliteit in verhouding tot de kosten niet akseptabel is. In eerste instantie proberen ze de problemen zelf op te lossen. Het blijkt bijvoorbeeld uit onderzoek naar stookgedrag dat de bewoners de laatste jaren vanwege de explosief stijgende gasprijzen actief proberen hun stookkosten te beperken. Als de huur laag is neemt men ook vaak een deel van het onderhoud voor eigen rekening zoals het tocht dicht maken van de woning. Maar de gas-, elektriciteits- en servicekosten blijven stijgen, de huur moet elk jaar omhoog - soms zelfs met 10 procent omdat er geharmoniseerd wordt - en de inkomens blijven dalen. Reden genoeg om onderhoudsgebreken en het achterblijven van maatregelen voor het beperken van stookkosten niet meer voor lief te nemen.

Verhuurder

Van de particuliere verhuurder valt weinig te verwachten. Als de onderhoudskosten te hoog worden verkoopt deze zijn woningen - liefst met een flinke winst - aan de zittende bewoners of gewoon aan een andere speculant. Wil men hier verandering in brengen, dan is het eerst nodig om woningen aan de speculatiemarkt te onttrekken. Met een "sociale" verhuurder, hetzij woningbouwvereniging of gemeente, ligt het anders. Hij hoort een fatsoenlijk beheer- en onderhoudsbeleid te voeren.

Het onderzoek van Bouwhulp naar het onderhoud van woningen leidt echter tot de conclusie dat:

- de aanvangskwaliteit vaak matig is
 - planmatig onderhoud ontbreekt
 - er nauwelijks sprake is van preventieve ingrepen
 - onderhoud meestal passief wordt gepleegd (nav. klachten)
 - controle op het uitvoeren van onderhoud voor bewoners bijna onmogelijk is.
- Al met al geen vleiend beeld.



"Na vier jaar van overleg SCHIMMEL nog niet weg"