

Na-oorlogse wijken: niet alleen problemen bestrijden maar ook goede zaken versterken

De speurtocht naar de juiste aanpak van de na-oorlogse wijken is in volle gang. Voor uiteenlopende deelproblemen worden er oplossingen aangedragen of benaderingen geformuleerd om tot een oplossing te komen. Ook Bureau Bouwhulp, in samenwerking met een bureau voor woonvraagstukken 'Het Gereedschap', is de afgelopen jaren actief geweest om tot een samenhangende benadering te komen (1).

De reden voor eigenwijsheid houdt mede verband met kritiek op de huidige aanpakken. Samengevat komen die erop neer, dat:

- het wonen verengd wordt tot huisvesting. Er is te weinig oog voor de gebruikerswensen ten aanzien van de woning en openbare ruimten. Verder drukt de engere benadering zich uit in pogingen om bouwtechnische problemen op te lossen met bouwtechnische maatregelen en sociale problemen met sociale maatregelen.
- er niet gekeken wordt naar de positieve kwaliteiten. De wijken, respectievelijk wooncomplexen worden te veel bekeken vanuit de tekortkomingen die zich voordoen en de oplossingen zijn hierop gericht.
- de aandacht zich te geïsoleerd richt op de (potentiële) probleemcomplexen, of ook wel aandachtscomplexen genoemd (2).
- een kwantitatieve benadering startpunt is. De leidraad om te handelen wordt vooral gevormd door een geobjectiveerde, kwantitatieve verhuurbaarheidsmaatstaf.

De benadering die we er tegenover stellen is, dat vanuit de huidige positieve en negatieve kwaliteit in relatie tot de (gewenste) toekomstige ontwikkeling een visie op het wonen ontwikkeld moet worden. Binnen deze visie kunnen de huidige problemen en oplossingen pas een zinvolle plaats krijgen.

In dit artikel werken we deze benadering uit, waarbij zijdelings ook de methodische aanpak wordt belicht. Drie onderwerpen krijgen bijzondere aandacht:

- Het ontwikkelen van een visie op het wonen en vervolgens vertalen naar een strategie.
- Het verzamelen van de kwaliteiten en kwantiteiten om greep te krijgen op het vraagstuk van vraag en aanbod.
- Afwegen van mogelijke oplossingen. De aandacht die besteed moet worden aan het opstellen van varianten. Pas dan is het zinvol om te meten en te rekenen.

Strategie

Aan de totstandkoming van de na-oorlogse wijken heeft een visie over het wonen een rol gespeeld. In de periode direct na de oorlog bij voorbeeld, heeft de wijkgedachte aan vele stedenbouwkundige ontwerpen ten grondslag gelegen. Ideeën waren onder andere:

- dat de wijk door het individu nog juist als overzichtelijk en begrijpelijk ervaren moest worden. Door het karakter van de wijk voelde hij/zij zich ermee verbonden.
- dat de wijk door een groenstrook van de stad gescheiden moet zijn. De buurten onderling worden ook door groenstroken van elkaar gescheiden.
- dat er alleen plaats was voor kleine ambachtelijke en verzorgende bedrijven. Voor hinderlijke en grote bedrijven is er geen ruimte. Geleidelijk aan zijn de opvattingen en ideeën verschaald. In de zestiger jaren bij de massale productie, waarbij hoogbouw in verschillende gebieden een overdadige plaats heeft gekregen, hebben vooral losse onderdelen van het gedachte

goed nog een plaats gehad. Gehandhaafd bleven een relatief grote functionele scheiding en aanwezigheid van veel groen met een onbestemd karakter.

Veranderingen op woningmarkt en bevolkingssamenstelling leiden ertoe dat woningen en woonmilieu minder gevraagd worden, met als gevolg veel mutaties, instabiel woonmilieu enz.

Een strategie is erop gericht om via een plan te werken aan verbetering van het woonmilieu op langere termijn. Noodzakelijk is dan te ontdekken wat de specifieke problemen zijn, de positieve en negatieve kwaliteiten van woning en woonomgeving te benoemen en perspectieven voor de toekomst aan te geven. Om de strategie handen en voeten te geven, moeten er drie programma's opgesteld worden: sociaal beheerprogramma, programma openbare ruimte en programma woningen. Voor elk van de drie programma's is het begrip 'wooncultuur' het sleutelwoord (3).

1. Sociaal beheerprogramma

Dit handelt over dat deel van de wooncultuur dat zich bezighoudt

Dit artikel werd geschreven door ir. P. Huijbregts en ir. M. Liebregts van het Bureau Bouwhulp in Eindhoven. Bouwhulp is een ingenieursbureau dat zich uitgesproken praktijkgericht bezighoudt met advisering, planning en beheer. Daarbij kan het gaan om nieuwbouw of renovatie en onderhoud in de woningbouw of andere vormen van onroerend goed. Op het gebied van renovatie en onderhoud kan men Bureau Bouwhulp inschakelen voor: rehabilitatie van gebouwen, haalbaarheidsonderzoeken, planmatig onderhoud, onderhoudsstrategieën, verbeterplannen en technisch beheer van onroerend goed. Verder heeft Bouwhulp de kennis en ervaring om een bouwproces van het begin tot het eind optimaal te organiseren (programma-ontwikkeling, kosten- en kwaliteitsbeheersing, proces-structurering en kostenberekeningen). Tenslotte kan men bij Bouwhulp terecht voor het opsporen van bouwfysische gebreken, alsmede voor planbeoordeling, kwaliteitsonderzoek en arbitrage.

met de relatie tussen bewoners. Aandacht wordt besteed aan woningtoewijzing, woongedragregels en communicatie tussen bewoners. Uitgangspunt is de creatie van leefbare sociale verbanden in complex, buurt en wijk. Bij voorbeeld: leefregels per galerij afspreken, met de mogelijkheid tot differentiatie per leefstijl en tegengaan van eenzijdig samengestelde complexen (differentiëren).

2. Programma openbare ruimte

Dit handelt over dat deel van de wooncultuur dat zich bezighoudt met de relatie tussen bewoners en openbare ruimte en het beheer daarvan.

Aandacht is er voor welke bewoners zouden op welke lokatie moeten wonen en de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte in relatie tot de huidige situatie. Uitgangspunt is een verbetering van gebruik en beheer van de openbare ruimte via ingrepen, herverdeling van zeggenschap en reorganisatie.

Bij voorbeeld: de hoofdverkeersader domineert te sterk de wijk: leeg, verlaten en toch druk.

	VARIANT 1 ONDERHOUDSPLAN PLAN	VARIANT 2 ONDERHOUDSPLAN PLUS (MBV nieuw)	VARIANT 3 FACE-LIFT
Woningontwerp			
08. Dakvorm	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd
09. Plaats berging	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd
10. Woninggrootte			
10.2 Balkon/serre			serre
10.3 Galerij			dichte galerij
11. Woningindeling	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd
12. Materiaalopbouw			
12.1 Woningen			
12.1a Kopgevel	buitengevelisolatie (40 mm PS) Rc= 2,0 m ² K/W	buitengevelisolatie (40 mm PS) Rc= 2,0 m ² K/W of Rc= 1,3 m ² K/W	buitengevelisolatie: glasalleien met 80 mm glaswol Rc= 2,5 m ² K/W
12.1b Balkonzijde - gevel	(koudebruggen opheffen) plaatse-lijke isolatie	buitengevelisolatie (zie 12.1a) en isoleren balkonplaat	serregevel: aluminium puien (enkelglas) (zie 12.1a)
- kozijnen	repareren	vernieuwen: hardhout en woonkamer dubbelglas	vernieuwen: aluminium/woonkamer en slaapkamer dubbelglas
12.1c Galerijzijde - gevel	(koudebruggen opheffen) plaatse-lijke isolatie	buitengevelisolatie (en isoleren galerijplaat) onderzijde (zie 12.1a)	schilderwerk
- kozijnen	repareren	voorzetramen (aluminium)	voorzetramen (aluminium)
- voorzetgevel	n.v.t.	n.v.t.	vliesgevel: thermisch verzinkt staal/glas/reso-plan panelen

Figuur 1. Belangrijke kenmerken van drie varianten.

Naast verkeersweg moet het ook een verbindende functie krijgen. Door het lokaliseren van kantoorruimte kan de levendigheid ver-groot worden en werkgelegenheid (schoon) naar de wijk ge-bracht worden.

3. Programma woningen

Dit handelt over dat deel van de wooncultuur dat zich bezighoudt met relaties tussen bewoners en de woningen en het beheer daar-van. Punten die aan de orde kom-en zijn:

- Gewenste woningkwaliteit en huurnivo in relatie tot huidige si-tuatie. Bij de kwaliteit spelen een rol: differentiatie, grootte en uit-rusting van de woning, ge-bruiksmogelijkheden en zelf-werkzaamheid bij een eventuele ingreep.

- Beheer, met name de aspecten onderhoud, verkoop, gebruik en toewijzing.

De programma's zeggen dus iets over de toekomst. Zij moeten iets zeggen hoe en onder welke om-

standigheden er gewoond kan worden.

Aanpak

Aan de hand van de gestapelde wo-ningen in Tilburg-Noord illustreren we welke kwaliteiten en kwantitei-ten zinvol zijn om te verzamelen (4). Volgens inventarisaties van de ge-meente Tilburg (5) liggen er in Tilburg-Noord 14 aandachtscom-plexen; dat wil zeggen complexen waarop actief beleid gevoerd moet worden. De complexen waar verder-

	VARIANT 1 ONDERHOUDSPLAN PLAN	VARIANT 2 ONDERHOUDSPLAN PLUS (MBV nieuw)	VARIANT 3 FACE-LIFT
vervolg			
12.1d Dak	vernieuwen dakbe- dekking (incl. isolatie 50 mm PS) Rc= 2,0 m ² K/W	idem met 50 mm isolatie (PS) Rc= 2,0 m ² K/W	idem met 60 mm isolatie (PS) Rc= 2,5 m ² K/W
12.1e Vloer boven ber- ging		mineraalwol 40 mm plus hwc-plaat 25 mm Rc= 1,3 m ² K/W	mineraalwol 60 mm plus hwc-plaat 25 mm Rc= 1,8 m ² K/W
12.2 Gemeenschappe- lijke ruimte		afwerklaag	afwerklaag (PVC- vloerbedekking ivm. geluid)
12.2b Trappenhuis	schilderwerk	schilderwerk	schilderwerk afsluiten trappe- huis en uitbouwen entree
12.2c Bergingsgangen	nieuwe afwerklaag		nieuwe afwerklaag
12.3 Afwerking en uitrusting woning	- nieuw keukenblok, - kastjes en af- werking (tegels) - opknappen douches	idem	idem
13. Installatie			
13.1 Verwarming	aanpassen verwar- mingscapaciteit		aanpassen verwar- mingscapaciteit
13.2 Warmtapwater	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd
13.3 Ventilatie woning	collectieve mecha- nische ventilatie	collectieve mecha- nische ventilatie	individuele mecha- nische ventilatie
13.4 Ventilatie galerij	n.v.t.	n.v.t.	
13.5 Verlichting ge- meenschappelijke ruimte	ongewijzigd		ongewijzigd

Figuur 1a. Vervolg belangrijke kenmerken van drie varianten.

op in dit artikel wordt ingegaan zijn allemaal aandachtscomplexen. In deze complexen is een gemiddelde mutatiegraad van 18 procent. In vergelijkbare uitbreidingswijken in Tilburg ligt deze graad op 14 procent. Deze mutatiegraad is indicator voor de aantrekkelijkheid. Algemeen wordt verondersteld dat bewoners van goede woningen in een prettige omgeving minder snel geneigd zijn om te verhuizen. De bewoners van deze flats vertonen ten opzichte van andere (flat) complexen in Tilburg een aantal bijzondere kenmerken. Er is een groter aantal jongeren (tussen 20 en 30 jaar), veel kinderen (21 procent in plaats van 6 procent) en relatief wei-

nig ouderen (55+). Er wonen vergelijkenderwijs veel alleenstaanden (43 procent in plaats van 55 procent) en veel eenoudergezinnen (10 procent in plaats van 5 procent). Op de woningmarkt zijn ook een aantal ontwikkelingen die voor de toekomst van deze flats van belang zijn. Het aantal starters zal de komende jaren aanzienlijk teruglopen, terwijl de ouderen in aantal toenemen. De verwachtingen zijn dat de vraag naar meergezinswoningen afneemt, vooral in de huursector, terwijl die naar eengezinswoningen - vooral in de koopsector toeneemt. Dit betekent voor het aanbod van etagewoningen in de huursector dat de con-

currentie fors groeit. In 1990 wordt het eerste werkelijke overschot aan etagewoningen verwacht en dit kan oplopen tot zo'n tien procent van het totale aantal etagewoningen.

Sloop van overtollige etagewoningen wordt dus een reëel toekomstperspectief. En voor de flats die wel gehandhaafd blijven zijn vooral de ouderen een belangrijke doelgroep. In dat geval zijn voor sommige complexen aanvullende voorzieningen in verband met bereikbaarheid en veiligheid van belang. Daarom zijn hier de drie gepresenteerde varianten gebaseerd op de volgende verwachte vraag op de woningmarkt; Variant 1: onderhoudsplan; op ter-

mijn bestaat er grote onzekerheid over de vraag.

Variant 2: onderhoudsplan; blijft gericht op de huidige woningvraag, wel inspelen op de behoefte aan meer comfort en lagere energiekosten.

Variant 3: face-lift; op korte termijn vooral gericht op huisvesting van ouderen waarvoor de extra woningkwaliteit opweegt tegen de verhoging van de woonlasten.

Varianten en afwegingen

In Tilburg-Noord gaat het om de verbetermogelijkheden van galerijflats van circa 20 jaar oud. De huidige flatwoningen zijn gegroepeerd in bouwblokken in zes woonlagen met 48 woningen. De woningen hebben vier kamers, een eetkeuken en kennen goede gebruiksmogelijkheden. De kwaliteitsproblemen zijn dan ook voornamelijk van technische aard. De belangrijkste tekortkomingen zijn tocht, vochtproblemen ten gevolge van koudebruggen en gebrekkige ventilatiemogelijkheden, koudeklachten ten gevolge van te geringe verwarmingscapaciteit en gevorderde slijtage van hang- en sluitwerk, sanitair en keukenblok. Kritiek bestaat er ook op de centrale ontsluiting van de woningen. Het trappehuis is niet afsluitbaar, waardoor ongewenste bezoekers ongehinderd het gebouw binnen kunnen komen. En verder maakt de afwerking een armoedige indruk. Ten aanzien van de ligging van de flats zijn drie gebieden te onderscheiden. Het eerste gebied grenst direct aan het winkelcentrum en heeft daardoor een extra kwaliteit. Het tweede gebied is een tussenzone. Het derde deel ligt aan de rand van de wijk en is daardoor het minst in trek.

Om te bepalen welke aanpak de beste exploitatiekansen biedt, zijn drie varianten geformuleerd.

De eerste variant kan omschreven worden als een groot onderhoudsplan. Dit plan beoogt de belangrijkste technische tekortkomingen weg te werken en wil een oplossing zijn voor een relatief korte exploitatietermijn (10 à 15 jaar).

De tweede variant - 'onderhoudsplan plus' - geeft, aanvullend op de eerste variant, warmte-isolatie. Hiermee wordt naar een lager woonlastenniveau gestreefd en naar een afdoende oplossing voor de koudebrug- en warmtecapaciteitsproblemen. De exploitatietermijn van deze variant is 20 à 25 jaar. De derde variant is een verregaande face-lift. De verschijningsvorm wordt volledig veranderd door het aanbrengen van een vliesgevel en serre bij de balkons. Er wordt hiermee een imago-verandering nastreefd en het gebouw moet hiermee weer voor 30 à 40 jaar exploita-

VARIANTEN	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3
KOSTEN			
STICHTINGSKOSTEN	14.050,- (100)	25.600,- (182)	46.700,- (332)
ONDERHOUDSKOSTEN gemiddelde jaarkosten	1.534,- (100)	1.626,- (106)	1.615,- (105)
ENERGIEKOSTEN in het eerste jaar t.b.v. verwarming en ventilatie	1.083,- (100)	589,- (54)	393,- (36)
ENERGIEVERBRUIK in MJ/a	79.451,- (100)	41.810,- (53)	26.789,- (34)

Figuur 2. Stichtingskosten, onderhoudskosten en energiekosten per gemiddelde woning.

VARIANTEN	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3
KOSTEN			
A. KALE HUUR/MND	323,83	350,56	453,48
B. ENERGIEKOSTEN/MND t.b.v. verwarming en ventilatie	90,25	49,08	32,75
DEEL TOTAAL (A+B)	414,08 (100)	399,64 (97)	486,23 (117)
C. WARMTAPWATER/MND*	20,-	20,-	20,-
D. VERLICHTING GEM. RUIMTEN EN LIFT	5,35	5,35	5,35
E. GLASFONDS	-, -	3,50	3,50
F. SCHOONMAKEN GEM. RUIMTEN	15,85	15,85	32,85
G. HUISMEESTER	-, -	-, -	-, -
DEEL TOTAAL (C T/M G)	41,20	44,70	61,70
WOONLASTEN (A T/M G)	455,28 (100)	444,34 (98)	547,93 (120)

* inclusief huur warmtapwater

Figuur 3. Maandlasten in het eerste jaar na de ingreep.

	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3
EXPLOITATIESALDO t.o.v. referentie	-, -	+ 14,-	+ 7.146,-
ENERGIEBESPARING t.o.v. referentie	-, -	- 6.406,-	- 8.948,-
HUURTOESLAG t.o.v. referentie	-, -	+ 3.703,-	+ 17.783,-
Reële rente: 2%			
Kontante waarde			

Figuur 4. Exploitatieresultaten per woning gemiddeld, over een beschouwingsperiode van 15 jaar.

bel zijn. In figuur 1 worden de belangrijkste kenmerken van de varianten weergegeven.

Het werken met varianten maakt de discussie over de aanpak die men wil kiezen concreet. Iedere betrokkene kan nagaan welke variant voor hem of haar interessant is. Tevens maakt het werken met varianten het mogelijk dat de kostenconsequenties reëel ingeschat kunnen worden.

Omdat kosten per participant verschillend zijn heeft Bureau Bouw hulp een economisch beslissingsmodel (EBM) ontwikkeld waarmee voor alle bewoners de financiële gevolgen van een ingreep bepaald kunnen worden. (6)

Op basis van de berekeningen zijn de risico's van de verschillende varianten ten opzichte van elkaar zichtbaar te maken. Aangetekend moet worden dat het cijfermateriaal relatieve waarde heeft, omdat er met de toekomstige onzekerheden gerekend moet worden. De overwegingen hebben betrekking op:

1. stichtingskosten, onderhoudskosten en energiekosten (zie figuur 2);

— Gezien de aanzienlijke investering bij variant 3 zal deze variant,

binnen de verdeling van het gemeentelijk contingent, maar op beperkte schaal ingezet kunnen worden.

— Bij de keuze voor een variant hoeft bij deze varianten het verschil in onderhoudskosten geen rol te spelen.

— De grote reductie op het energieverbruik is een belangrijke kwaliteit van variant 3.

2. Woonlasten (zie figuur 3):

— Bij variant 2 kan de besparing op de energiekosten de huurtoeslag compenseren. Winst zit hier vooral in groter comfort.

— Variant 3 is per maand zo'n 100 gulden duurder dan de twee andere varianten. Op termijn moet dan gestreefd worden naar bewoners waarvoor deze extra lasten geen financiële problemen oplevert.

3. Exploitatieresultaat (figuur 4):

— Het exploitatiesaldo neemt bij opeenvolgende varianten toe. Dit wordt vooral veroorzaakt door de grote huurtoeslag. Hiermee neemt ook het exploitatierisico toe, ingeval de huurtoeslag niet gerealiseerd wordt.

Mede op basis van deze gegevens is er in eerste instantie besloten om

een flatblok grondig aan te pakken op het niveau van variant 3 en een drietal flatblokken op het niveau van variant 2. Of het ook gerealiseerd wordt hangt in de praktijk van meerdere zaken af, zoals medewerking van de zittende bewoners, beschikbaarheid van financiële middelen en dergelijke.

Conclusies

Om tot een zinvolle aanpak te komen zijn alle drie de programma's noodzakelijk. Verder omvatten de programma's geen blauwdrukken. Zij geven de participanten de mogelijkheid om keuzemogelijkheden voor een complex of deel van de wijk in breder perspectief te plaatsen.

De uiteindelijke vertaling van ideeën biedt de mogelijkheid om beleidsvisies een verdere kwantitatieve onderbouwing te geven. Verder zijn het belangrijke referenties bij de verdere aanpak.

Noten:

1. Bureau Het Gereedschap voert op dit moment onderzoek uit in twee na-oorlogse Rotterdamse wijken: Zuidwijk en Hoogvliet.

2. Zie onder andere 'De Koopbouw in Tilburg: een inventarisatie van de problemen en een strategie voor

verdere aanpak'. Gemeente Tilburg, Dienst Publieke Werken, Afdeling Volkshuisvesting en Bouwwerken, Tilburg, december 1987.

3. Onder het begrip wooncultuur wordt verstaan: de wijze waarin in een buurt vorm gegeven wordt aan de relaties tussen bewoners onderling, bewoners in relatie tot de woning, woonomgeving en beheerders ervan.

4. Bureau Bouw hulp is betrokken geweest bij de aanpak van de Neduco-flats. Hierop is weliswaar geen samenhangend programma ontwikkeld. De aanpak heeft zich in eerste instantie gericht op de woningen. De algemene beschrijving is mede gebaseerd op andere studies en bronnen:

— 'De Hoogbouw in Tilburg: een inventarisatie van de problemen en een strategie voor verdere aanpak', gemeente Tilburg, december 1987.

— 'Onderzoek naar de bouwfysische, materiaaltechnische en constructieve situatie in de Neduco-flats te Tilburg-Noord', D.H.V. april 1986.

— 'Kostenanalyse Tilburg-Noord', Bureau Bouw hulp, Eindhoven 1987.

5. Ibidem noot (2).

6. Zie onder andere:

— P. Huijbregts en M. Liebregts, 'Woonlasten bewaken met economisch beslissingsmodel', Bouwweeld nr. 14/15, 1986.

— P. Huijbregts en M. Liebregts, 'Woningen verbeteren met economisch beslissingsmodel', Bouwweeld nr. 2, 1987. □