

GEMEENSCHAPPELIJKHEID ANDERS ORGANISEREN

Naoorlogse wijken en flatcomplexen worden gebouwd vanuit een bepaald concept van 'gemeenschappelijkheid'. Dit had te maken met de ruimtelijke structuur van de wijkgedachte, maar ook met gebruik van collectieve of semi-collectieve ruimten in en om de woning. Op het niveau van woning en wijk blijkt dit concept van gemeenschappelijkheid vaak niet meer te functioneren. De ruimtelijke en sociale structuur komen steeds meer met elkaar in botsing. Bouwhulp geeft haar visie op de problematiek op basis van de ervaringen die zij de afgelopen drie jaar bij 15 naoorlogse projecten heeft opgedaan.

drs. H. P. Kok

ir. M. Liebregts

medewerkers bureau Bouwhulp te Eindhoven

Veel woningbeheerders zoeken momenteel naarstig naar een systematische wijze van verzameling van gegevens over de verhuurprestaties van de woningen in hun bezit. Signalering van ontwikkelingen en nog belangrijker, de formulering van een voorraadbepaald, waarbij de financiële reserves markt- en onderhoudstechnisch zo slim mogelijk worden ingezet, vormen 'hot-items'. Om zo'n beleid te kunnen maken, is het noodzakelijk gegevens uit een signaleringssysteem te kunnen interpreteren. Zo kan de stap van probleemsignalering naar de keuze van mogelijke maatregelen worden gemaakt.

Uit een analyse van 15 naoorlogse projecten blijken de knelpunten zijn in te delen in vier hoofdgroepen. Ten eerste de discrepantie tussen gebruiksbehoeften van zittende bewoners en de gebruikskwaliteiten van de woonsituatie. Ten tweede de botsingen in levensstijlen in een buurt of complex. Ten derde de onduidelijkheid in opdeling van openbare, gemeenschappelijke en privé-ruimte. Ten vierde sociale onveiligheid, vervuiling en vandalisme. In het schema is dit in beeld gebracht.

Bij de keuze van oplossingsmaatregelen staat het concept van 'gemeenschappelijkheid' centraal, ofte wel de relatie tussen de sociale en ruimtelijke eenheid. Dit is niet nieuw. De ontwikkeling van wij-

ken na de Tweede Wereldoorlog gebeurde immers vanuit het idee van de wijkgedachte. Een ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bewoners konden wonen, winkelen en recreëren en waarbinnen men zich in sociale verbanden zou gaan organiseren. Dat is nooit gebeurd in die mate die de stedenbouwers zich ervan hadden voorgesteld.

Trends

Veel trends van tegenwoordig, zowel in de vraagzijde als in de aanbodzijde, hebben dit concept van gemeenschappelijkheid beïnvloed en zijn verantwoordelijk voor het ontstaan van bovengenoemde knelpunten. Ten eerste geldt dat de 'individualisering en de differentiatie in levensstijlen verantwoordelijk zijn voor o.a.:

- de afname van de huishoudensgrootte en de dalende gemiddelde woningbezetting;
- de sterke vermindering van het percentage gezinnen;
- het feit dat bewoners minder thuis zijn en er dus ook sprake is van een verminderde mogelijkheid tot bewonerscontrole op bijvoorbeeld de omgeving;
- steeds onafhankelijker wonen van huisgenoten en steeds minder vastomlijnde levenspatronen.

Het gebruik en met name de veronderstellingen over gemeenschappelijk gebruik en de band tussen bewoner en woonsituatie zijn hierdoor danig veranderd. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de situatie van de Eraflats (zie kaderstukken). Eerst een hecht gemeenschapsleven; maar toen de neuzen verschillende kanten op gingen wijzen, brokkelde dit af en ontstonden er problemen over de anonimiteit van het openbaar gebied, het schoonhouden van de galerij en de vervuiling en het vandalisme. In de Westpunt was het niet anders.

Een tweede belangrijke trend in de vraagzijde, de vergrijzing en de wens tot langer zelfstandig wonen van ouderen, leidt o.a. tot: de stijging van de gemiddelde leeftijd van oudere bewoners; en de stijging van het percentage oudere één- en tweepersoonshuishoudens met minder-valide bewoners. Met name de veiligheid in en rondom de woning en de schepping van duidelijke grenzen tussen ruimtes voor privaat, gemeenschappelijk en openbaar gebruik zijn hier belangrijk. Uit de knelpunten met betrekking tot de woonomgeving in Budel blijkt dit daar ook het geval te zijn.

Een derde trend, uit de aanbodzijde, betreft de roep om maatwerk voor wat betreft de door verhuurders aanvullend te leveren 'woonservices'. Denk aan:

- services aan huis voor alleenstaande werkende personen en de doelgroep tweeverdieners (schoonmaak, klusjes onderhoud en toegang via huismeester);
- de kinderopvang voor werkende ouders;

HOOFDPROBLEEM	DRIE ILLUSTRATIEVE SITUATIES		
	BUDEL	WESTPUNT	ERAFLATS
Botsing tussen gebruiksbehoeften en gebruikskwaliteiten (vraag - aanbod tekort)			
Botsende levensstijlen in buurt of complex			
Onduidelijkheid in opdeling van openbare, gemeenschappelijke en privéruimte			
Sociale onveiligheid, vervuiling en vandalisme			

■ = ernstig ■ = zeer ernstig

Westpunt

De wijk Westpunt in Hoogvliet ligt onder de rook van het Botlekgebied. Tussen 1960 en 1975 groeide de wijk met circa 4000 inwoners naar haar huidige omvang. Sinds de jaren tachtig doen zich er veranderingen voor. De wijk kent een stedenbouwkundige structuur, oneerbiedig aan te duiden als 'stempels'. Een herhaling van gelijkvormige verkavelings- en bouwpatronen vormde destijds de woonwijk, waarin vele werknemers van Shell werkten. Deze 'Shell-familie' bestaat al lang niet meer. De sociale relaties tussen de diverse woningcomplexjes van vroeger functioneert niet meer.¹ Twee voorbeelden.

De eengezinswoningen liggen in stroken tussen galerijmaisonnettes. Ze zijn vanwege hun grootte en relatief geringe woonlasten in trek bij Surinamers en Antillianen. Ten tijde van Surinames onafhankelijkheid groeide het aantal Surinamers hier sterk. Deze woningen waren bovendien redelijk snel beschikbaar. De bevolkingsveroudering in de wijk zorgde er ook

voor, dat de voorheen grotere Nederlandse gezinnen in de 'empty-nest-fase' waren beland. De kinderen waren het huis uit en hun ouders woonden reeds in de eengezinswoningen in de wijk of hadden daar na jaren wachten nu in kunnen trekken. Deze eengezinswoningen liggen in een strokenverkaveling met de galerijmaisonnettes (woonkamers kijken uit op de achtertuinen).

De sociale samenhang van vroeger botst nu vanwege conflicterende levensstijlen. Dit uit zich o.a. in een totaal verschillend gebruik van de tuinen. De bewoners van begane-grondmaisonnettes hebben tuinen, die veelal gebruikt worden als erf of gewoon zijn opgegeven. De strokenverkaveling zorgt voor een schriel contrast met de 'keukenhofjes' met molens, klompen enz. van de eengezinswoningen.

Een tweede illustratie. De eerder genoemde eengezinswoningen hebben diepe tuinen, maar geen schuurtjes. Dat is natuurlijk uitermate lastig, want voor een grasmachine, schop of fiets, moeten de bewoners naar hun berging zo'n 50 à 100 meter verderop en gesitueerd in de on-



derbouw van enkele galerijflats. Deze flats, voor een deel van de eengezinsbewoners, de flat waar zij hun wooncarrière begonnen, ziet er niet meer zo uit als vroeger. Vandalisme en vervuiling vormen voor hen nu een voortdurende bron van ergernis,

waarmee ze telkens wanneer ze hun berging opzoeken, worden geconfronteerd. Deze gedwongen confrontaties met elkaars wooncultuur worden veroorzaakt door de oorspronkelijke ruimtelijke structuur en zet de sociale samenhang onder spanning.

– de koppeling van services uit het bejaardentehuis voor zelfstandig wonende ouderen (tijdelijke opvang bij ziekte, alarmering, maaltijd).

Hier lijkt eerder sprake van te weinig gemeenschappelijkheid en klinkt de roep om organisatie ervan op een hoger niveau en soms losgekoppeld van de directe relatie tussen de ruimtelijke en de sociale omgeving.

Afstemmen op wooncultuur

Centraal concept bij de aanpak van knelpunten in naoorlogse woonsituaties is dus de aanpassing van de gemeenschappelijkheid aan de wooncultuur van diverse doelgroepen.

Dit vertaalt zich op vier wijzen naar oplossingsrichtingen:

Conflictkanalisering; organisatie van verhuizingen; aanpassingen van de ge-

bouwde omgeving en aanbieden van extra woondiensten.

Gemeenschappelijkheid functioneert goed, daar waar normen- en waardenpatronen van mensen niet te ver uiteenlopen. Daarin bestaan uiteraard marges waarbinnen het gedrag zich globaal moet afspelen. Te veel overtredingen zet de spankracht van die gemeenschappelijkheid onder druk. Er ontstaan conflicten. In hoogbouwcomplexen ontstaan conflicten over het schoonhouden van de portiek, geluidsoverlast, de entree open laten staan enz.

Eén van de mogelijke oplossingen duiden we aan met *conflictkanalisering*. De gemeenschappelijkheid wordt geregiseerd rond een vastgelegd normen- en waardenpatroon. Dat gebeurt in de woningbouw bijvoorbeeld door opstelling van regels over schoonmaken, gebruik

van de berging, oud papier, stalling van fietsen, geluidsoverlast enz. Daarbij moet iedereen concessies doen. Om er op toe te zien, worden er functionarissen aangesteld. Huismeesters in de woningbouw, stadswachten in de binnenstad en politiecontactpersonen in de wereld van de voetbalsupporters.

Anders zijn oplossingen om het niveau van gemeenschappelijkheid te organiseren. Oplossingen gericht op *selectieve toewijzing*, verhuispremies en woningruil trachten doelgroepen met grotere overeenkomsten in levensstijlen bij elkaar te laten wonen. Bij deze oplossing worden ze deels buiten het complex georganiseerd.

Ten derde kunnen *aanpassingen* aan de gebouwde omgeving ook niveaus van gemeenschappelijkheid sturen en veran-

deren. Daarbij gaat het soms om het bijbouwen van woningen voor een bepaalde doelgroep (wijkniveau). In flatcomplexen kan het gaan om maatregelen die de gemeenschappelijke ruimten betreffen. Denk aan: bijplaatsing van een lift; woningen op de eerste woonlaag van een flat een eigen entree geven; compartimentering van bergingen, en uitgifte van privé-tuinen.

Niet alleen in en rondom het gebouw, ook binnen de woning worden maatregelen ingezet die gemeenschappelijkheid differentiëren. Bijvoorbeeld de creatie van meerdere onafhankelijk van elkaar te gebruiken leefplekken. Dit wordt o.a. bereikt door de toegang van vertrekken via centrale verkeersruimte in een woning te laten plaatsvinden, thermostaatkranen op de radiatoren en voldoende lichttoetreding en afmeting.

Een vierde oplossingsrichting bestaat uit het aanbieden van *extra diensten*. Dat wil zeggen, de vergroting van de ser-

viceverlening door de beheerder. Ook dit kan de gemeenschappelijkheid sturen doordat bepaalde taken niet meer door bewoners behoeven te worden gedaan, maar via serviceverlening worden georganiseerd. Denk aan: vuilnisophaal, glazenwasser, schoonmaakonderhoud, gemeenschappelijke ruimten, tuinonderhoud e.d.

Maatregelen

In welke situatie kies je nu welke maatregelen? Is daarvoor een standaard, een sleutel aan te geven? Naar onze mening spelen daarbij ten minste drie aspecten een belangrijke rol. Dit zijn de bewonerssamenstelling en de ermee samenhangende wooncultuur, de relatieve ligging en de positieve kwaliteiten in de rol van compenserende factor voor probleemsituaties. De wooncultuur is reeds eerder besproken. De andere twee factoren kunnen worden toegelicht aan de hand van een illustratie.

Wanneer we bijvoorbeeld vier situaties, die van de Eraflats, de Kapiteinsflats, Oosterwei en Den Bosch, vergelijken, dan komt de problematiek grofweg overeen. Botsende levensstijlen en een gemeenschappelijkheidsniveau dat niet aansluit bij de woonachtige doelgroepen. In de ene situatie leidde de ernst van deze twee conflicten tot een langdurige instabiliteit, zich uitdrukking in hoge kosten ten gevolge van leegstand, mutaties en vandalisme. Dit stabiliseert zich pas weer nadat levensstijlen ruimtelijker scherper van elkaar gescheiden worden (via toewijzing), en leefregels en toezicht vanuit de beheerder strikt worden georganiseerd. Dit gebeurde in de Eraflats. In de Kapiteinsflats (Zwijndrecht) leidden dezelfde conflicten niet tot deze instabiele periode. De vraag is waarom niet? Niet zozeer omdat de beheerder adequater reageerde. Het vermoeden bestaat dat de reden hiervoor tweeledig is. Enerzijds heeft het te maken met de ligging

Eraflats Alexanderpolder

Langs de rijksweg A 16 liggen in een stervorm vier grote galerijflats van elk 13

woonverdiepingen (156 woningen per blok). De flats liggen aan de rand van de wijk

Alexanderpolder in een parkachtige woonomgeving. In totaal staan er 624 woningen in de Erabuurt. Ten tijde van de bouw (1967) trokken jonge ambtenarengesinnen in deze woningen. Het was wonen op stand, want je woonde in een ruime Eraflat met een schitterend uitzicht over stad, rivier en polders. Men sprak over de Erabuurt en dat uitte zich ondanks het hoge niveau van gemeenschappelijkheid toch in de sociale samenhang. Clubs en buurtactiviteiten kenmerkten destijds het gemeenschapsleven in deze hoogbouwbuurt. Eind jaren '70 ontstond in de flats een sterke verhuistroom onder invloed van de nieuwbouw in Oosterflank en Capelle aan den IJssel. De wat oudere gezinnen en de huishoudens, die het konden betalen, stroomden door naar eengezinswoningen aldaar. De nieuwkomers waren o.a. huishoudens uit de Rotterdamse stadsvernieuwingsgebieden, huishoudens met een geheel andere wooncultuur. Weliswaar met vormen van gemeenschappelijkheid zo kenmerkend voor de 'oude volksbuurt'. Met een pilsje op de stoep; samen sleutelen

aan de auto; kortom met een duidelijke gemeenschappelijke kant in een deel van hun woongedrag. Maar dat is heel wat anders dan de ruimtelijk opgelegde gemeenschappelijkheid van een galerijflat. Het zijn dan ook juist deze ruimtes: galerij, trappenhuis, lift, centrale entree en bergingen, die in deze hoogbouw het ruimtelijke probleem vormen. Vandalisme en vervuiling leidden tot extra druk op de onderhoudsuitgaven van circa f 70,- per woning per jaar. En tussen nieuwkomers en de 'bewoners-van-het-eerste-uur' ontstonden gespannen verhoudingen. De confrontatie met de buurman, die niets zegt als je aan je auto sleutelt en het vervelend vindt als je de was een keer 's nachts laat hangen of de kratten bier op het balkon plaatst. Voor de één een prima opslagplek, voor de ander een regelrechte afbreuk aan de status van de woning en woonomgeving en aan het beeld van wat netjes wordt gevonden. Ook hier kwamen ruimtelijke en sociale eenheid met elkaar op gespannen voet.

foto's: Arie J. Landman



van het complex in een groter geheel van wijk en plaats. Zwijndrecht is een suburbane woonkern met sterk ontwikkelde controlemechanismen, o.a. via de dorps- en de kerkelijke traditie. Anderzijds is er de positieve kwaliteit van het complex, die de conflicten compenseert of dempt. In de Eraflats ontbreken zowel de controlemechanismen als ook voldoende compensatie. Dit complex ligt in een grote stad en als buurt geïsoleerd van de wijk Alexanderpolder.

Het is goed om ook op deze wijze problemen te bekijken, omdat het kwaliteitsbeeld daardoor evenwichtiger wordt en conflicten in relatie worden geplaatst van hun ruimtelijke component. Het relateert ook de problemen, in die zin, dat niet elk conflict meteen behoeft te worden gekanaliseerd, gereguleerd en opgelost. Het is immers niet de bedoeling '1984' te kopiëren.

En ten slotte is het goed te bedenken dat in complexen ook zelfregulerende mechanismen bestaan. In Den Bosch met z'n vijf galerijflats is er bijvoorbeeld één blok dat al jaren een relatief lage mutatiegraad kent (16 pct.) ten opzichte van het totaal (22 pct.). Dit blok heeft ook de meeste één- en tweepersoonshuishoudens met een lange woonduur ('bewoners van het eerste uur') kunnen vasthouden. De wachttijd voor deze flat bedraagt in tegenstelling tot de overige vier blokken een half jaar. De andere kennen nauwelijks een wachttijd. Dit heeft tot gevolg dat blok 1 alleen bewoners aantrekt die bewust kiezen voor wonen in dit blok. Zulke mechanismen zijn sterk, omdat ze niet georganiseerd worden, maar zichzelf in stand houden. In die zin kunnen ze, indien herkend, ook een plek krijgen in een te volgen verhuurbeleid.

Communicatie

De ontwikkeling van oplossingen gebeurt meestal in overleg met vele direct

betrokkenen. Twee zaken bemoeilijken dat communicatieproces. Ten eerste de *sectorale benadering*. Die openbaart zich op twee niveaus. Allereerst binnen de organisatie van woningbeheerders, waarbij het maar al te vaak zo is dat de technische dienst, verantwoordelijk voor de onderhoudskwaliteit, het primaat heeft over de afdeling Verhuur. En dat terwijl in de naoorlogse problematiek, met name gebruikskwaliteiten en sociale knelpunten, het verhuurresultaat het sterkst beïnvloedt. Illustratief voor die strijd is het gevecht dat dikwijls moet worden gevoerd met de technische dienst waar nu het zwaartepunt van een verbeterplan moet komen te liggen, in de woning of in gemeenschappelijke ruimten. Sectoraal is vaak ook de inbreng van gemeenten. In dat geval kost het grote moeite om één verantwoordelijk aanspreekpunt te vinden, laat staan om via deze persoon met diverse beleidsterreinen zaken te kunnen doen.

Ook de bewonersinspraak levert conflicten op. Dit is met name het geval in die woonsituaties waarin sprake is van botsende levensstijlen tussen de bewoners van het eerste uur en nieuwe binnenstromende doelgroepen. Dat komt doordat bewonersgroepen heel vaak bestaan uit louter eerste-urubewoners of doordat ze deze groepen domineren. En dat terwijl ze een slinkend en vaak relatief klein deel van de bewoners representeren. Nu levensstijlen steeds meer verschillen en daarmee de verbonden gebruikskwaliteiten ook, doemt de vraag op, wie waarover nog zinnig kan meepren. Voorbeeld. In hoeverre is het terecht als een bewonerscommissie, bestaande uit eerste-urubewoners, invoering van een individueel bemeteringssysteem blokkeert, terwijl dat voor deze 'startersflat' een bijna noodzakelijke kwaliteit is? Veel stedelijk afgesproken spelre-

gels tussen huurder en verhuurder zullen hier geen antwoord op hebben.

Slot

Na een jarenlange fixatie op het technisch onderhoud van woningen, volgde daarna de gerichtheid op uiterlijk en de neiging gebouwen van een facelift te voorzien. De huidige veranderingen op de woningmarkt en de trends in de huisvesting, verleggen de aandacht andermaal. En nu in de richting van het opnieuw zoeken naar sociale en ruimtelijke samenhangen. De verhuur van woningen zal daardoor nog verder groeien in belang. De vraag hoe gemeenschappelijkheid opnieuw moet worden gedefinieerd zal daarbij centraal staan. Niet alleen op woningniveau, waar immers de plattegrond een weerspiegeling moet kunnen vormen van de sociale samenhang. Ook binnen gebouw- en directe woonomgeving dient die evenwichtigheid te bestaan.

Voor het zoeken van oplossingen betekent dit twee dingen. Ten eerste dat er niet één ideale oplossing bestaat. Compartimentering, verkleinde gemeenschappelijkheid, is dus geen tovermiddel overal toepasbaar en automatisch succesvol. Ten tweede betekent het dat een oplossing op maat zal variëren afhankelijk van het gebouw, de er woonachtige doelgroepen en de (relatieve) locatie. Binnen die samenhang kunnen zinvolle oplossingen worden gevonden.

1 Tetteret Teret 'Aanvalle' een visie op het toekomstig wonen in de Meeuwenplaat en de Westpunt, twee wijken in Hoogvliet, buro Het Gereedschap, Eindhoven november 1988.

2 Programma Gebruik en beheer 37 bejaardenwoningen te Budel; Bureau Bouwhulp, Eindhoven juli 1990.