

# INTEGRALE STADSVERNIEUWING WERKUITGAVE

3

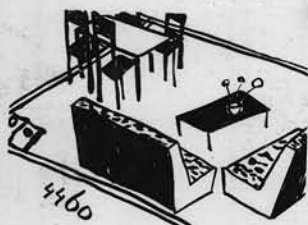
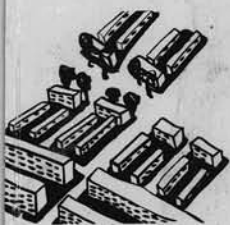
K. Janssen

2020 1692

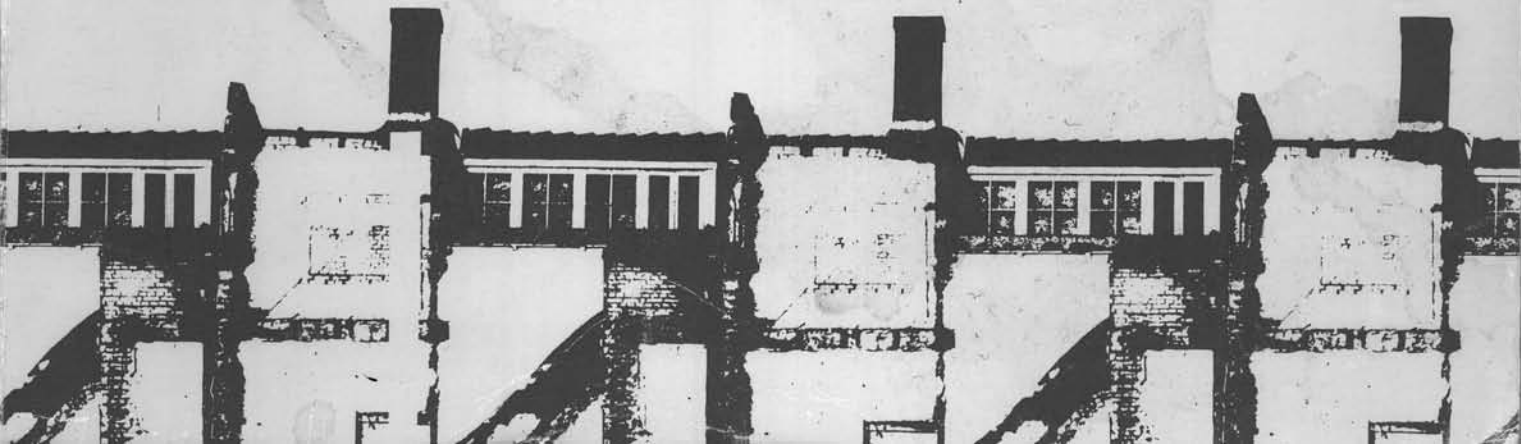
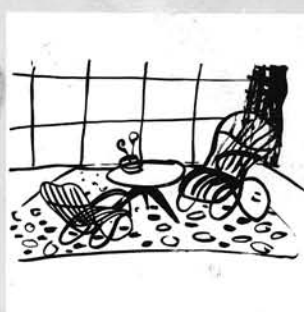
B. van der Laag

A. Moscoviter

## AANPAK MOERWIJK



Vernieuwing van een na-oorlogse wijk





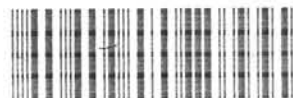
1711053

ona

---

**AANPAK MOERWIJK**

Bibliotheek TU Delft



C

1723398

---

**INTEGRALE STADSVERNIEUWING**

*WERKUITGAVE 3*



# **AANPAK MOERWIJK**

---

Vernieuwing van een na-oorlogse wijk

*K. Janssen*

*B. van der Laag*

*A. Moscoviter*

2020 1692



Uitgegeven en gedistribueerd door:  
Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2628 CN Delft  
telefoon: (015) 783254

In opdracht van:  
Vakgroep Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM)  
Sector Stadsvernieuwing en Woningverbetering  
van de faculteit der Bouwkunde  
Technische Universiteit Delft  
Berlageweg 1  
2628 CR Delft  
telefoon: (015) 784211

Typewerk: Janet Gotmer en Jacqueline Wijland. Grafische vormgeving: Erik Pasveer. Foto's: Hans Krüse.

De auteurs danken allen die hun medewerking aan deze uitgave hebben verleend, in het bijzonder de Wijk Organisatie Moerwijk, Bert de Jong (opbouw-  
werker), Krina Rog en Rob van Lit (De Inloop) en de bewoners.

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK

Janssen. K.

Aanpak Moerwijk : vernieuwing van een na-oorlogse wijk /  
K. Jansen, B. van der Laag, A. Moscoviter. - Delft :  
Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (Integrale  
stadsvernieuwing. Werkuitgaven ; 3)  
Met lit. opg.  
ISBN 90-6275-388-4  
SISO 719.22 UDC 711.4-163 (492 \* 2500) NUGI 655  
Trefw.: stadsvernieuwing ; Moerwijk ('s-Gravenhage)

Copyright © 1989 by Vakgroep VROM van de faculteit der Bouwkunde,  
Technische Universiteit Delft.

All rights reserved. No part of this book may be produced in any form, by  
print, photoprint, microfilm or any other means without written permission  
from the publisher: Delft University Press.

---

## INHOUD

WOORD VOORAF door Prof. J. Rosemann	1	
<b>DEEL I</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	
1.	VEROUDERING EN VERVAL VAN NA-OORLOGSE WIJKEN	3
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Veroudering en verval	4
1.3.	De na-oorlogse wijken	4
1.4.	Problemen in na-oorlogse wijken	9
1.5.	Verouderingsprocessen	10
2.	INTRODUCTIE MOERWIJK	12
2.1.	Oriëntatie	12
2.2.	De ontwerpgedachte	13
2.3.	De bewoners	14
2.4.	De woningen	14
2.5.	De woonblokken	17
2.6.	De stedenbouwkundige opzet	21
<b>DEEL II</b>	<b>ANALYSE</b>	
3.	PROBLEEMINVENTARISATIE	24
3.1.	Onderzoeksmethoden	24
3.2.	Ontwikkelingen in Moerwijk	25
3.3.	Problemen voor de huidige gebruikers	34
3.4.	Conclusies	36

4.	DOELGROEPEN	37
4.1.	Doelgroepen	37
4.2.	Huidige bevolking	38
4.3.	Toekomst perspectief	38
4.4.	Conclusies	40

### DEEL III PLAN-VAN-AANPAK

5.	VOORSTELLEN	41
5.1.	Plan-van-aanpak	41
5.2.	De woningen	41
5.3.	De woonomgeving	52
5.4.	De stedenbouwkundige structuur	56

6.	PERSPECTIEVEN VOOR BEWONERS	62
6.1.	De rol van bewoners bij het plan-van-aanpak	62
6.2.	Beheertaken en -rollen	64
6.3.	Beheerrollen van bewoners vroeger	64
6.4.	Beheerrollen van bewoners in de jaren '80	65
6.5.	Bewonersparticipatie en wijkveroudering	66

7.	PERSPECTIEVEN VOOR GEMEENTE, WONING- BEHEERDERS EN ONDERNEMERS	69
7.1.	Wijkbeheer	69
7.2.	De gemeente	70
7.3.	De woningbeheerders	70
7.4.	De ondernemers	71

NOTEN		73
-------	--	----

---

## WOORD VOORAF

In deze serie wordt aandacht gegeven aan stadsvernieuwing in al zijn facetten. Zoals ook de nadruk in de stadsvernieuwingsprocessen tot op heden vooral op de oude, vooroorlogse, wijken heeft gelegen, zijn de voorgaande uitgaven ook vooral hierop gericht geweest. Met deze uitgave over stadsvernieuwingsactiviteiten in naoorlogse wijken willen wij recht doen aan onze definitie van stadsvernieuwing als het geheel van aanpassingen aan de bestaande stad.

Vanwege de verbetering van de oude woningvoorraad in de recente stadsvernieuwingsperiode is de relatieve positie van de naoorlogse woningvoorraad op de woningmarkt verslechterd. Gevolg is dat het mobiele gedeelte van de bevolking vertrekt. Zij die blijven zijn in eerste instantie degenen die qua inkomen of maatschappelijke positie geen keuze op de woningmarkt hebben of die qua leeftijd niet meer bereid of in staat zijn om te verhuizen.

De naoorlogse woonwijken betekenen evenwel een belangrijk reservoir van goedkope woonruimte. Zij vormen een essentieel aanbod in de huidige woningmarkt. De veranderingen in de bevolkingsstructuur sluiten op zichzelf aan op deze rol van de woningvoorraad in de naoorlogse wijken. Ze houden echter ook het gevaar in van verval, het proces waarbij voorzieningen sluiten, omdat ze niet aansluiten op de bevolking, waardoor de bewoners die dat kunnen weer vertrekken etc. Deze ontwikkelingen zijn minder spectaculair dan de bekende probleemcomplexen en de problemen met betonrot en andere bouwtechnische gebreken, maar vormen voor een veel groter deel van de woningvoorraad een gevaar.

Een aanpak, die de naoorlogse (probleem)wijken weer aantrekkelijker maakt, die tot beter gebruik van woningen en woonomgeving leidt en die het sociale opbouwproces in deze wijken bevordert, zal daarom een belangrijk onderdeel van een verantwoord volkshuisvestingsbeleid moeten gaan vormen. Hierbij moet vooral onderzocht worden hoe door middel van preventieve maatregelen en een zorgvuldig beheer een potentiële cumulatie van problemen voorkomen kan worden.

De cumulatie van achterstand die zich in delen van de naoorlogse woningvoorraad voordoet vertoont op het eerste gezicht grote overeenkomsten met de problematiek in de 'oude' stadsvernieuwingswijken: hoge werkloosheid, lage inkomens, bouw- en woontechnische problemen en tekorten aan bepaal-

de voorzieningen. Echter de sociale geschiedenis en de sociale structuur gecombineerd met de hedendaagse sociaal-economische problemen van naoorlogse wijken vergt een andere aanpak dan de aanpak die in het begin van de jaren '70 ontstond, waarbij (vooral de fysieke staat van) de bestaande structuren van de 19e eeuwse wijken tot inzet werd gemaakt van het stadsvernieuwingsbeleid.

Daarnaast vormt de zittende bevolking niet zozeer het uitgangspunt voor de verbeteringsopgave maar veeleer onderwerp van de aanpassingsopgave. Steeds meer zal de sociale opbouw van een wijk (de bevolkingsstructuur) deel uitmaken van het voorgestane veranderingsproces in een stadsvernieuwingsstrategie. Naast de sociale structuur maakt de stedenbouwkundige structuur een vooraanstaand element in de strategie uit. Bij het aandragen van (stedenbouwkundige) ontwerp oplossingen bij de vernieuwing van naoorlogse wijken zal het vooral gaan om onderzoek naar de mogelijkheden van verdichting, herinrichting van slecht functionerende openbare gebieden, wijziging van de verkeerscirculatie, aanpassingen van centrumgebieden en voorzieningen. Met name de herinrichting van slecht functionerende openbare gebieden vereisen in dit opzicht steeds meer aandacht, mede in verband met de voorgestane bevolkingsopbouw.

En derde verschil waarmee de huidige stadsvernieuwingsstrategie meer rekening moet houden dan voordien zijn de maatschappelijke ontwikkelingen als werkloosheid, desintegratie en sociale segregatie en dergelijke.

Tegen deze achtergrond is in een naoorlogse wijk in Den Haag een analyse verricht naar de discrepanties tussen de wijze waarop de (huidige) bewoners de wijk gebruiken enerzijds en de kwaliteiten van de wijk anderzijds.

Op basis hiervan werden elementen voor een stadsvernieuwingsstrategie ontwikkeld waarbij met name een aanpassing van de sociale en ruimtelijke structuur (zowel op stedenbouwkundig- als op woningniveau) aan nieuwe stedelijke vereisten voorop stond. Dit gebeurde op een zodanige wijze dat latente vervalprocessen in een zo vroeg mogelijk stadium aangepakt konden worden.

De oplossingsstrategie, die hier nu uiteengezet zal worden en in zijn principe-opzet een voorbeeldfunctie kan hebben voor de aanpak van naoorlogse wijken, kenmerkt zich door integratie, zowel naar soort maatregel, (stedenbouwkundig, sociaal of economisch, als naar schaalniveau, woning-, complex-, buurt-, en wijkniveau. Deze integratie wordt in de studie gezien als voorwaarde om tot succesvolle oplossingen te komen. Dat hierbij nieuwe overlegstructuren horen, waarin gemeente, woningbeheerders, bewoners en andere betrokkenen participeren, zal duidelijk zijn.

Jurgen Rosemann

### **1.1. INLEIDING**

Dit werkboek behandelt de totstandkoming van een plan-van-aanpak voor een na-oorlogse woonwijk. Doel van dit plan-van-aanpak is de woningen, woonomgeving en de stedenbouwkundige structuur aan te passen aan de eisen van de huidige en toekomstige gebruikers van de wijk.

De belangstelling voor het beheer van de wijken die na de Tweede Wereldoorlog in Nederland zijn gebouwd neemt de laatste jaren toe. Complexen en wijken waar sprake is van verpaupering en verval dwingen de eigenaren, gemeente en de bewoners na te denken over maatregelen. Steeds meer beseft men dat een actief beleid ten aanzien van deze wijken noodzakelijk is om problemen van verval vóór te zijn. Deze roep om actief beheer stelt nadrukkelijk de vraag naar methoden en technieken om deze wijken weer toekomstwaarde te geven. Op dit terrein bestaat nauwelijks ervaring.

De aanpak Moerwijk is een benadering die uitgaat van vernieuwing van een na-oorlogse wijk. Niet de instandhouding van het bestaande, maar een methode om een samenhangend pakket van maatregelen te ontwerpen gebaseerd op een toekomstperspectief staat centraal. Naast het aanpakken van de woningen worden ook de kwaliteiten van het woonmilieu en de stedenbouwkundige exploitatie in de aanpak betrokken. Onderwerp van studie is Moerwijk, de eerste wijk die na de oorlog in Den Haag is gebouwd. Op dit moment kan men wat Moerwijk betreft niet spreken van een vervallen wijk. Wel verslechtert de technische staat van de woningen, verpaupert de woonomgeving en voldoen de stedenbouwkundige voorzieningen ten dele niet meer. Wijzigingen in het gebruik en verandering van de wensen en behoeften van gebruikers vragen nu om aanpassingen in de wijk. Men kan zeggen dat de wijk verouderd. Deze veroudering kan leiden tot een proces van verval.

Juist in deze fase is het van belang dat er systematisch onderzoek plaatsvindt naar de ontwikkelingen in de wijk en naar de mening van de gebruikers over hun woonbuurt. In dit onderzoek moeten de technische, sociale en financiële aspecten aan bod komen. Niet alleen de woningen, maar ook de woonomgeving en de stedenbouwkundige voorzieningen dienen onderwerp van studie te zijn. Op basis van een dergelijke analyse kunnen maatregelen voorgesteld worden om verval te voorkomen.

Het werkboek volgt de stappen van het plan-van-aanpak. Het eerste deel



geeft een overzicht van de problematiek van de na-oorlogse wijken in het algemeen, gevolgd door de beschrijving van de situatie in Moerwijk. In deel 2 vindt een analyse van de problemen in Moerwijk plaats en worden verschillende scenario's van maatregelen naast elkaar gezet. Op basis van de scenario's worden doelgroepen voor de wijk geformuleerd. Deel 3 geeft een indruk van de maatregelen uit het plan-van-aanpak en belicht de rollen die verschillende participanten bij het beheer van de wijk kunnen spelen.

## **1.2. VEROUDERING EN VERVAL**

De aandacht voor problemen van veroudering en verval was tot nu toe vooral gericht op de oude woningvoorraad, de historische binnensteden, de wijken uit de tijd van de industriële revolutie en de bebouwing uit de eerste helft van deze eeuw tot 1940. In het vorig decennium kon men in deze wijken tal van problemen waarnemen. De woningen verkeerden in slechte staat en hadden weinig comfort. De stedenbouwkundige structuur vertoonde gebreken, zoals een tekort aan parkeerplaatsen, en te weinig groen. Ook sociaal gezien was er sprake van een achterstand. Het voorzieningenniveau was laag en de situatie in het onderwijs was aanleiding om veel van deze wijken tot 'onderwijsvoorranggebied' te verklaren. De stadsvernieuwing in deze wijken heeft het karakter van 'wegwerken van achterstanden'. Een groot aantal van de wijken was, op het moment dat de overheid haar inspanningen ten behoeve van deze gebieden ging intensiveren, al verpauperd. Het proces van verval had reeds zijn intrede gedaan.

Tegenover de ervaringen in de stadsvernieuwingswijken staat de onbekendheid met de problemen in na-oorlogse wijken. Verschillende instanties berichten over problemen die duiden op verouderings- en vervalprocessen. De problemen die worden genoemd zijn verschillend van aard. Sommige van de knelpunten hebben alleen betrekking op één complex of op één wijk. Andere knelpunten lijken algemeen voor de na-oorlogse wijken. Opvallend is ook dat de omvang van de problemen niet samen lijkt te hangen met de ouderdom van de wijk of de woningen. Duidelijk is dat er een nuancering moet plaatsvinden van het begrip 'na-oorlogse wijken' en van de soorten problemen die in deze wijken spelen.

## **1.3. DE NA-OORLOGSE WIJKEN**

Tijdens de oorlog waren in Nederland ongeveer 90.000 woningen verloren gegaan en waren er 55.000 zwaar beschadigd. Dit feit gecombineerd met een snelle bevolkingsgroei veroorzaakte een grote toename van de woningbehoefte. Na de oorlog heeft het oplossen van de 'woningnood' hoge prioriteit gekregen in het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. Sindsdien heeft de woningbouw dan ook een grote vlucht genomen. Van de 5,3 miljoen woningen die er naar schatting in Nederland staan zijn er 3,3 miljoen na de oorlog gebouwd.



## **De eerste jaren na de oorlog (1945-1955)**

Door materiaalschaarste en een gebrek aan arbeidskrachten is de woningbouw slechts langzaam op gang gekomen. Tot 1950 werd er niet of nauwelijks gebouwd. De materiaalschaarste kwam tot uitdrukking in de keuze van materialen. Er werden nieuwe materialen ontwikkeld waarin bijvoorbeeld het puin van de oorlogsschade kon worden verwerkt en er werden beperkingen gesteld aan het gebruik van bouw materiaal voor onder andere kerktorens en tuinmuren.

De woningen uit deze periode zijn klein en hebben weinig voorzieningen. Vaak is er slechts één vertrek met een rookkanaal voor een kolenkachel en is er geen douche maar een lavet. De rol van de overheid in de woningbouw was groot. Niet alleen nam het rijk een groot deel van de financiering voor haar rekening (ongeveer 45% van de produktie bestond uit woningwet-woningen), ook traden gemeenten vaak op als opdrachtgever.

Met name in het begin van de jaren '50 speelde de 'wijkgedachte' een rol in de stedenbouwkundige plannen. Iedere wijk of buurt werd een eigen centrum toebedacht. In de verkaveling en ook in de plattegronden kwamen de ideeën van 'het nieuwe bouwen' tot uitdrukking, terwijl de vormgeving vaak traditioneel bleef. De bouwhoogte bleef in deze wijken beperkt tot 1 of 2 lagen voor eengezinswoningen en 2 tot 4 lagen voor portiekflats.

## **Periode 1955-1965**

Ook in dit tijdvak werden er relatief veel woningwet-woningen gebouwd in opdracht van gemeenten. De jaarlijkse produktie steeg van ongeveer 65.000 woningen tot 100.000 woningen in 1965. In deze periode was het probleem van materiaalschaarste niet meer zo groot waardoor er betere materialen in de woningen verwerkt werden. Ook werden er steeds vaker spouwmuren toegepast. De welvaart nam toe en daarmee werden ook de normen die aan nieuwe woningen werden gesteld verhoogd. De woningen kregen grotere verrekken en in 1965 werden de 'Wenken en Voorschriften' bijgesteld.

Ook in deze periode werd vooral laagbouw en gestapelde bouw van drie en vier woonlagen gerealiseerd. De verkavelingen en de architectuur werden in de loop der tijd soberder.

## **Periode 1965-1975**

Deze periode wordt wel aangeduid met 'het hoogbouwtijdperk'. Naast traditioneel gebouwde woningen werden sinds 1960 op grote schaal nieuwe bouwsystemen uitgeprobeerd in hoogbouwcomplexen. De overheid stimuleerde de ontwikkeling van systeembouw om de bouwcapaciteit te vergroten. In 1974 werd een record-aantal van ongeveer 150.000 woningen gerealiseerd. Er werden nog steeds veel woningwetwoningen gebouwd maar de rol van de gemeenten werd bijna geheel overgenomen door corporaties.

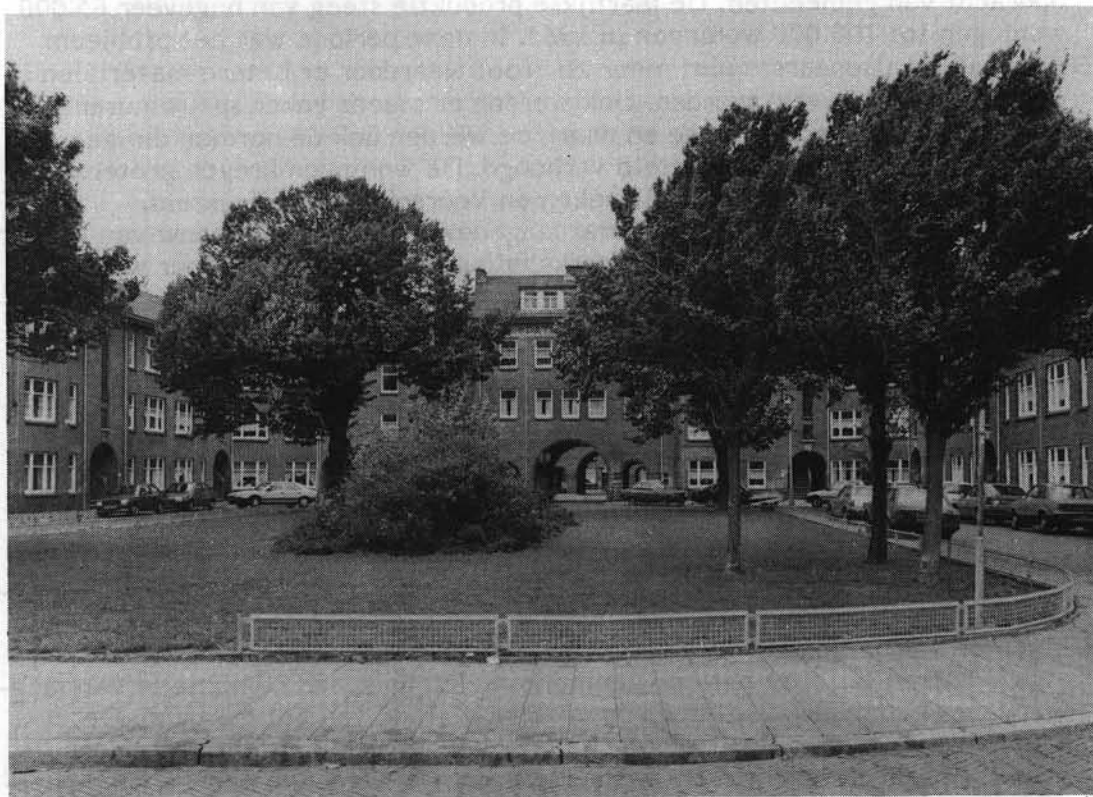
De wijken uit deze periode kenmerken zich door een combinatie van laagbouw met hoogbouw. Zij liggen op grotere afstand van het centrum. De woonomgeving bestaat uit grootschalige openbare elementen zoals groenstroken, parkeerterreinen en verkeerswegen. De woningen hebben een oppervlakte die groter is dan die van de woningen uit de vorige periode. Door de aanwezigheid van liften en andere gemeenschappelijke voorzieningen zijn de

service-kosten van hoogbouwflats hoog.

### Periode 1975-1985

In reactie op de hoogbouw golf kregen de wijken uit deze periode een ander aanzien. Laagbouw en middelhoogbouw tot zo'n zes lagen werden toegepast en met de verkaveling werd een bepaalde mate van 'gezelligheid' nagestreefd. Er werden weer meer traditionele bouwsystemen en een combinatie van gietbouw en prefab toegepast. De rol van de gemeenten als opdrachtgever was reeds in de jaren '60 afgenomen en sinds 1975 is het aandeel koopwoningen toegenomen. In deze periode kwam de stadsvernieuwing van de grond. De nieuwbouw- en renovatiewoningen in de stadsvernieuwing zijn vrijwel allemaal huurwoningen.

In de jaren '80 daalt de nieuwbouwproductie tot minder dan 100.000 woningen per jaar en neemt de aandacht voor de technische staat van de voorraad toe. Signalen over problemen in de na-oorlogse woonwijken, ontwikkelingen op de woningmarkt en de grote inspanning die de stadsvernieuwing de komende periode nog zal vergen zijn aanleiding om meer aandacht te besteden aan het op peil houden van de bestaande voorraad. De woningnood is nu minder een kwantitatief en meer een kwalitatief probleem. Op bepaalde deelmarkten zijn nog steeds tekorten terwijl in onaantrekkelijke delen van de (na-oorlogse) voorraad leegstand dreigt.



Wijk uit de jaren '50



Wijk uit de jaren '60



Wijk jaren '60





Hoogbouw eind jaren '60



Woonwijk uit de jaren '70

#### 1.4. PROBLEMEN IN NA-OORLOGSE WIJKEN

De problemen in na-oorlogse wijken zijn verschillend van karakter. Er bestaan echter samenhangen tussen verschillende problemen. Oorzaak en gevolg van vervalprocessen zijn soms moeilijk te scheiden.

**Verval** definiëren we als een proces dat optreedt zodra een complex van elkaar beïnvloedende ontwikkelingen leidt tot steeds verdere afname van kwaliteit.

We onderscheiden drie soorten vervalprocessen voor woningen: 'technisch verval', 'sociaal verval' en 'financieel verval'.

##### Technisch verval

Technisch verval heeft betrekking op een vermindering van de technische kwaliteit van de woningen. Uit een onderzoek (de Kwalitatieve Woningregistratie, 1985) bleek dat er in de na-oorlogse woningvoorraad sprake is van achterstallig onderhoud. Voor 50% van het gemeentelijk en corporatie-bezit gebouwd tussen 1945 en 1960 werden de herstelkosten geraamd op 10 tot 50% van wat vergelijkbare nieuwbouw kost. Achterstallig onderhoud doet zich vooral voor in de wijken uit de jaren '50. Deze wijken hadden, mede door de materiaalschaarste, een lage aanvangskwaliteit en zijn nu aan ingrijpende verbetering toe.

De laatste jaren is het probleem van betonrot in de publiciteit gekomen. Betonrot komt voor bij woningen uit de jaren '60 en later, met name bij de balkons en galerijen. Enkele na-oorlogse complexen hebben veel aandacht getrokken vanwege bijzondere technische problemen. Dit zijn bijvoorbeeld vier torenflats in de Haagse wijk Morgenstond. De problemen zijn hier ontstaan door het niet goed uitvoeren van een bijzonder bouwsysteem.

Geconcludeerd kan worden dat in delen van de na-oorlogse woningvoorraad sprake is van achterstallig onderhoud. Hier lijkt een verband met de ouderdom aanwezig. Daarnaast zijn er bijzondere problemen bij de nieuwe bouwsystemen die vooral in hoogbouwcomplexen zijn toegepast.

##### Sociaal verval

Sociaal verval heeft betrekking op allerlei aspecten van de bewoning en verhuuring. Diverse gevallen van vergaand sociaal verval zijn in het nieuws gekomen. Voorbeelden daarvan zijn delen van de Bijlmermeer (hoogbouw begin jaren '70), Middelburg (hoogbouw '71/'72), Helmond (Jagershoven, hoogbouw eind jaren '60), Den Helder (middelhoogbouw '58), Breda (Geeren-noord, hoogbouw, '67/'69). Wat de wijken of complexen gemeen hebben, is dat woningzoekenden een lage voorkeur voor de betreffende woningen hebben. In veel gevallen is er sprake van meer dan normale leegstand en leidt het woningtoewijzingsproces ertoe dat de woningen steeds meer bewoond worden door 'moeilijk plaatsbare gezinnen' of huishoudens die deze woningen als tweede keus, en derhalve als een tijdelijke situatie opvatten.

Het is onmogelijk om in kort bestek de vele variabelen die van invloed zijn op het ontstaan van sociaal verval te bespreken. Wel is duidelijk dat bij wijken en complexen die een lage voorkeur van bewoners genieten een grote kans op sociaal verval aanwezig is. Deze wijken zijn met name de hoog-

bouw-wijken uit de periode 1965 tot 1975, die hoge woonlasten kennen en in een minder prettige woonomgeving, ver van het centrum liggen. Daarnaast komen er leegstands- en sociale problemen voor in de wijken van vóór 1965. Het gaat dan om complexen die weliswaar een lage huur hebben maar die in slechte staat verkeren of om andere redenen onaantrekkelijk worden gevonden.

### **Financiële verval**

Financiële problemen zijn in veel gevallen voor woningbeheerders de reden geweest aandacht te vestigen op de problemen in de na-oorlogse wijken. Financiële verval is vaak een resultante, soms ook een oorzaak, van technisch en sociaal verval. Hier worden de verbanden duidelijk tussen leegstand, huurderiving, verlaging van uitgaven aan onderhoud, toenemende leegstand etc. Financiële problemen doen zich voor bij alle vormen van verval.

Met de huidige kennis omtrent verval van na-oorlogse wijken kunnen twee conclusies worden getrokken:

- uit het bovenvermelde overzicht van problemen die zich in na-oorlogse wijken voordoen blijkt, dat er ten dele een samenhang is met de ouderdom van de wijk maar dat vooral spectaculaire problemen bij hoogbouwflats uit de periode 1965-1975 de aandacht hebben getrokken. Het betreft hier complexen waar reeds sprake is van sociaal of technisch verval
- financiële problemen zijn voor woningbeheerders het eerste signaal dat er iets niet in orde is met de woningen of met de wijk. De problemen worden dan in eerste instantie gezien als een financieel probleem. Een relatie met de kwaliteit van de wijk wordt pas in tweede instantie gelegd.

Deze twee opmerkingen zijn aanleiding om meer systematisch naar na-oorlogse wijken, die nog niet aan vervalprocessen onderhevig zijn, te gaan kijken. Het onderzoek dient verouderingsprocessen op te sporen, die kunnen leiden tot een proces van verval. Het gaat niet alleen om de technische staat van de woningen of om het sociale klimaat, maar om een onderzoek naar alle aspecten van een wijk die door de gebruikers belangrijk worden gevonden.

## **1.5. VEROUDERINGSPROCESSEN**

In de vorige paragraaf is ingegaan op processen van verval. Verval werd gedefinieerd als een proces waarin elkaar beïnvloedende ontwikkelingen leiden tot een steeds verdere afname van kwaliteit. Kenmerkend voor verval is het procesmatige karakter waarin ontwikkelingen elkaar versterken. Men spreekt daarom ook wel van 'vervalspiralen'. Vervalprocessen geven de indruk alleen door rigoreus ingrijpen van buitenaf tot staan te kunnen worden gebracht.

In veel voor-oorlogse wijken is verval opgetreden. Deze wijken worden nu min of meer systematisch aangepakt met het stadsvernieuwingsinstrumentarium. Ook in enkele na-oorlogse wijken heeft verval reeds toegeslagen. In andere na-oorlogse wijken kunnen gunstige voorwaarden voor verval aanwezig zijn. Afname van kwaliteit in wijken hoeft echter niet te betekenen dat er zich reeds een proces van verval heeft ingezet. Een afname van kwaliteit van één aspect van een wijk of complex kan een autonome ontwikkeling zijn en hoeft niet de kwaliteit van andere aspecten te beïnvloeden. Een dergelij-

ke afname van kwaliteit kan door andere factoren ook weer tot staan worden gebracht. In een dergelijke situatie kan men beter spreken van 'veroudering' dan van 'verval'.

In het algemeen lijkt de kans op verval groter naarmate er meer afname in kwaliteit (of veroudering) te constateren valt. Het tijdig opsporen van veroudering en het nemen van maatregelen kan verval voorkomen. Veroudering komt tot uiting in discrepanties tussen de aanwezige en de door de bewoners van een wijk gewenste kwaliteiten. De kwaliteiten betreffen in dit verband de kwaliteiten van wijken. Hieronder wordt meer verstaan dan alleen de technische staat van de gebouwde omgeving. Ook de woontechnische kwaliteit, de woonomgeving, het voorzieningenniveau, de stedenbouwkundige structuur en sociale verhoudingen vallen hieronder.

**Veroudering** van wijken wordt gedefiniëerd als veranderingen in het gebruik van een wijk en veranderingen in de wensen en behoeften van gebruikers, die vragen om aanpassingen van de wijk.

Het onderscheid tussen wijkveroudering en wijkverval is van belang. In een situatie van verval is sprake van een proces waarin de problemen elkaar versterken. Wijkveroudering is de constatering van een discrepantie. Onder andere door maatschappelijke ontwikkelingen is het mogelijk dat de stedenbouwkundige structuur en de woningvoorraad van bepaalde wijken niet meer voldoen aan de wensen en behoeften van de huidige gebruikers. Deze discrepanties tussen de aanwezige en de gewenste kwaliteit kunnen een proces van verval veroorzaken.

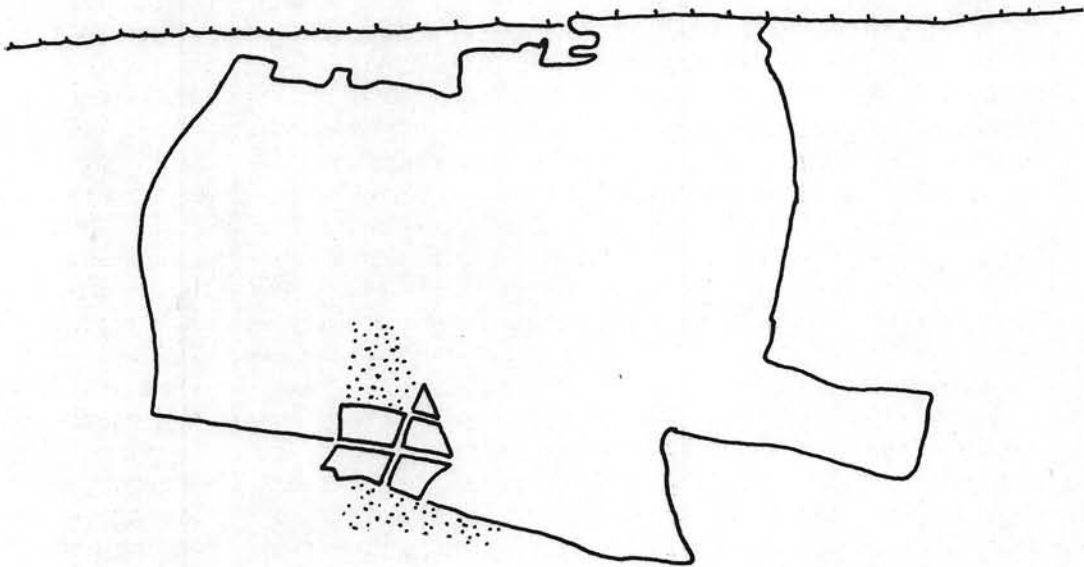


## INTRODUCTIE MOERWIJK

### 2.1. ORIËNTATIE

Moerwijk ligt in het zuidwesten van Den Haag aan de rand van de stad. De wijk grenst aan het Zuiderpark en aan de bufferzone tussen Den Haag en Rijswijk waar vooral recreatieve groenvoorzieningen liggen. De afstand tot het centrum van Den Haag bedraagt ongeveer 4 km. Een industrie- en handelsgebied en de Schilderswijk liggen tussen Moerwijk en het centrum.

In de jaren '30 werd begonnen met de bouw van woningen in Moerwijk. Rond 1936 kwam de bouw weer stil te liggen in verband met de grote leegstand van de nieuwgebouwde woningen. De woningen bleken voor weinigen betaalbaar. Na de oorlog kwam de woningbouw pas goed op gang. Door afbraak en bombardementen gedurende de oorlog was het totaal aantal woningen in Den Haag geslonken. Na de oorlog steeg de vraag naar woningen sterk door de snelle bevolkingsgroei en de overkomst van landgenoten uit Nederlands Indië.



Ligging van Moerwijk binnen Den Haag



In de periode 1950-1955 werden 5763 woningen in Moerwijk gebouwd, dit is 60% van het totaal aantal woningen in deze wijk (9602). De meeste woningen hebben drie of vier kamers. De dichtheid bedraagt 72 woningen per hectare (sportterreinen, wijkpark, bedrijven en scholen buiten het oppervlak gehouden) en het totale oppervlak van Moerwijk is 175 hectare. Er zijn nauwelijks kantoren en bedrijven in Moerwijk. In 1986 telde Moerwijk een kleine 20.000 inwoners.

## 2.2. DE ONTWERPGEDACHTE

Het voor-oorlogse deel van Moerwijk ziet er heel anders uit dan het naoorlogse gedeelte. Berlage tekende voor het 'oude' Moerwijk, Dudok voor het 'nieuwe'.

Berlage presenteerde in 1908 zijn 'Plan tot uitbreiding van 's-Gravenhage' (1). Hij gaf in dit plan aan welke uitbreidingswijken voor welke burgers bestemd waren. Duindorp, Molenwijk, Laakkwartier en Moerwijk waren bestemd voor arbeiders. Het 'Plan tot uitbreiding van 's-Gravenhage' werd gebruikt als een plan in hoofdzaak. Pas later werkte men het plan in onderdelen uit, waarbij afgeweken werd van de tekeningen van Berlage. Het deel van Moerwijk tussen de Troelstrakade, de Moerweg en de Melis Stokelaan en de buurt rond het Esmoreitplein zijn tussen 1934 en 1940 gebouwd.

Dudok ontwierp in 1936 een uitbreidingsplan voor het zuidwesten van Den Haag. Dit uitbreidingsplan werd niet uitgevoerd. Na de oorlog maakte Dudok het 'Structuurplan Groot 's-Gravenhage' (2). Net zoals het plan van Berlage diende dit plan als een plan in hoofdzaak. De bouwblokken stonden er wel ingetekend maar dienden als voorbeeld van een mogelijke verkaveling.

In het 'Structuurplan Groot 's-Gravenhage' komt Dudok's visie op de stad tot uiting. Hij verdeelde de stad met haar uitbreidingen in zeven vierkante stadsdelen. Deze stadsdelen waren gelijkwaardig ten opzichte van elkaar, er werd geen centrum van de stad aangewezen. De zeven stadsdelen werden onderverdeeld in wijken en buurten volgens een hiërarchisch model. De stadsdelen werden van elkaar gescheiden door interlokale ontsluitingswegen.

Dudok ging bij dit ordeningsprincipe uit van de 'wijk-gedachte'. Deze 'wijkgedachte' werd met name door de studiegroep van A. Bos gepropageerd (3). De essentie van de stroming komt tot uiting in het volgende citaat van Dudok: "De stad mist zinvolle geleiding en duidelijke structuur. De burgers leven merendeels als vreemden naast elkander en gevoelen nauwelijks enige band tot het grote stadsdeel, waarin zij zich eerder verlorren wanen dan dat zij zich tot enig actief gemeenschapsleven aange trokken voelen. De gemeenschapsgedachte moet in de wijk tot uitdrukking komen in een wijkcentrum met een wijkhuis, waarin niet alleen de gemeenschappelijke materiële belangen worden gediend (wijkverpleging, contact met de overheid), maar waarin ook aan het geestelijk, culturele leven vorm en leiding worden gegeven (verenigingsleven, lezingen, enz)" (4).

De 'wijkgedachte' is op te vatten als een reactie op de chaotische levensomstandigheden in de grote steden. Sommigen zagen deze stroming als ingegeven door sociale motieven. Anderen meenden dat achter deze beweging een strijd tegen het communisme moest worden gezien.

Dudok greep bij zijn ontwerp ook terug op enkele principes van de CIAM.

Voorbeelden hiervan zijn het leiden van doorgaand verkeer over interlokale ontsluitingswegen en bouwblokken die open zijn op de hoeken.

In Moerwijk is de verkaveling van Dudok bijna in zijn geheel gerealiseerd. Dit gebeurde in de periode 1947-1955. In de jaren '60 zijn nog enkele hoogbouwflats, verzorgingstehuizen en scholen bijgebouwd.

Bij de uitwerking is op een aantal punten van het plan van Dudok afgeweken.

- Dudok had aan de scholen een belangrijke rol toebedacht in het stimuleren van de gemeenschapszin. Met culturele activiteiten zouden de scholen de functie van culturele wijkcentra op zich moeten nemen. Ook de sportvelden zouden een dergelijke functie voor de buurt krijgen. Om deze functie te benadrukken zijn de scholen en de sportvelden centraal in de buurten geprojecteerd. Bovengenoemde functies hebben de scholen noch de sportterreinen gekregen. Bij de uitwerking van het plan zijn de sportvelden omgeven door water en een hekwerk, zodat zij ontoegankelijk werden voor de buurtbewoners.
- De sociale voorzieningen zoals sociëteiten en wijkcentra zijn niet consequent in het midden van buurten gepland. Eén sociëteit ligt zelfs buiten Moerwijk.
- Dudok situeerde een rotonde op de kruising Moerweg/Melis Stokelaan. De Erasmusweg heeft de belangrijke verkeerstaak van de Melis Stokelaan overgenomen en de rotonde is uiteindelijk gebouwd op de kruising Moerweg/Erasmusweg. Dit heeft tot gevolg dat Moerwijk wordt doorsneden met belangrijke verkeerswegen en in vijf delen is opgesplitst.
- Het uitbreidingsplan voorzag in een doorlopende route voor langzaam verkeer vanuit Vrederust via Morgenstond naar Moerwijk. Deze route is in Moerwijk geblokkeerd door de ontoegankelijke sportvelden en door een later gebouwd flat, die dwars op de Rhijnvis Feithlaan staat.

### 2.3. DE BEWONERS

In de jaren '50 zijn vooral ambtenaren en geschoolde arbeiders in Moerwijk komen wonen. In die tijd werd de wijk bevolkt door met name jonge gezinnen. Met het opleveren van de woningen steeg het inwonertal zeer snel. Rond 1955 bereikte het inwonertal haar hoogtepunt. Sindsdien is er sprake van een constante afname. De daling van het aantal inwoners hangt nauw samen met een daling van de gemiddelde woningbezetting.

De eerste bewoners van Moerwijk waren jonge gezinnen met kinderen. De leeftijdsopbouw van de bevolking van Moerwijk is sinds de jaren '50 drastisch veranderd. Met name in de periode vanaf 1970 is het aantal ouderen in Moerwijk sterk toegenomen. De laatste jaren neemt vooral het aantal hoogbejaarden toe. Gelijktijdig met deze vergrijzing is het aantal jongeren en het aandeel van de leeftijdscategorie van 40 tot 55 jaar gedaald.

### 2.4. DE WONINGEN

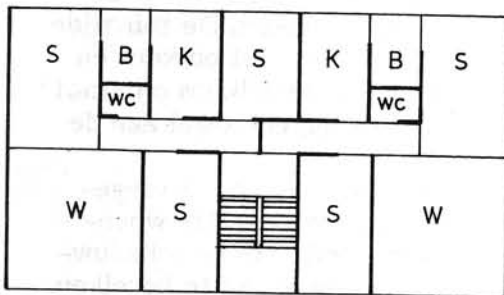
In Moerwijk bevinden zich ongeveer 9600 woningen. Hiervan zijn ruim 7100 na de oorlog gebouwd. De na-oorlogse woningen zijn in beheer bij woning-

bouwverenigingen en het gemeentelijk woningbedrijf. In deze introductie zullen we ons tot deze na-oorlogse woningen beperken.

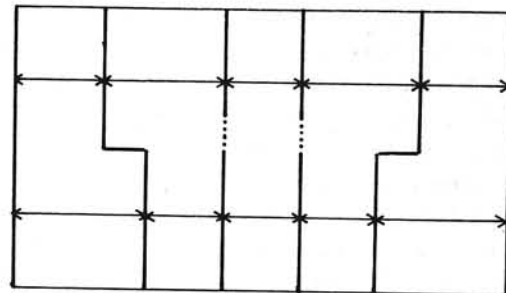
### Woningplattegronden

Kenmerkend voor de na-oorlogse woningen in Moerwijk zijn de portiek-etagewoningen in bouwblokken van twee, drie of vier verdiepingen hoog. De woningen zijn gestapeld op het halfverdiepte souterrain waarin de bergingen zijn ondergebracht.

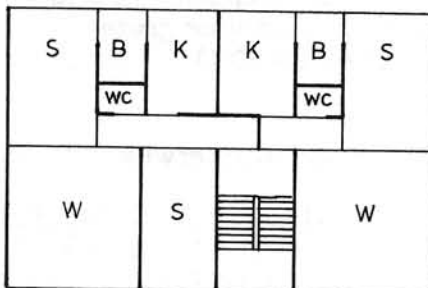
Tussen de woonkamer en de hoofdslaapkamer bevindt zich een glaspui waarmee het effect van een doorzonwoning wordt bereikt. "Licht en lucht stromen de woning binnen", aldus de ontwerpers. De badkamer is alleen te bereiken vanuit de hoofdslaapkamer en de keuken, en is uitgerust met een lavet. De woonkamer heeft een rookkanaal voor een kolenkachel. Dit is het enige vertrek met verwarming en daarom zal in de wintermaanden het huiselijk leven zich volledig in de woonkamer afspelen. De kolenkast bevindt zich op het achterbalkon, dat via de keuken te bereiken is. De keuken is smal en heeft geen ruimte voor een eettafel. Er is ook weinig ruimte voor huishoudelijke apparaten. De wisselbreuk met de slaapkamer achter het trappenhuis maakt differentiatie in het aantal vetrekken per woning mogelijk.



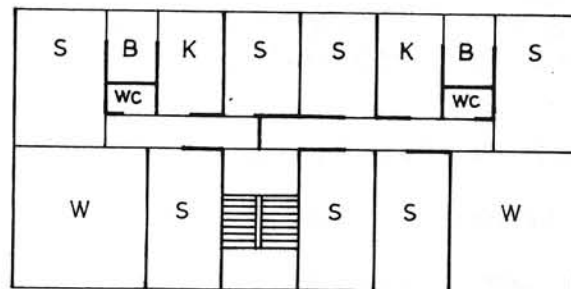
Schematische opbouw  
woningplattegrond



Schema draagstructuur



Schematische plattegrond  
zonder extra beuk



Schematische plattegrond  
toevoeging extra beuk

Deze standaard plattegrond is afgestemd op bewoning door gezinshuishoudens. De omvang van de vertrekken en het feit dat alleen de woonkamer verwarmd is beperken de bewoningsmogelijkheden. Zo is alleen de hoofdslaapkamer groot genoeg voor een tweepersoonsbed.

De oppervlakte van de woningen is sterk bepaald door de overheidsvoorschriften. Aan de ene kant werden er minimumeisen gesteld aan de oppervlakte van diverse vertrekken. Aan de andere kant werd door de financieringsmethodiek het bouwen van kleine woningen bevorderd. Aan de financiering werd bovendien een maximum inhoud per woning gekoppeld. Het gemiddelde woningoppervlak van de woningen in Moerwijk is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1: Gemiddelde oppervlak van de na-oorlogse woningen (oppervlakten in m<sup>2</sup>)

	woonkamer	hoofdslaapkamer	slaapkamer	slaapkamer	keuken	totaal
2 kamerw.	16,1	11,4			5,8	33,3
3 kamerw.	17,3	11,7	8,3		6,2	43,6
4 kamerw.	17,5	11,7	9,0	8,4	6,3	52,9

De oriëntatie van de woningplattegrond is bepaald door het door de ontwerpers gewenste beeld van de straat- en tuinzijde. De straatzijde is formeel van aard. Aan deze zijde liggen de woonkamers en de portieken. De tuinzijde draagt een iets informeler karakter. Hier liggen de keukens met balkons en de badkamers. Door de vuilnisemmers en het wasgoed op de balkons ontstaat aan de tuinzijde een rommeliger beeld. De slaapkamers liggen zowel aan de straat- als aan de tuinzijde.

Op een paar locaties in Moerwijk is een strokenbouwverkaveling toegepast. Bij strokenbouw is de oriëntatie steeds naar dezelfde kant. De woonkamer is gesitueerd op de zonzijde, terwijl de ingangspartij aan de schaduwkant ligt. De portieken zijn vanaf het trottoir via een wandelpad te bereiken.

## Differentiaties

In de periode waarin Moerwijk werd gebouwd streefde de gemeente een differentiatie naar woninggrootte na waarin het accent lag op woningen met drie en vier kamers. Daarnaast mochten woningen gebouwd worden voor grote gezinnen, onvolledige gezinnen en bejaarden (samen in totaal 20%).

Tabel 2: Woningdifferentiatie na-oorlogse woningvoorraad in Moerwijk

aantal kamers	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers
percentage	17,0%	45,3%	34,3%	3,3%
aantal woningen	1217	3244	2437	236



De differentiatie werd bereikt met een wisselbeuk en door het toevoegen van een extra beuk met slaapkamers.

### **Bouwtechniek**

De meeste complexen hebben dragende wanden loodrecht op de gevel. Uitzonderingen zijn de complexen die volgens het Tramontasysteem zijn gebouwd. De dragende elementen worden hier gevormd door de gevels en de kolommenrij in het midden van de woningen.

Het merendeel van de woningen is volgens de traditionele wijze gebouwd, waarbij de wanden en de gevels zijn gemetseld. De gemetselde wanden zijn te onderscheiden in woningscheidende wanden (22 cm dik) en niet woningscheidende wanden (11 of 18 cm). Voor de niet-dragende wanden is zowel baksteen als drijfsteen gebruikt. De wanden tussen de kamers zijn overwegend van baksteen terwijl wanden van kasten in drijfsteen zijn uitgevoerd. De vloeren en de daken zijn in hout, steen of beton uitgevoerd. Naast de traditionele bouwwijze zijn er in Moerwijk op beperkte schaal nog drie systemen toegepast, te weten Korrelbeton, Tramonta en Muwi. Deze verschillen in de uitvoering van de dragende wanden. Alle in een systeem gebouwde woningen hebben betonnen dragende wanden.

De meeste gevels zijn massief, slechts enkele complexen hebben een spouwconstructie. Bij de korrelbetonwoningen bestaat de gevel uit beton met een afwerklaag van metselwerk of pleisterwerk.

In een aantal complexen is een verlaagd plafond aangebracht om de geluidsisolatie te verbeteren. Er is geen relatie tussen de aanwezigheid van een verlaagd plafond en het toegepaste bouwsysteem of het toegepaste materiaal in de vloeren (hout, steen of beton).

### **2.5. DE WOONBLOKKEN**

De woonblokken in Moerwijk variëren in hoogte tussen de twee en vier lagen. Er zijn verschillende typen blokken te onderscheiden. In het voor-oorlogse deel zijn gesloten bouwblokken gebouwd. Hier is een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar terrein. Het binnenterrein wordt door de bebouwing volledig gescheiden van de openbare straat. Het binnenterrein is opgedeeld in privé-tuinen. Er komen zowel (Haagse) portiekwoningen voor als eengezinswoningen. De voor-oorlogse woningen zijn voornamelijk particulier eigendom.

In het na-oorlogse gedeelte is de scheiding tussen privé en openbaar terrein minder duidelijk. Dit komt doordat de bouwblokken niet volkomen gesloten zijn. Op de hoeken sluiten de bouwmassa's niet op elkaar aan en de bouwmassa's aan de korte zijde van de blokken worden vaak weggelaten. Het karakter van het binnenterrein is hierdoor meer openbaar geworden. Vanaf de straat kan men er zo in wandelen. Bij de strokenbouw is dit zelfs noodzakelijk om het portiek te bereiken.

De relatie tussen de woningen en het binnenterrein is minder hecht dan in de voor-oorlogse verkavelingen. De parterre-woningen hebben geen directe verbinding met het binnenterrein en er is geen doorgang door het portiek. De visuele relatie is ook minder sterk omdat het woonblok een halve verdieping is

opgetild in verband met de bergingen in het souterrain. Bovendien liggen de woonkamers aan de straatzijde en zijn de borstweringen vrij hoog. Omgekeerd ervaart men vanuit het binnenterrein weinig contact met de woningen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de rij anonieme kelderramen op de begane grond.

De inrichting van het binnenterrein verschilt eveneens van de voor-oorlogse binnenterreinen. Een opdeling in privé-tuinen komt niet voor. Het terrein is openbaar en ingericht met een grasveld en hier en daar een rozenperkje of een klimrek. Het beheer is in handen van de woningeigenaar. Op een paar binnenterreinen zijn hobbytuintjes aangelegd. Deze volkstuintjes worden door bewoners onderhouden.



Een open-bouwblok



Een voor-oorlogs bouwblok in Moerwijk



Binnenterrein in een na-oorlogs bouwblok





Woonstraat



Groenvoorziening langs doorgaande weg



## 2.6. DE STEDEBOUWKUNDIGE OPZET

Moerwijk wordt door veel bewoners bestempeld als een 'groene wijk'. Naast de semi-openbare binnenterreinen is er veel openbaar groen in Moerwijk. In veel woonstraten ligt er een groene strook tussen het trottoir en de woningen. Deze 'voortuinen' zijn in beheer bij de woningeigenaar. Het gaat om kijkgroen dat is ingericht met gras, afgewisseld met beplanting. In een enkel geval houdt een bewoner van de eerste woonlaag zich met de inrichting bezig, wat te zien is aan de miniatuurmolens en tuinkabouters. Langs het trottoir staan bomen en op de straat wordt langs geparkeerd. Er zijn geen grote parkeerplaatsen.

Langs de doorgaande wegen en de buurtontsluitingswegen liggen groenstroken die door de gemeente worden beheerd. De grote doorgaande wegen hebben een zeer breed profiel (ongeveer 90 meter). In dit profiel zijn de hoofdweg met fietspaden, een ventweg, groenstrook en afwateringskanaal opgenomen. De groenstrook is ingericht met een wandelpad en bankjes langs het water. Dit gebied wordt gebruikt voor het uitlaten van honden en een enkele keer wordt er gevist in het kanaal. Door de indeling, de nabijheid van verkeer en water en de talud-vorm is het niet geschikt als speelruimte.

Centraal in twee buurten bevinden zich grote open groene ruimtes en schoolgebouwen. Dudok had aan deze open groene ruimtes een rol toebedacht bij het stimuleren van de gemeenschapszin. De terreinen worden nu door scholen gebruikt als sportvelden en zijn niet openbaar. Ten noorden en ten zuiden van Moerwijk bevinden zich grote openbare parken. Zowel het Zuiderpark als het park Overvoorde zijn populair onder de Moerwijkers.

De opzet van de winkelvoorzieningen in het vooroorlogse deel verschilt van de na-oorlogse buurten. In het voor-oorlogse deel van Moerwijk liggen zij verspreid over de buurt. Ze zijn als hoekwinkels opgenomen in de bouwblokken. In het na-oorlogse deel zijn de winkels gebundeld in kleine winkelcentra die verspreid liggen over de wijk. Er is geen duidelijke hiërarchie tussen de winkelcentra. In elk centrum zijn zowel winkels met dagelijkse artikelen als winkels met duurzame artikelen te vinden. De winkels zijn zowel wat omvang als wat bedrijfsvoering betreft kleinschalig van opzet.

In elke buurt zijn één of twee basisscholen aanwezig. Ze liggen meestal centraal in de buurten. Naast het basisonderwijs zijn er in Moerwijk ook scholen voor voortgezet en buitengewoon onderwijs. Met name scholen voor buitengewoon onderwijs zijn in een later stadium gevestigd in schoolgebouwen die leeg zijn gekomen door het opheffen van basisscholen. Dit buitengewoon onderwijs heeft een wijkoverstijgende functie.

In Moerwijk bevinden zich diverse sociaal culturele voorzieningen zoals een peuterspeelzaal, sociëteiten en wijk- en dienstencentra. De gebruikswaarde van deze voorzieningen is echter niet bekend. De voorzieningen liggen verspreid over de wijk. Enkele sociëteiten zijn verbonden aan een kerk en één ervan ligt buiten Moerwijk in het park Overvoorde.

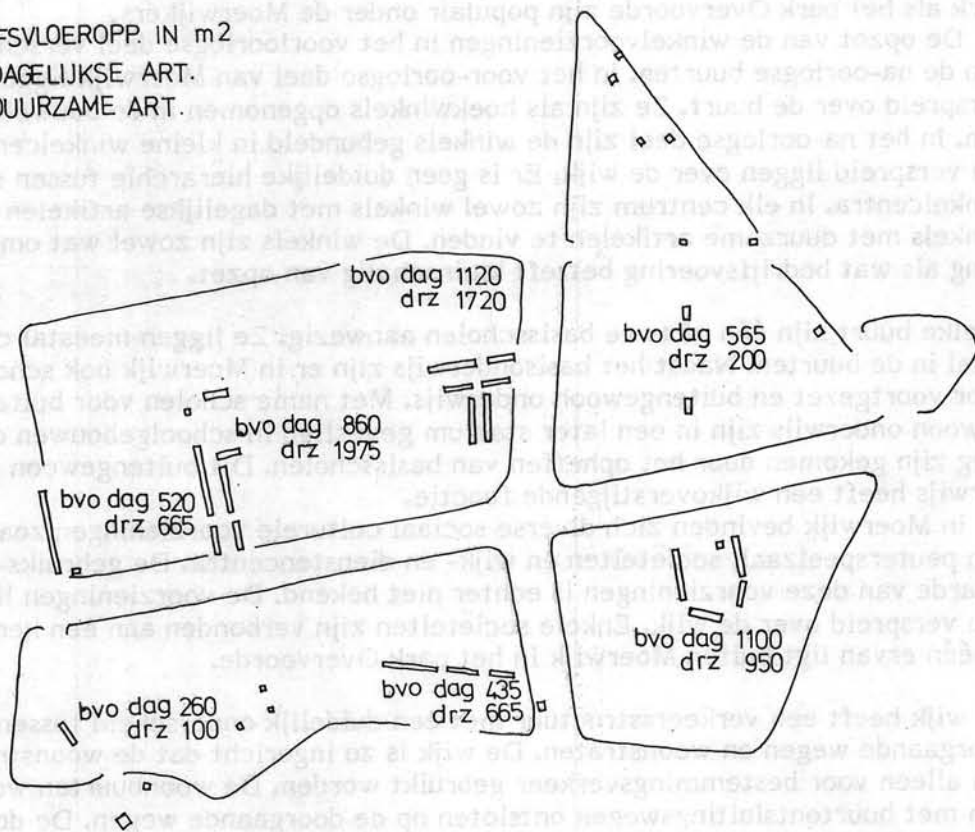
De wijk heeft een verkeersstructuur met een duidelijk onderscheid tussen doorgaande wegen en woonstraten. De wijk is zo ingericht dat de woonstraten alleen voor bestemmingsverkeer gebruikt worden. De woonbuurten worden met buurtontsluitingswegen ontsloten op de doorgaande wegen. De doorgaande wegen zijn zeer lange rechte wegen en hebben een breed profiel waarin fietspaden, ventwegen, tramlijnen en afwateringskanalen zijn opge-

nomen. Op enkele punten zijn over het water bruggen voor voetgangers aangelegd in combinatie met oversteekplaatsen over de doorgaande wegen. De winkels en scholen liggen in de buurten en niet langs de doorgaande wegen.

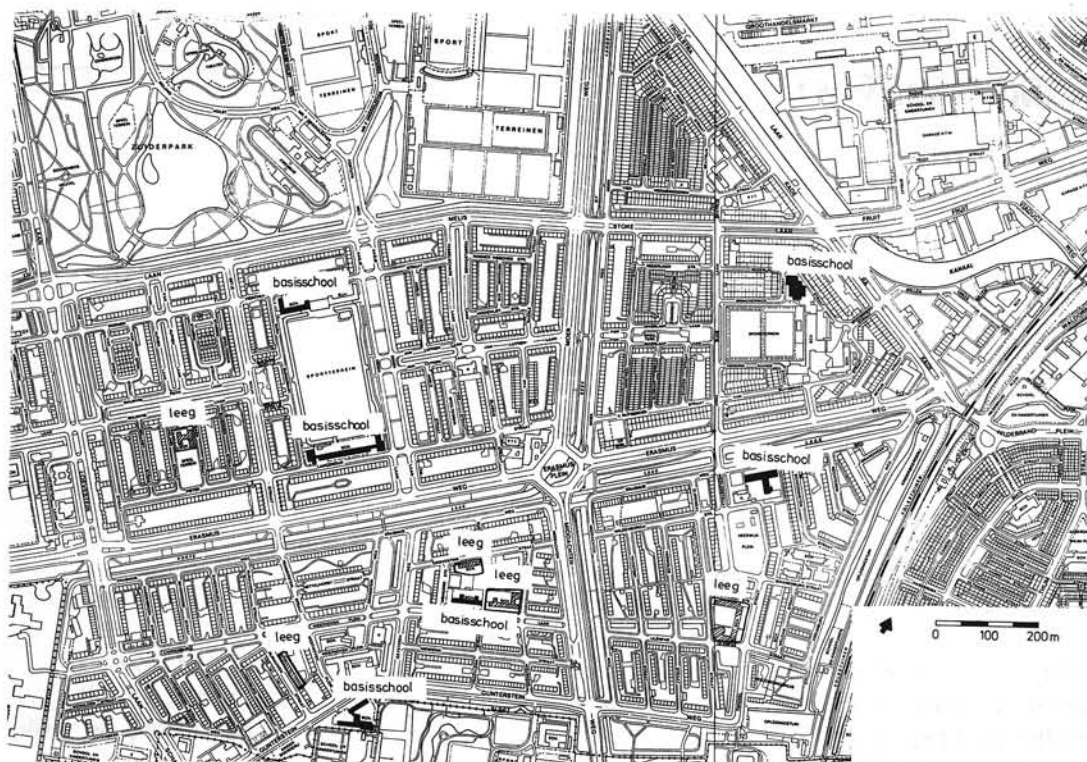
De doorgaande wegen hebben ook een regionale functie. De Erasmusweg en de Melis Stokelaan vormen belangrijke dwarsverbindingen in de stad, terwijl de Middachtenweg/Beatrixlaan de verbinding is tussen zuid-west Den Haag en de rijksweg A4.

Er zijn directe tramverbindingen met de stations en het stadscentrum. Daarnaast hebben enkele streekbussen hun route door Moerwijk lopen. Voor ouderen die slecht ter been zijn is er binnen Moerwijk de 'wijkbus'. Deze dient ter vervanging van taxi's die niet over korte afstanden willen vervoeren. De 'wijkbus' vervoert van deur tot deur en moet vooraf telefonisch besproken worden.

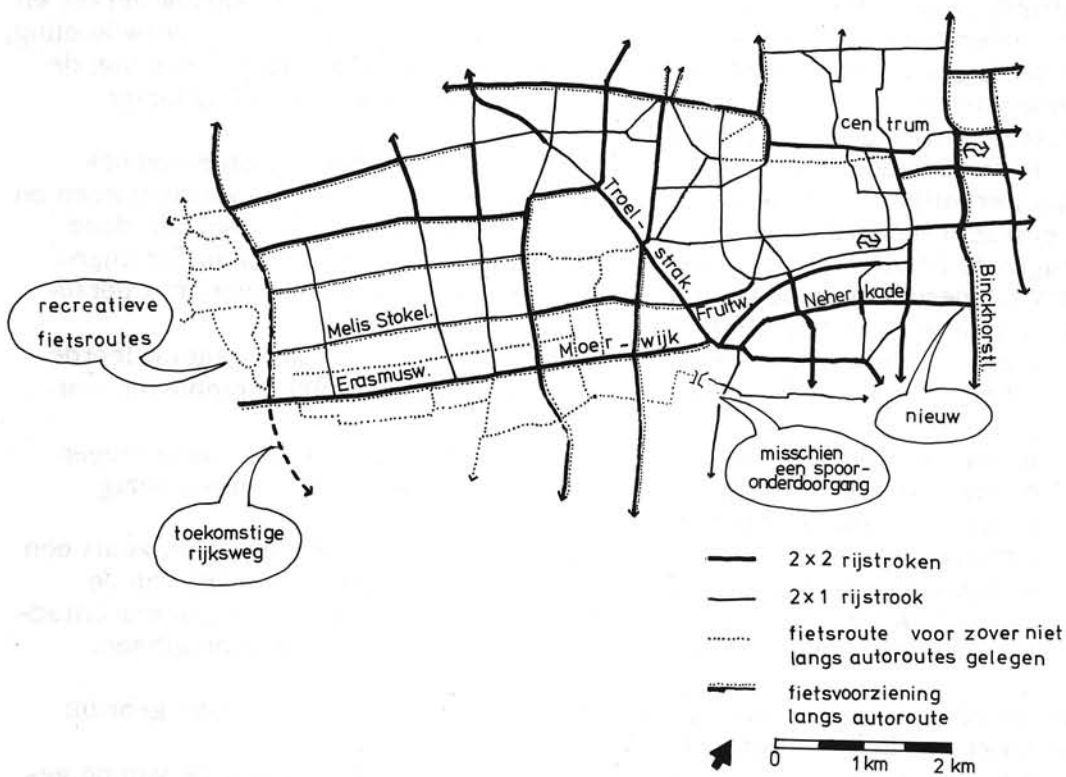
BEDRIJFSVLOEROPP. IN m<sup>2</sup>  
 dag = DAGELIJKSE ART.  
 drz = DUURZAME ART.



Winkels in Moerwijk



### Basisscholen in Moerwijk



### Verbindingen tussen Moerwijk en de omgeving

---

## PROBLEEMINVENTARISATIE

### 3.1. ONDERZOEKSMETHODEN

Het doel van de probleeminventarisatie is het opsporen van de oorzaken en verschijningsvormen van de veroudering van Moerwijk. Onderzocht wordt welke discrepanties er zijn ontstaan tussen de wijze waarop bewoners de wijk gebruiken enerzijds en de kwaliteiten van de wijk anderzijds.

Het onderzoek heeft in twee fasen plaatsgevonden. De eerste fase is een oriëntatie op de problemen in de wijk aan de hand van gesprekken met sleutelfiguren zoals de wijkcontactambtenaar, de wijkagent, de opbouwwerker en het ouderenwerk. Daarnaast zijn gegevens omtrent de bevolkingsontwikkeling, de woningcomplexen, stedenbouwkundige structuur en beleidsplannen van de gemeente geanalyseerd. Op basis van deze informatie is een voorlopige probleeminventarisatie gemaakt.

In een tweede fase is onderzocht of de veronderstelde problemen ook daadwerkelijk als probleem door de gebruikers van de wijk ervaren worden en is getracht de aard en omvang van de problemen vast te stellen. Om deze vragen te beantwoorden is een schriftelijke enquête gehouden onder ongeveer honderd huishoudens en hebben gesprekken plaatsgevonden met personen die over meer specifieke kennis beschikken zoals:

- leden van bewonerscommissies. Uit deze gesprekken kon gedetailleerde informatie over klachten ten aanzien van enkele woningcomplexen worden verkregen
- leden van werkgroepen van de bewonersorganisatie. Deze werkgroepen houden zich met bijzondere onderwerpen die in de wijk spelen bezig
- voorzitters van de winkeliersverenigingen
- vertegenwoordigers van gemeente en woningbouwverenigingen, zoals een ambtenaar van de afdeling onderwijs, een beleidsmedewerker van de dienst Volkshuisvesting, medewerkers van de afdelingen Bewonerscontacten van het gemeentelijk woningbedrijf en woningbouwverenigingen.

Om de omvang en de aard van de problemen vast te stellen is ook gebruik gemaakt van informatiebronnen zoals:

- statistische gegevens. Bij de afdeling Statistiek en Onderzoek van de gemeente waren gegevens beschikbaar over de bevolkingsontwikkeling en verhuisbewegingen



- woningplattegronden. Woningplattegronden en bouwtekeningen zijn onderzocht op de gebruiksmogelijkheden en vergeleken met de huidige minimumeisen bij woningverbetering. Bovendien konden hieruit de bouwmethodes en het materiaalgebruik worden afgeleid
- reeds uitgevoerd onderzoek. Op verschillende terreinen waren onderzoeksresultaten beschikbaar, zij het dat enkele onderzoeken gedateerd waren.

### **3.2. ONTWIKKELINGEN IN MOERWIJK**

Uit het onderzoek blijkt dat de gebruikers van Moerwijk nu andere eisen aan de stedenbouwkundige structuur, de woonomgeving en de woningen stellen. De ontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen zijn te verdelen in de bevolkingsontwikkeling, maatschappelijke ontwikkelingen, en de ontwikkeling van de kwaliteit van de wijk.

#### **Bevolkingsontwikkeling**

Drie belangrijke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan, namelijk een daling van de bevolkingsomvang, een verandering van de leeftijdsopbouw en veranderde verhuisstromen.

#### **Bevolkingsomvang**

Het grootste deel van de woningvoorraad in Moerwijk is gebouwd in de periode vóór 1955. De bevolking is in die periode toegenomen tot ruim 34.000 inwoners in 1955. Sindsdien is er sprake van een bevolkingsafname van gemiddeld 1,7% per jaar. De totale bevolking van Moerwijk was in 1985 tot minder dan 20.000 inwoners gedaald. Dit is een bevolkingsafname van ongeveer 40%. Deze bevolkingsafname kan als volgt verklaard worden. De kleinere drie- en vierkamerwoningen werden in de jaren '50 bewoond door huishoudens van vier tot zes personen. Men ging er vanuit dat kinderen van hetzelfde geslacht bij elkaar op één kamer konden slapen. Veel van de oorspronkelijke bewoners wonen nog steeds in Moerwijk. Hun kinderen wonen nu zelfstandig zodat er nu veel oudere echtparen en alleenstaanden in Moerwijk te vinden zijn. De gemiddelde woningbezetting is daarmee gedaald.

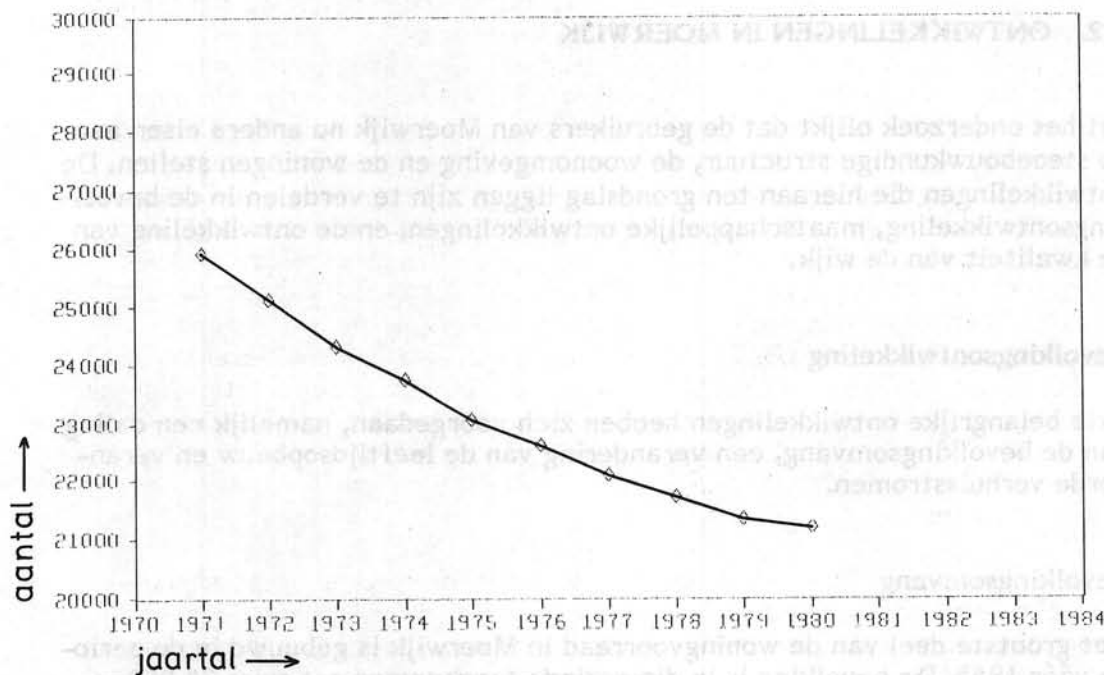
Een tweede oorzaak van de dalende bevolkingsomvang zijn de veranderde normen en wensen ten aanzien van de woninggrootte. Men streeft nu naar een situatie waarin de oudere kinderen een eigen slaapkamer hebben. De woningen in Moerwijk worden door gezinnen vaak te klein gevonden. De instroom in Moerwijk bestaat dan ook vooral uit kleine huishoudens.

#### **Leeftijdsopbouw**

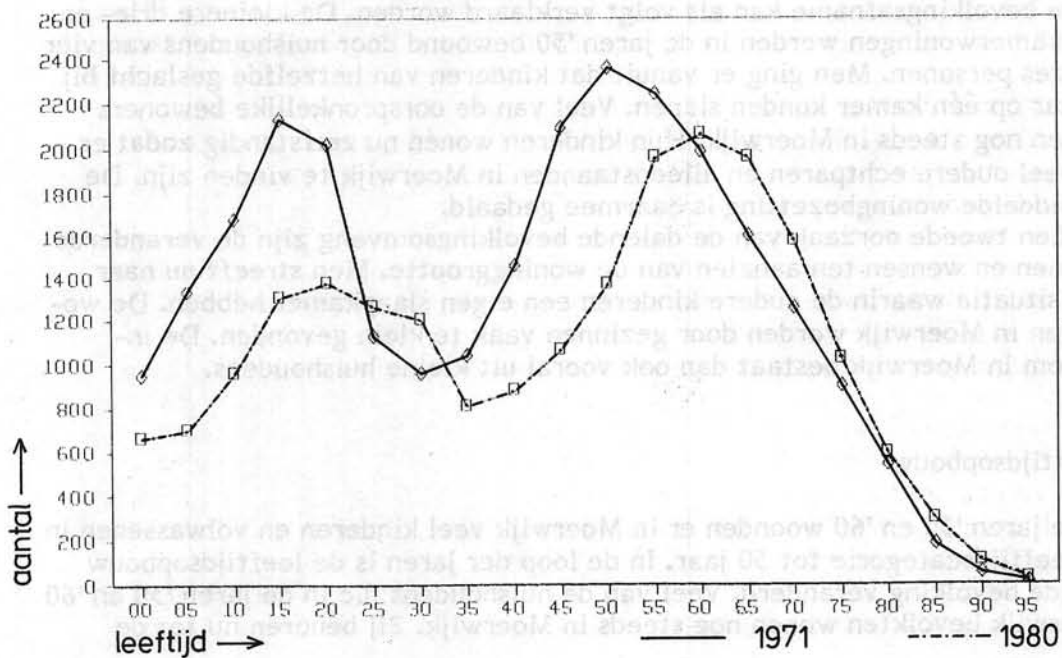
In de jaren '50 en '60 woonden er in Moerwijk veel kinderen en volwassenen in de leeftijdscategorie tot 50 jaar. In de loop der jaren is de leeftijdsopbouw van de bevolking veranderd. Veel van de huishoudens die in de jaren '50 en '60 Moerwijk bevolkten wonen nog steeds in Moerwijk. Zij behoren nu tot de

groep oudere echtparen en alleenstaanden. Als zij willen verhuizen komen zij volgens de huisvestingsregels in aanmerking voor een twee- of driekamerwoning terwijl zij nu over drie of vier kamers beschikken. Dit gegeven en de relatief lage huur maken het voor deze huishoudens aantrekkelijk deze woningen aan te houden. De mobiliteit in Moerwijk is hierdoor laag.

Grafiek: Verloop van het inwonertal van Moerwijk



Grafiek: Leeftijdsopbouw van Moerwijk



De vergrijzing heeft enkele gevolgen:

- huisvesting. Veel ouderen hebben problemen met traplopen. In Moerwijk zijn weinig complexen met een lift. Bovendien zijn de complexen uitgevoerd met een half verdiept souterrain zodat ook de parterre-woningen niet op de begane grond liggen
- woonomgeving. De ouderen-huishoudens wonen met name op de laagst gelegen verdiepingen en waarderen de gemeenschappelijke tuin als kijkgroen. Het blijkt dat ouderen weinig gebruik maken van het binnenterrein. De huishoudens met kinderen komen wel regelmatig op het binnenterrein en stellen andere eisen aan de inrichting
- voorzieningen. Door de wijziging van de leeftijdsopbouw moet het pakket van voorzieningen aangepast worden. Veel basisscholen zijn inmiddels gesloten en sommige staan leeg. Daarentegen is er nu vraag naar voorzieningen zoals een medische hulppost, maaltijdenprojecten, recreatieve voorzieningen voor ouderen, etc. Ook blijkt dat ouderen, meer dan andere huishoudens, behoefte hebben aan winkels op loopafstand. Veel ouderen zijn niet in staat boodschappen te doen in verder gelegen grote supermarkten. Overigens zijn de bestedingen van ouderen-huishoudens over het algemeen lager dan die van huishoudens met kinderen
- openbaar vervoer. Door het geringe autobezit onder de ouderen en het feit dat velen van hen slecht ter been zijn, is deze groep in sterke mate aangewezen op openbaar vervoer en de wijkbus.

#### Verhuisstromen

In Den Haag hebben zich de afgelopen decennia een aantal grote verhuisstromen voorgedaan. Over de verhuisbewegingen zijn beperkte gegevens voorradig. In dit kader is alleen gedetailleerd onderzoek gedaan naar de verhuizingen die de laatste tien jaren hebben plaatsgevonden.

Tabel 3: Migratie vanuit en naar Moerwijk in 1984

	vertrek uit Moerwijk	vestiging in Moerwijk
Moerwijk (verhuizing binnen de wijk)	16%	16%
Morgenstond, Bouwlust en Vrederust (alle gebouwd in de periode 1955-1965)	13%	11%
Nieuw Waldeck, Loosduinen, en Kraayenstein (alle gebouwd ná 1965)	9%	9%
stadsvernieuwingswijken	30%	53%
rest van de stad	8%	11%
overlijden	24%	-

In grote lijnen heeft de volgende beweging zich voltrokken. In de jaren '50 zijn in Moerwijk ambtenaren en geschoolde arbeiders komen wonen. Zij kwamen voor een groot deel uit het oudere Spoorwijk. Ten opzichte van Spoorwijk waren de woningen in Moerwijk ruim en met name de 'open' stedenbouwkundige opzet werd als een verbetering gezien. Moerwijk stond hoger in aanzien en zij die de (financiële) mogelijkheden hadden verhuisden. Een vergelijkbare verhuisstroom heeft in de jaren '60 en '70 plaatsgevonden van Moerwijk naar Morgenstond en later naar de wijken Bouwlust, Vrederust, Waldeck en Houtwijk. De woningen in deze nieuwere wijken zijn groter, maar ook duurder.

In de laatste tien jaren zijn de woningen in Moerwijk steeds meer tot het goedkoopste deel van de Haagse voorraad gaan behoren. Dit is onder andere het gevolg van de stadsvernieuwing. De instroom in Moerwijk komt de laatste jaren ook met name uit de stadsvernieuwingswijken. Dit wordt bevorderd doordat de woningbouwverenigingen en het gemeentelijk woningbedrijf vervangende huisvesting voor stadsvernieuwingssurgenten moeten vinden, en zij in Moerwijk veel woningen bezitten.

De mobiliteit in Moerwijk is laag te noemen. Per jaar verhuist zo'n 5 à 7% van de bevolking. De helft van de verhuizing vindt binnen Moerwijk plaats.

Door de geschetste verhuisstromen verandert de bevolking van Moerwijk. In de door ons gehouden enquête en interviews werd door bewoners en winkeliers ongerustheid uitgesproken over de veranderende bevolking. In het algemeen werd opgemerkt dat 'de buurt achteruit gaat'. Dit 'achteruit gaan van de buurt' lijkt betrekking te hebben op enkele sociale aspecten van de bevolkingssamenstelling. Uit de opmerkingen van bewoners en winkeliers kwamen de volgende punten naar voren.

- De nieuwe bewoners van Moerwijk behoren tot de categorieën met de laagste inkomens of met een uitkering.

Door het ontbreken van gegevens kon niet vastgesteld worden of dit inderdaad het geval is. Cijfers over het jaar 1984 laten zien dat de werkloosheid in Moerwijk onder het stedelijk gemiddelde ligt. In Moerwijk wonen echter veel ouderen met AOW- en één-oudergezinnen met bijstandsuitkering die niet als werkloos geregistreerd staan.

Het feit dat het gemiddeld inkomen in de stadsvernieuwingengebieden lager is dan het stedelijk gemiddelde en er in die gebieden een hoog werkloosheidspercentage voorkomt, leidt tot de veronderstelling dat door deze instroom het gemiddelde inkomen per huishouden in Moerwijk daalt. Deze veronderstelling hebben wij niet kunnen toetsen. Winkeliers veronderstelden dat dit één van de factoren was die hun omzetten beperkten.

- Het aantal bewoners dat tot een etnische minderheid behoort neemt toe. Uit cijfers over de bevolkingssamenstelling blijkt dat etnische minderheden tot 1980 nauwelijks vertegenwoordigd waren in Moerwijk. Sinds het begin van de jaren '80 is hun aantal gegroeid tot 3,4% in 1983 en 4,8% in 1984. Dit laatste percentage ligt onder de helft van het gemiddelde van Den Haag. De ongerustheid die bij bewoners van Moerwijk over deze ontwikkeling leeft moet gezocht worden in onbekendheid met, en daarmee samenhangend, een vooroordeel over dit verschijnsel. In enkele concrete situaties van inplaatsingen van één of meerdere zeer grote gezinnen in kleine portiekwoningen is er sprake van overlast. Deze overlast heeft betrekking op het gebruik van het



portiek en botsingen tussen verschillende leefstijlen.

- Jongeren veroorzaken in toenemende mate vandalisme.

Er is geen onderzoek naar de ontwikkeling van het vandalisme in Moerwijk en naar de veroorzakers daarvan gedaan, zodat er ten aanzien van dit punt geen uitspraken gedaan kunnen worden. Opgemerkt kan worden dat jongeren die uit de stadsvernieuwingswijken afkomstig zijn, in hun oude woonomgeving meer voorzieningen ter beschikking hadden, zowel materieel (club- en buurt-huizen) als wat menskracht (jongerenwerkers) betreft. Uit gesprekken en interviews in de wijkkrant blijkt dat jongeren Moerwijk een saaie wijk vinden en dat 'er niets te doen is'.

### **Maatschappelijke ontwikkelingen**

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben het gebruik van de wijk veranderd. We zullen de belangrijkste noemen en toelichten.

#### Individualisering

De ontwerpers van het stedenbouwkundig plan waren aanhangers van 'de wijkgedachte'. Hun ontwerpvoorstellen hadden ook betrekking op de wijze waarop mensen samenleven en komen tot uiting in gemeenschappelijke voorzieningen zoals de binnenterreinen. In de jaren '50 waren het de tuincommissies, samengesteld uit bewoners, die het beheer van de gemeenschappelijke tuinen op zich namen.

In de decennia die daarop volgden heeft er zich een proces van individualisering van de samenleving voltrokken. De huishoudens konden zich eigen voorzieningen veroorloven en kwamen meer op zich zelf te staan. De betrokkenheid bij gemeenschappelijke voorzieningen nam in die periode af. De tuincommissies zijn in de loop der jaren opgeheven en bewoners zijn minder actief bij het beheer van het binnenterrein. Ook het beheer van de portieken is veranderd. Tegenwoordig wordt het schoonmaken gedaan door schoonmaakbedrijven en betalen de huurders daarvoor service-kosten.

De individualisering heeft er ook toe geleid dat steeds meer beroep wordt gedaan op overheidsvoorzieningen. Een voorbeeld vormen de ouderen. Omdat de ouderen en hun kinderen niet meer bij elkaar blijven wonen, zijn de ouderen voor huishoudelijke hulp, verzorging en recreatieve activiteiten afhankelijk van voorzieningen in de wijk.

#### Nieuwe huishoudensvormen

Gelijktijdig met het proces van individualisering zijn nieuwe typen huishoudens ontstaan. Naast het traditionele gezin wordt Moerwijk in toenemende mate bevolkt door:

- ouderen die zelfstandige huishoudens vormen
- kleine huishoudens, waaronder jongeren
- één-oudergezinnen.

De nieuwe huishoudens stellen andere eisen aan de woningen en de voorzieningen in de wijk.

## Veranderde normen met betrekking tot de woning

Met de toegenomen welvaart zijn de eisen die aan de woningen worden gesteld veranderd. De veranderde eisen hebben betrekking op:

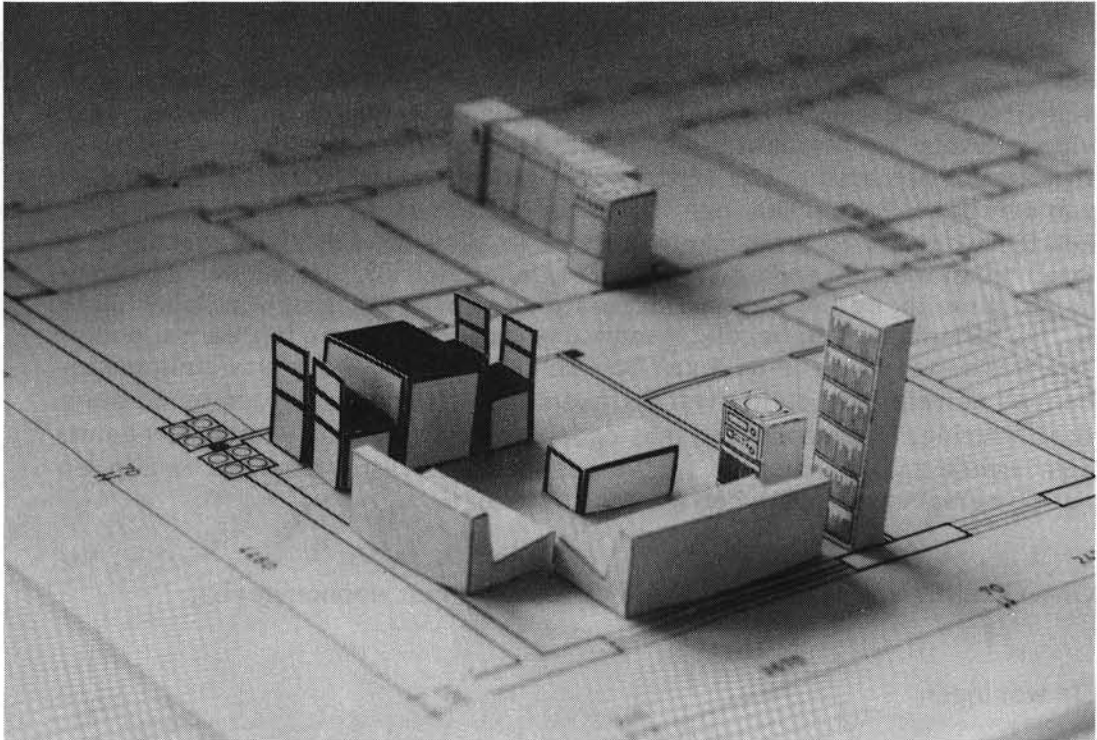
- de grootte van de vertrekken. De woningen in Moerwijk hebben een woonkamer met gemiddeld een oppervlak van 17 m<sup>2</sup>. Dit is te klein voor een zithoek met televisie en een eettafel. Uit enquêtes blijkt dat bewoners de woonkamers te klein vinden. Dit probleem wordt in de praktijk opgelost door een slaapkamer als eetkamer te gebruiken. Ook wordt wel eens de ouderslaapkamer bij de woonkamer getrokken door de glazen tussenwand weg te halen. Het probleem dat dan ontstaat is dat de overgebleven slaapkamers te klein zijn om als ouderslaapkamer te gebruiken. Voor de keukens geldt dat er geen ruimte is voor een koelkast en wasmachine.
- het voorzieningenniveau. De woningen zijn van oorsprong voorzien van een lavet. In veel woningen zijn of worden de lavetten nu op verzoek van bewoners vervangen door douches en wastafels. De kleine afmetingen van de badkamer beperken echter de mogelijkheden. Een deur moet worden afgesloten om een douche in te kunnen bouwen. Voor een wasmachine is geen plaats. De verwarming vindt in de meeste complexen nog plaats met behulp van gaskachels. Bij de grootonderhoudsbeurten wordt soms C.V. aangelegd.

Deze veranderde wensen en eisen krijgen betekenis door de stijgende kwaliteit van het overige deel van de Haagse woningvoorraad. Door de stadsvernieuwing wordt het slechtste, en goedkoopste, deel van de voorraad vervangen door woningen met een hogere kwaliteit dan in Moerwijk te vinden is. Dit heeft gevolgen voor de verhuurbaarheid van de woningen in Moerwijk. Met name de tweekamerwoningen moeten vaker dan andere woningen worden aangeboden voor zij verhuurd raken. Woningzoekenden vinden deze woningen kennelijk te klein. Ook vermindert de verhuurbaarheid naar mate de woning op een hogere verdieping ligt. De lage huur blijft een grote kwaliteit. Huishoudens die over een minimum-inkomen beschikken of van een uitkering afhankelijk zijn, zijn op dit deel van de voorraad aangewezen.

## Mobiliteit en vervoer

Sinds de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor Moerwijk is de (auto)-mobiliteit van de Haagse bevolking gegroeid. De intensiteit van het verkeer op de doorgaande wegen is enorm gestegen. De Middachtenweg/Moerweg, de Erasmusweg, de Melis Stokelaan, de Loevesteinlaan en de Troelstrakade vormen nu drukke verkeersaders, met gevaarlijke oversteekplaatsen. Dit heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van de voorzieningen. Zowel de welzijnsvoorzieningen als de detailhandel zien hun reikwijdte beperkt. Voor ouderen en kinderen vormen deze verkeersaders barrières.

De ouderen zijn in sterke mate afhankelijk van het openbaar vervoer. Het aanwezige openbaar vervoernetwerk wordt positief gewaardeerd. Er staan echter plannen op stapel om tramlijn 12 een andere route te laten rijden. Dit stuit op protest bij de bewoners. Een deel van de wijk zou haar verbinding met het centrum en de stations verliezen.



Inrichtingsmogelijkheden woonkamer



Oversteek naar winkelcentrum over doorgaande weg



## Ontwikkelingen in de detailhandel

De schaalvergroting die sinds de jaren '50 heeft plaatsgevonden betekent dat ook kleine winkeliers grotere omzetten nodig hebben voor een renderende bedrijfsvoering. Door deze ontwikkelingen is er binnen de wijk slechts draagvlak voor een kleiner aantal winkels. In Moerwijk zijn veel kleine winkelcentra, zonder hiërarchie. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat er sprake is van overbewinkeling. Ook een vergelijking met recent gebouwde nieuwe wijken leert dat het totale winkeloppervlak in Moerwijk relatief groot is. In de jaren '70 zijn er bovendien twee grote winkelcentra in de omgeving opgericht, namelijk de Leyweg in Morgenstond en In de Boogaard in Rijswijk.

De afname van de bevolkingsomvang, de toename van het aantal ouderen (die weliswaar vaker in de buurt boodschappen doen, maar er weinig besteden) en de relatieve daling van de inkomens hebben ook invloed op de bedrijfsvoering. Uit gesprekken met ondernemers blijkt dat veel ondernemers een tweede zaak openen om van voldoende inkomsten verzekerd te zijn, en dat de perspectieven somber worden ingeschat.

## Ontwikkeling van de kwaliteit van de woningen en woonomgeving

### De woningen

De technische kwaliteit van de woningen in Moerwijk verslechtert. Dit is een gevolg van lage aanvangskwaliteit, veroudering en achterstallig onderhoud. De volgende problemen zijn geconstateerd:

- vochtproblemen. De meeste gevels bestaan uit een steenslaag metselwerk met een drijfsteenklamp. Vochtproblemen ontstaan door doorslag en condensatie. Doorslag ontstaat wanneer de kwaliteit van de stenen slecht is, de kwaliteit van het voegwerk afneemt en door het ontbreken van een spouwblad. Condensatie is een gevolg van een combinatie van slechte thermische eigenschappen en veranderde leefpatronen. Tegenwoordig wordt meer vocht geproduceerd dan vroeger door gebruik van douche en wasmachine. Ook zijn de mensen in de loop der jaren warmer gaan stoken. Omdat mensen in een warme omgeving meer last hebben van tocht worden kieren en ventilatie-openingen dichtgestopt. Hierdoor vindt weer meer damptransport via de gevels plaats. Omdat deze koud zijn condenseert de damp, zodat de gevels vochtig worden. In alle gesprekken met bewonerscommissies kwam dit probleem naar voren.
- warmte-isolatie. Door de toegepaste gevelconstructie is de warmte-isolatie slecht. De stookkosten zijn daardoor hoog en verminderen het voordeel van de lage huur.
- geluidsisolatie. De meeste woningscheidende wanden bestaan uit een steens muur. De geluidsisolatie vormt hier geen probleem. De vloeren zijn zowel in beton als in hout uitgevoerd. Zij zijn op sterkte gedimensioneerd. Vanwege de kleine overspanningen zijn lichte vloeren gemaakt. Hierdoor is de geluidsisolerende werking van de vloeren gering. In enquêtes onder bewoners wordt de slechte geluidsisolatie regelmatig genoemd. De indruk bestaat dat aan dit probleem weinig aandacht wordt besteed. Mogelijk wordt het opgevat als een individueel probleem omdat het ook te maken heeft met de contacten tussen burens.
- onderhoud kozijnen. De kozijnen zijn in hout uitgevoerd. Deze onderdelen

verkeren bij veel woningen in slechte staat. Vaak is er sprake van houtrot.

In 1985 is steekproefsgewijs onderzoek gedaan naar de bouwtechnische kwaliteit van de complexen (1). De herstelkosten van de gebreken werden geraamd op gemiddeld f 8.091,- per woning voor de complexen in Moerwijk.

#### De binnenterreinen en de openbare ruimte

Uit de enquêtes blijkt dat de verschillende huishoudenstypen uitéénlopende wensen hebben met betrekking tot de inrichting van het binnenterrein. De staat van het onderhoud vindt men onvoldoende. Dit geldt ook voor het onderhoud van het openbaar groen. Er treedt vervuiling op en de perken verwilderen. De gebiedjes op de open hoeken van de binnenterreinen zijn hier het meest gevoelig voor. Een bijzonder knelpunt is de speelplek aan de Jan Vosstraat. Op dit terreintje vinden opvallend veel vernielingen plaats. Banken zijn afgebrand en worden niet gerepareerd, en de gevels rond deze plek zitten onder de graffitty.



Vernielingen op speelplaats

### 3.3. PROBLEMEN VOOR DE HUIDIGE GEBRUIKERS

De genoemde ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de wijk niet meer voldoet aan de wensen van de huidige gebruikers. De gebruikers van de wijk verdelen we in bewoners en ondernemers.

#### Bewoners

De eisen die bewoners aan de woningen, de woonomgeving, de stedenbouwkundige structuur en de voorzieningen stellen hangen samen met de leeftijd, leefpatronen, hoeveelheid vrije tijd, inkomen, etc. De wensen en eisen worden daarom per bevolkingsgroep nader bepaald. Uit een inventarisatie (2) kwamen de volgende gegevens over de huishoudentypen in Moerwijk.

Tabel 4: Huishoudenssamenstelling van Moerwijk

	percentage
alleenstaanden	48%
alleenstaanden met kinderen (onvolledige gezinnen)	8%
tweepersoonshuishoudens	26%
tweepersoonshuishoudens met kinderen	18%

Aangevuld met gegevens uit de door ons gehouden enquête blijkt dat Moerwijk bevolkt wordt door:

- 48% alleenstaanden. Uit de enquête blijkt dat van de grote groep alleenstaanden meer dan 75% ouder is dan 55 jaar. Bijna de helft is zelfs ouder dan 75 jaar. De jongeren (tot 30 jaar) vormen slechts zo'n 10% van deze groep
- 26% tweepersoonshuishoudens. Van deze groep is ongeveer 60% ouder dan 55 jaar. Hoogbejaarden komen in deze groep weinig voor. Slechts 10 tot 20% van deze groep behoort tot de categorie jonger dan 30 jaar
- 26% huishoudens met kinderen. Ongeveer 30% van de huishoudens met kinderen is een één-oudergezin. Het aantal kinderen per gezin is gemiddeld 1,2.

Gezien de in Moerwijk voorkomende huishoudenstypen is het van belang aandacht te schenken aan de groep ouderen (alleenstaanden en echtparen) en de huishoudens met kinderen. Daarnaast zal aandacht worden besteed aan specifieke behoeften van de overige huishoudens.

#### Ouderen

Veel woningen zijn wat de indeling betreft niet geschikt voor ouderen. Wanneer de slaapkamer bij de woonkamer wordt getrokken zijn de overige slaapkamers te klein voor een tweepersoonsbed. Weinig woningen zijn zonder trap te bereiken, terwijl één op de drie ouderen zegt moeite te hebben met traplopen. De warmte-isolatie van de meeste woningen is slecht.

Het binnenterrein voldoet als kijkgroen maar het onderhoud laat te wen-

sen over. De ruime stedenbouwkundige opzet met veel groen wordt zeer gewaardeerd, evenals de parken in de omgeving.

Ouderen zijn meer dan andere groepen aangewezen op winkels en andere voorzieningen op loopafstand. Door de problemen in de detailhandel verdwijnen steeds meer winkels. Mogelijk verliezen bepaalde buurten hun winkelcentrum. Hierdoor worden de loopafstanden groter en moeten ouderen de drukke verkeerswegen oversteken. Deze verkeerswegen vormen barrières en zijn de oorzaak van gevaarlijke oversteekplaatsen.

Ouderen zijn aangewezen op het openbaar vervoer en de wijkbus. In deze diensten wordt nu goed voorzien.

Wat welzijnsvoorzieningen betreft is er een tekort aan maaltijdenvoorzieningen. Ook geven ouderen aan dat zij een medische hulppost in de wijk wensen. Onder oudere alleenstaanden die geen werkkring meer hebben of in een vergelijkbare sociale structuur zijn opgenomen komt vereenzaming voor. Dit kon uit gesprekken en huisbezoeken worden afgeleid. In Moerwijk zijn weinig recreatieve voorzieningen en ontmoetingsgelegenheden die ouderen uit hun isolement kunnen halen.

#### Huishoudens met kinderen

Naar huidige maatstaven zijn de woningen te klein. Dit geldt voor de woningen als geheel en voor de verschillende vertrekken. Bovendien zijn er weinig woningen met 5 of meer kamers. Huishoudens met 4 of meer personen kunnen in Moerwijk nauwelijks gehuisvest worden. Met name de omvang van de woonkamer en de badkamer (geen plaats voor wasmachine) levert problemen. Voor gezinnen speelt nog sterker het probleem van het ontbreken van verwarming in verschillende vertrekken en van de slechte warmte-isolatie. Het voordeel van een lage huur wordt hiermee teniet gedaan.

Het binnenterrein wil men gebruiken als speelplaats. De inrichting is daar niet op afgestemd. Ook is dit in strijd met wensen van andere bewoners. Andere bewoners vinden dat er niet gevoetbald mag worden en dat er geen cross-fietsjes mogen komen. Er zijn weinig woningen met een directe relatie naar het binnenterrein of een eigen tuin.

De drukke verkeerswegen vormen gevaarlijke barrières voor jonge kinderen. Op dit moment is er in elke buurt een basisschool. Een verder teruglopend draagvlak heeft tot gevolg dat nog meer scholen worden opgeheven en dat buurten geen basisschool meer hebben. Hierdoor moeten kinderen op weg naar school de drukke wegen oversteken. In de twee noordelijke buurten is een tekort aan recreatieve voorzieningen voor de jeugd.

#### Eén-oudergezinnen

Uit onderzoek blijkt dat één-oudergezinnen over het algemeen minder te besteden hebben dan twee-oudergezinnen. De groep is aangewezen op de goedkope huurwoningen in wijken als Moerwijk. Zij doen vaker beroep op voorzieningen zoals gezinshulp, kinderopvang en maatschappelijk werk. Voor ouders die werken is het van groot belang dat de afstand tussen woning, winkel, werk, school en kinderopvang klein is.



## Eén- en twee-persoonshuishoudens van jonge en middelbare leeftijd

Voor deze groepen speelt eveneens het probleem van de kleine woningen. Twee-kamerwoningen worden steeds minder geaccepteerd. Een alleenstaande komt volgens de gemeentelijke toewijzingsregels echter niet in aanmerking voor een drie-kamerwoning. De woningen in Moerwijk bieden geen mogelijkheden voor 'samenwoning' van twee alleenstaanden. Ze zijn niet te gebruiken als van-Dam-eenheden met gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Alleenstaanden die werken hebben baat bij winkels dichtbij huis of gelegen op de route naar openbaar vervoerhaltes. Indien er winkelcentra worden opgeheven zal dit de wijk minder aantrekkelijk maken voor deze groep. Ook zijn de beperkte openingstijden als probleem genoemd.

## Ondernemers

De ondernemers worden hier als aparte groep genoemd omdat zij, met de bewoners, de meest betrokken gebruikers zijn van de wijk. De meeste ondernemingen zijn winkels. Hun problemen zijn als volgt weer te geven:

- teruglopend draagvlak. Dit wordt veroorzaakt door een afname van de bevolkingsomvang. Bovendien dalen, volgens de winkeliers, de inkomens in Moerwijk en besteden ouderen minder dan gezinnen. Leden van etnische minderheden blijven hun boodschappen in stadsvernieuwingswijken doen
- concurrentie van grote centra en van de markt in de omgeving
- veranderingen in de detailhandelstructuur. De opkomst van grote supermarkten heeft de positie van kleinere ondernemingen verzwakt
- de drukke verkeerswegen vormen barrières en hebben de afzetgebieden beperkt
- tegenwoordig gebruikt men vaker de auto om boodschappen te doen. Enkele winkelcentra zijn met de auto slecht bereikbaar, liggen afgelegen of vallen niet op bij het doorgaande verkeer.

## 3.4. CONCLUSIES

Gebleken is dat de veranderingen van de wensen en behoeften van gebruikers aanpassingen in de wijk noodzakelijk maken. Er is sprake van wijkveroudering. De problemen hebben op dit moment nog geen proces van verval veroorzaakt. Bepaalde delen van de wijk zien er verpauperd uit, maar over de hele linie biedt Moerwijk toch een beeld van een groene rustige wijk waar het prettig wonen is. Ook de woningbeheerders hebben dat beeld. De exploitatie van de meeste complexen in Moerwijk verloopt zeer gunstig en er treedt geen buitensporige leegstand op.

Desondanks zijn de problemen die gebruikers op dit moment in Moerwijk ondervinden een teken dat de wijk op onderdelen niet meer voldoet. Deze wijkveroudering heeft ook consequenties voor de woningbeheerders. Zo zijn er verhuurproblemen, zij het bij één type woning. Uit de gemiddelden valt dit probleem nog niet op. Door de gesignaleerde ontwikkelingen wordt de wijk steeds minder aantrekkelijk gevonden. Om verval te voorkomen moet nu aan een samenhangend pakket van maatregelen gewerkt worden zodat Moerwijk in de toekomst over aantrekkelijke kwaliteiten beschikt.

---

## DOELGROEPEN

### 4.1. DOELGROEPEN

In het vorige hoofdstuk is geconstateerd dat Moerwijk veroudert en ten dele niet meer aan de eisen van de gebruikers voldoet. In het onderzoek naar de knelpunten stonden de huidige gebruikers centraal. Er is onderzocht welke problemen de bewoners en ondernemers ervaren met de woningen en de stedenbouwkundige structuur. De bewoners zijn daarbij onderverdeeld in enkele huishoudenscategorieën omdat de behoeften per groep verschillen. De wensen van bewoners verschillen door leeftijd, levenspatroon, financiële situatie en culturele achtergrond. Zijdelings is bekeken in hoeverre de woningen en de stedenbouwkundige structuur voldoen aan de hedendaagse normen en kengetallen, zoals de Voorschriften en Wenken en de Minimumeisen bij woningverbetering van het ministerie. Normen en kengetallen zijn afgestemd op een gemiddeld of meest voorkomende wijze van gebruik en zijn niet maatgevend voor de satisfactie van verschillende categorieën gebruikers.

Om deze reden zullen ook bij het ontwikkelen van voorstellen enkele huishoudenscategorieën centraal staan. De maatregelen hebben tot doel om de wijk geschikt en aantrekkelijk te maken voor enkele doelgroepen. Door uit te gaan van doelgroepen kan precieser geformuleerd worden welke kwaliteit bereikt moet worden en welke problemen aangepakt moeten worden. Zo kan ook de samenhang tussen de voorstellen bewaakt worden. De doelgroepen vormen het integratiekader voor de maatregelen op verschillende deelgebieden.

De doelgroepen worden bepaald door uit te gaan van de huidige bevolking en te kijken naar potentiële toekomstige bewoners. Criterium voor de doelgroepen is dat zij in de toekomst een perspectief voor Moerwijk bieden. De doelgroepen moeten dus ook de komende decennia een redelijke omvang hebben en de verwachting moet zijn dat Moerwijk voor deze doelgroepen een aantrekkelijke wijk kan worden. Deze twee criteria bieden nog geen zekerheid dat hiermee verval voorkomen wordt. Het optreden van verval wordt veroorzaakt door een ingewikkeld complex van factoren. De aantrekkelijkheid van de wijk in de toekomst is bijvoorbeeld afhankelijk van economische en inkomensontwikkelingen, de ontwikkelingen in de woningvoorraad, veranderende sociale patronen en vele andere maatschappelijke ontwikkelingen. Om de effecten van deze ontwikkelingen in te schatten zijn scenario's ge-

schreven voor verschillende combinaties van doelgroepen.

#### 4.2. HUIDIGE BEVOLKING

Uit de probleeminventarisatie is naar voren gekomen welke huishoudenstypen Moerwijk bevolken en welke knelpunten zich voor die categorieën voordoen. Op dit moment blijkt de groep 'ouderen', gedefiniëerd als de huishoudens waarvan de leden ouder zijn dan 55 jaar, veel problemen te ondervinden. Deze groep is in Moerwijk sterk vertegenwoordigd. Zij vormen meer dan 50% van de huishoudens. Dit blijkt ook uit de leeftijdsopbouw: 45% van de inwoners behoort tot de leeftijdscategorie 'ouderen'. Uit de bevolkingspiramide kan worden afgeleid dat het aantal ouderen in de komende decennia groot zal blijven. Prognoses van de dienst Stadsontwikkeling-Grondzaken (1) bevestigen dit beeld. De ouderen-huishoudens vormen hierdoor een potentiële doelgroep.

#### 4.3. TOEKOMST PERSPECTIEF

De scenario-methode is gebruikt om te bepalen wat de gevolgen over een termijn van 20 jaar zijn van verschillende ingrepen. De ingrepen hangen samen met de keuze van doelgroepen. De scenario's zijn gebaseerd op een aantal algemene verwachtingen voor de toekomst. Er wordt uitgegaan van twee mogelijke ontwikkelingen van de economie. Een doorzettende lichte opleving met afnemende werkloosheid, en een variant met blijvende hoge werkloosheid met grote inkomensverschillen. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens neemt toe en er ontstaat een grotere pluriformiteit in leefpatronen, afhankelijk van hoeveelheid vrije tijd en inkomen. Door de stadsvernieuwing stijgt de kwaliteit van de woningvoorraad in de 'oude wijken'. Ook stijgen in die wijken de woonlasten. De omvang van de woningvoorraad van Den Haag zal nauwelijks toenemen. Het aantal ouderen in Den Haag zal na 2000 weer gaan dalen.

De maatregelen aan de woningen staan centraal. Er zijn drie scenario's geschreven die verschillen wat de ingrepen aan de woningen betreft. Per scenario wordt een beeld geschetst van de situatie in Moerwijk over 20 jaar. Scenario A geeft een toekomstbeeld van Moerwijk wanneer het huidige beleid wordt voortgezet en er geen systematisch plan wordt uitgevoerd. In feite wordt er niet gekozen voor een doelgroep. In scenario B worden de gevolgen zichtbaar wanneer de 'ouderen' als doelgroep fungeren bij het ontwikkelen van plannen. Het derde scenario betreft een ingrijpende aanpak waarin twee doelgroepen centraal staan. Dit zijn de 'ouderen' en de 'gezinnen'. Een aantal complexen wordt ingrijpend gerenoveerd en de woonomgeving en voorzieningen worden afgestemd op de doelgroepen.

##### Scenario A

De uitgangspunten van dit scenario zijn:

- alle complexen krijgen de komende 10 jaar een groot-onderhoudsbeurt. Bij een aantal complexen worden geen isolatiemaatregelen genomen. Er

vinden geen woontechnische verbeteringen plaats

- er vindt geen verdichting plaats.

De woningen zullen in 2005 bouw- en woontechnisch verouderd zijn en vervangen moeten worden. Omdat de kwaliteit zo laag is zal Moerwijk bevolkt worden door groepen die om financiële redenen gedwongen zijn hier te wonen. Indien een welvaartstijging plaatsvindt waarvan ook de laagste inkomenscategorieën profiteren zullen de woningen onverhuurbaar zijn. Een huurverlaging heeft geen effect omdat de huren al de laagste zijn op de Haagse woningmarkt. Het draagvlak voor voorzieningen en winkels wordt door leegstand aangetast. De verdichtingsnieuwbouw wordt hierdoor niet aantrekkelijk voor groepen die ook elders huisvesting kunnen vinden. Dit scenario biedt een grote kans op verval dat voor 2005 al kan optreden.

### **Scenario B**

Dit scenario richt zich op de groep ouderen:

- een deel van de woningvoorraad wordt geschikt gemaakt voor ouderen
- de overige woningen krijgen een groot-onderhoudsbeurt
- er vindt verdichting plaats, vooral woningen voor ouderen.

In dit scenario biedt Moerwijk goede voorzieningen aan ouderen. Zowel de woningen, gerenoveerd en nieuwgebouwd, als de specifieke ouderenvoorzieningen, zoals medische hulppost en maaltijdvoorziening, voorzien in een behoefte. Andere voorwaarden om de wijk aantrekkelijk te maken kunnen echter niet vervuld worden. Er is te weinig draagvlak om de commerciële voorzieningen in stand te houden. Ouderen zullen verder moeten lopen voor hun boodschappen en de drukke wegen moeten oversteken. De voorzieningen voor andere groepen zoals scholen lijden onder het kleine draagvlak. Hierdoor is de wijk niet aantrekkelijk voor andere groepen.

### **Scenario C**

Scenario C kent twee doelgroepen; de ouderen en gezinnen:

- een groot aantal complexen wordt ingrijpend gerenoveerd. De woningen worden geschikt gemaakt voor ouderen en er worden woningen vergroot tot gezinswoningen met 4 of meer kamers
- de overige complexen krijgen een groot-onderhoudsbeurt, waarbij isolatie en beperkte woontechnische verbeteringen worden aangebracht
- er vindt verdichting plaats, de nieuwbouw bestaat deels uit duurdere (premie-)woningen.

In 2005 zal in Moerwijk een grote verscheidenheid aan woningen staan, zowel wat kwaliteit als prijsklasse betreft. Het risico van leegstand is daardoor meer gespreid. De kans op leegstand hangt af van de verhoudingen tussen prijs en kwaliteit bij de oude, de gerenoveerde en de nieuwgebouwde woningen. Er zullen meer verschillende huishoudentypen wonen met verschillen in inkomen, leefpatronen etc. Commerciële voorzieningen hebben meer draagvlak dan in andere scenario's. Hiervan profiteren ook de ouderen. Voor specifieke ouderenvoorzieningen zal evenals in scenario B draagvlak zijn terwijl de kans groter is dat scholen en sportvoorzieningen gehandhaafd kunnen blijven. Het risico van verval is in dit scenario meer gespreid door de verschillende woningtypen.



## Conclusies

De conclusie die uit de scenario's getrokken kan worden is dat het niet voldoende is om alleen de ouderen als doelgroep te kiezen. Eén doelgroep brengt risico's met zich mee omdat de eenzijdigheid van de woningvoorraad de wijk extra gevoelig maakt voor woningmarktontwikkelingen. De kans op verval wordt daarmee vergroot. Bovendien is met het kiezen van de doelgroep ouderen geen draagvlak voor commerciële voorzieningen gegarandeerd. Hetzelfde geldt voor het draagvlak van voorzieningen voor andere groepen. Door het gebrek aan bijvoorbeeld scholen wordt de wijk onattractief voor huishoudens met kinderen.

### 4.4. CONCLUSIES

Voor het bepalen van de doelgroepen wordt tenslotte nagegaan of enkele door ons opgestelde uitgangspunten kunnen worden gerealiseerd.

- vernieuwen voor de buurt. Dit uitgangspunt houdt in dat de maatregelen ook ten goede moeten komen aan huidige bewoners van Moerwijk
- aanwezigheid basisvoorzieningen. De winkelvoorzieningen moeten voldoende draagvlak hebben. Bovendien moet voorkomen worden dat de scholen worden opgeheven omdat de wijk dan haar aantrekkingskracht op andere groepen verliest
- continue bevolkingssamenstelling. Wanneer er grote veranderingen in de bevolkingssamenstelling van een wijk voordoen ontstaan er problemen. In Moerwijk heeft een dergelijke ontwikkeling plaatsgevonden. Dit moet, zo mogelijk, in de toekomst voorkomen worden. Daarom moet niet alleen rekening gehouden worden met de groepen die nu sterk vertegenwoordigd zijn maar ook met toekomstige bevolkingsgroepen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de groep ouderen en de huishoudens met kinderen geschikte doelgroepen zijn voor Moerwijk, en aan de genoemde uitgangspunten voldoen. Onder de huishoudens met kinderen worden zowel de één- als de twee-oudergezinnen verstaan. Door ingrijpende renovaties en nieuwbouw van woningwet- en premiewoningen ontstaat een gevarieerd woningaanbod. Hiermee kunnen ouderen en gezinshuishoudens met verschillende inkomennivo's aangetrokken worden, waardoor het draagvlak van voorzieningen vergroot kan worden.

### **5.1. PLAN-VAN-AANPAK**

In dit hoofdstuk worden de voorstellen voor de vernieuwing van de woningen, woonomgeving en de stedenbouwkundige structuur besproken. De doelgroepen ouderen en huishoudens met kinderen vormen een rode draad bij het ontwikkelen van plannen. Er is een wisselwerking tussen de voorstellen op de drie schaalniveaus. Per complex en per buurt moeten de maatregelen op elkaar afgestemd worden. De wooncomplexen zijn onderzocht op hun mogelijkheden voor de doelgroepen. De geschiktheid voor een bepaalde doelgroep wordt mede bepaald door de stedenbouwkundige voorzieningen en de inrichting van de woonomgeving. Omgekeerd worden, als een wooncomplex voor een bepaalde groep aantrekkelijk te maken is, ook de woonomgeving en de voorzieningen op die groep afgestemd.

### **5.2. DE WONINGEN**

#### **Gewenste kwaliteiten**

##### Algemeen

Enkele algemene gebreken aan de woningen die, ongeacht de doelgroep, verholpen moeten worden zijn het achterstallig onderhoud en de slechte geluids- en warmte-isolatie. Ook het voorzieningennivo moet verbeterd worden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een douche.

##### Huishoudens met kinderen

Een deel van de woningvoorraad heeft voldoende kamers voor gezinshuishoudens. Deze woningen zijn echter niet geschikt voor deze doelgroep omdat de kamers te klein zijn. Vooral de woonkamer, die ook als eetkamer gebruikt moet worden, vormt een probleem. In verband met kinderen is er een voorkeur voor woningen die op de begane grond liggen of anderszins een relatie met een (eigen) tuin hebben. Aan woningen voor deze doelgroep worden de

volgende eisen gesteld:

- tenminste 4 kamers
- de woonkamer moet tenminste plaats bieden aan:  
een zithoek voor 6 personen  
een eettafel voor 5 personen en  
kastruimte
- bij voorkeur ligging op de begane grond of in directe relatie met de tuin.

## Ouderen

Voor ouderen is het gewenst dat de woningen op de begane grond liggen of met een lift te bereiken zijn. Voor deze doelgroep verdient centrale verwarming de voorkeur. Op dit moment hebben de meeste woningen gaskachels. De volgende eisen worden gesteld:

- maximaal 3 treden om de woning te bereiken
- de woonkamer moet aan de straatzijde liggen
- de woning moet goed te verwarmen zijn, bij voorkeur met centrale verwarming
- bij voorkeur moet er een relatie tussen de woon- en de slaapkamer zijn
- voorkeur voor ligging aan een straat die een levendig uitzicht biedt.

## Het voorbeeldcomplex

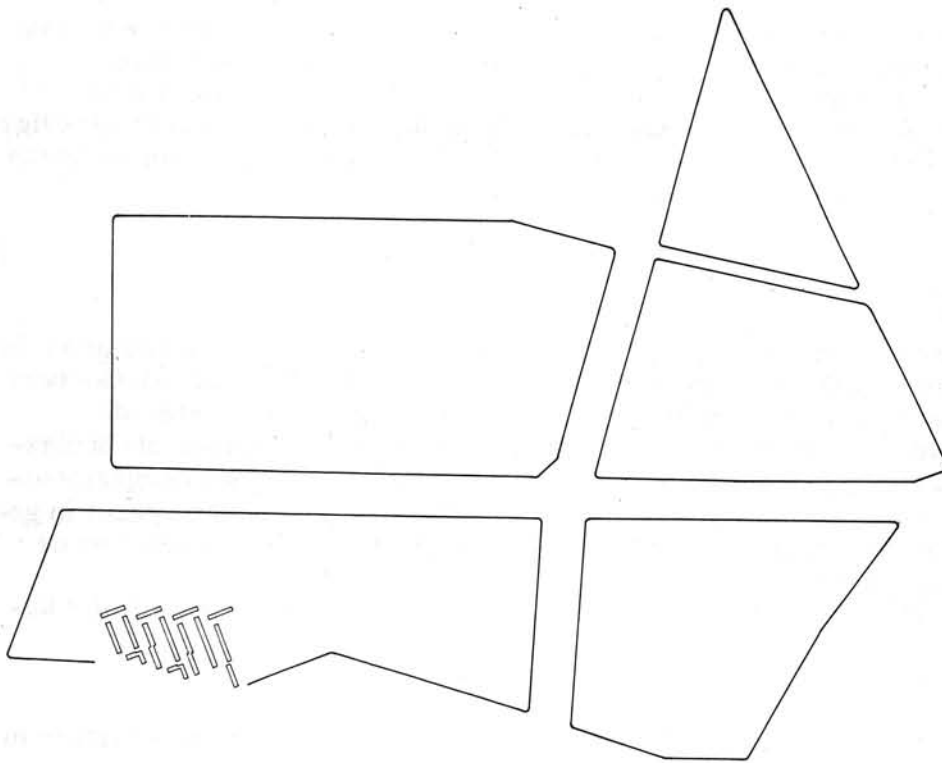
Het gekozen voorbeeldcomplex ligt in zuidwest Moerwijk. Redenen om dit complex te onderzoeken op de mogelijkheden voor de doelgroepen zijn de bijzondere draagstructuur, de kleine woonkamers en de aanwezigheid van beneden- en bovenwoningen. De draagstructuur bestaat uit dragende gevels en een rij kolommen in het midden van het blok. Deze structuur suggereert een grote indelingsvrijheid.

De woonkamers van dit complex behoren tot de kleinste in Moerwijk. Omdat de omvang van de woonkamers voor veel huishoudenstypen problematisch is, ligt het voor de hand dat deze woningen aangepakt worden. De beneden- en bovenwoningen lijken op het eerste gezicht goede mogelijkheden te bieden voor huisvesting van de doelgroepen.

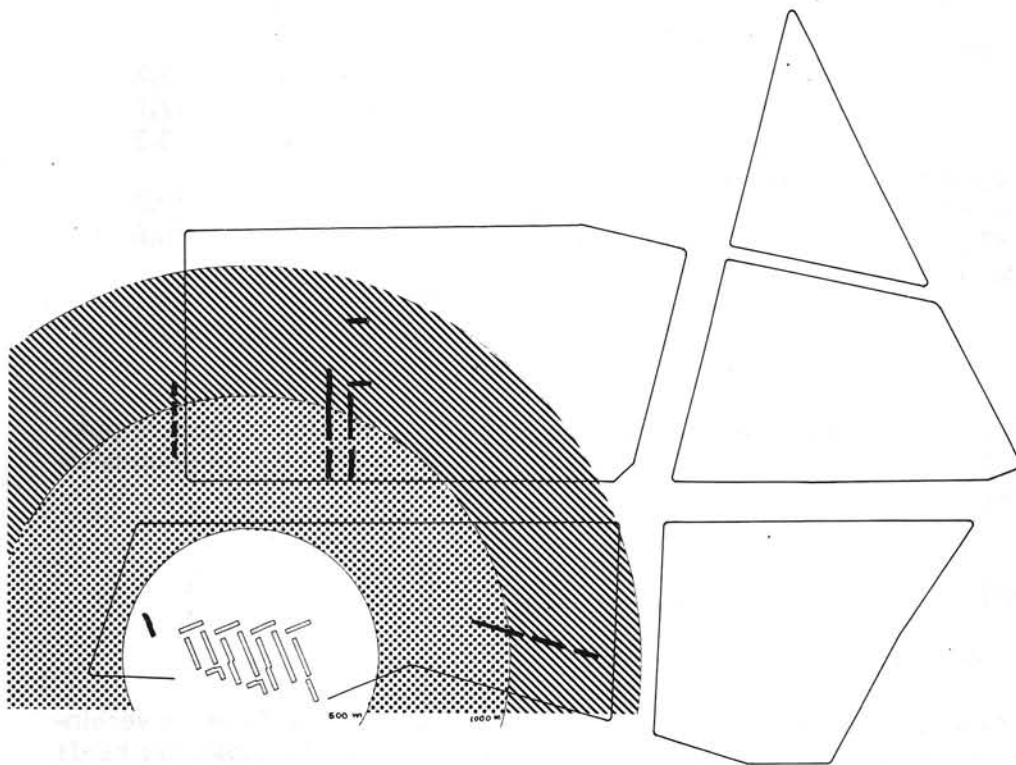
Het complex ligt tussen de Cannenburglaan en de Lichtenbergweg en bestaat uit 174 portiek-etageflats, 148 kleine boven- en benedenwoningen en 14 bejaardenwoningen.

## Stedebouwkundige potenties

De woonomgeving en de aanwezige voorzieningen maken de locatie voor ouderen en gezinnen aantrekkelijk. Het complex ligt in een rustig deel van Moerwijk. Er is veel groen in de omgeving, waaronder park Overvoorde. Speelgroen is er weinig maar dit wordt opgevangen door maatregelen aan de Erasmusweg (zie paragraaf 5.4) en door herinrichting van het binnenterrein (zie het voorbeeld in paragraaf 5.3). Winkels zijn op dit moment op de Loevesteijnlaan, de Raaphorstlaan en in de Betje Wolffstraat. Voorgesteld wordt om de centra Loevesteijnlaan en Raaphorstlaan samen te voegen op het Westhovenplein. Op deze wijze blijft er een winkelcentrum in de buurt gehandhaafd.



Kaart: Het voorbeeldcomplex



Kaart: Voorzieningen in de omgeving van het voorbeeldcomplex.



Ook voorzieningen voor ouderen en kinderen bevinden zich binnen een straal van 500 meter. Aan de Lichtenbergweg ligt een verzorgingshuis. Deze instelling kan wellicht de hulpverlening uitbreiden en een hulppost voor ouderen zijn. Aan de Guntersteinweg ligt een lagere school. Het complex ligt binnen een straal van 300 meter van een tramhalte met directe verbindingen met de stations en de binnenstad.

## Blokopbouw

De 174 portiekwoningen zijn gebouwd in blokken van 3 en 4 verdiepingen met een sousterrain. De trappenhuisen liggen aan de straatzijde. De woonkamers zijn eveneens, ongeacht de bezonning, op de straatzijde georiënteerd.

De boven- en benedenwoningen zijn oorspronkelijk ontworpen als duplexwoningen, zodat ze later bij elkaar gevoegd konden worden tot eengezinswoningen. In verband met hogere subsidie werden deze woningen omgezet in gescheiden boven- en benedenwoningen. De benedenwoningen hebben 2 en de bovenwoningen 3 kamers.

De 14 bejaardenwoningen liggen op de begane grond en hebben 2 of 3 kamers.

Tabel 5: Woningdifferentiatie en omvang van de vertrekken (oppervlakte in m<sup>2</sup>)

type en aantal kamers	aantal	woonkamer	keuken	slaapkamer			totaal
				1	2	3	
portiekwoningen							
4	75	15,1	5,7	9,4	7,5	7,5	45,2
3	87	15,1	5,7	9,4	7,5		37,7
2	12	15,1	5,7	9,4			30,2
boven- en benedenwoningen							
2 beneden	74	15,6	6,1	10,6			32,3
3 boven	74	15,0	6,6	9,9	5,1		36,6
bejaardenwoningen							
2	10	14,4	4,7	9,0			28,1
3	4	14,4	4,7	9,0	9,8		37,9

Naar de huidige maatstaven zijn de woningen erg klein. Ook op andere punten laat het wooncomfort te wensen over. Zo zijn de warmte- en geluidsisolatie slecht.

## Voorstellen

### De portiek-etageflats

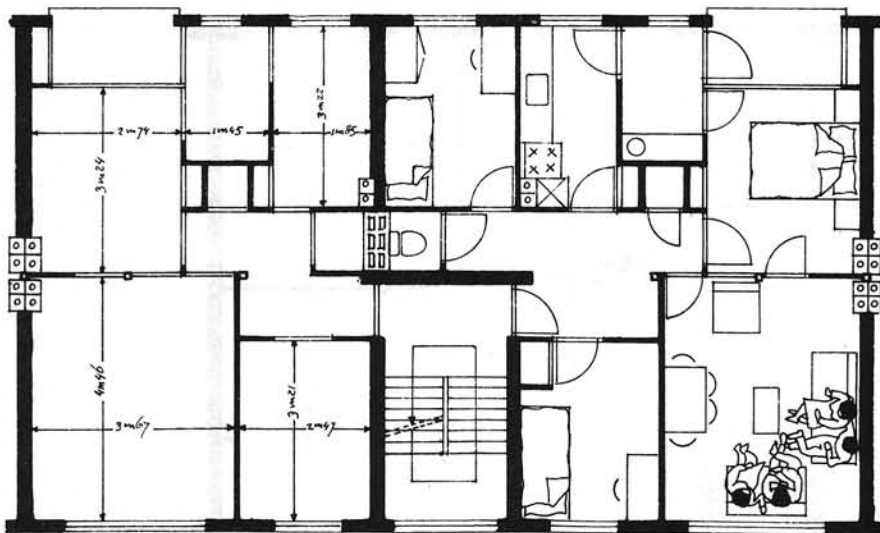
Zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer zijn erg klein. Door de verbinding tussen deze vertrekken is de indeelbaarheid slecht. De badkamer heeft deuren naar de hoofdslaapkamer, het balkon en de keuken, waardoor weinig gebruikruimte overblijft. De woonkamer kan vergroot worden door een

slaapkamer bij de woonkamer te trekken. Dit kan de slaapkamer naast of achter de woonkamer zijn.

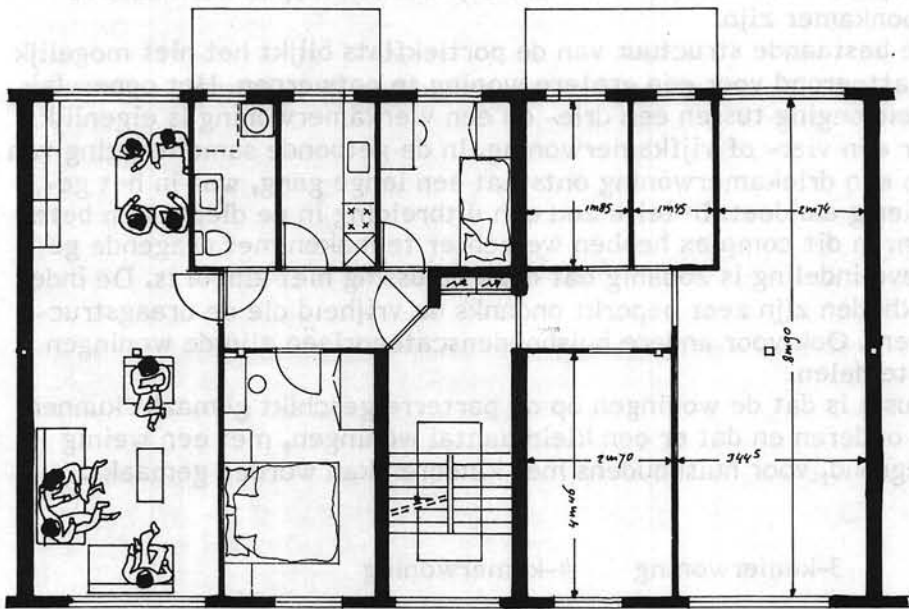
Binnen de bestaande structuur van de portiekflats blijkt het niet mogelijk een goede plattegrond voor een grotere woning te ontwerpen. Het oppervlak van een samenvoeging tussen een drie- en een vierkamerwoning is eigenlijk te groot voor een vier- of vijfkamerwoning. In de getoonde samenvoeging van een twee- en een driekamerwoning ontstaat een lange gang, wat in het gebruik onplezierig aandoet. In feite zou een uitbreiding in de diepte een beter oplossing zijn. In dit complex hebben we echter te maken met dragende gevels en de gevelindeling is zodanig dat deze oplossing niet zinvol is. De indelingsmogelijkheden zijn zeer beperkt ondanks de vrijheid die de draagstructuur suggereert. Ook voor andere huishoudenscategorieën zijn de woningen niet goed in te delen.

De conclusie is dat de woningen op de parterre geschikt gemaakt kunnen worden voor ouderen en dat er een klein aantal woningen, met een weinig fraaie plattegrond, voor huishoudens met kinderen kan worden gemaakt.

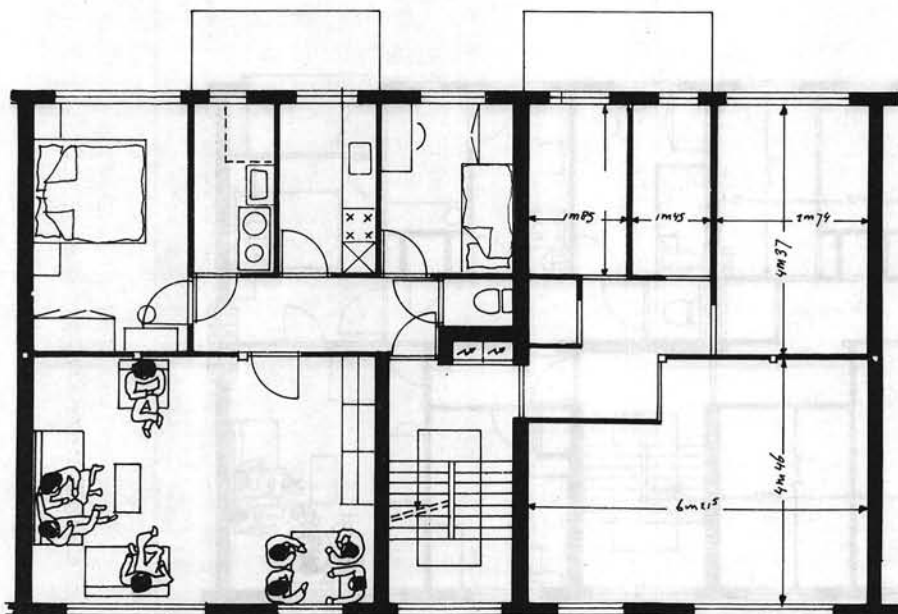
	3-kamerwoning	4-kamerwoning
woonkamer	16,4 m <sup>2</sup>	16,4
hoofdslaapkamer	9,7	9,7
slaapkamer 1	7,9	7,9
slaapkamer 2		8,1
keuken	6,0	6,0
totaal	40,0	48,1



Oorspronkelijke plattegrond



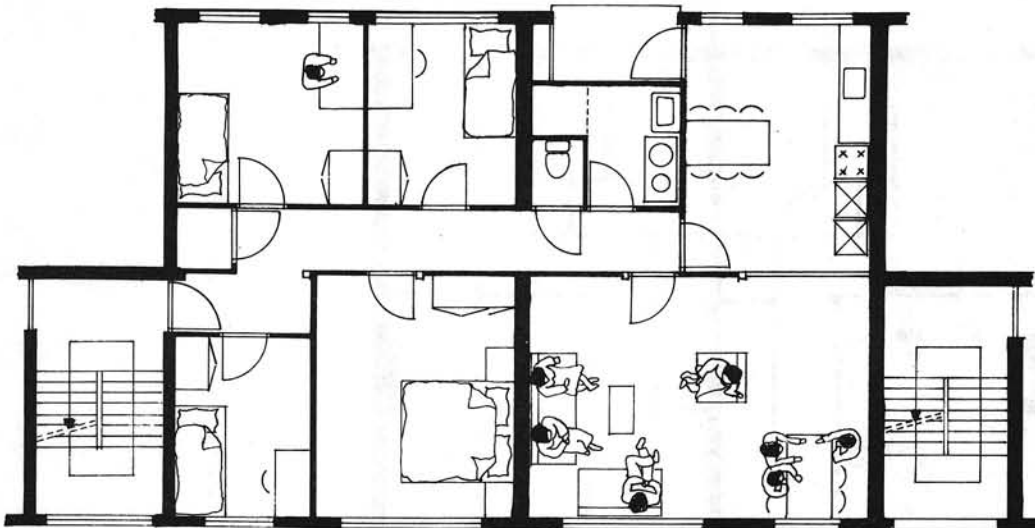
Gerenoveerde twee- en driekamerwoningen (voorstel 1)



Gerenoveerde twee- en driekamerwoningen (voorstel 2)

Oppervlakteverdeling binnen voorstel 1 en 2

	voorstel 1		voorstel 2	
	2-kamer- woning	3-kamer- woning	2-kamer- woning	3-kamer- woning
woonkamer	26,2 m <sup>2</sup>	26,2	24,7	27,7
hoofdslaapkamer	12,0	12,0	12,0	12,0
slaapkamer 1	7,5			7,5
keuken	5,6	5,6	5,6	5,6
totaal	43,8	51,3	42,3	52,8



Gerenoveerde vierkamerwoning

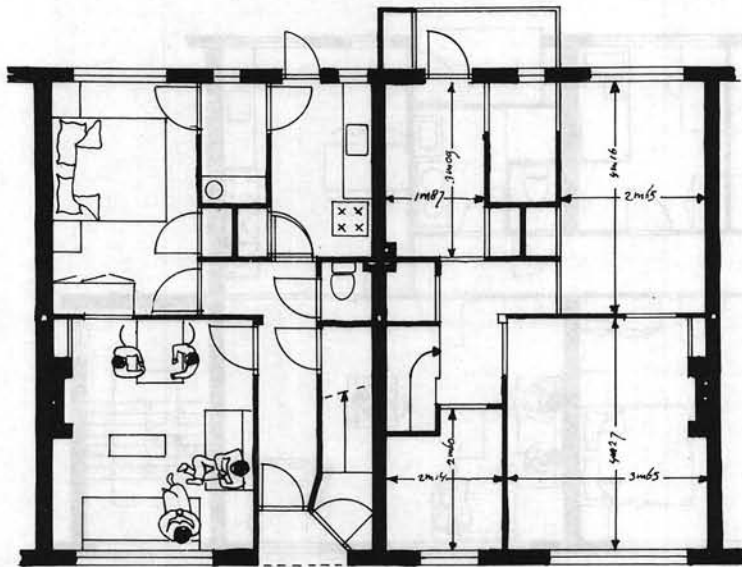


## De boven- en benedenwoningen

Hieronder zijn de huidige plattegronden afgebeeld. De keuken in de begane grond woning (links) heeft een deur naar het binnenterrein. De bovenwoning heeft aan de achterkant een balkon. Ook in deze woningen zijn de maten van de vertrekken naar huidige maatstaven klein.

De woningen zijn oorspronkelijk ontworpen als duplex-woningen en daardoor zijn er goede eengezinswoningen van te maken. De boven- en benedenwoningen kunnen worden samengevoegd tot 4-kamerwoningen. Deze woningen zijn heel aantrekkelijk voor gezinnen. Ze hebben een tuin, de woonkamer heeft een redelijke omvang en de slaapkamers zijn groot genoeg voor oudere kinderen om op hun eigen kamer te kunnen spelen of huiswerk te maken. Op de verdieping kunnen, met enkele grotere wijzigingen, ook vier slaapkamers gemaakt worden. Deze 5-kamerwoning voldoet ruimschoots aan de normen. De slaapkamers zijn echter kleiner dan in de 4-kamervariant en de keuken is alleen via de woonkamer te bereiken.

Dezelfde woningen zijn ook geschikt te maken voor huisvesting voor ouderen. De bovenwoningen kunnen ontsloten worden met een galerij en een lift. Omdat de blokken lang zijn kan met één lift een groot aantal woningen worden ontsloten. Hoewel de woningen niet overbemeten zijn voldoen ze aan de huidige normen.



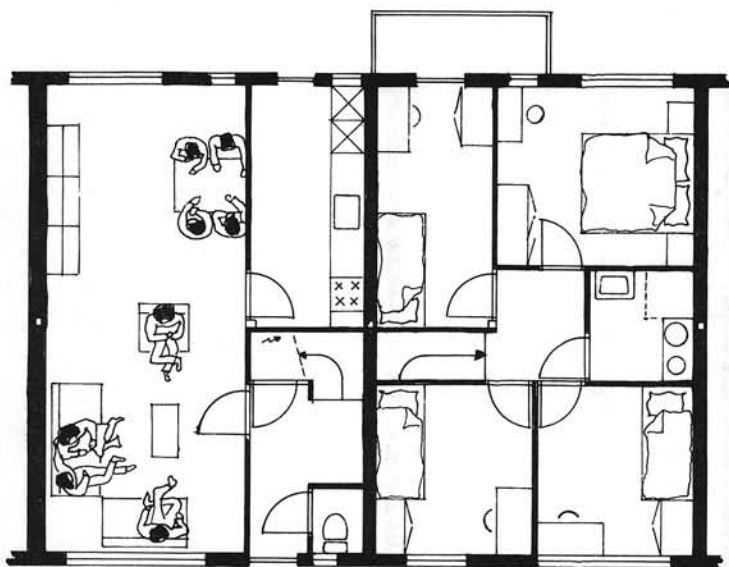
Oorspronkelijke plattegrond

Oppervlakteverdeling binnen oorspronkelijke plattegrond

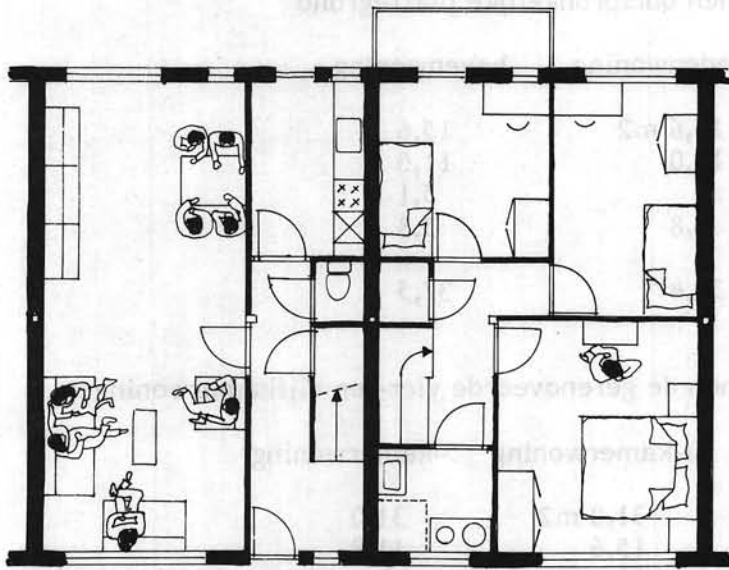
	benedenwoning	bovenwoning
woonkamer	15,6 m <sup>2</sup>	15,6
hoofdslaapkamer	11,0	11,0
slaapkamer 1		5,1
keuken	5,8	5,8
totaal	32,4	37,5

Oppervlakteverdeling binnen de gerenoveerde vier- en vijfkamerwoningen

	4-kamerwoning	5-kamerwoning
woonkamer	31,0 m <sup>2</sup>	31,0
hoofdslaapkamer	15,6	11,9
slaapkamer 1	11,0	9,2
slaapkamer 2	9,7	9,5
slaapkamer 3		9,5
keuken	6,6	6,6
totaal	73,9	77,7



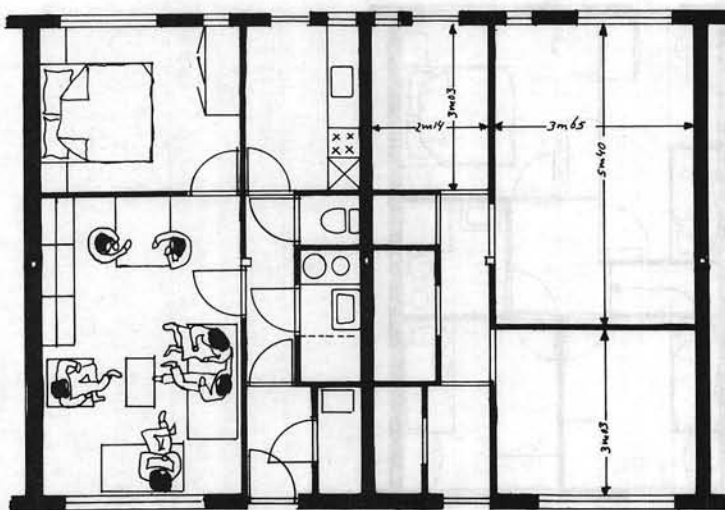
Gerenoveerde 5-kamerwoning



Gerenoeverde 4-kamerwoning

Oppervlakteverdeling binnen de gerenoveerde bejaardenwoning

woonkamer	19,7 m <sup>2</sup>
slaapkamer	11,1
keuken	6,5
<b>totaal</b>	<b>37,3</b>



Gerenoeverde bejaardenwoning

## Financiën

Er zijn kostenramingen gemaakt voor een groot-onderhoudsbeurt en voor een renovatie van de portieketageflats. Een groot-onderhoudsbeurt, waarbij geen wijzigingen in de plattegronden plaatsvinden, vergt een investering van gemiddeld f 29.690,- (inclusief BTW) per woning. Op basis van de rijksregeling voor de subsidiëring van woningverbetering die per 1 januari 1987 van kracht is kan in één keer een bijdrage worden uitgekeerd van f 11.337,- per woning. De nieuwe huur wordt volgens de rijksregeling samengesteld uit het totaal van de huren van de woningen vóór de woningverbetering vermeerderd met de totale huurverhoging. De oude huur was gemiddeld f 222,91 per woning. De huurverhoging komt volgens deze regeling op gemiddeld f 36,- per woning. De nieuwe huur komt daarmee op gemiddeld f 258,91 per woning per maand.

De kosten van de renovatie worden begroot op gemiddeld f 51.500,- (inclusief BTW) per gerenoveerde woning. De bijdrage van het rijk komt op f 16.780,- per woning en de huurverhoging bedraagt f 81,50 per woning. Door samenvoegingen wordt het aantal woningen verkleind van 174 naar 166. De gemiddelde oude huur is dan f 233,65. De gemiddelde nieuwe huur wordt daarmee f 315,15 per woning per maand.

De genoemde nieuwe huren zijn gemiddelden. Grote woningen zullen een hogere en kleinere woningen een lagere huur krijgen. De huren van de gerenoveerde woningen liggen gemiddeld f 56,- hoger dan de woningen die een groot-onderhoudsbeurt hebben gekregen. De gerenoveerde woningen hebben gemiddeld minder kamers, maar de woonkamers zijn veel groter. De huren van de gerenoveerde woningen liggen nog ruim onder de huren van vergelijkbare nieuwbouwwoningen. Daarmee kunnen zij aantrekkelijk zijn voor buurtbewoners die vinden dat hun woonkamer te klein is maar die geen nieuwbouwhuur kunnen betalen.

Zoals de meeste complexen in Moerwijk leveren ook deze woningen een exploitatie-overschot. Dit overschot is niet voldoende om het tekort dat restteert na de subsidie en de huurverhoging te dichten. Uit de Algemene Bedrijfs Reserve (ABR) van de woningbouwvereniging zal het ontbrekende bedrag (f 2.367,- voor de groot-onderhoudsbeurt, f 12.184,- voor de renovatie) aangevuld moeten worden. Dit laatste bedrag overschrijdt de huidige omvang van de gemiddelde ABR per woning. De ABR groeit echter door rente, jaarlijkse stortingen en de exploitatie-overschotten. Op basis van de groei van de ABR lijkt de voorgestelde investering verantwoord. Het project is daarmee financieel haalbaar.

De woningbouwvereniging zal ook in haar overig na-oorlogs bezit moeten investeren. Op grond van gegevens over de huidige ABR (die toegerekend kan worden aan de na-oorlogse woningen) van de Haagse woningbouwverenigingen en een schatting ten aanzien van de groei van deze ABR, kan de conclusie getrokken worden dat dit voor de Haagse woningbouwverenigingen geen problemen oplevert. Zij zijn financieel in staat hun totale na-oorlogse bezit binnen een periode van zo'n tien jaar aan te pakken met ingrijpende renovaties.

## Conclusies voor Moerwijk

Uit het onderzoek naar de mogelijkheden van het voorbeeldcomplex blijkt dat de boven- en benedenwoningen met een renovatie goede woningen voor onze doelgroepen opleveren. Deze bouwvorm komt echter niet veel voor in

Moerwijk. Van de portieketageflats is een deel van de woningen geschikt te maken voor de doelgroepen. Een ingrijpende renovatie wordt financieel haalbaar geacht. De indelingsvrijheid is, ondanks de constructie met kolommen en dragende gevels, beperkt. Voor andere portiekcomplexen in Moerwijk kunnen een aantal alternatieven onderzocht worden. Enkele suggesties zijn:

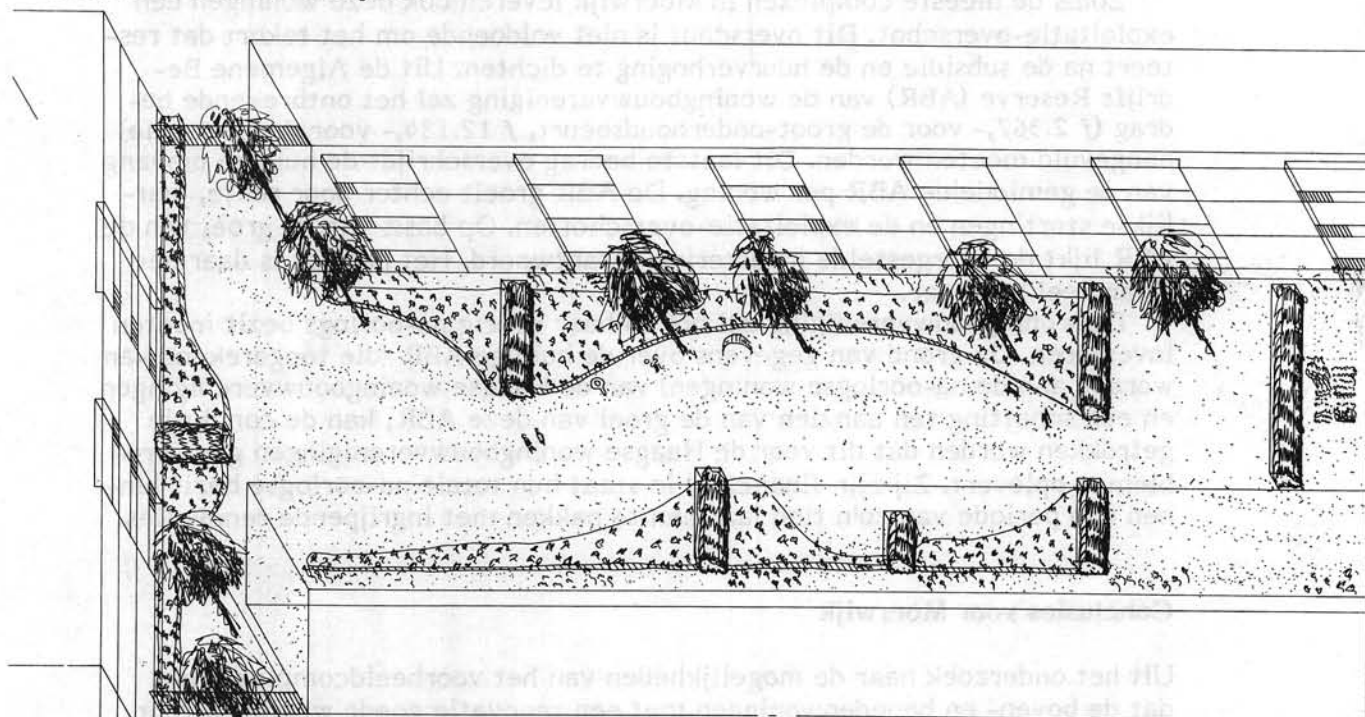
- het bouwblok dieper maken door een aanbouw
- verticale samenvoelingen op de eerste twee woonlagen. Zo worden grote maisonettes gevormd, eventueel met een verbinding naar de tuin
- bij lange bouwblokken, of galerijflats een vijfde woonlaag aanbrengen met een lift
- tenslotte kunnen nog diverse liftsystemen onderzocht worden op kosten en toepassingsmogelijkheden in portiekflats.

### 5.3. DE WOONOMGEVING

Er is een onderscheid gemaakt tussen de binnenterreinen en het openbaar groen. De binnenterreinen zijn in beheer bij de woningeigenaren en hebben een semi-openbaar karakter, terwijl het openbaar groen door de gemeente wordt beheerd.

#### Binnenterreinen

Het functioneren van het binnenterrein en de wensen en behoeften van bewoners verschillen per complex. Er is een voorbeeldcomplex gekozen zodat een ontwerp voor een herinrichting kon worden gemaakt dat afgestemd is op de bewoners van dat complex.



Ontwerp voor de herinrichting van een binnenterrein



Aan het complex Betje Wolffstraat is een groot-onderhoudsbeurt uitgevoerd. Na deze ingrepen maakt de woningbouwvereniging een plan voor het binnenterrein. De bewonerscommissie heeft ons gevraagd als adviseur op te treden bij de besprekingen met de woningbouwvereniging. Onze voorstellen zijn gemaakt in overleg met de 'groen-groep', een overleg van bewoners en woningbouwvereniging over de herinrichting van het binnenterrein.

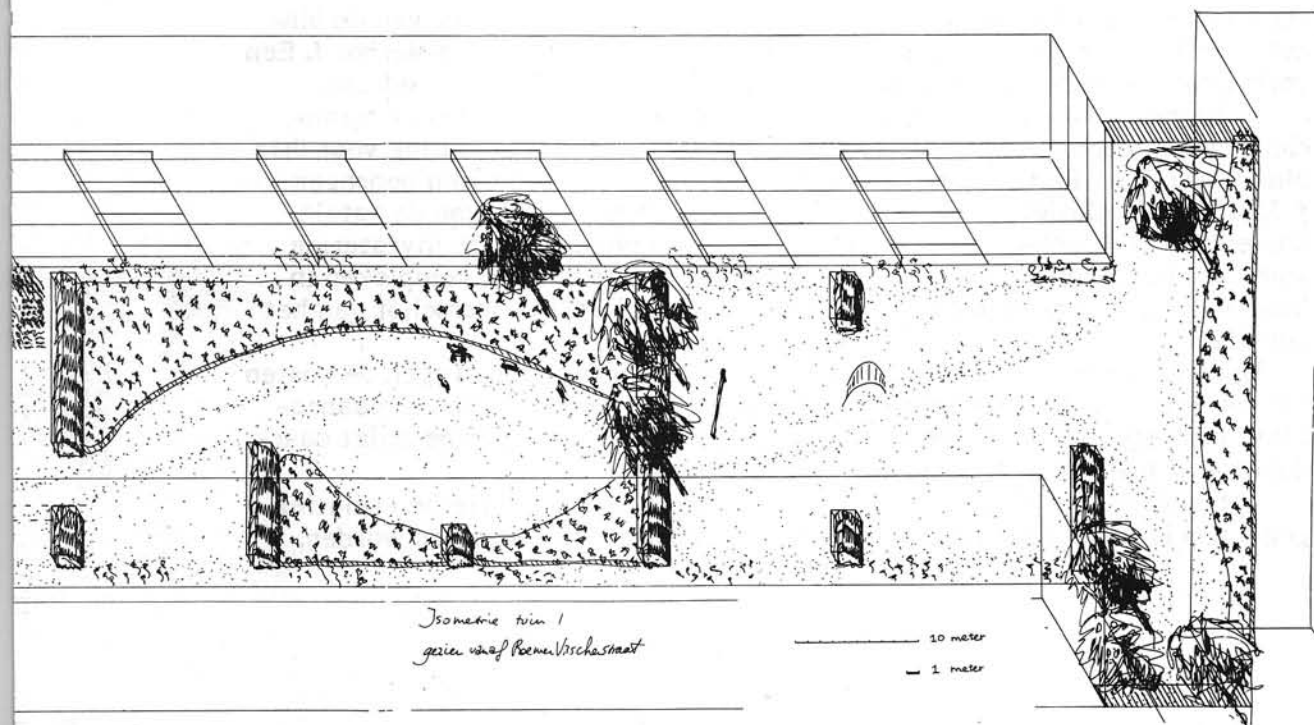
### Problemen

Onder de bewoners van het complex is een enquête gehouden. Hieruit kwamen de volgende meningen over het binnenterrein naar voren:

- er is een tekort aan speelgroen
- de inrichting van het binnenterrein versterkt een gevoel van onveiligheid
- de wensen van verschillende bewoners conflicteren
- er is sprake van achterstallig onderhoud aan paden en beplanting
- er is te weinig zitgelegenheid.

### Ontwerp

Het ontwerp is gemaakt na de uitvoering van het groot-onderhoud. Het was daardoor niet meer mogelijk voorstellen te doen voor ingrepen aan de woningen, zoals het maken van een verbinding tussen de parterrewoningen en het binnenterrein of een doorgang via het portiek.



De belangrijkste elementen van het ontwerp voor de herinrichting van het binnenterrein zijn:

- compartimentering. De tuinen worden met struiken loodrecht op de gevels ingedeeld in gebieden met verschillende functies en gebruiksmogelijkheden. Hierdoor is het mogelijk om conflicterende bestemmingen te combineren op één binnenterrein. Niet alle compartimenten krijgen van tevoren een functie toegewezen. Als de behoefte zich wijzigt is er ruimte om gebieden een nieuwe bestemming te geven
- speelvoorzieningen. Het gebrek aan speelvoorzieningen voor de peuters en kleuters wordt opgeheven door enkele compartimenten in te richten als speelplek. Deze speelplekken hebben een maat die groot genoeg is voor peuters maar te klein is om te voetballen
- gevels vrijmaken. Uit de enquête en gesprekken bleek dat het gevoel van onveiligheid bij de bewoners op de parterre werd veroorzaakt door de dichte begroeiing langs de gevels. Door het wegnemen van deze beplanting wordt het binnenterrein beter zichtbaar vanuit de parterrewoningen. Aan de achtergevels wordt ook verlichting aangebracht om de angst voor inbraak weg te nemen
- afsluiting van het terrein. Bij de ingangen van het binnenterrein worden hekken geplaatst. Deze hebben tot doel de schooljeugd van het binnenterrein te weren en te voorkomen dat er honden worden uitgelaten
- paden en banken. Er wordt een slingerend pad aangelegd om de compartimenten goed bereikbaar te maken. In delen met peuterspeelplaatsen of kijkgroen worden banken geplaatst
- hobbytuintjes. In één compartiment kunnen tuintjes worden aangelegd door de bewoners zelf.

## Financiering

Op dit moment wordt er weinig geld uitgegeven aan het beheer van de binnenterreinen. De inrichting is armoedig en er is achterstallig onderhoud. Een verhoging van de uitgaven voor het onderhoud is dan ook onafwendbaar.

In opdracht van de woningbouwvereniging heeft een firma voor tuininrichting een begroting gemaakt voor de voorgestelde herinrichting voor drie binnenterreinen (in totaal ongeveer 250 woningen). Deze kosten bedragen f 350.000,- (inclusief BTW). Dit bedrag vormt ongeveer 3% van de totale kosten van de groot-onderhoudsbeurt aan deze complexen. De investering komt ten laste van de woningbouwvereniging. Bij de meeste complexen in Moerwijk kan dit gefinancierd worden uit het exploitatie-overschot van het complex.

Door de andere inrichting en door een betere uitvoering stijgen de kosten van het onderhoud. Deze kostenstijging wordt doorberekend in de maandelijkse bijdrage die van de bewoners gevraagd wordt. De bijdrage stijgt daarvoor van f 6,20 tot f 9,10 per maand per woning.

Uit deze cijfers blijkt dat de herinrichting van binnenterreinen relatief goedkoop is terwijl het aanzicht en de gebruikswaarde verbeterd worden.

## Openbaar groen

### Problemen

De meest genoemde problemen rond het openbaar groen zijn:

- tekort aan speelgelegenheid. In de buurten noord-oost en noord-west ontbreken speelgelegenheden voor de oudere jeugd. Veel bewoners willen niet dat er gevoetbald of gefietst wordt op het binnenterrein. De sportvelden bieden geen soelaas omdat die afgesloten zijn
- het openbaar groen is op veel plaatsen vervuild door hondepoep
- bomen en struiken zijn te ver doorgesloei. De bomen nemen het zonlicht weg en de slecht onderhouden struiken vormen een lelijk gezicht.

### Maatregelen

Op verschillende plaatsen kan extra speelgroen worden aangelegd. Bij de Aagje Dekenlaan en de Drakesteinweg kan het openbaar groen als speelplek worden ingericht. Nieuw groen kan aangelegd worden door de uitplaatsing van een school aan de Beatrijsstraat en de herinrichting van de Erasmusweg. Ook wordt voorgesteld de sportterreinen open te stellen voor kinderen uit de buurt.

De vervuiling door hondepoep kan verminderd worden door verspreid over de wijk stukjes groen in te richten als hondenuitlaatplaats en hondentoilet. Deze plaatsen moeten duidelijk worden aangegeven.

De ver doorgesloei bomen en struiken ontnemen het zonlicht en geven 's avonds een gevoel van onveiligheid omdat fietspaden en tramhaltes volledig verscholen zijn. Ten tijde van de aanleg van Moerwijk zijn zowel snel- als langzaamgroeiende bomen en struiken geplant. Snelgroeiende bomen zoals populieren kunnen verwijderd worden nu de eiken en beuken op grootte beginnen te komen. In feite moet een extra onderhoudsprogramma uitgevoerd worden.

### Beheer

Op locaties dichtbij de woning kunnen bewoners uitvoerende beheertaken op zich nemen. Een voorbeeld hiervan zijn de hobbytuintjes op het binnenterrein. Deze kunnen het gemis van een eigen tuin compenseren. Ook voortuinen van complexen kunnen, na afspraak met de dienst Groenvoorziening en Milieueducatie, door bewoners ingericht en onderhouden worden. Overname van het beheer door bewoners kan alleen plaatsvinden als bewoners daarvoor gemotiveerd zijn. Een kostenbesparing moet niet verwacht worden.

### Financiering

De financiering van de ingrepen aan de Erasmusweg en de Beatrijsstraat is opgenomen in de exploitatie-opzet in de volgende paragraaf.

## 5.4. DE STEDEBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

### Gewenste kwaliteiten

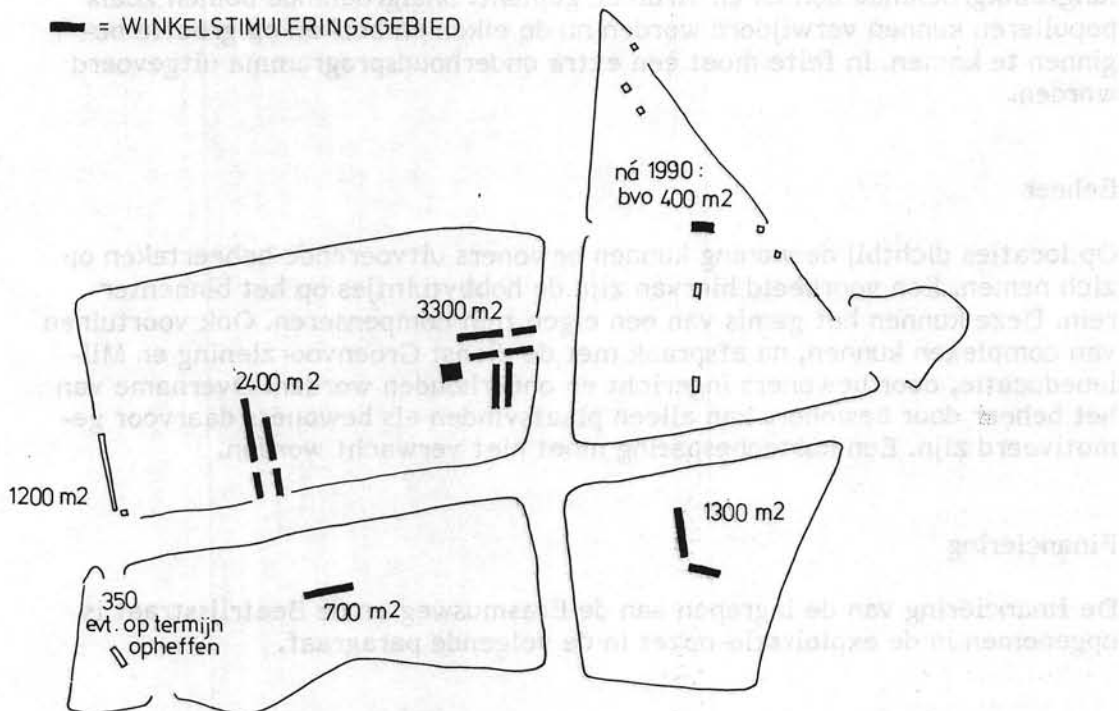
In de probleeminventarisatie zijn de volgende problemen voor de doelgroepen genoemd.

#### Huishoudens met kinderen:

- er is behoefte aan woningen met een eigen tuin of een directe relatie met het binnenterrein
- het voortbestaan van de basisscholen is onzeker. Er zijn reeds veel scholen gesloten door een te laag leerlingenaantal
- op enkele locaties is een tekort aan speelgelegenheid voor peuters of voor de oudere jeugd. Recreatieve voorzieningen voor de oudere jeugd worden gemist
- er bestaan gevaarlijke verkeerssituaties voor kinderen bij de doorgaande wegen.

#### Ouderen:

- de buurtwinkels dreigen te verdwijnen. Er zijn dan geen winkels op loopafstand meer in bepaalde buurten
- de oversteekplaatsen zijn gevaarlijk en niet afgestemd op ouderen;
- voorzieningen zoals medische hulppost en dagelijkse maaltijdverstrekking ontbreken
- om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen zijn aanleunwoningen noodzakelijk.



Concentratie winkelbestand

## Voorstellen

### Concentratie winkelbestand

Door gezinnen huisvesting te bieden in de wijk wordt getracht het draagvlak in stand te houden. Dit zal niet voldoende zijn om de huidige problemen in de detailhandel op te heffen. In onze voorstellen wordt het totale bedrijfsvloeroppervlak verminderd en worden kleine buurtcentra samengevoegd. Elke buurt behoudt een eigen winkelconcentratie met dagelijkse artikelen zodat de loopafstanden beperkt blijven en men geen doorgaande wegen hoeft over te steken. De winkels met duurzame artikelen worden geconcentreerd in het winkelcentrum Jan Luykenlaan. Dit centrum kan haar buurtoverstijgende functie behouden.

Deze herverkaveling kan worden uitgevoerd met een subsidie-beleid zoals in stadsvernieuwingswijken wordt toegepast. Voorgesteld wordt de lege winkelpanden om te bouwen tot woningen. Deze woningen kunnen aantrekkelijk zijn voor ouderen, vanwege de situering op de begane grond, en voor gezinnen, vanwege de tuin. In de Betje Wolffstraat wordt voorgesteld om enkele lege panden te bestemmen voor een medische hulppost en maaltijdverstrekking aan ouderen.

### Nieuwbouw

Eén van de mogelijkheden om geschikte huisvesting voor de doelgroepen te creëren is nieuwbouw. De locaties voor nieuwbouw komen vrij door functiewijziging of zijn gekozen omdat woningbouw de stedenbouwkundige structuur verbeterd. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij langzaamverkeerroutes die nu afgelegen liggen en die 's avonds als onveilig worden ervaren. Het aantal locaties is beperkt gebleven omdat het groene karakter van de wijk niet aangetast mag worden.

Tabel 5: Mogelijkheden voor nieuwbouw

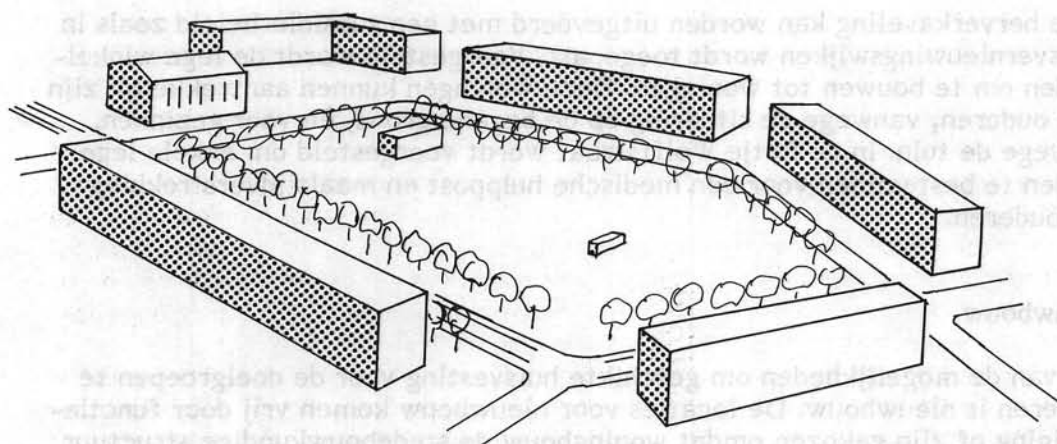
locatie	aantal woningen	geschikt voor:		waarvan aanleunwoningen
		gezinnen	ouderen	
verdichting				
A. Dekenlaan	330	270		
Erasmusweg	35	10	25	
Erasmusweg	40	10	30	30
Heeswijkplein	85	25	60	60
M. Stokelaan	80	40	40	
functiewijziging				
J. Luykenlaan	35		35	35
Westhovenplein	45	35	5	
Raaphorstlaan	40	25	10	
totaal	690	415	205	125



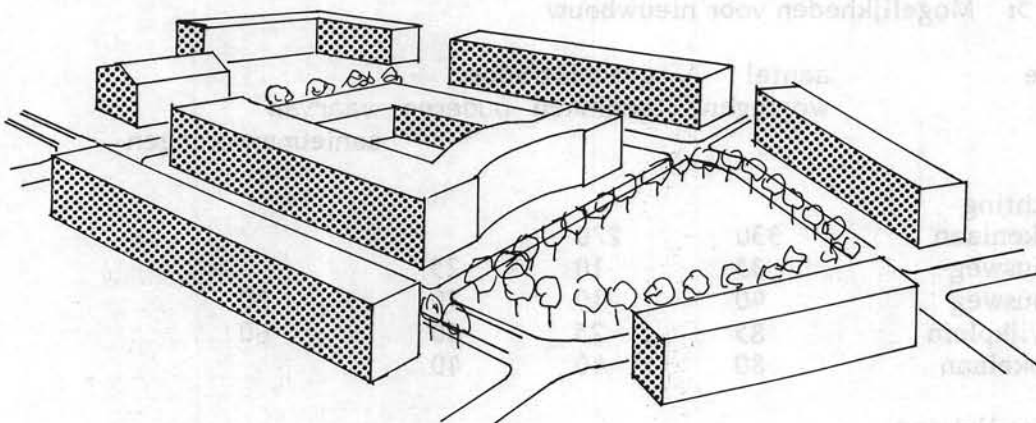
Het aantal nieuwe woningen is ten opzichte van de huidige voorraad van ongeveer 9600 woningen zeer klein. De vrijkomende en verdichtingslocaties leveren een marginale verandering in het woningbestand op.

Het Heeswijkplein is een voorbeeld van een verdichtingslocatie. Er zijn al lange tijd discussies gevoerd over het (te) wijde karakter van het Heeswijkplein. Het oversteken van het grote plein maakt het winkelen niet prettig. De afstanden tussen de winkels zijn groot. De laatste decennia zijn veel winkels verdwenen en hebben winkelpanden een andere functie gekregen.

De nieuwbouw verkleint het plein. De winkels worden nu hier geconcentreerd. De lege winkelpanden aan de overige delen van het plein kunnen worden omgebouwd tot woningen.



HUIDIGE INRICHTING  
HEESWIJKPLEIN



MOGELIJKE INRICHTING  
HEESWIJKPLEIN

Verdichting op het Heeswijkplein

## Verbeteren oversteekmogelijkheden

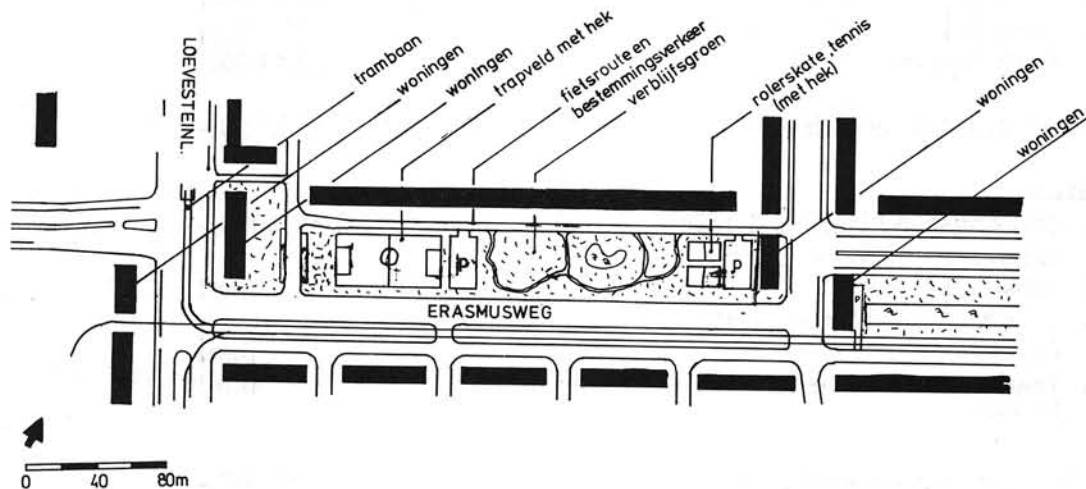
De drukke doorgaande wegen vormen barrières waardoor geen optimaal gebruik van de voorzieningen in de wijk kan worden gemaakt. Door ontwikkelingen buiten Moerwijk zal de verkeersintensiteit op enkele gedeeltes nog toenemen.

Er worden twee soorten maatregelen voorgesteld. In de eerste plaats worden de bestaande oversteeckplaatsen verbeterd. De aanpassingen bestaan uit het aanleggen van zebrapaden, bredere middenbermen, stoplichten die gedurende spitsuren werken en het aanleggen van bredere, minder steile bruggen over het water. Op deze wijze ontstaat er een netwerk van langzaam verkeeroutes dat veilig het stramien van doorgaande wegen kruist. De langzaamverkeeroutes lopen langs de winkelcentra, de openbaar vervoerhaltes en sluiten aan op doorgaande en recreatieve fietsroutes in de omgeving.

Een tweede maatregel is het omleiden van het doorgaande verkeer. Dit is alleen mogelijk bij een gedeelte van de Erasmusweg. De profielverschuiving weert doorgaand verkeer en maakt een veiliger oversteeck bij de Betje Wolffstraat mogelijk. Het verkeer van zuid-west Den Haag naar Rijswijk wordt over de Schaapweg geleid.

De herinrichting van de Erasmusweg dient naast maatregelen tegen het doorgaande verkeer en de verbetering van oversteeckplaatsen ook andere doelen. Met de nieuwe indeling van het 90 meter brede profiel ontstaat ruimte voor een groenvoorziening die groot genoeg is voor een speelveld voor de oudere jeugd. Hiermee wordt het tekort in de noord-westelijke buurt opgeheven.

Om de as-verschuiving te accentueren wordt woningbouw voorgesteld. De locatie bij de Betje Wolffstraat is door de aanwezigheid van winkels en openbaar vervoer zeer geschikt voor ouderen. De woningen bij de Loevesteinlaan kunnen worden uitgevoerd als aanleunwoningen bij het verzorgingshuis Waterhof.



Herinrichting Erasmusweg

## Financiering

De plannen zijn verder uitgewerkt en per onderdeel is een kostenbegroting gemaakt. De meeste maatregelen vergen investeringen die niet direct worden terugverdiend. Een inkomstenbron wordt gevormd door de uit te geven gronden voor woningbouw. De grond van de locaties voor nieuwbouw is reeds eigendom van de gemeente. De bijdrage van het rijk in de grondkosten is groter dan de kosten van ontruiming en bouwrijpmaken.

Tot nog toe worden voor de na-oorlogse wijken alle maatregelen en de bijhorende kosten apart voorgelegd ter besluitvorming. Het gevolg hiervan is dat plannen die geld opleveren of die budgettair neutraal gerealiseerd kunnen worden eenvoudig doorgang vinden, terwijl noodzakelijke verbeteringen in de wijk die geld kosten, niet plaats kunnen vinden. Een integrale exploitatiebegroting voor het hele pakket van maatregelen voorkomt de verboddeling in de besluitvorming. Door kosten tegenover baten te stellen zal de bereidheid om investeringen te doen voor verbetering van de wijk toenemen. Andere redenen om een integrale exploitatiebegroting te maken zijn:

- evenals in de stadsvernieuwingsgebieden zijn de maatregelen in dit plan-van-aanpak bedoeld ter verbetering van de exploitatie van de wijk. De kosten daarvan dienen ten laste van de grondexploitatie te worden gebracht
- kosten kunnen tegen elkaar uitgeruild worden. Een voorbeeld vormen de opheffing en aanleg van groengebieden. In het plan-van-aanpak wordt in totaal aan 17.600 m<sup>2</sup> groen en sportterrein een andere bestemming gegeven, terwijl op andere locaties in totaal 16.600 m<sup>2</sup> nieuw groen wordt aangelegd. De onderhandelingen over de verwerving van deze gronden zullen sneller resultaat leveren wanneer de verschillende plannen in een totaalpakket worden gevoegd.

## Exploitatie-begroting

### kosten

1. verwerving en ontruiming	f	565.000,-
2. sloop en bouwrijpmaken	f	860.000,-
3. openbare werken	f	3.755.000,-
4. groenvoorzieningen	f	1.410.000,-
5. voorbereidingskosten 10%	f	659.000,-
6. rente kosten	f	233.000,-

kosten t.l.v. de grondexploitatie f 7.482.000,-

### baten

1. opbrengsten uitgifte gronden t.b.v. woningbouw	f	9.326.000,-
2. subsidies		p.m.
3. bijdrage uit/storting in Reserve Grondbedrijf		p.m.
4. tekorten ten laste van de Algemene Dienst		p.m.

opbrengsten grondexploitatie f 9.326.000,-

Niet alle kosten zijn in de begroting verwerkt en niet alle mogelijke baten (subsidies) zijn onderzocht. De conclusie die uit de exploitatie-begroting kan worden getrokken is, dat de uitgifte van gronden voor woningbouw voldoende middelen opbrengt om de investeringen op het gebied van verkeer, openbaar groen en winkelvoorzieningen te financieren.

---

## PERSPECTIEVEN VOOR BEWONERS

### 6.1. DE ROL VAN BEWONERS BIJ HET PLAN-VAN-AANPAK

Eén van de uitgangspunten bij het opstellen van dit plan-van-aanpak was dat het plan zoveel mogelijk in overleg met bewoners tot stand moest komen. Het doel van het plan is Moerwijk een toekomst te bieden door de wijk weer plezierig en aantrekkelijk te maken voor groepen bewoners. Bewoners zijn voor het onderzoek naar de gewenste maatregelen een bron van informatie en zij vormen een belangengroep die bij de planvorming en -uitvoering betrokken moet worden. Gedurende de periode van het onderzoek en de planontwikkeling hebben wij ons in een wijkkantoortje gevestigd. De Wijk Organisatie Moerwijk heeft ons haar ruimte, waar ook de opbouwwerker gehuisvest is, beschikbaar gesteld. Door de inloop in deze voormalige winkelruimte ontstonden contacten met wijkbewoners. Ook de contacten van de opbouwwerker met bewoners-werkgroepen hebben we voor het onderzoek kunnen gebruiken. Er zijn interviews gehouden met leden van de verkeers- en ouderenswerkgroepen en bewonerscommissies en om het beeld te completeren is een uitgebreide enquête onder honderd huishoudens gehouden.

Het ontwerp voor het binnenterrein is binnen een werkgroep van vertegenwoordigers van bewoners en woningbouwvereniging gemaakt. Op verzoek van de bewonersvertegenwoordiging hebben wij werk verricht voor deze 'groengroep'. Eerst is een enquête onder de bewoners van het complex gehouden en vervolgens is een ontwerp voor de herinrichting van het binnenterrein aan de 'groengroep' voorgelegd. De plannen voor de woningen, het binnenterrein en de stedenbouwkundige structuur zijn op een tentoonstelling aan de bewoners van Moerwijk gepresenteerd. Tijdens de expositie zijn brochures met een vragenformulier uitgedeeld, waarop men commentaar kon noteren.

Bewoners spelen een rol bij het voorkomen van verval. In het begin van de stadsvernieuwing hebben bewoners een sterke invloed op het beheer van de wijk en de planvorming uitgeoefend. De situatie in de na-oorlogse wijken is echter niet te vergelijken met de 19de eeuwse wijken in de beginperiode van de stadsvernieuwing. Sociale problemen en een passieve opstelling van bewoners bij het beheer van de wijk worden genoemd als mede-oorzaak voor het ontstaan van verval in bepaalde na-oorlogse complexen (1). De vraag is welke rol bewoners in een wijk als Moerwijk kunnen spelen bij het voorkomen van verval en het opstellen en uitvoeren van plannen-van-aanpak.



Schema: Rollen huurdersorganisaties in het woningbeheer (ontleend aan Rob Boelee, Toon de Grauw, Stedelijk Bureau Opbouwwerk, Den Haag)  
(2)

MOGELIJKE ROLLEN VAN HUURDERS- ORGANISATIES	PASSIEVE ROL	AKTIEVE ROL	
		kontrolerend	uitvoerend
BEHEERVORMEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weinig interesse van huurders voor kwaliteit woning/woonomgeving</li> <li>- niet of nauwelijks enige organisatiegraad van huurders</li> <li>- onregelmatig overleg tussen huurders en verhuurder</li> <li>- geen eigen taken of bevoegdheden van huurders tav. beheer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- enige of hoge organisatiegraad van huurders</li> <li>- vrij intensief contact tussen huurders en verhuurder</li> <li>- zelf opgelegde of overeengekomen taken/bevoegdheden van huurders tav. beheer</li> <li>- controle door huurders op beheer van verhuurder (bv. op basis van servicekostenkontraat of onderhoudskontraat)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- huurders voeren bepaalde beheerstaken zelf uit (bv. onderhoud, toewijzing)</li> </ul>
<u>BEHEER TAV. GEBRUIK</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>.regels voor het gebruik van openbare/gemeenschappelijke ruimtes</li> <li>.regels tav. geluidsproductie</li> <li>.afspraken over funktiemenging in het gebouw bv. wonen/werken</li> </ul>			
<u>ONDERHOUDS-TECHNISCH BEHEER</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>.uitvoering van onderhoudswerkzaamheden in technische en financiële zin</li> <li>.instandhouding, reparatie of vervanging van onderdelen van het gebouw</li> <li>.verhelpen en voorkomen van gebreken</li> <li>.klachten-, mutatie- en complexgewijs onderhoud</li> <li>.opstellen onderhoudsplan</li> </ul>			
<u>FINANCIËEL-ECONOMISCH BEHEER</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>.inkomstenuitgaven tbv. gebouw</li> <li>.verdeling huuropbrengsten, exploitatiesubsidie en exploitatiekosten gebouw</li> <li>.verdeling exploitatiekosten in vaste kosten, energiekosten, onderhoudskosten, admin.kosten, specifieke bedrijfskosten</li> </ul>			
<u>SOCIAAL BEHEER</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>.kriteria en procedure van woningtoewijzing</li> <li>.opvang nieuwe bewoners</li> <li>.onderlinge relatie tussen huurders</li> </ul>			
<u>FORMELE ORGANISATIE BEHEER</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>.vastleggen van taken en bevoegdheden van huurders en verhuurder</li> </ul>			
<u>BEHEER TAV. EXTRA DIENSTEN</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>.onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen</li> <li>.stookkosten, servicekosten, groenonderhoud, schoonmaken, huismeester</li> </ul>			
<u>BEHEER TAV. BIJZ. PROJECTEN</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>.aanpassing van de ruimte aan eisen van gebruikers door renovatie, nieuwbouw, verbouw, isolatie</li> <li>.verbetering kwaliteit gebouw</li> </ul>			

Sted. Buro O'werk RB/13/11/85

## 6.2. BEHEERTAKEN EN -ROLLEN

Binnen het beheer van woningen en woonomgeving zijn zeven onderdelen te onderscheiden. Achtereenvolgens zijn dat het beheer t.a.v. het gebruik, het onderhouds-technisch beheer, het financieel-economisch beheer, het sociaal beheer, het vastleggen van de formele organisatie van het beheer van extra diensten en bijzondere projecten. In schema 6.1 zijn deze onderdelen beschreven voor de positie van huurders bij het beheer van woningen.

Bewoners zullen zich in de regel richten op één of enkele van de genoemde beheertaken. De mate van betrokkenheid kan daarbij variëren van passief tot actief.

In de passieve rol oefenen bewoners weinig invloed uit op de kwaliteit van de woning en woonomgeving. Er zijn weinig contacten tussen de eigenaar-beheerder en gebruikers en er vindt geen systematische informatie-uitwisseling plaats. De eigenaar-beheerder weet dan niet hoe de gebruikers over de woningen of woonomgeving oordelen. Een passieve opstelling van bewoners kan een teken zijn van tevredenheid over de situatie maar kan ook optreden als de kwaliteit zo is gedaald dat bewoners zich er niet meer bij betrokken voelen. In het laatste geval zullen bewoners hun problemen proberen op te lossen door te verhuizen.

Een actieve opstelling van bewoners houdt in dat bewoners meedenken en meebeslissen over één of meerdere onderdelen van het beheer. De contacten met de eigenaar-beheerder zijn intensief. De mate van zeggenschap van de bewoners is afhankelijk van de opstelling van de eigenaar en varieert van meedenken via meepraten tot beslissen.

## 6.3. BEHEERROLLEN VAN BEWONERS VROEGER

Schema: Beheerrollen vroeger

	passief	actief contr.	actief uitvoeren
gebruik			X
onderhouds-technisch	X		
finanicëel-economisch	X		
sociaal			X
formele organisatie			X
extra diensten	X	X	
bijzondere projecten	X		

Bewoners zijn niet betrokken geweest bij de planontwikkeling van de stedenbouwkundige opzet van Moerwijk en voor de woningcomplexen. Het zo snel mogelijk opheffen van de woningnood was eerste prioriteit en in die tijd was inspraak op plannen nog een onbekend fenomeen. De betrokkenheid van de bewoners bij het beheer van hun wijk was in de beginjaren groot. Dit kan verklaard worden doordat de verhuizing naar Moerwijk een grote verbetering voor hun woonsituatie betekende. De woningen in deze wijk waren zeer ge-

wild en men beschouwde het als een voorrecht hier te kunnen wonen. Een voorbeeld van de intensieve betrokkenheid vormen de tuincommissies voor de binnenterreinen. De plantsoendienst richtte de tuinen in en de commissies organiseerden allerlei activiteiten zoals spel- en kampdagen in de tuin. Na afloop van de kinderfeesten organiseerde men ook iets voor de volwassenen. Op het binnenterrein werden films gedraaid, toneelstukken opgevoerd of kon men dansen op een gehuurde houten vloer. Er werden ook prijzen uitgereikt aan de bewoners die hun balkon het mooist hadden versierd.

#### **6.4. BEHEERROLLEN VAN BEWONERS IN DE JAREN '80**

De tuincommissies die in de jaren '50 en '60 een belangrijke beheertaak op zich namen zijn opgeheven. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van uitvoering van beheertaken naar controle. Het accent ligt nu op andere beheeronderdelen.

Wat de woningen betreft is er over het algemeen sprake van een passieve opstelling. Er zijn, met uitzondering van de grootonderhoudscomplexen, weinig actieve bewonerscommissies. In de complexen waar groot-onderhoudsprojecten plaatsvinden worden de bewoners gestimuleerd een bewonerscommissie op te richten. De woningbouwverenigingen gebruiken deze commissies als overlegkader voor het project. Gedurende de planvoorbereiding en uitvoering is er in deze complexen sprake van een actief controlerende rol van bewoners. Er is nog te weinig ervaring met deze nieuwe commissies om te kunnen zeggen of zij na afloop van de projecten een rol in het beheer blijven spelen. De uitvoering van alle beheertaken ligt bij de woningbouwvereniging. Het schoonmaken van het portiek wordt niet meer door bewoners maar door een schoonmaakbedrijf gedaan.

Bewoners nemen bij het beheer van de woningen een passieve rol in. Zij nemen geen uitvoerende beheertaken op zich en vervullen alleen bij de groot-onderhoudsbeurten een actief controlerende rol. De sociale functie die 'het portiek' vroeger had is grotendeels verdwenen. De betrokkenheid bij de woning is wel groot en er vinden weinig vernielingen of vervuiling plaats in de portieken. Dit kan misschien verklaard worden doordat veel bewoners al heel lang in Moerwijk wonen.

Ook voor het beheer van de woonomgeving geldt dat bewoners tegenwoordig een passieve houding aannemen. Er wordt geklaagd over de kwaliteit maar men komt niet tot het organiseren van de medebewoners om een plan te maken en eventueel zelf uit te voeren. Bij de groot-onderhoudscomplexen worden na de onderhoudsbeurt de tuinen heringericht. Onze ervaring was dat minder dan de helft van de bewoners meewerkte aan een enquête over de inrichting van hun binnenterrein. Van de bewoners die meewerkten aan de enquête gaf een derde aan interesse te hebben in een hobbytuintje dat zij zelf zouden moeten onderhouden. Het voornemen om inderdaad hobbytuintjes in het plan op te nemen leidde tot protest van andere bewoners. Dergelijke tegenstellingen tussen bewoners verlammen initiatieven voor verbetering of verandering van de inrichting of het beheer van het binnenterrein.

Het ontbreken van bereidheid om mee te werken aan verbetering van de woonomgeving kan een gevolg zijn van het feit dat veel bewoners een caravan of een volkstuintje elders hebben en in de zomer lange tijd niet thuis zijn. Zelfwerkzaamheid bij bijvoorbeeld hobbytuintjes wordt beperkt door het groot aantal hoogbejaarden.

Voor de wijk als geheel bestaat een grote betrokkenheid bij veel bewoners. De tentoonstelling die wij organiseerden over onze plannen voor de wijk trok honderden geïnteresseerde wijkbewoners op één dag. De voorraad brochures met vragenlijsten was spoedig uitgeput. Ook na de tentoonstelling werd om brochures gevraagd, onder andere door een winkelier die wilde weten waar zijn klanten het over hadden en die brochures in zijn winkel wilde leggen. De bereidheid om 'iets voor de wijk te doen' is groot. Met bijzondere acties voor de wijk, georganiseerd door de Wijk Organisatie Moerwijk (de WOM) zijn vele successen geboekt. De WOM stelt zich actief op voor de belangenbehartiging van Moerwijk in het algemeen en organiseert activiteiten in het kader van de samenlevingsopbouw. De aangesloten groepen zijn georganiseerd rond thema's die variëren van burenhulp tot verkeersoverleg. De WOM wordt ondersteund door een opbouwwerker en is betrokken bij diverse acties zoals de protestactie tegen het verdwijnen van een tramlijn en de demonstratie voor aanleg van stoplichten bij drukke kruispunten. De WOM geeft haar eigen krant uit die huis-aan-huis wordt verspreid.

Schema: Beheerrollen van de wijkorganisatie

	passief	actief contr.	actief uitvoeren
gebruik		X	
onderhouds-technisch		X	
financiëel-ecnomisch		X	
sociaal			X
formele organisatie		X	
extra diensten		X	X
bijzondere projecten		X	

Een ander kader voor beheer wordt gevormd door diverse instellingen die actief zijn op sociaal gebied. In feite zijn zij een geïnstitutionaliseerde vorm van sociaal beheer. Bedoeld worden de verschillende hulpverlenende instanties waaronder de wijk- en dienstencentra. Een deel van de taken die zij uitvoeren werden vroeger door bewoners verricht. Onder hun activiteiten vallen de organisatie van de wijkbus, de telefooncirkel, de maaltijdvoorziening aan ouderen en activiteiten voor ontspanning en vrije tijdsbesteding. Via begeleidingsgroepen kunnen bewoners invloed uitoefenen op de activiteitenprogramma's.

## 6.5. BEWONERSPARTICIPATIE EN WIJKVEROUDERING

De mate van betrokkenheid van bewoners bij het beheer van de woningen, woonomgeving en de wijk als geheel speelt een rol bij het voorkomen van verval. Op dit terrein ontbreekt het echter aan kennis en toepasbare theorie. Op grond van de ervaringen in andere projecten maken wij hier enkele opmerkingen over de huidige situatie in Moerwijk.



## Informatie

Om wijkveroudering op te heffen is het noodzakelijk dat er informatie wordt uitgewisseld tussen de gebruikers en de andere partijen die bij het beheer betrokken zijn. Informatie over het gebruik is nodig om te bepalen of er aanpassingen noodzakelijk zijn en welk beleid gevoerd moet worden. Andersom hebben maatregelen die bedoeld zijn om het gebruik te veranderen geen effect als dit zonder overleg met gebruikers gebeurt. In dit verband is het van belang dat er regelmatig contacten zijn tussen beheerder en gebruiker. Als de gebruikers zichzelf niet organiseren moeten de beheerinstanties zelf naar de bewoners toe gaan.

In Moerwijk is de informatieuitwisseling summier. Zowel op het gebied van de woning als van de woonomgeving en de wijk in zijn geheel zijn de woningbouwverenigingen en de gemeente niet goed op de hoogte van de problemen voor de gebruikers. Op grond van onze ervaringen kunnen we stellen dat een dependance of een spreekuur in de wijk een grote verbetering is. Goede voorlichting en mogelijkheden voor inspraak over plannen is eveneens een voorwaarde om de betrokkenheid van bewoners te stimuleren. Onder bewoners bestaat grote belangstelling voor de plannen voor de wijk.

## Betrokkenheid en sociale controle

Sociale problemen kunnen verval van complexen of wijken bevorderen. In complexen waar veel vervuiling en vernielingen plaatsvinden wijt men dit aan een gebrek aan sociale controle. Sociale controle is het beïnvloeden van het gedrag van medegebruikers van het portiek of de woonomgeving. Voor het uitoefenen van sociale controle is betrokkenheid een vereiste.

De nieuwe bewoners hebben een lagere aanvangsbetrokkenheid dan vroeger. De verhuizing naar Moerwijk is voor velen geen verbetering van hun woonsituatie. Voor de stadsvernieuwingsurgenten geldt dat zij gedwongen zijn te verhuizen en dat hun financiële mogelijkheden de keuzevrijheid beperken tot wijken zoals Moerwijk. Sociale contacten hebben zij niet in Moerwijk en zij blijven georiënteerd op de oudere wijken. Andere oorzaken voor de geringe sociale samenhang kunnen gezocht worden in maatschappelijke ontwikkelingen zoals de individualisering en de institutionalisering van sociale functies. Gewoonlijk komen veel contacten tussen buurtbewoners tot stand door de aanwezigheid van kinderen. Door vriendjes van school en het ophalen van de kinderen na school worden veel contacten gelegd. Het geringe aantal huishoudens met kinderen is ook debet aan de geringe sociale contacten.

Door deze ontwikkelingen neemt de betrokkenheid bij woning en woonomgeving af. Een gevolg kan zijn dat door de lossere sociale structuur de mate van sociale controle daalt. Bewoners die langer dan tien jaar in Moerwijk wonen vinden dat de buurt achteruit gaat. Als deze tendens zich doorzet zullen ook de bewoners die nu wel betrokkenheid tonen hun bemoeienis met de gemeenschappelijke voorzieningen en de woonomgeving staken. Verpaupering, vernieling en vervuiling worden dan niet tegengehouden. Op enkele speelplaatsen in Moerwijk is dit al het geval en in sommige complexen zijn de bergingen niet meer bruikbaar door vernieling en inbraak.

## Beheer van gemeenschappelijke voorzieningen

Er is een overgang van uitvoeringsgerichte activiteiten naar een controlerende rol. Bovendien is er sprake van individualisering, dit levert problemen voor het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen en de woonomgeving. Bij de binnenterreinen lukt het niet meer met de bewoners gezamenlijk een plan te maken. Uitvoering van het beheer door de bewoners gezamenlijk lijkt weinig kans van slagen te hebben. Alleen het uitgeven van hobbytuintjes aan individuele huishoudens heeft op een paar binnenterreinen een goed resultaat opgeleverd.

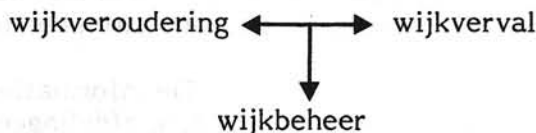
## Zelfwerkzaamheid

De laatste jaren staat zelfwerkzaamheid door de bewoners erg in de belangstelling. Zelfwerkzaamheid is geen doel op zich maar wordt toegepast om de kosten te drukken en vaak wordt een effect op het sociale vlak verwacht. Een positief effect op de kosten is alleen te verwachten als bewoners veel uitvoerend werk op zich nemen. In kraakcomplexen zijn af en toe goede resultaten bereikt. Gezien de eerdere opmerkingen over de afnemende belangstelling voor het uitvoeren van werkzaamheden verwachten we dat er in Moerwijk weinig mogelijkheden zijn voor projecten voor zelfwerkzaamheid. Het grote aantal ouderen maakt het onmogelijk om werkzaamheden te delegeren naar bewoners. De individuele hobbytuintjes vormen hierop een uitzondering. Deze zijn in omvang klein en kunnen daarom geen kostenbesparing leveren. De belangstelling voor uitvoerende taken in het beheer kan veranderen als er andere groepen in Moerwijk komen en de eigenaren er een goed kader voor bieden.

## PERSPECTIEVEN VOOR GEMEENTE, WONINGBEHEERDERS EN ONDERNEMERS

### 7.1. WIJKBEHEER

Met het plan-van-aanpak voor Moerwijk is in feite een aanzet gegeven tot actief beheer van de wijk. Dorsman en Turpijn (1) definiëren beheer als "de processen van activiteiten en beslissingen - en het tegendeel daarvan in de zin van het juist achterwege blijven van activiteiten en beslissingen - die tot gevolg hebben dat een buurt, en de beheerobjecten die daarbinnen te onderscheiden zijn, in een dusdanige staat verkeren, dat ingrijpende buurtvernieuwing op zekere termijn wel of niet nodig geacht wordt door bewoners, overheid en andere betrokkenen." Een bepaalde vorm van beheer kan voorkomen dat in de toekomst ingrijpende stadsvernieuwing noodzakelijk wordt geacht. Hiermee wordt de relatie tussen 'beheer' enerzijds, en 'wijkverval' en 'wijkveroudering' anderzijds weergegeven.



Wanneer in een wijk processen van veroudering plaatsvinden, biedt actief beheer de mogelijkheid processen van verval te voorkomen. Met de term 'actief' beheer wordt aangeduid dat processen van veroudering opgespoord worden, en dat men niet wacht op tekenen van verval, die veel duidelijker gevoeld worden dan tekenen van veroudering.

Met het plan-van-aanpak voor Moerwijk is een concrete invulling van het begrip actief beheer gegeven. Uit dit plan komt naar voren dat voor het welslagen van een dergelijke aanpak aan een aantal voorwaarden moet zijn voldaan. Duidelijk is dat voor het opstellen en uitvoeren van een dergelijk plan bijdragen van vele instanties nodig zijn. De taken en mogelijkheden van diverse participanten in het proces van wijkbeheer worden in de volgende paragrafen toegelicht. We gaan hierbij uit van de participanten zoals die op dit moment georganiseerd zijn. In het kader van het wijkbeheer rijst de vraag of de huidige organisatie en taakverdeling niet structureel aangepast moet wor-

den. De stellingen in dit hoofdstuk gaan echter niet zover, zij blijven beperkt tot aanbevelingen binnen de bestaande structuren.

## 7.2. DE GEMEENTE

De gemeente is vanuit verschillende invalshoeken betrokken bij het beheer. Het voert te ver hier alle onderdelen te behandelen. Wel worden enkele algemene opmerkingen gemaakt over de bijdrage van de gemeente aan een actief beheer en het ontwikkelen van een aanpak.

De gemeente moet de trekkersrol vervullen bij het ontwikkelen en uitvoeren van een aanpak. Zij vertegenwoordigt een algemeen belang en dient te voorkomen dat delen van de gemeente verpauperen. Dit is in het belang van haar inwoners maar ook van haar portemonnee. Het wegwerken van verpaupering kan uiteindelijk zeer grote investeringen vergen terwijl er ondertussen een negatieve uitstraling plaatsvindt. De trekkersrol betekent dat de gemeente afstemming tussen de activiteiten van de andere participanten probeert te bereiken.

Van de gemeente mag verwacht worden dat zij een beleid voor de langere termijn ontwikkelt. Zij zal moeten aangeven welke functie de wijk voor de stad heeft en zal hebben. Dit beleid hangt samen met het volkshuisvestingsbeleid en de stadsplanning op structuurplanniveau. Dit beleid moet kaders en zekerheden bieden voor investeerders. Met de planning van contingenten voor nieuwbouw en renovaties van woningbouwverenigingen en particuliere eigenaren heeft zij een sturingsinstrument.

Omdat de gemeente op zoveel verschillende terreinen betrokken is bij het beheer van de wijk en het uitvoeren van plannen is interne coördinatie een vereiste. In de stadsvernieuwing is ervaring opgedaan met projectgroepen. Ook voor deze wijken zou men een coördinator kunnen aanstellen. De vraag is of niet meer structurele maatregelen moeten worden genomen. Een reorganisatie gecombineerd met een deconcentratie van het ambtenaren-apparaat kan het effect hebben dat er geen coördinator meer nodig is omdat de ambtenaren zelf de contacten leggen. Ook kan dan de afstand tussen beleid en uitvoering verkleind worden.

Informatiestromen hangen nauw samen met coördinatie. De informatie en kennis bij de gemeente is verspreid over verschillende diensten, afdelingen en onderafdelingen. Bepaalde informatie is alleen maar aanwezig bij bepaalde personen, bijvoorbeeld bij de wijkagent. Met het verbeteren van de coördinatie moet ook de informatie-voorziening verbeterd worden.

Een meer slagvaardig optreden en het maken van afwegingen op wijkniveau vereisen een reorganisatie van de middelen. Per wijk of per complex moeten budgetten beschikbaar komen. Ook kunnen exploitatie-begrotingen per wijk gemaakt worden, waarbij eventuele opbrengsten door gronduitgifte in de wijk zelf besteed kunnen worden.

## 7.3. DE WONINGBEHEERDERS

Met name in de na-oorlogse wijken hebben toegelaten instellingen zoals woningbouwverenigingen en gemeentelijke woningbedrijven veel woningen in beheer. Bij deze instellingen kan een beroep worden gedaan op hun sociale



verantwoordelijkheden. Zij zullen een belangrijke rol spelen in de aanpak van de wijkveroudering.

De woningbeheerders moeten een visie op de langere termijn voor hun woningbezit ontwikkelen. Alleen dan kunnen zij verantwoorde investeringen doen. Een belangrijke factor waarmee rekening moet worden gehouden is de ontwikkeling van de woningmarkt. Met het teruglopen van het kwantitatieve tekort op de woningmarkt dreigen er verhuurbaarheidsproblemen op deelmarkten. Bepaalde segmenten van de na-oorlogse woningvoorraad nemen een zwakke positie in. Investeringsscenario's met verschillende ingrepen zoals groot-onderhoud, renovatie, vervangende nieuwbouw en in-stand-houding kunnen een hulpmiddel zijn bij het maken van keuzes.

Ook bij woningbouwverenigingen zijn beheertaken verdeeld over afdelingen die geen gebruik maken van elkaars informatie. Zo is de afdeling bewonerszaken niet op de hoogte van gegevens van de afdeling onderhoud over bijvoorbeeld de herstellkosten van vernielingen. Voor een goed beheer is het van belang dat deze informatie ook bij degenen terecht komt die investeringsbeslissingen nemen. In feite moet de bekende scheiding tussen technisch, financieel en sociaal beheer doorbroken worden. Zowel op het strategische niveau (het nemen van beslissingen over lange termijn investeringen) als op het directe uitvoerende niveau dienen het technische, financiële en sociale beheer meer geïntegreerd te worden. Op het strategische niveau betekent dit dat er bijvoorbeeld managers worden aangesteld die integrale verantwoordelijkheid voor het beheer van een deel van de woningvoorraad op zich nemen. Op het uitvoerende niveau is het gewenst dat een beheerder over een budget kan beschikken om prioriteiten te kunnen stellen en acute problemen snel op te lossen.

De externe informatievoorziening kan verbeterd worden. Het betreft dan de uitwisseling van informatie van en naar bewoners. Een eerste stap om de banden met de bewoners aan te halen is het instellen van spreekuren in de wijk van de afdeling bewonerszaken en van de onderhoudsdienst. Daarnaast vertellen exit-interviews veel over de positieve en negatieve kwaliteiten van de woningen en de wijk. Deze gegevens moeten systematisch bijgehouden en geanalyseerd worden.

In de na-oorlogse wijken hebben de woningbouwverenigingen veel grond in erfpacht, meestal in de vorm van gemeenschappelijke binnenterreinen. Hierdoor dragen zij ook een deel van de verantwoordelijkheid voor het beheer van de woonomgeving. Dit aspect heeft weinig aandacht van woningbouwverenigingen, terwijl de woonomgeving van grote invloed is op het beeld dat bewoners zich van een wijk vormen.

#### **7.4. DE ONDERNEMERS**

De meeste ondernemingen in Moerwijk zijn detailhandelbedrijven. Gezien de problemen in de detailhandel zullen ook zij een bijdragen aan de aanpak moeten leveren. Tot nog toe zijn de winkeliers, op een enkel winkelcentrum na, niet georganiseerd. Op deze wijze wordt weinig ruchtbaarheid gegeven aan de problemen en behoeften van de winkeliers en de winkelcentra. De ondernemers zoeken individueel naar oplossingen.

Vanwege structurele problemen die het niveau van de winkelcentra overstijgen is het van belang dat zij zich op wijkniveau organiseren, en dat er op dat niveau naar oplossingen wordt gezocht. Het toekomstperspectief voor de

winkeliers in het algemeen is in feite een keuze tussen verval danwel inkrimping en herstructurering van het winkelbestand. De toekomst die de winkeliers voor zichzelf zien in een herstructureringsplan met bijhorende investeringen is uiteindelijk een individuele aangelegenheid.

Woningbouwveranderingen zijn belangrijk voor de woonmarkt. Met het terugkijken van het kwantitatieve aanbod aan woningen wordt duidelijk dat de woningmarkt in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw. Dit wordt vooral veroorzaakt door de toename van de woningbouw op de markt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt.

Ook bij woningbouwveranderingen zijn besluiten van belang. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt.

De externe informatiebronnen zijn van belang voor de woonmarkt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt.

## 1.1. DE ONDERNEMERS

De meeste ondernemers in Moerwijk zijn detailhandelaren. Dit is vooral het geval in de woonwijken. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt. Het is belangrijk om te weten dat de woningbouw in de toekomst zal worden gekenmerkt door een sterke groei van de woningbouw op de markt.

---

## NOTEN

### HOOFDSTUK 1

1. Bouwcentrum, **Kwalitatieve Woningregistratie 1983**, Rotterdam, 1983, in opdracht van DGVH.

### HOOFDSTUK 2

1. H.P. Berlage, **Plan tot Uitbreiding van 's-Gravenhage**, Den Haag, 1908.
2. W.M. Dudok, **Structuurplan Groot 's-Gravenhage**, Den Haag, 1949.
3. zie onder andere **De stad der toekomst, de toekomst der stad**, door studiegroep onder leiding van A. Bos, 1946.
4. W.M. Dudok geciteerd door R. Blijstra, **'s-Gravenhage, stad om de vijer**, Amsterdam, 1964.

### HOOFDSTUK 3

1. Bouwcentrum, **De kwaliteit van woningen uit de periode 1945-1965, in beheer bij toegelaten instellingen in de gemeente Den Haag**, Rotterdam, december 1985, in opdracht van SO/GZ, VH en de vereniging Federatie van Haagse woningcorporaties.
2. NWR (G. Dijkstra, M.J.J. van Leent), **Het na-oorlogs woningbezit van woningbeheerders in Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust**, Almere, 1986, in opdracht van de vereniging Federatie van Haagse woningcorporaties.

### HOOFDSTUK 4

1. **Mensen en Huizen, 1983**, dienst SO/GZ, Den Haag, 1983.

## HOOFDSTUK 6

1. Zie ook N.L. Prak en H. Priemus, 'Model om verval van na-oorlogse woningen beter te voorspellen'. In: **Bouw** nr. 17, 18 augustus 1984.
2. Dit schema is ontleend aan R. Boelee en T. de Grauw.

## HOOFDSTUK 7

1. Zie E. Dorsman en W. Turpijn, **Over het beheer van stadsbuurten, een poging tot een analyse**, vakgroep Bouwen en Wonen, Rijksuniversiteit Utrecht, 1980.



1723398

Moerwijk is de eerste wijk die na de oorlog in Den Haag is gebouwd. Zoals in vele wijken uit deze periode verouderen de woningen en voldoet de stedenbouwkundige structuur niet meer aan de hedendaagse wensen. Bewoners vinden dat de wijk achteruit gaat en actief beheer lijkt noodzakelijk om verval te voorkomen.

Deze werkuitgave behandelt een wijze van aanpakken die een nieuwe impuls voor deze verouderende wijk kan zijn. Door de problemen te analyseren, de kwaliteiten te erkennen en deze te plaatsen in huidige en toekomstige ontwikkelingen wordt een plan-van-aanpak ontwikkeld dat deze na-oorlogse wijk weer toekomst moet bieden.

'Aanpak Moerwijk' is de derde werkuitgave in de reeks 'Integrale Stadsvernieuwing'. Problemen in de steden worden tegenwoordig gekenmerkt door een groeiende complexiteit. De traditionele beleidssectoren kunnen steeds minder vaak hiervoor een oplossing aandragen. Voor een integrale benadering zijn noch instrumenten, noch organisatievormen ontwikkeld.

De serie 'Integrale Stadsvernieuwing' stelt strategieën en analyses ter discussie, die kunnen leiden tot een bredere aanpak van de stedelijke problemen. Deze reeks is niet alleen bedoeld voor hen die zich beroepsmatig bezighouden met stadsvernieuwing, hetzij vanuit een wetenschappelijke belangstelling, dan wel in verband met hun praktijk op het gebied van beleidsvoorbereiding, planvorming en uitvoering. Ook de betrokkenen en belanghebbenden bij het stadsvernieuwingsproces kunnen door middel van deze reeks hun inzicht in de problemen en perspectieven van de stedelijke vernieuwing verdiepen.

**Delftse Universitaire Pers**

