

louis aussen, peter drijver, paul heimplaetzer

gimmie shelter



"Airstream Land Yacht in rocky scenery. Caravans properly used become objects in a more or less uninhabited landscape – not sub-standard dwellings." (A & P Smithson: *Ordinariness & Light*)

Hieronder wordt een door studenten van de TH-Delft ontworpen project behandeld dat binnen de nota-Van Dam is gerealiseerd. Het project is een praktische oplossing voor een gemeente met een grote woningnood onder jongeren die in groepsverband willen wonen, terwijl grondtekort de gemeente tot verdichten noodzaakt.

Onderstaande artikelen zijn voor een tweetal evaluatiemappen geschreven. Het artikelje over de gekozen woonvorm is afkomstig uit de bewonershandleiding.¹

jimmie wie?

Prakties iedereen die in Delft wil (gaan) wonen wordt gekonfronteerd met één van onze grootste volksvijanden: de woningnood. Thans staan er circa 13.000 mensen bij de gemeente Delft ingeschreven als woningzoekende, terwijl de wachtlijst van de SDSH* al 1500 mensen telt. De gemeente is echter erg voorzichtig met het opvoeren van de bouwproductie omdat men bang is eerdaags alles te hebben volgebouwd en dan geen kant meer op te kunnen. Er is dus sprake van een tekort aan bouwgrond.

Wanneer we naar een kaart van Delft kijken valt op dat een groot deel van het Delftse grondgebied wordt ingenomen door de TH wijk. Uit een gemeentelijke nota (1978) blijkt dat, afhankelijk van het al dan niet handhaven van de kernrektor, er in principe in de TH-wijk plaats is voor tussen de 1.000 en 5.500 woningen of wooneenheden.

Overleg tussen TH en de gemeente Delft over mogelijke woningbouw op TH-grond leverde geen resultaat op omdat de TH de grond in reserve wil houden voor uitbreiding van de afdelingen, overeenkomstig met de officiële bestemming (uitgezonderd, sinds kort, het Hammerpoort terrein).

Het zal echter duidelijk zijn dat niet al die TH-grond zomaar met onderwijsgebouwen volgezet wordt, zeker niet op korte termijn en vooral niet nu er danig op het onderwijs bezuinigd wordt. Met andere woorden: er is in de TH-wijk een potentieel aan bouwgrond welke de komende twintig à dertig jaar toch niet gebruikt wordt. Het ligt voor de hand deze grond tijdelijk voor huisvesting ter beschikking te stellen.

Door semi-permanent te bouwen hoeft de bestemming van de grond niet te veranderen en kan men meteen aan de slag. Hierdoor en door de keuze van een licht bouwsysteem is de bouwtijd behoorlijk terug te dringen, kunnen

de stichtingskosten lager zijn, en worden woningzoekenden snel aan woonruimte geholpen. Vanuit de kant van de woningzoekenden, vertegenwoordigd door het KJHD*, werd op de noodzaak van een dergelijke noodopvang voor woningzoekende gewezen waarna op de TH een commissie gevormd werd die met een plan kwam voor de bouw van circa tweehonderd woon-eenheden. Dit plan bleek erg duur (duur bouwsysteem) en niet al te best ontworpen en tevens op een plek gesitueerd die wellicht in de toekomst voor definitieve woningbouw in aanmerking zou komen. Het zat er dik in, dat dit plan het bij het ministerie (subsidie) niet zou halen.

Voor het KJHD en de VSSD* was dit aanleiding om het leegstaande prototype van het Vietnam ziekenhuisje, voor de afdeling Bouwkunde symbolisch te kraken en van de TH meer lokaties te eisen. Totaal zouden er 1000 semi- en 1500 permanente woningen/wooneenheden gebouwd moeten worden.

Tevens werd Stylos, de studievereniging van de afdeling bouwkunde, gevraagd een project op te zetten waarin alternatieven voor het TH plan ontwikkeld konden worden.

Omdat dit een goede gelegenheid was het bouwkunde onderwijs dichter bij de praktijk te brengen en via het onderwijs direct en daadwerkelijk mee te helpen de woningnood van een paar honderd mensen op te lossen, werd door een aantal studenten zelf het project Gimmie Shelter opgezet.

Begonnen werd met een inventarisatie van beschikbare terreinen, van op de markt zijnde bouwsystemen, het ontwikkelen van typologieën en het maken van ontwerpen. Dit resulteerde uiteindelijk in een drietal ontwerpen waaruit we het plan met het grootste aantal eenheden gekozen hebben om verder als alternatief voor de TH-plannen te dienen. Na schijnbaar eindeloos overleg tussen CvB, SDSH, gemeente en ministerie werd besloten het Gimmie Shelterplan officieel voor bouwvergunning en subsidie in te dienen. Inmiddels hadden wij de vereniging Gimmie Shelter opgericht waarna we eind 1978 opdracht kregen van de SDSH, voor het maken van het definitieve ontwerp. Januari 1979 werd dit afgerond en ingediend. Pas in augustus 1980 kon het bestek volgen, mede omdat de heer Brokx 'per ongeluk' eerst nog het oude TH-plan had gekregen en vervolgens afgewezen, maar goed, in april 1981 werd het werk gegund en begin oktober respectievelijk eind



Semipermanente architectuur

HBM-keet Den Haag 1978.

Elementenbouwsysteem in twee lagen over fietspad gebouwd. Conciergewoning op de kop, installaties los ondergebracht.

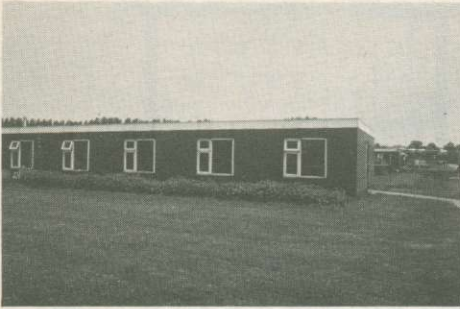
1. De hier opgenomen artikelen werden geschreven door Louis Aussen, Paul Heimplaetzer en Peter Drijver.

De vereniging Gimmie Shelter – architect van dit project – bestaat uit zo'n 15 mensen. In de periode 1979/1981 werd er met een wisselende bezetting gewerkt aan definitief ontwerp, bestek, directie en toezicht. Sekretariaatsadres: Buitenum 212, Den Haag.

*) SDSH = Stichting Delftsche Studenten Huisvesting, beheert o.a. de 'studentenflats' in Delft.

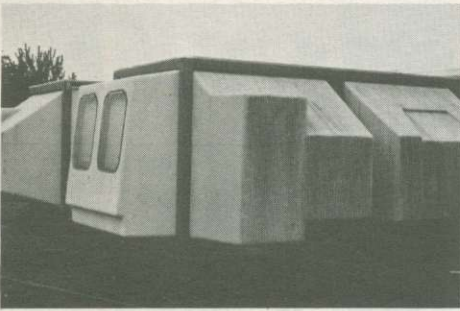
KJHD = Comité Jongerenhuisvesting Delft, actiegroep.

VSSD = Vereniging voor Studie- en Studenten belangen te Delft, studentenvakbond.

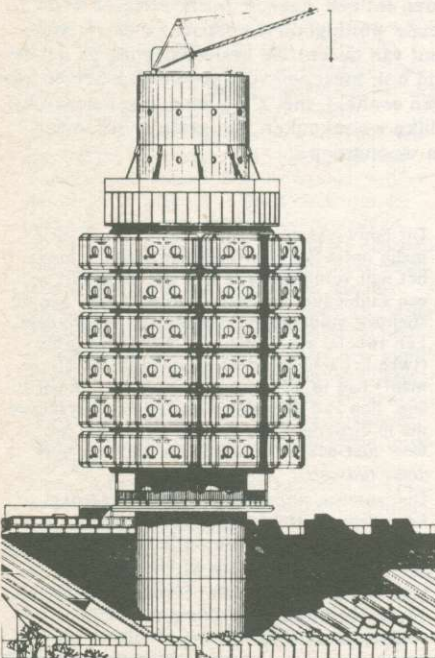


Semipermanente architectuur
(boven) Noodbarakken Wageningen 1977.
'Barakken'effect: typisch voorbeeld van "sub-standard-dwelling".

(onder) Vliegveld St. Quentin-en-Yvelines.
Tetradon Unit systeem: standaard container frame met polyester wandelementen (erker, douche, enz.).



Semipermanente architectuur
Jeugdhotel Tokio 1973.
In de 'Sixties' ontwikkelden engelse en japanse architecten wegwerparchitectuur van prefab elementen. Voorondersteld werd de flexibele ruimtebehoefte van een groei-economie en een hoog ontwikkelde technologie.



november stapten de eerste bewoners naar binnen.

gimmie shelter – semi-permanent

Het project Gimmie Shelter is het eerste semi-permanente woningbouw project in Nederland dat in de sfeer van de sociale woningbouw gerealiseerd wordt. Semi-permanent betekent in dit verband dat de exploitatie-termijn van deze woningen op twintig jaar is gesteld in plaats van de gebruikelijke dertig jaar, en dat het in principe verplaatsbaar moet zijn.

lage stichtingskosten lage huren

De lagere stichtingskosten laten zich tweeledig verklaren. Ten eerste is bij het ontwerpen gekozen voor een woonprogramma waarin groepen van acht mensen over gemeenschappelijk sanitaire voorzieningen en woonkeuken beschikken naast de privé kamer. Met de gekozen woonvorm wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar woningen voor groepsbewoning. Het woonprogramma – het geheel aan eisen dat aan kamers en voorzieningen wordt gesteld – is ontleend aan de in de planfase vigerende conceptbundel Woonprogramma's één en twee van het ministerie VRO. Dit woonprogramma koppelt, in vervolg op de zogenoemde Van Dam-nota, de afmetingen en het comfort van de wooneenheid aan stichtingskosten en huurprijs.

Tevens heeft het gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen zowel lagere stichtingskosten als lagere gebruikskosten tot gevolg, en daarmee dus lagere lasten voor gebruikers en het rijk.

In de bestaande subsidieregeling wordt de jaarhuur bepaald door een percentage van de stichtingskosten: hoe lager de stichtingskosten, des te lager het percentage en het bedrag dat aan huur moet worden betaald. Goedkoop bouwen wordt dus beloofd met een relatief lage huur. Wanneer het laagste door het ministerie genoemde percentage wordt aangehouden betekent dit een huurprijs van ongeveer honderd gulden kaal per maand.

Een tweede verklaring voor de lage stichtingskosten moet gezocht worden in het totale ontwerp van de gebouwen, inclusief de constructie: gunstig grondgebruik en concentratie van

leidingen, gerealiseerd in industrieel geprefabriceerde units.

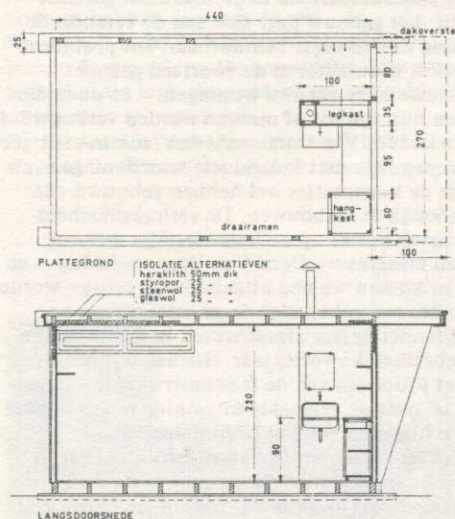
Ondanks de kortere exploitatietermijn en de veel lagere stichtingskosten is de woonkwaliteit direct vergelijkbaar met die van de duurdere 'permanente' bouw, en voldoet het plan aan de geldende voorschriften zoals de Modelbouwverordening.

het tijdelijk karakter

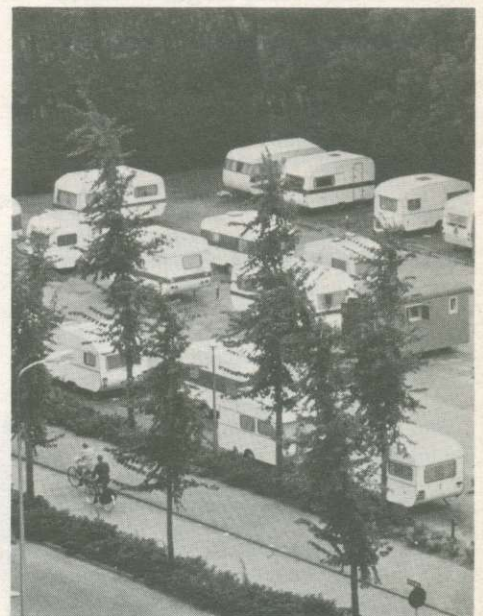
Tot de komst van de nota Huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, de HAT-nota of Van Dam-nota, werd op verschillende wijze tegemoetgekomen aan de woningnood onder niet-gezinnen. Dit geschiedde met behulp van onder andere de categorale huisvesting (bijvoorbeeld de studentencomplexen van het ministerie van Onderwijs en Wetenschappen) en – na het in werking treden van de voorschriften en wenken in januari 1966 – met behulp van de kleine woningen (één tot anderhalve VE).

Eerstgenoemde categorie onttrok zich voor wat betreft de normstelling aan het beleid van het ministerie van Volkshuisvesting, wat mogelijk uit de schaal, het spartaans wooncomfort en de gemeenschappelijke voorzieningen. De tweede categorie is – als onderdeel van de volkshuisvesting – opgenomen in het beleid ten aanzien van de woningdifferentiatie. Ongunstige verhoudingen tussen vloeroppervlak en voorzieningen maken deze woningen in de exploitatie onaantrekkelijk. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de categorale huisvesting (huisvesting voor bejaarden, studenten, buitenlandse arbeiders, werkende jongeren) in verschillende vormen de invoering van de verblijfsseenheden en normen uit de voorschriften en wenken heeft overleefd.

Stempels stelt dat de woningnood onder jongeren dan ook nog wel even blijft voortduren; voor studenten, en jongeren die hier niet ver van af staan (sic) kan een enigszins provisorische oplossing ontworpen worden. Dit leidde tot een door het Bouwcentrum ontworpen demontabel houten huisje dat – zonder sanitaire voorzieningen of keuken – in universiteitssteden enig soelaas kan bieden.² Het gebruik van caravans (Delft) en woonschepen (Groningen) als studentenhuisvesting blijkt inderdaad mogelijk, vooropgesteld dat voldoende terreinen en vergunningen te krijgen zijn.



↑ Bouwcentrum, studenten unit.
→ Caravans Delft (1980-...?).



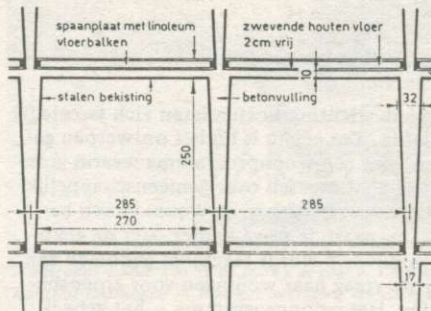
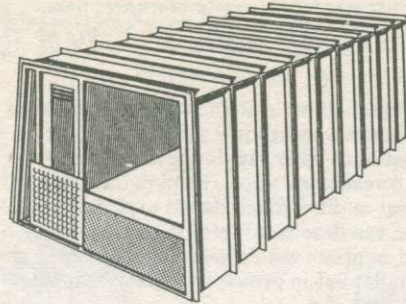
2. C. Stempels, woningen voor één, Rotterdam 1967.

Ter zeldertijd ontwerpt Van Klingerer voor een Amsterdams scheepsbouwbedrijf een stalen prefab studentenhuisvestingseenheid.³ Deze unit kan – gestapeld als tunnelkist – een snelle realisatie van studentencomplexen van formaat bewerkstelligen: door de draagconstructie onafhankelijk te stellen van de unit (namelijk de ruimte tussen de units) kan tot dertien hoog worden gestapeld, het rendement van de tunnelkiststechniek. Problematisch is in dit ontwerp de gemeenschappelijke voorzieningen en de stijpunten die een sekundaire constructie vragen.

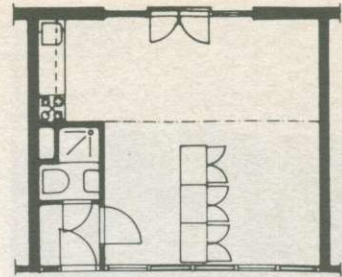
De HAT-nota betekende een erkenning van het woonrecht voor achttienjarigen, en daarmee een erkenning van de woningnood onder jongeren. De introductie van 'Van Dam-eenheden' naast de voorschriften en wenken woningen moest een eind aan de woningnood maken. Van Dam-eenheden werden gekarakteriseerd door een lagere normstelling, de mogelijkheid tot gemeenschappelijke voorzieningen, een hogere subsidie, en een aan wooncomfort en stichtingskostenniveau gekoppelde vraaghuur. De onlangs gehouden ideeënprijsvraag Kruisplein poogt kritiek op V&W en HAT-nota te structureren tot uitgangspunten voor een ander systeem van plantoetsing en subsidiëring.⁴

De aannamen bij deze prijsvraag zijn de flexibele woongroepen tot maximaal 5 personen, de veranderbaarheid van dit woonprogramma met minimale bouwkundige ingrepen, en de normstelling door de bouwverordening van Rotterdam. De flexibiliteit in het woonprogramma, en dan met name de mate van gemeenschappelijkheid in de woonvoorzieningen en het aantal personen waarmee deze gedeeld moeten worden lijkt ingegeven door een herwaardering van woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen. Deze herwaardering baseert zich enerzijds op de ervaringen, opgedaan met de bouwpraktijk van de Van Dam-eenheden. Anderzijds betekent het herwaardering van de gemeenschappelijke woonvormen op studentcomplexen en in partikuliere huizen.

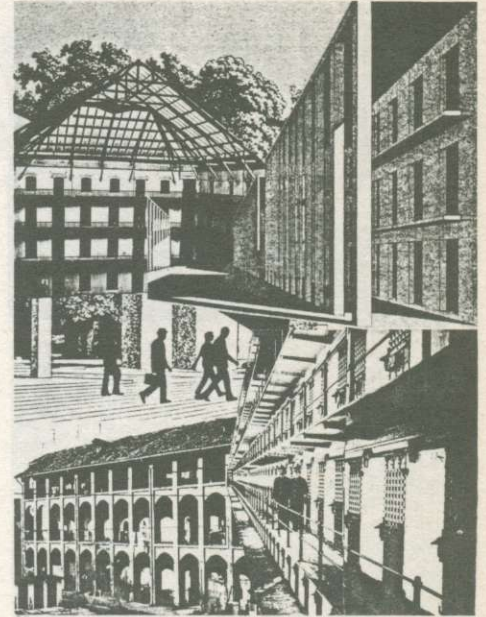
De Van Dam-nota was aanvankelijk voorzien van helder gestructureerde woonprogramma's, die in een toenemende graad van individuele voorzieningen als wooncomfort paarde aan een stichtingskostenplafond en richtprijs voor de kale huur. De woonprogramma's liepen van kazernebouw (één gastarbeider een kast, vier één kamer enzovoorts) tot riant 'centraal-wonen'-programma's (eigenwoning met daarbovenop gemeenschappelijke voorzieningen). De in de praktijk goedgekeurde plannen voor Van Dam-eenheden laten echter een doorsnee beeld zien van individuele wooneenheden die in woonkwaliteit onder doen voor de traditionele V&W 1-1,5 VE eenheid, maar wel goedkoper zijn. Dit verschil zit voornamelijk in de normstelling: zo mag volgens de Van Dam-norm een toilet pardoos uitkomen in een open keuken. In V&W is dit – terecht – uit hygiënische overwegingen verboden. De weerstand bij de verschillende overheden, maar ook bij de vergrijpde woningbouwcorporaties die voor het eerst voor jongeren zouden moeten bouwen, zijn samen te vatten in het 'probleem van de toekomstwaarde'. Zo wordt aan de desondanks gerealiseerde centraalwonenprojecten de eis gesteld dat ze zonder meer ook door 'kerngezinnen' bewoond moeten worden, met het oog op de toekomst. Deze complexen kennen een heel andere motivering voor de gemeenschappelijke voorzieningen dan de oude studentcomplexen. De motivatie hiertoe is veeleer gebaseerd op een samenlevingsvorm waarbij relaties op verschillende basis met meerdere personen noodzakelijk geacht worden in plaats van het economisch



voordeel een huishouden te delen. Deze motivatie – de vraag naar woonprogramma's waarbij het kerngezin niet meer de sociale eenheid is – wordt geacht binnen afzienbare tijd grote veranderingen te ondergaan (het 'ik tijdperk', assertiviteit, antipatriarchaal verzet, fort enzovoorts). Deze – zeker voor woningbouwverenigingen – onoverzienbare ontwikkelingen stellen aan permanente bouw de eis van een zekere flexibiliteit. De *Kruisplein-wedstrijd* heeft deze flexibiliteit op een paar punten gefixeerd. Deze flexibiliteit moet in zekere zin de verhuurbaarheid in de toekomst garanderen: het gebouw past zich aan de veranderende eisen aan en blijft verhuurbaar. Dit probleem wordt normaliter in de voorraad gezocht: nieuwe eisen nieuwe woningen – de oude dienen hun tijd uit of moeten worden verbouwd. De (te kleine) Van Dam-eenheden (*tok tok tok geen kippenhok*) met individuele voorzieningen die de korporaties wel hebben gebouwd zijn moeilijk te verbouwen. De verhuurbaarheid hiervan vormt op de lange termijn dan ook een vraagteken. Deze Van Dam-eenheden – en hier komen we nog uitgebreid op terug – worden onder een zeker stichtingskostenniveau op vijftigjarige termijn afgeschreven in plaats van de gebruikelijke vijftig jaar. Hieraan ligt behalve het probleem van de toekomstwaarde een verhaal over de versnelde uitwoning ten grondslag die jongeren zouden bevorderen. Kritiek op de *Kruispleinwedstrijd* betreft in dit kader drie punten: de maximale woongroepsbezetting van vijf personen die een zekere afhankelijkheid van het groepsproces introduceert, de paradox van het fixeren van flexibiliteit op onplanbare ontwikkelingen, en het zonder meer aannemen van de lagere normstelling uit de Van Dam-nota, in plaats van een evaluatie van de verworvenheden van de V&W woningen.

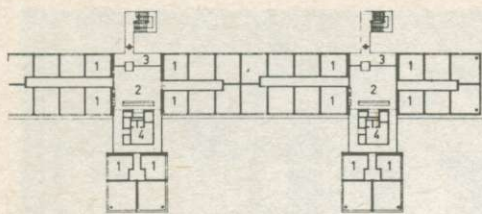


↑ Carel Weeber, van dam eenheid Delft 1981.
← v. Klingerer, studentenflats in systeem NDSM/Bredero 1964.
↓ "Kloosters, gevangnissen, kazernes"

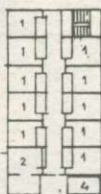


We kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de prijsvraag zo de normstelling – en daarmee het kostenniveau – inruilt tegen de afwijkingen ten opzichte van de HAT-nota (woonprogramma en meer vierkante meters). De voortrekkersrol van de wedstrijd is dan ook onduidelijk. Immers, door demografische ontwikkelingen (de naoorlogse geboortegolf) en sociale ontwikkeling (ontbinding van het huwelijk enzovoorts) is er nu een druk op de markt van kleine woningen. Aanpassing van de voorschriften (afschaffen V&W, alles HAT) kan binnen een zeker politiek opportunisme⁵ leiden tot een algehele normverlaging in de sociale woningbouw, verkocht met het argument van decentrale besluitvorming en dat een kind ook maar een volwassene is: iedereen zijn eigen eenheid, met z'n allen een gemeenschappelijke woonkeuken, het gezin is ook maar een woongroep.

3. Dit bouwsysteem, ontwikkeld door een éémalig optreden van NDSM en Bredero, heeft het niet verder gehaald dan een proefunit en een aanbieding van een uitgewerkt plan aan de stichting studentenhuisvesting van Amsterdam. Een tweetal gebouwen voor 1000 studenten (twee keukens voor een verdieping van 40 man!) had in 40 weken gerealiseerd kunnen zijn. Eén van de weinige aardige bouwsystemen die in Nederland ontwikkeld zijn, maar het weer niet hebben gehaald. Zie o.a. *polytechnisch tijdschrift*, 29-4-1964.
4. Div. auteurs, *prijsvraag jongerenhuisvesting kruisplein*, Rotterdam 1981. Juryrapport van een wedstrijd, gehouden op initiatief van 'Het Oude Westen'; zie ook in dit blad pp. 28 ev.
5. Max van den Berg (PvdA) betoogde op het op 13 oktober 1981 gehouden nima-cobouw congres dat voorschriften en wenken maar moesten worden afgeschaft, en worden ver-



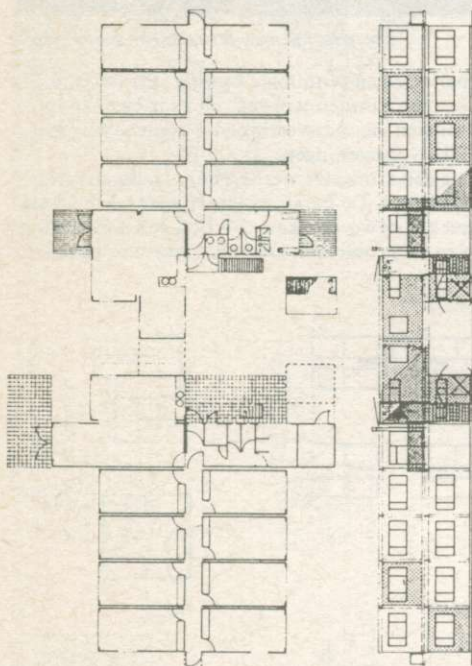
1. studentenkamer
2. ontmoetingsruimte
3. balkon
4. kern met wasgelegenheid, douches, w.c.'s, werktafel, telefooncel, kooknis enz.



↑ Postel, *Krakeelhof Delft*, 1966.

→ v. Hasseltlaan Delft, 1972.

↓ *Gimmie Shelter*; plattegrond boven- en beneden-eenheid, langshevel.



vangen door een besluitvorming op regionaal niveau. Even later viel Van Dam hem hierin bij als minister VRO. Hiermee worden de verhalen aangevuld van partijgenoten als den Uyl ('kwaliteitsexplosie 60er jaren'), Hendriks ('kostenverhogende kwaliteitsverhoging 70er jaren') en Weeber ('neotruutigheid die het wooncomfort niet direct ten goede komt'). Volgens van den Berg zijn de kwaliteitseisen nauwelijks onderwerp van politieke besluitvorming; wél zouden brandveiligheid, solide bouw(?), en volksgezondheid eisen zijn die aan alle woningen gesteld moeten worden. Met de door deze sociaal demokraat niet politiek beargumenteerde budgettaire neutraliteit wordt vervolgens betoogd dat de stadsvernieuwing goedkoper kan door eisen en (veiligheids-)normen op gebied van geluid, utiliteit en nutsbedrijven te verlagen. Deze drie punten lijken in tegenspraak met de punten volksgezondheid, soliditeit en brandveiligheid. De gewonnen besparingen zouden dan aangewend kunnen worden om energiebesparende ingrepen te bekostigen.

Geen woord dus over woonkwaliteit, het waarom van de stagnerende bouwproductie, de huursubsidies, het BTW luxetarief, de rentestand, het aanpakken van de institutionele beleggers. Het is niet onwaarschijnlijk dat de semipermanente huisvesting in Delft, Breda en Drachten voor het ministerie proefballonnen zijn, opgelaten om andere bouwtechnieken en normstellingen uit te proberen.

woonvorm

Kloosters, gevangenissen, kazernes. Leven in groepen volgens streng geformuleerde normen, afgezonderd van het burgerlijke gezinsleven.

Universiteitskampussen en studentenflats; flanerende jongelui met stapeltjes studieboeken onder hun arm, liefdevol verzorgde auto-wraken, openstaande ramen, waaruit flarden popmuziek waaien.

Toch is ook dit bandeloze studentenleven gedisciplineerd door de ruimte waarin het zich afspeelt, door de ideeën die een rol speelden bij het ontwerp van die ruimte en door het relatieve isolement ervan ten opzichte van z'n omgeving.

Aan de hand van twee voorbeelden willen we dit wat nader toelichten.

Het eerste voorbeeld betreft het studentenhuisvestingscomplex 'Krakeelhof' gebouwd in het begin van de jaren zestig voor in het totaal zeshonderd studenten in groepen van zestien tot achttien personen. Het complex bestaat uit blokken van vijf bouwlagen, gegroepeerd rondom een binnenterrein en omgeven door een gracht, waarover één brug toegang verschaft tot het geheel.

Elke wooneenheid van zestien tot achttien kamers bevat een kern gevormd door een gemeenschappelijke 'woonkamer' met kooknis en een sanitair blok met onder andere twee wc's en twee douches. Bij de bouw van deze flat ging men ervanuit dat studenten het te druk hadden — of anderszins niet in staat waren om zelf warme maaltijden te maken en daarvoor naar de mensa gingen. De kookhoek in de gemeenschappelijke ruimte is dan ook veel te klein om voor zestien man eten te maken.

Ook de opvattingen over privacy lagen wat anders dan nu: men ging er kennelijk van uit, dat een groep van zestien studenten als een soort familie zou samenleven. De centraal gelegen gemeenschapsruimte versterkt de sociale controle, wie van buiten komt en direct naar z'n kamer wil of van z'n kamer naar het sanitair, moet deze ruimte door en dat gaat naar verloop van tijd wel eens vervelen.

Ook is het hierdoor voor werkende jongeren moeilijker om hier samen te leven met studenten, gezien de verschillen in levensritme. Verder blijkt, dat de groep eigenlijk te groot is om een eenheid te vormen. Meestal valt ze dan ook uiteen in twee tot drie groepjes van mensen die samen eten en onderling meer contact hebben dan met de rest.

Wat opvalt is dat in later gerealiseerde complexen de groepsgrootte nauwelijks is teruggebracht, maar juist een tendens tot individualisering waar te nemen valt.

De flats aan de Van Hasseltlaan uit 1972 bestaan in hoofdzaak uit lange middengangen

met aan weerszijden kamers met eigen kookhoek en badcel. Ook zijn er verdiepingen waar tien kamer samen over een gemeenschappelijke ruimte met kookgelegenheid beschikken. Deze ruimte neemt de plaats in van een kamer en vormt dus niet een verplichte etappe om je kamer te bereiken.

Gimmie Shelter heeft getracht om ten opzichte van deze twee modellen een derde mogelijkheid uit te werken: kleine groepen van acht personen met gecentraliseerde voorzieningen, want wij zagen niet het gemeenschappelijke gebruik van sanitair en kookgelegenheid als het probleem, maar juist de grootte van de groep; met acht mensen is het nog mogelijk samen te eten, afspraken te maken over schoonmaken en onderling elkaar te leren kennen en anderzijds is zo'n groep groot genoeg om je af en toe eens aan het 'groepsproces' te kunnen onttrekken.

De woonprogramma's voor alleenstaanden die onder het bewind van staatssecretaris Van Dam opgesteld waren boden ons hier een aanknopingspunt. Voor een woongroep van acht personen met individuele zit-/slaapkamers, gemeenschappelijk sanitair (twee douches, twee wc's enzovoorts) en kookgelegenheid gold volgens de nota Van Dam een huurniveau rond de honderd gulden per kamer, een bedrag dat ons een redelijke kale huur voor jongerenhuisvesting leek. We konden minder doen aan het probleem van de omvang van het complex, z'n isolement ten opzichte van de rest van de stad: enerzijds doordat we zo veel mogelijk kamers wilden realiseren (de SDSH had opdracht gegeven voor 145 eenheden, we hebben daar op eigen initiatief 224 van gemaakt), anderzijds door de geïsoleerde ligging van het bouwterrein tussen TH en TNO.

Wel hopen we, dat de eenheden ook voor anderen dan alleen studenten zullen worden opengesteld, de woningnood is voor werkende jongeren immers net zo groot als voor studenten en waarom zouden studenten en werkende jongeren niet samen kunnen wonen (zoals overigens op vele complexen al het geval is)? Bij het ontwerp van de wooneenheden voor acht personen golden voor ons de volgende eisen:

- de gemeenschappelijke ruimte mag niet samenvallen met de toegang van buiten tot de kamers en met het verkeersgebied tussen kamers en sanitair, om de sociale controle te verminderen en geen onnodig geloop in de gemeenschapsruimte te krijgen.
- Er moeten een aantal verschillende activiteiten naast elkaar in de gemeenschappelijke ruimte kunnen plaatsvinden: eten, televisiekijken, krant lezen enzovoorts.
- Zo weinig mogelijk kamers op het noorden.
- Er moet op de kamers rustig verbleven kunnen worden zonder last van voorbijgangers

Gimmie Shelter, met op de achtergrond de TH-gebouwen.



en lawaai van medebewoners.

- Meerdere indelingsmogelijkheden in de kamers, na een jaar wil je wel eens wat anders.

De groepen die aan weerszijden van de branddeur in het midden van de gang wonen kunnen zelf bepalen in hoeverre ze contact met elkaar willen hebben. Verder maken ook steeds twee groepen gebruik van bergruimten, centrale verwarming, warmwaterinstallatie enzovoorts.

We hebben er zoveel mogelijk aan gedaan om het samenleven als groep mogelijk te maken in deze eenheden, maar dat wil niet zeggen dat dat dan ook automatisch goed zal verlopen. Er zullen altijd onderlinge afspraken nodig zijn over schoonmaken, koken, gebruik van de gemeenschappelijke ruimte enzovoorts. Vooral als er onderlinge verschillen in levenspatroon bestaan (de één gaat laat naar bed, de ander moet 's morgens vroeg opstaan, de één heeft zin in een moppie betonrock, de ander moet er nog even een tentamentje instampen) hangt alles af van de bereidheid tot samenwonen. Als die er is kan je ons inziens prima leven in 'Gimmie Shelter'.

planfases

Het ontwerp voor de semi-permanente huisvesting 'Gimmie Shelter' in Delft is ontstaan in een onderwijsproject aan de afdeling bouwkunde van de TH-Delft. Dit onderwijsproject, gestart na een verzoek van het Comité Jongerenhuisvesting Delft, ontwikkelde — naast de officiële planprocedure van de opdrachtgeef-

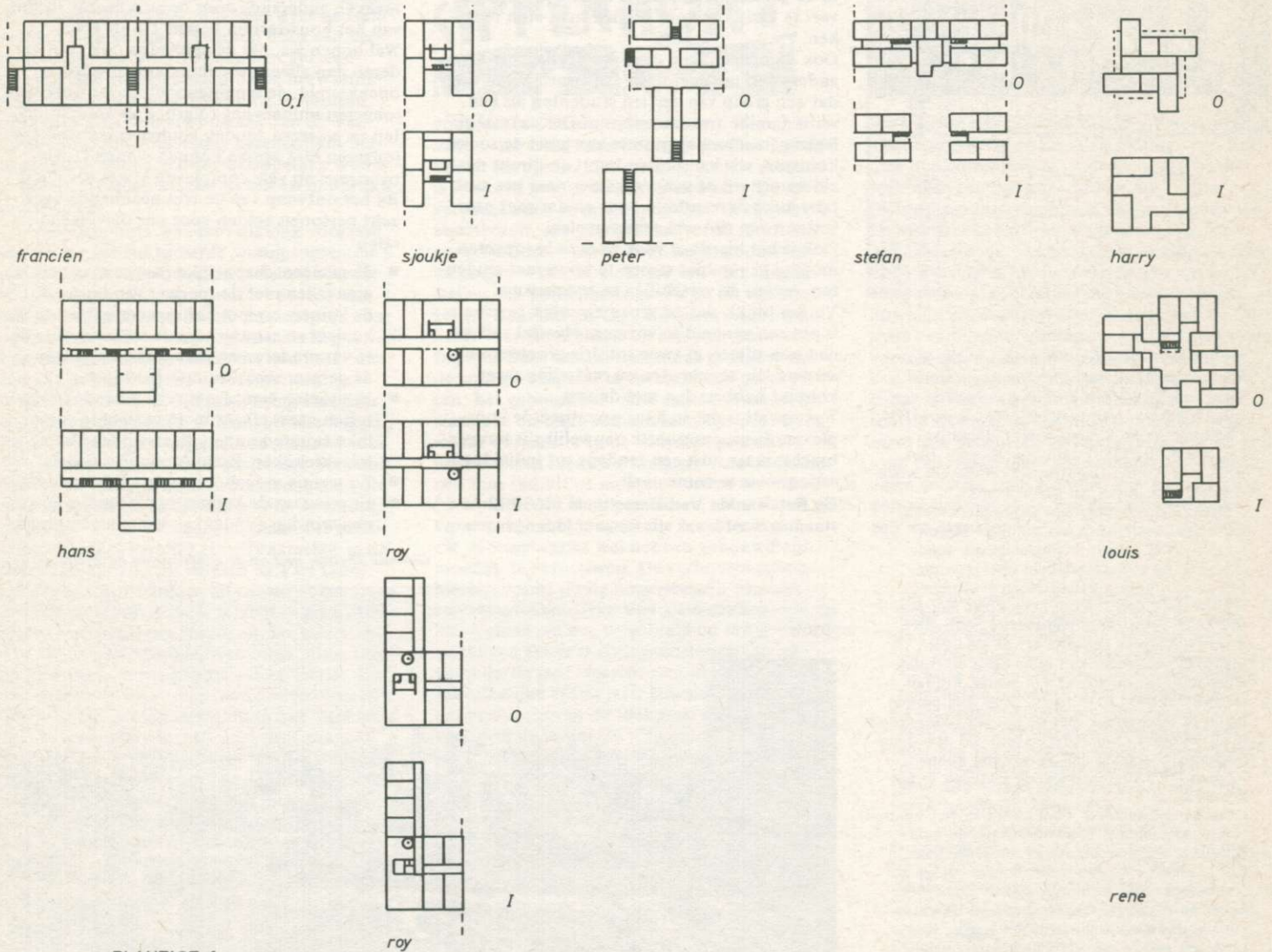


Interieur gemeenschappelijke groepsruimte.

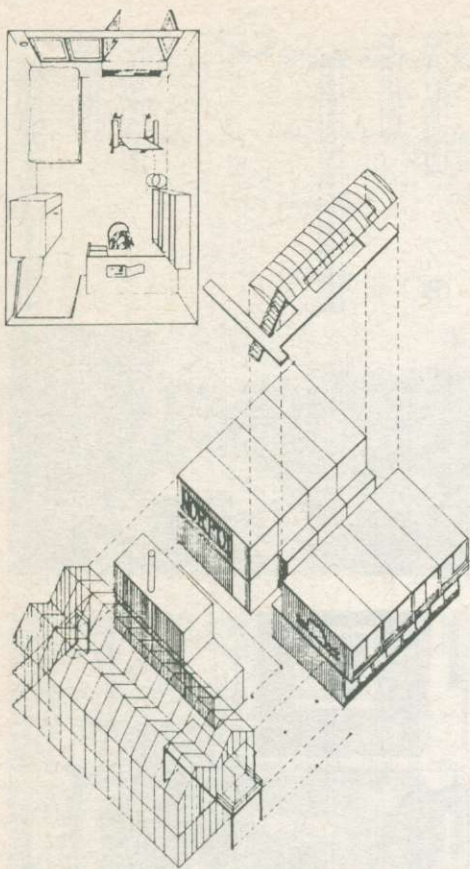
ster — een reeks plannen waarin vragen ten aanzien van wooncomfort, bouwkosten/ woonkosten, bouwtechniek en woningtypologie aan de orde kwamen. Hiertoe werd een aantal onderzoeken verricht naar bestaande lichte bouwsystemen op de markt, naar subsidieregelingen en de woonprogramma's, naar mogelijke terreinen in de TH-wijk die voor een

periode van tenminste twintig jaar bebouwd zouden kunnen worden, en naar bestaande vormen van huisvesting met gemeenschappelijke voorzieningen.

Na één trimester werden deze onderzoekjes afgerond. De parallel hieraan gemaakte eerste reeks ontwerpen kan dan ook een verkenning van de problemen genoemd worden. In het



PLANFASE 1



trimester erna werden meerdere ontwerpen uit gewerkt, en het College van Bestuur van de TH werd hiervan – evenals de studentenwereld – op de hoogte gehouden. Na afloop van het project werd een tentoonstelling gehouden. Toen de officiële planprocedure eveneens tot een plan had geleid werden de plannen gewogen: de ontwerpen van de onderwijsprojectgroep wonnen. Uit de plannen werd het plan gekozen waarmee men het best uit de voeten kon, en na uitwerking, veranderingen op details, is dit plan gebouwd. Na een korte bespreking van alle plannen volgt een toelichting op het gebouwde plan, en een evaluatie van het bouwwerk, de praktijkervaringen van het systeem.

planfase 1

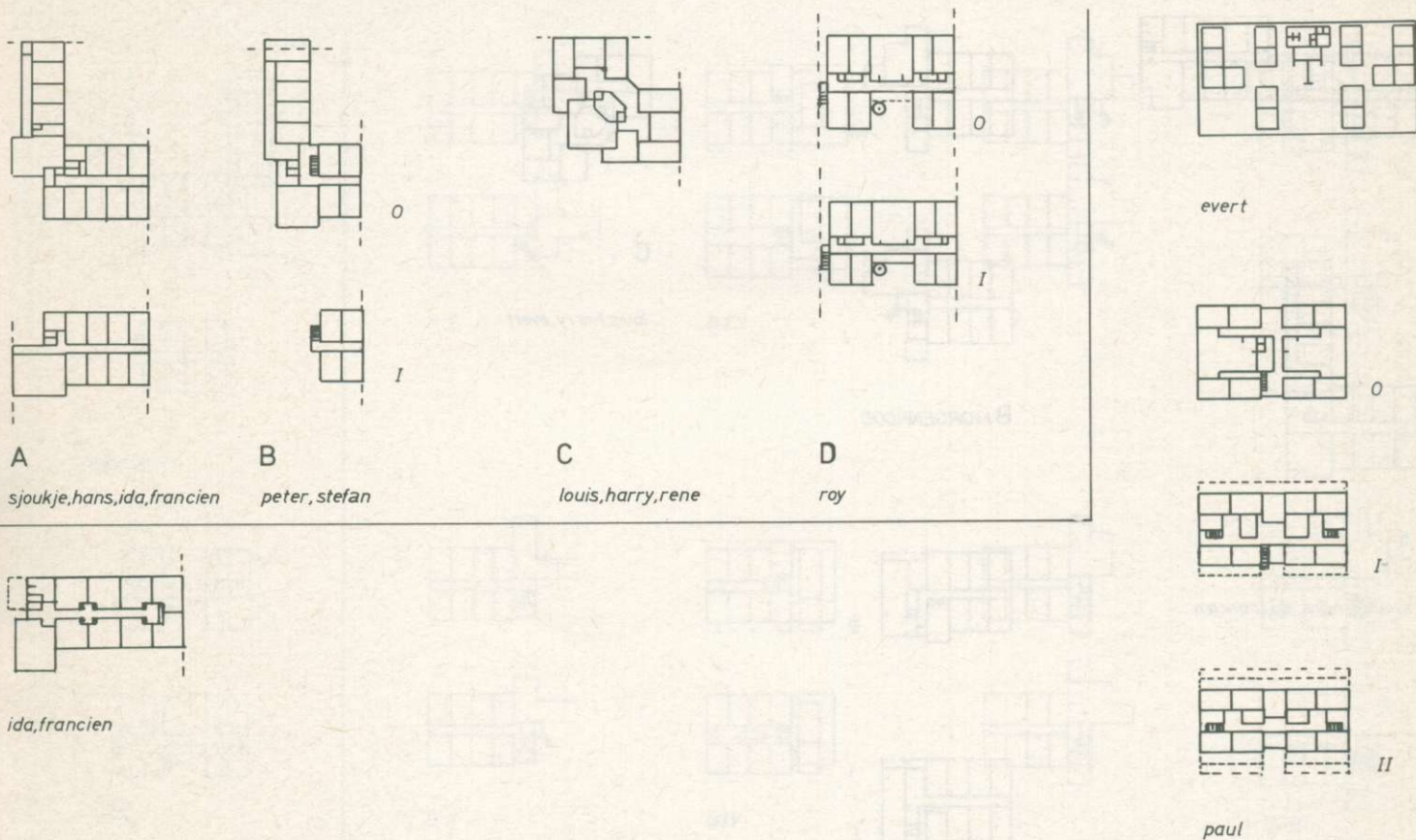
Voornaamste punt van studie lijken de woonprogramma's en de ruimtelijke artikulatie hiervan. Ordening van grote en kleine ruimtes – gemeenschappelijke ruimtes en cellenreeks – gebeurt nog zonder konstruktieve en situatieve ontwerpoverwegingen. Wel is in veel plannen een idee aanwezig hoe met name de cellenreeks in units uitgevoerd kan worden; het grote aantal gestapelde plannen (tot vijf hoog!), de veelvuldig voorkomende tussenkonstrukties (trappen, curtain walls, vides) leveren nog een beeld van semi-permanente huisvesting waar prefab konstrukties maar een beperkte, specifieke rol vervullen: gekonditioneerde cel versus additionele overdekte buitenruimte.

planfase 2

De plannen uit de tweede fase gaan aanzienlijk minder ver dan die uit de eerste fase. Met name de gebleken beperkingen van systeembouw met lage prijzen lijkt zijn slag geslagen te hebben; er zijn nog maar drie gestapelde plannen over. Op basis van gemeenschappelijke kenmerken zijn plannen samengevoegd, met globaal de opdracht de kwaliteiten van beide plannen in een verbeterd plan samen te nemen. Deze werkwijze in het projekt, tot het einde toe gevolgd, veronderstelt: nauwgezette analyse van de plannen, welke echter binnen het bestek van de oefening niet heeft plaatsgevonden. In vele gevallen zijn plannen samengevoegd op basis van oppervlakkige overeenkomsten en verschillen, waarbij de hoofdontsluiting van de blokken tot uitgangspunt werd genomen.

planfase 3

De plannen uit deze fase zijn ontstaan na een selectieve reductie gericht op het aanbieden van levensvatbare plannen aan het kollege van bestuur van de TH. De vier overblijvende plannen – twee in één laag, twee in twee lagen – worden kosten- en uitvoeringstechnisch doorgekend. Problemen met betrekking tot bezonning, stedenbouwkundige ontsluiting leiden tot samenvoeging van de twee gestapelde plannen.



A sjoukje, hans, ida, francien
B peter, stefan

C louis, harry, rene
D roy

ida, francien

evert
o
I
II
paul

sjoukje, hans, peter

planfase 4

De twee laagbouwplannen worden stedenbouwkundig verder uitgewerkt, waarbij plan c als binnen en buitenhoek bestaat zodat hoven gevormd worden waar woonkeukens aan grenzen en hoven waar entrees aan grenzen. De laagbouwplannen worden uitgewerkt in een elementen bouwsysteem zoals dat van directieket gebouwtes is afgeleid. Het nieuwe gestapelde plan kent een konzentratie van entrees, buitenvoorzieningen (fietsenberging enzovoorts) en gemeenschappelijke ruimtes. De woongroepen worden ter plaatse van kop en staart – woonkeukens en werk/slaapkamers gespiegeld. In de stedenbouw betekent dit drukke zones langs de haaks op de stroken staande paden en rustige zones langs de werk/slaapkamers. De variant avondrood heeft een in kassenbouw uitgevoerde gemeenschappelijke woonhal voor de beneden en bovenbewoners.

planfasen GS1

Omdat B I voor de gemeenschappelijke ruimtes teveel strooklengte kostte, kon de strokenverkaveling op het terrein aan de Schoenmakersstraat alleen met een variant worden gemaakt, B II. Voor aanbidding aan College van Bestuur werd de gemeenschappelijke woonkeuken gewijzigd en een droogbalkon en berging toegevoegd (BV). Bij het gereedmaken van het definitief ontwerp is de indeling van de sanitaire unit veranderd (B VI) en naar aanleiding van kritiek van de provincie werden de kamers

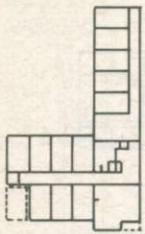
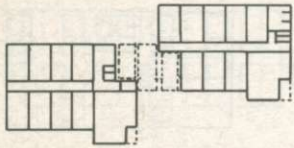
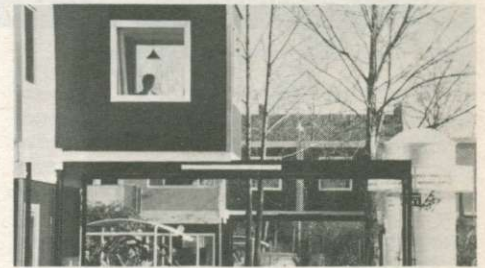
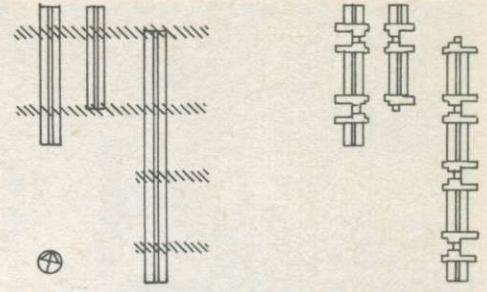
vergroot en de sanitaire ruimte vergroot voordat het definitief ontwerp officieel werd ingediend (B VII). Tenslotte werd na het bestek bij het gereedmaken van de werktekeningen een wijziging aangebracht in de sanitaire units om de ketelruimte aan te passen aan twee ketels, een eis van de provincie (B VIII). Het plan B in zijn avondrood variant kende twee fasen: B III en B IV waarbij vides en een balkon zijn toegevoegd.

ontwerp

Na een studie naar bebouwingsmogelijkheden, waarbij dichtheid, grondgebruik, mogelijkheden van lichte bouwsystemen, kwaliteit van de buitenruimte en bezonning een rol speelden, is gekozen voor strokenbouw. Drie stroken liggen noord-zuid in de lengterichting van het terrein. Ontsluiting van de blokken met een korridor – een middengang – levert aan weerszijden ervan kamers met ochtend- respectievelijk middagzon op.

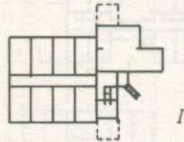
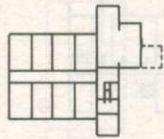
De blokken worden ontsloten door haaks op de stroken gelegen loop/fietspaden waarin een tweetal bruggen is opgenomen. Hierdoor wordt een zekere eenheid in het plangebied gebracht dat door een sloot doorsneden wordt.

Het kleurenschema van het ontwerp voorziet in aksentuering van de doorgaande routes (een 'rode' en een 'blauwe' route) en van de honderdvijftig meter lange strook langs de Schoenmakersstraat, een uitvalsweg (de strook als 'trein'). Het projekt zou een vrolijk en helder geheel moeten zijn temidden van de wat grijze

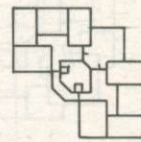


A

sjoukje, hans, ida, francien

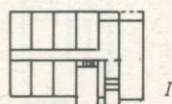
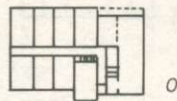


B MORGENROOD



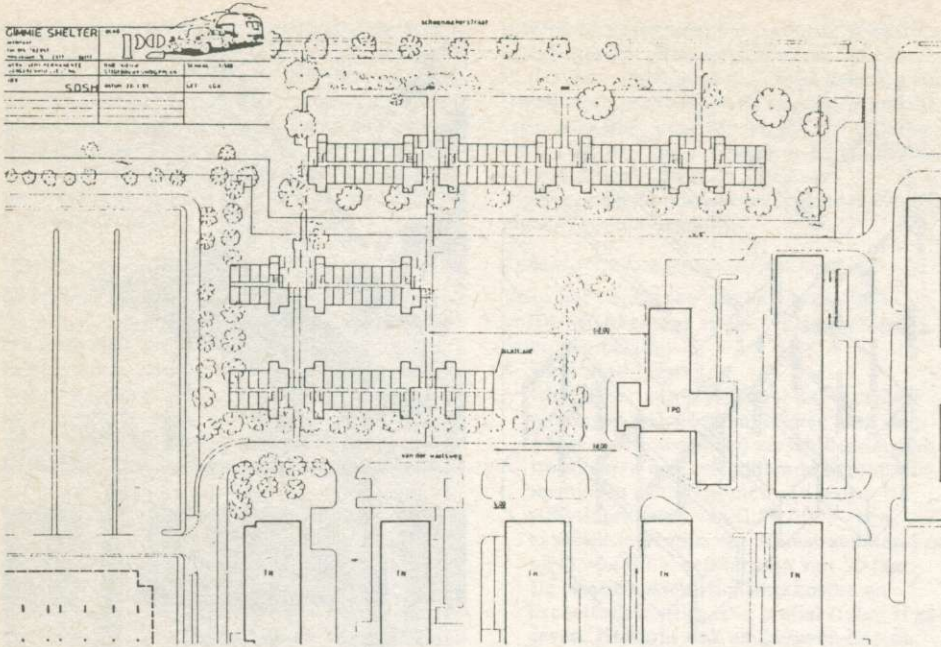
C

louis, harry, evert



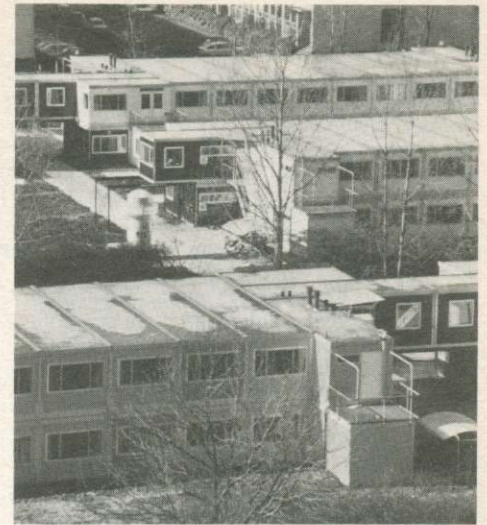
B AVONDROOD

peter, roy, paul, stefan

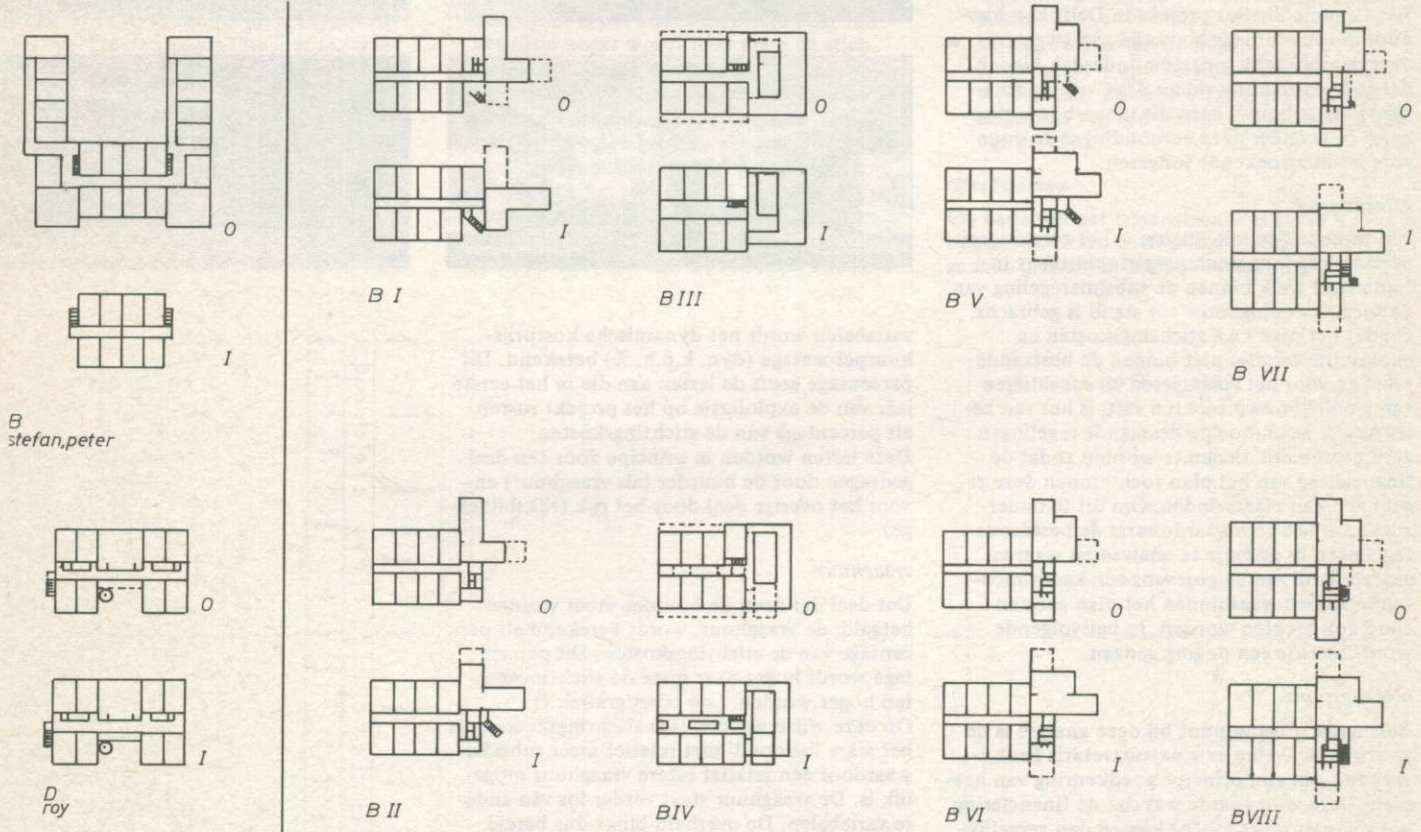


kantoren en laboratoria van de TH Delft. De woongebouwen in twee lagen kunnen getypeerd worden als korridorblokken met telkens acht werk/slaapkamers waarvan gemeenschappelijke ruimtes en de ingang het blok differentiëren. De blokken worden steeds gespiegeld. Opvallendste kenmerk van de koppen is de poort – waaronder de fietsroute

loopt – en de brede hof. Hier bevinden zich entrees, trappen fietsenbergingen en droogbalkons; aangrenzende ruimtes zijn sanitaire en technische ruimtes en de keukens. De gemeenschappelijke woonkamers zijn – met terras en zonbalkon – georiënteerd op het water of een groen binnengebied. Door deze ordening ontstaan langs de fietsroutes drukkere ge-



bieden en rustiger gebieden voor de werk/slaapkamers. De werk/slaapkamers meten elk zo'n vijftien vierkante meter, inclusief kastenwand. De gemeenschappelijke woonkeuken meet zo'n veertig vierkante meter. Plattegrond van begane grond en verdieping zijn nagenoeg identiek, met dien verstande dat de woonkeuken van de verdieping 'omgeklapt' is: dit levert een balkon en een poortje op. De afsluitbare berging op de begane grond – voor beneden en bovenbewoners – vormt voor de verdieping het droogbalkon.



B stefan,peter

D roy

konstruktie & uitvoering

Het ontwerp is gedacht en uitgevoerd in een unit bouwsysteem. Studie van de verschillende systemen en uitvoeringen die hiervan op de markt zijn hebben voor dit specifiek geval geleid tot de keuze van het Fort unit bouwsysteem. Dit systeem bleek aangepast te kunnen worden aan de eisen van brandwerendheid die voor dergelijke woongebouwen worden gesteld, alsmede de eisen voor thermische- en akoestische isolatie. Toepassing van units betekent immers herhaling van gescheiden eenheden en dus een verdubbeling van de konstruktie. Ondanks het feit dat het hier een licht bouwsysteem betreft blijken de eisen — juist door deze verdubbelingen — gehaald te kunnen worden.

Het Fort unit bouwsysteem bestaat uit zelfdragende units die worden samengesteld van stalen vloersekties en gelijmd houten sandwichpanelen. De wandafwerking bestaat in dit geval uit gesausde gipsplaat; aan de buitenzijde zijn de panelen voorzien van een onderhoudsvrije polyesterafwerking. Met behulp van een brandgeïsoleerde staalkonstruktie is in twee lagen gestapeld: de verdiepingsunits staan trillingsgedempt op deze konstruktie.

De units hebben een vaste breedte van twee meter zeventig, en een lengte van zes tot twaalf meter. De units worden in de fabriek te Raamsdonkveer aan de lopende band samengesteld, en komen wekelijks — per bouwdeel voor zestien bewoners — naar de bouwplaats waar ze met een kraan worden geplaatst. Na het doorkoppelen van de in de units al aangebrachte sanitaire en elektrische installaties volgt de afwerking.

Het Gimmie Shelter project in Delft kon hierdoor in een half jaar bouwtijd aan tweehonderdvierentwintig jongeren onderdak bieden dat in kwaliteit niet onder doet voor permanente nieuwbouw. Juist die nieuwbouw stagneert óf is onder deze verhoudingen te duur voor woningzoekende jongeren.

subsidiering⁶

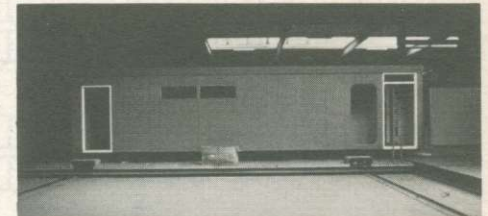
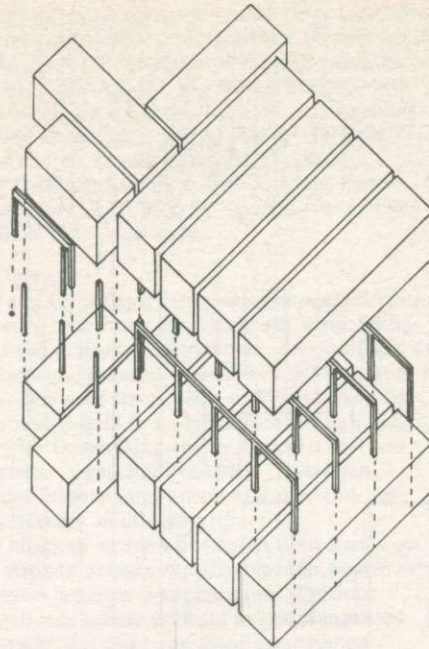
Het project Gimmie Shelter is het eerste semi-permanente jongerenhuisvestingsproject in Nederland welk binnen de subsidieregeling van de sociale woningbouw tot stand is gebracht. Omdat het plan kwa stichtingskosten en exploitatie termijn niet binnen de bestaande tabellen voor het financieren en subsidiëren van woningbouwprojecten valt, is het van belang na te gaan, hoe de bestaande regelingen geïnterpreteerd dienen te worden zodat de financiering van het plan toch binnen deze regelingen kan plaatsvinden. Om dit te onderzoeken is het voorwaarde eerst de bestaande regelingen in essentie te analyseren waarna extrapolatie van de gegevens een kader moeten scheppen waarbinnen het plan gefinancierd zou moeten worden. In het volgende wordt hiertoe een poging gedaan.

uitgangspunt

Belangrijk uitgangspunt bij deze analyse is de voorwaarde welke ex-staatssecretaris Brokx verbond aan zijn principe goedkeuring van het plan. Deze voorwaarde was dat de financiering het rijk niet meer mocht kosten dan vergelijkbare 'permanente' nieuwbouw. De rijksbijdrage voor 'semi-permanente' bouw mag dus niet hoger zijn dan die voor vergelijkbare permanente bouw.

financiering

Voor de financiering van sociale woningbouw projecten in Nederland wordt gebruik gemaakt van het systeem van de dynamische kostprijsuur. Op basis van een groot aantal



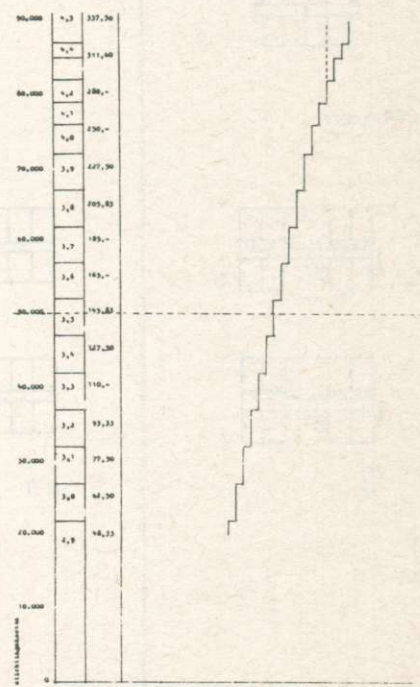
variabelen wordt het dynamische kostprijsuurpercentage (dyn. k.p.h. %) berekend. Dit percentage geeft de lasten aan die in het eerste jaar van de exploitatie op het project rusten als percentage van de stichtingskosten. Deze lasten worden in principe voor een deel gedragen door de huurder (als vraaghuur) en voor het overige deel door het rijk (rijksbijdrage).

vraaghuur

Dat deel dat door de huurder moet worden betaald, de vraaghuur, wordt berekend als percentage van de stichtingskosten. Dit percentage wordt hoger naar mate de stichtingskosten hoger worden. (zie tabel/grafiek I) Op deze wijze worden lage stichtingskosten als het ware 'beloond' met relatief meer subsidie waardoor een relatief lagere vraaghuur mogelijk is. De vraaghuur staat verder los van andere variabelen. De overheid blijkt dus bereid eventuele ongunstige effecten die voortvloeien uit die variabelen, zoals bijvoorbeeld een hoge rentestand, voor haar rekening te nemen, en dus niet te verhalen op de huurders.

rijksbijdrage

Zo eenvoudig als de vraaghuur af te leiden is uit de stichtingskosten, zo ingewikkeld is de berekening van de rijksbijdrage. Deze rijksbijdrage wordt bepaald door het berekende dy-



tabel/grafiek I: Vraaghuur in relatie tot de stichtingskosten.

6. Met dank aan Nico Bijvoet.

namische kostprijsuurpercentage te verminderen met het gestelde vraaguurpercentage. Wanneer de staatssecretaris stelt dat in het geval van semi-permanente woningbouw de kosten voor het rijk niet hoger mogen zijn dan bij 'vergelijkbare' permanente nieuwbouw is dit dus afhankelijk van het gehanteerde vraaguurpercentage en van het dynamische kostprijsuurpercentage.

vraaguurpercentage

Er bestaan op het moment twee tabellen die het vraaguurpercentage aan de stichtingskosten koppelen. De eerste is de 'Tabel voor het berekenen van de jaarhuur voor te verhuren woningen, voor bejaardenwoningen en voor woningen met een speciaal karakter'. In deze tabel wordt een koppeling gemaakt tussen enerzijds de hoogte van de stichtingskosten en het aantal verblijfseenheden en anderzijds het vraaguurpercentage. Het vraaguurpercentage varieert van 4,5 procent bij een goedkope (fl 91.000,-) en/of kleine (2-v.e.) woningen tot 6,5 procent bij een duurdere (fl 180.000,-) en/of grotere (6 v.e.).

De tweede tabel is de 'Tabel voor het berekenen van de jaarhuur voor woningen en woon-eenheden voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens'. Hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen de diverse grootten van de woningen maar wordt slechts het vraaguurpercentage direct aan de stichtingskosten gekoppeld. Daarbij variëren de vraaguurpercentages van 3,5 procent bij fl 50.000,- tot en met 4,5 procent bij fl 90.000,-. Deze 4,5 procent en fl 90.000,- sluiten precies aan op de eerste tabel. Er is dus aan de bovengrens continuïteit te vinden. Aan de onderkant houdt de tabel (1981) bij fl 50.000,- op. Het verloop van de tabel is slechts door extrapolatie van de tabel te verkrijgen (zie grafiek/tabel I).

De vraaguurpercentages behorende bij stichtingskosten tussen de fl 50.000,- en fl 75.000,- vertonen een min of meer lineair verband. Boven de fl 75.000,- loopt het vraaguurpercentage versneld omhoog. Vanaf fl 80.000,- geldt voor de randstad en nog een paar andere gemeenten dat het percentage juist bevroren wordt op 4,2 procent. Ons

interesseert allereerst het onderste gedeelte van de grafiek. Wanneer de trend tussen fl 75.000,- en fl 50.000,- naar beneden toe wordt door gezet lopen de vraaguurpercentages praktisch lineair terug van 3,5 procent bij fl 50.000,- via 3,1 procent bij fl 30.000,- tot 2,5 procent door de nullijn. Hiermee zijn de vraaguurpercentages voorlopig als gegeven bepaald.

dynamische kostprijsuurpercentage

Voor het berekenen van het dynamische kostprijspercentage zijn de volgende variabelen van belang:

■ Exploitatie termijn.

Omdat het ministerie stelt dat duurdere woningen ook veel langer mee gaan dan goedkopere, wordt bij verschillende stichtingskosten een verschillende exploitatietermijn in acht genomen. Zo wordt bij stichtingskosten van fl 50.000,- een exploitatietermijn van 30 jaar gerekend en bij fl 90.000,- een termijn van 50 jaar. De relatie tussen stichtingskosten en exploitatietermijn is in grafiek/tabel II gegeven. Hierin is ook aangegeven hoe de trend bij lagere stichtingskosten door te zetten is.

■ Variabele exploitatiekosten.

- kosten voor onderhoud en algemene administratie en beheerskosten,
- belastingen (0,27 procent),
- premie voor storm en brandverzekering (0,03 procent),
- huurdering (0,1 procent).

Ook hier weer bestaat een relatie tussen deze kosten en de hoogte van de stichtingskosten. Dit is in grafiek/tabel III weergegeven.

Belangrijk is dat alleen de eerste post van het rijtje hoger wordt naar mate de stichtingskosten lager worden. De overige kostenpercentages blijven konstant. De relatie tussen de gehanteerde percentages en de stichtingskosten geeft in absolute getallen steeds ongeveer het zelfde traject aan. Dit traject ligt rond de fl 1.200,- per jaar. Wanneer van deze fl 1.200,- wordt uitgegaan ontstaat de gestippelde lijn in grafiek III. Van deze lijn zijn de variabele exploita-

tiekostenpercentages afgeleid, links in de grafiek. Deze percentages zijn in de verdere berekening gebruikt.

De verhouding beheer en administratie ten opzichte van de post onderhoud ligt ongeveer veertig tot 60 procent. De post beheer zal in principe konstant zijn daar beheer en administratie geen direct verband kennen met de stichtingskosten. Voor het onderhoud ligt het iets anders omdat hiervoor wel een duidelijke relatie met de stichtingskosten is. De vraag is echter of, wanneer de stichtingskosten erg laag zijn en dus het percentage voor onderhoud op basis van de bovenstaande fl 1.200,- per jaar buiten proporties groeit, de onderhouds post terug gebracht kan worden. Immers, wanneer een woning slechts tien of twintig jaar staat kunnen bepaalde onderhoudswerkzaamheden achterwege blijven.

■ stijgingsfactor van de variabele lasten.

Hiervoor is in de berekening een vaste faktor opgenomen (1,075).

■ rentevoet.

Dit is het rendement van het geleende geld. Bij de verdere uitwerking van deze analyse is uitgegaan van een drietal situaties:

- de rente is normaal: tien procent, waarvan ongeveer 6 procent inflatiecorrectie en vier procent werkelijke rente (kosten)
- de rente is hoog: dertien procent. Wanneer het geld schaars is komt er op de bestaande rente een extra 'schaarsheid' percentage.
- de rente is laag: acht procent. Om de invloed van de rentestand in het geheel beter te kunnen bekijken.

■ vaste lasten.

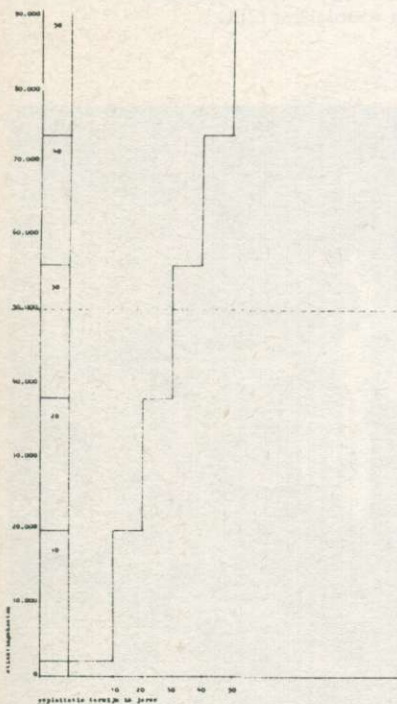
Ook hiervoor is een vast percentage opgevoerd.

■ stijgingsfaktor van de huur.

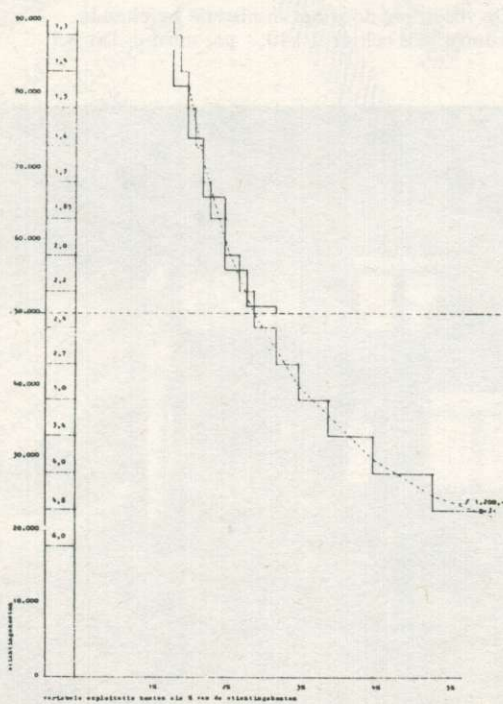
Deze faktor wordt jaarlijks door de minister bepaald. Bij deze berekening is steeds uitgegaan van een jaarlijkse huurstijging van vijf procent.

rijksbijdrage

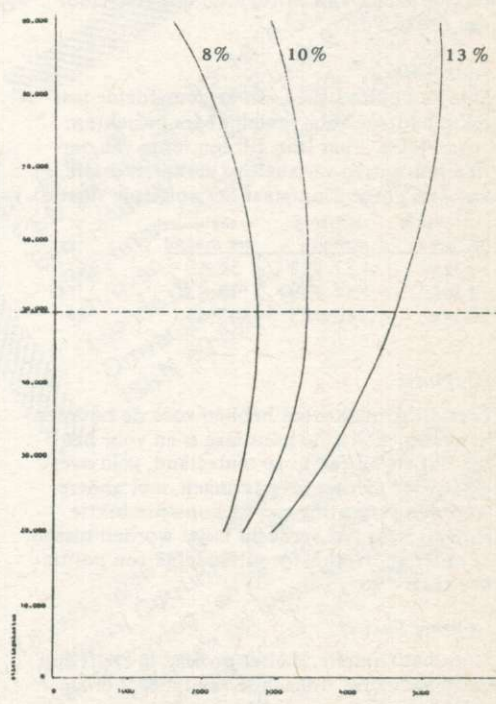
Op basis van het bovenstaande is tabel V opgesteld. Door de trend die in elke voorafgaande grafiek zit door te zetten in het ge-



tabel/grafiek II: Exploitatietermijn in relatie tot de stichtingskosten.



tabel/grafiek III: Variabele exploitatiekosten als percentage van de stichtingskosten.



grafiek IV: Relatie tussen rijksbijdrage en stichtingskosten.

bied met stichtingskosten lager dan fl 50.000,— zijn uitspraken te doen over de absolute huurhoogten en rijksbijdragen.

Aan de hand van deze tabel is nu antwoord te geven op de vraag wat de vraaghuur respectievelijk de rijksbijdrage in het eerste jaar is bij stichtingskosten lager dan fl 50.000,— of exploitatietermijn korter dan dertig jaar. In grafiek IV is de relatie tussen de rijksbijdrage en de stichtingskosten voor de drie verschillende rendementen (acht, tien en dertien procent) in beeld gebracht. Uit de grafiek blijkt duidelijk dat naar mate de rente hoger is, het voor het rijk voordeliger is de stichtingskosten te drukken. Immers, bij een rendement van acht procent neemt de rijksbijdrage eerder toe dan af bij lager wordende stichtingskosten, het is dan dus juist duur om lage stichtingskosten te hebben. Bij een rendement van tien procent maakt het niet zoveel uit. Echter wordt het rendement dertien procent dan neemt de rijksbijdrage steeds sterker af naar mate de stichtingskosten lager zijn. Thans is het rendement hoog. Uitgaande van een rendement van dertien procent ligt de rijksbijdrage voor projecten met stichtingskosten hoger dan fl 50.000,— tussen de fl 4500,— en fl 5200,— per jaar. Voor projecten met stichtingskosten lager dan fl 50.000,— ligt de jaarlijkse bijdrage tussen de fl 3000,— en fl 4500,—. Aanmerkelijk lager dus!

Nog voordeliger wordt het als het percentage van de variabele exploitatiekosten bij drie procent bevroren zou worden. Immers een kortere exploitatieduur maakt dat sommige onderhoudswerkzaamheden niet uitgevoerd hoeven worden.

voorbeeld 1

Wanneer voor een exploitatietermijn van twintig jaar bij stichtingskosten van fl 30.000,— en dertien procent rente, voor de variabele exploitatiekosten drie procent gehanteerd zou worden in plaats van de in de tabel genoemde vier procent dan is het dynamische kostprijs-huurpercentage 14,38 procent in plaats van 15,53 procent.

Wanneer tevens het vraaghuurpercentage bevroren zou worden bij 3,5 procent betekent dit dat de rijksbijdrage tot fl 3264,— per jaar teruggebracht kan worden bij een vraaghuur van fl 870,50!

voorbeeld 2

Men kan ook uitgaan van de gemiddelde jaarlijkse bijdrage voor vergelijkbare projecten, zeg fl 4500,— per jaar. Bij een rente van dertien procent en variabele exploitatiekosten van drie procent ontstaat het volgende staatje:

exploitatie termijn	stichtingskosten	vraaghuur per maand
10 jaar	27.124	56,50
15 jaar	34.429	78,83
20 jaar	40.983	102,41

konklusie

Lage stichtingskosten hebben voor de huurder het voordeel dat de huur laag is en voor het rijk dat er, bij een hoge rentestand, geld overblijft voor nieuwe investeringen, met andere woorden vergroting van de bouwproductie. Hoe dit voordeel verdeeld moet worden tussen huurder en overheid is uiteindelijk een politieke vraag.

Gimmie Shelter

Voor het Gimmie Shelter project in Delft zou de financiering, uitgaande van tabel V er als volgt uitzien:

- kosten gemiddeld per wooneenheid, na aftrek voor fundering (7 procent): fl 34.064,—

stichtingskosten	vraaghuur		expl. termijn jaren	var. expl. kosten %	dyn. kostprijs huur % bij een rente van			% rijksbijdrage bij een rente van			rijksbijdrage bij een rente van		
	%	per maand			8 %	10 %	13 %	8 %	10 %	13 %	8 %	10 %	13 %
90.000	4,5	337,50	50	1,3	6,35	7,78	10,30	1,85	3,28	5,80	1665,—	2952,—	5220,—
85.000	4,4	311,66		1,4				2,38	3,79	6,28	1975,—	3145,—	5212,—
	4,3												
80.000	4,2	280,—		1,5	6,68	8,09	10,58	2,48	3,89	6,38	1984,—	3112,—	5104,—
	4,1												
75.000	4,0	250,—	40	1,6				2,58	3,99	6,48	2012,—	3112,—	5054,—
	3,9												
70.000	3,8	227,50		1,7	6,26	8,63	11,03	3,36	4,73	7,13	2352,—	3311,—	4991,—
65.000	3,8	205,83		1,85				3,91	5,26	7,63	2424,—	3261,—	4730,—
	3,7												
60.000	3,7	185,—		2,0	7,71	9,06	11,43	4,01	5,36	7,73	2406,—	3216,—	4638,—
	3,6												
55.000	3,6	155,83	30	2,2	8,01	9,34	11,69	4,31	5,64	7,99	2456,—	3214,—	4554,—
	3,5												
50.000	3,5	145,83		2,4	8,56	9,87	12,12	4,41	5,74	8,09	2469,—	3214,—	4530,—
	3,4												
45.000	3,4	127,50		2,7	8,83	10,14	12,38	4,96	6,27	8,52	2678,—	3385,—	4600,—
	3,3												
40.000	3,3	110,—		3,0	9,01	10,90	13,14	5,23	6,54	8,78	2719,—	3400,—	4565,—
	3,2												
35.000	3,2	96,25	20	3,4	11,50	12,75	14,80	5,33	6,64	8,88	2665,—	3320,—	4440,—
	3,1												
30.000	3,1	80,—		4,0	12,25	13,48	15,53	5,75	7,04	9,26	2702,—	3308,—	4352,—
	3,0												
25.000	3,0	64,58		4,8	13,23	14,45	16,48	5,85	7,14	9,36	2632,—	3213,—	4212,—
	2,9												
20.000	2,9	50,—		6,0	14,71	15,91	17,92	6,26	7,50	9,74	2566,—	3075,—	3993,—
	2,8												
					16,10	17,30	19,26	13,10	14,30	16,26	2358,—	2574,—	2926,—

tabel V

- exploitatietermijn twintig jaar
- rendement dertien procent (toen de beschikking afgegeven werd (31 maart 1981) was het rendement 11,125 procent + 1 procent = 12,125 procent
- vraaghuur 3,2 procent = fl 90,83 per maand
- dyn.k.p.h. procent = 14,8 procent
- rijksbijdrage = 11,6 procent = fl 3951,42

Aan de voorwaarde welke staatssecretaris Brokx stelde wordt op deze wijze voldaan terwijl de vraaghuur in overeenstemming is met de vraaghurmarge die volgens het woonprogrammaboekje bij het woonprogramma past.

De voorlopig door het ministerie berekende huurprijs is echter fl 140,— per maand. Dit wil

zeggen, bijna vijf procent van de stichtingskosten. Dit percentage ligt zelfs nog boven het percentage wat voor de allerdurste wooneenheden gerekend wordt. De rijksbijdrage is door het ministerie bepaald op fl 3228,13 per eenheid, wat bijna fl 1000,— lager ligt dan de rijksbijdrage van vergelijkbare projecten.

Wij pleiten er dan ook voor dat de (nieuwe) minister bij de definitieve vaststelling van de huren zich laat leiden door de bovenstaande berekeningen. Hiermee zouden de huren beter in relatie staan tot de woonkwaliteit van het woonprogramma, terwijl het voor het rijk in relatie tot vergelijkbare 'permanente' bouw toch nog voordeliger blijft.

