

De marktpositie van wijken in Hoogvliet

BOUWJAAR NAOORLOGSE **WIJKEN BEPALEND VOOR** **NOODZAAK BEHEER IN** **ROTTERDAMSE SATELLIETSTAD**

OTTO VAN BOGGELEN

In de Rotterdamse deelgemeente Hoogvliet is de hoop gevestigd op beheer. Een jaar geleden liet het voormalige Projectburo Stadsvernieuwing Hoogvliet enkele onderzoeken uitvoeren die als basis voor het beheer dienen. Waar zijn extra beheerinspanningen noodzakelijk, luidde één van de vragen. De resultaten uit louter cijfermatige analyses zijn even voor de hand liggend als eenduidig: hoe ouder de wijk, hoe intensiever het beheer aangepakt moet worden.

Sinds enige jaren wordt beheer in brede kring gezien als het antwoord op verval van woonwijken. Zeker voor naoorlogse woonwijken is dit van groot belang. Er is gewoonweg geen geld om ook hier een geldverslindende stadsvernieuwingsoperatie uit te voeren.

Hoogvliet heeft als woongebied een slecht imago onder Rotterdammers en dat is niet geheel terecht. Zeker, Hoogvliet ligt maar liefst zeventien kilometer van het Rotterdamse stadscentrum, maar met de rechtstreekse metroverbinding is die afstand binnen twintig minuten te overbruggen. Evenmin kan ontkend worden dat Hoogvliet letterlijk tegen de milieuvervuilende petrochemische industrie aangebouwd is, maar dankzij de doorgaans heersende windrichting hebben Hoogvlieters daar weinig last van. Tenslotte is het ook waar dat veel architectuur in Hoogvliet een mistroostige uitstraling heeft. Het gaat daarentegen te ver om heel Hoogvliet over één kam te scheren. Daar is het stadsdeel te groot voor. De bijna 38.000 inwoners tellende satellietstad kent negen wijken met ieder hun eigen karakter.

Bijna geheel Hoogvliet -98 procent van de woningen- is na de oorlog verrezen, en in de verschillende wijken zijn duidelijk de kenmerken uit de bouwtijd terug te vin-

den. Vooral in de eerste naoorlogse decennia werden hele wijken in korte tijd gebouwd. Deze oudste wijken -voorzo- ver je hier van oud kunt spreken- weer- spiegelen de stedenbouwkundige opvat- tingen en bouwmethoden uit de jaren vijftig en zestig: strokenbouw, veel groen en veel meergezinswoningen zonder lift. Voor nieuwere wijken zijn 'neo-kneute- righeid' en eengezinswoningen weer kenmerkend.

POSITIE

De marktpositie van een woonwijk is namelijk om een tweetal redenen van belang voor een goed beheerbeleid. Ten eerste moet bekend zijn wat de doelgroepen van een bepaalde wijk zijn. Het beheer dient hier immers naadloos op aan te sluiten, zoals blijkt uit de definitie die in Hoogvliet voor beheer gehanteerd wordt: het geheel aan activiteiten nodig voor de instandhouding en/of aanpassing van de kwaliteit van een gebied, gezien in

het licht van de functie (doelgroepen) waarvoor het gebied is dan wel wordt bestemd¹.

Daarnaast is kennis van de marktpositie van belang omdat het in sterke mate de kans bepaalt dat vervalsspiralen de kwaliteit van een wijk aantasten. Een woonwijk met een zwakke marktpositie komt volgens veelgebruikte theorieën eerder in de gevarezone terecht. Hier zijn extra beheersinspanningen onontbeerlijk om verval te voorkomen, in het meest ver- gaande scenario zelfs een radicale doel- groepenwijziging. Of anders gezegd: sloop en vervangende nieuwbouw.

De positie die een woonwijk op de woningmarkt inneemt is echter niet een- voudig vast te stellen en bovendien een relatief begrip. Een indicator voor de woningmarktpositie van een wijk wordt gevormd door kenmerken van de doel- groepen. Bepaalde groepen woningzoe- kenden zijn aangewezen op de minst gewilde wijken. Dit zijn veelal sociaal- economisch zwakkeren, zoals allochto- nen, eenoudergezinnen, eenpersoons-



Naoorlogse woningbouw nu al aan beheer toe. Foto: Martijn Gallenkamp.

huishoudens, starters en vestigers. Daarnaast wordt de mutatiegraad vaak aange-merkt als indicator voor de marktpositie van een wijk.

IJKPUNT

Voor het Hoogvlietse onderzoek was bovendien een ijkpunt voor handen waar de marktposities van andere wijken aan gerelateerd kunnen worden: de wijk Nieuw Engeland. In deze oudste wijk van Hoogvliet was het verval zover voortgeschreden dat gedeeltelijke sloop en vervangende nieuwbouw de enige oplossing leek. Leegstand stak structureel de kop op, bewoners verhuisden vaak snel door naar andere wijken en de criminaliteit tierde welig.

Wanneer de statistieken op een rijtje gezet worden (zie figuur) blijkt dat Nieuw Engeland inderdaad voor alle kenmerken het slechtst scoorde. De mutatiegraad was er het hoogst en de mensen die er woonden behoorden, evenals de mensen die er naartoe verhuisden, tot de zwakste groepen op de woningmarkt. Nieuw Engeland had kortom de zwakste woningmarktpositie van alle Hoogvlietse wijken.

Het mag duidelijk zijn dat het verval en een slechte marktpositie in Nieuw Engeland hand in hand zijn gegaan. De grafiek toont echter eveneens aan dat Nieuw Engeland zich niet op eenzame 'diepte' bevond. De marktposities van de meeste Hoogvlietse wijken vertonen een duidelijke relatie met de rangorde van wijken naar ouderdom.

Conclusie: hoe ouder een wijk, hoe slechter deze op de markt ligt.

Dit lijkt in eerste instantie niet zo opzienbarend, aangezien dit voor de meeste produkten geldt. Wanneer echter in ogenschouw wordt genomen dat de wijken vaak niet meer dan twee jaar in ouderdom verschillen is het toch een opmerkelijke constatering.

Verklaringen moeten daarom niet alleen gezocht worden in fysieke en functionele slijtage van woningen en woonomgeving. Ook het aandeel meergezinswoningen in het aanbod is geen afdoende verklaring. De mutatiegraad voor flats, bijvoorbeeld, is eveneens hoger naarmate de wijk ouder is. Het is daarom aannemelijk dat ook, of misschien vooral, sociale processen van invloed zijn op de marktposities van de wijken. Voor het beheer betekent deze conclusie dat men ook in andere wij-

ken dan Nieuw Engeland alert moet zijn. De intensiteit van het beheer dient dus, wanneer dit afgeleid wordt van de marktpositie, groter te zijn naarmate de wijk ouder is. Zeker wanneer men sloop van de goedkope en bovendien relatief jonge woningvoorraad in de andere wijken wil voorkomen. De noodzaak van een intensievere aanpak blijkt tevens uit de te verwachten ontwikkelingen. De woningmarkt van Hoogvliet heeft een sterk lokaal karakter, zo blijkt uit het onderzoek. Meer dan de helft van het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt wordt betrokken door vooral jonge Hoogvlieters. Op grond van de bevolkingsprognoses is te verwachten

De verhuisbewegingen en de bevolkingsontwikkeling en -samenstelling van Hoogvliets oudste wijken vertonen opmerkelijk veel overeenkomsten met die van negentiende eeuwse wijken nabij het Rotterdamse stadscentrum.

De middeloude wijken in Hoogvliet lijken daarin op Rotterdamse vroeg naoorlogse wijken (relatief veel ouderen en echtparen van middelbare leeftijd, waarvan de kinderen reeds de deur uit zijn). In Hoogvliets nieuwste wijken tenslotte zijn net als in de doorsnee nieuwbouwwijk de sterkere groepen gehuisvest (jonge echtparen met en zonder kinderen). Wat in de Maasstad voorspeld wordt voor vroeg-naoorlogse wijken blijkt in Hoogvliet reeds gebeurd te zijn: de oudste wijken in Hoogvliet hebben de functie van goedkoop-eiland op de woningmarkt overgenomen van gerenoveerde stadsvernieuwingsgebieden. Voor deze wijken is dus eenzelfde beleidsmatige aandacht verdedigbaar als voor onverbeterde negentiende eeuwse wijken nabij het centrum.

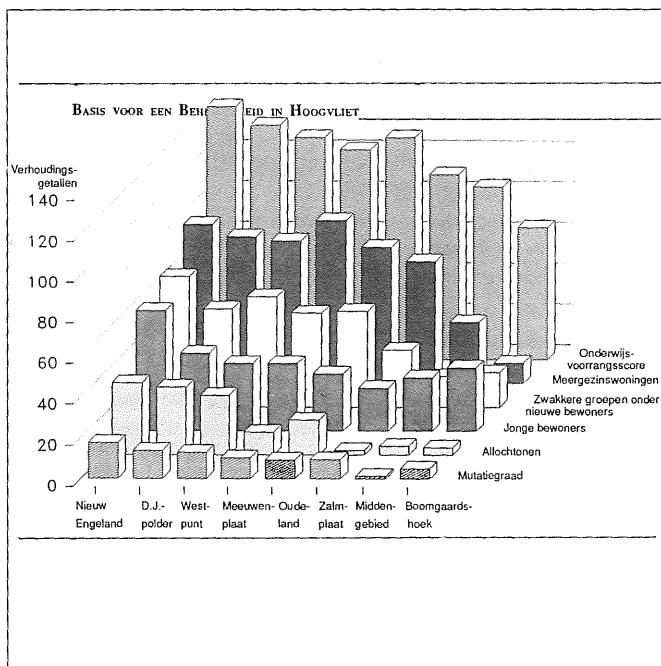
Zowel bij bewonersorganisaties, instellingen en lokale bestuurders bestaat brede steun om aan de slag te gaan. Het afgelopen jaar heeft men dan ook niet stilgezeten. Hoogvliet is aangewezen als proefproject in het kader van de sociale vernieuwing en het Projectburo Stadsvernieuwing is inmiddels omgedoopt tot het Buro Beheer Hoogvliet. Voor de drie oudste wijken zijn wijkbeheervisies in de maak en Nieuw

Engeland krijgt als eerste wijk een eigen wijkpost. Het ligt in de bedoeling problemen op verschillende terreinen, per wijk, in samenhang aan te pakken. Sociale aspecten krijgen daarbij grote aandacht.

Otto van Boggelen is als sociaal-geograaf afgestudeerd aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen en werkt als voorlichter bij de dienst Stedebouw & Volkshuisvesting van de gemeente Rotterdam. Dit artikel is gebaseerd op zijn afstudeerscriptie *Basis voor een beheerleid in Hoogvliet* (1990).

NOTEN:

1. Hoenderdos T. (Red): Het beheer van naoorlogse woonwijken; Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde TH Delft (1989).
2. De onderwijs-voorrangscore geeft weer in hoeverre leerlingen in het basisonderwijs afkomstig zijn uit gezinnen in achterstandssituaties. Het is daardoor een indicatie voor de sociaal-economische positie van de huishoudens.



Enkele aspecten die een duidelijke relatie vertonen met de rangorde van wijken naar bouwjaar.
Grafiek: Otto van Boggelen.

dat de vraag van jonge Hoogvlieters in de nabije toekomst fors zal dalen. Hierdoor zal de verhuurbaarheid van woningen in oudere wijken sterker onder druk komen te staan.

Nieuwbouw in de nabije omgeving, onder andere in de geplande tiende wijk van Hoogvliet, zal daarnaast eveneens de marktpositie van de oudere wijken aantasten.

Uit het onderzoek blijkt namelijk een getrapte verhuispatroon van oudere naar nieuwere wijken. Wanneer het aanbod nieuwe woningen toeneemt heeft dit enkele stappen verder verhuisketens tot gevolg dat woningen in de oudste wijken vrijkomen.

OVEREENKOMSTEN

Een stedelijk patroon dat zich in geheel Rotterdam voordoet blijkt zich op kleinere schaal binnen Hoogvliet te herhalen.