

Beheer in wijken met veel particulier woningbezit

# Stedelijk verval in Groningen: een model-analyse

Door de verminderde demografische en economische groei staat het *behoud van de bestaande stad* sinds een aantal jaren sterk in de belangstelling. Dit is een zware opgave als blijkt dat zelfs nieuwere wijken al weer te kampen hebben met voortijdige aftakeling. Daarbij is in de vooroorlogse wijken de strijd tegen de verpaupering nog lang niet gestreden. Dat geldt met name voor wijken met veel particulier woningbezit, waar het verval maar moeilijk lijkt te stuiten. Meer inzicht in de achtergronden van dit vervalproces is hard nodig, willen we straks nog iets kunnen 'beheren'.

ARIAN BOERSMA \*

*Beheer* is een steeds vaker gehoord begrip binnen de ruimtelijke ordening. De vraag hoe de zorg voor de instandhouding en het gebruik van de gebouwde omgeving moet worden vorm gegeven is in de praktijk en de literatuur aan de orde van de dag. Daarbij gaat het niet alleen om het aanzien en het functioneren in het heden, maar ook om het toekomstbeeld. Dat rekening gehouden moet worden met toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen maakt deze complexe materie nog ingewikkelder, maar tevens interessanter.

De aandacht voor beheer komt voort uit een aantal ontwikkelingen die zich voordoen met betrekking tot het stedelijke gebied. In de oudere stadsdelen komt de afronding van ingrijpende stadsvernieuwingactiviteiten in zicht. Daarmee zijn de problemen in die buurten echter niet geheel verdwenen en blijken zelfs nieuwe problemen te zijn ontstaan. Een vinger aan de pols blijft nodig.

Er wordt wel beweerd dat stadsvernieuwing noodzakelijk is geworden omdat het aan beheer ontbrak. In feite kan door middel van beheer een dergelijke inhaaloperatie in de toekomst dus worden voorkomen. Een andere aanleiding betreft het feit, onlangs nog gesignaleerd in de Vierde nota, dat er steeds minder behoefte zal bestaan aan uitbreiding van het stedelijk gebied. Toekomstig gebruik zal zich veelal afspelen binnen de bestaande stedelijke structuur.

## Theorie

Ondanks de aandacht voor stedelijk beheer is er nog nauwelijks theoretische ondersteuning voor wie hier in de praktijk mee aan de gang wil. Een belangrijke ondersteuning zou kunnen zijn wat wel een *vervaltheorie* wordt genoemd. Een dergelij-

ke theorie beoogt inzicht te geven in de (negatieve) veranderingen in het beheerobject, de stadsbuurt.

Aan de Rijksuniversiteit Groningen is een onderzoek verricht, dat tot doel had meer inzicht te verkrijgen in het proces van verval in woonwijken. Het vervalproces wordt daarbij gezien als een neergaande spiraalbeweging van een wijk als sociaal-ruimtelijk systeem, met als gevolg dat haar levenscyclus sneller wordt doorlopen. Vanuit de literatuur zijn alle aspecten die in het proces een rol kunnen spelen gecombineerd in een vijftal factoren, te weten een technisch/stedebouwkundige, een sociale, een economisch/financiële, een functionele en een institutionele factor (zie figuur 1). Elke factor is gesplitst in een tweetal componenten, waarbij een aantal indicatoren is gezocht. Daarbij is er speciaal op gelet of de benodigde gegevens aanwezig zijn binnen de gemeente. Op deze manier is een *werkmodel* geconstrueerd dat bruikbaar is om zowel positieve als negatieve ontwikkelingen in elk type woonwijk te traceren.

## Vooroorlogse wijken

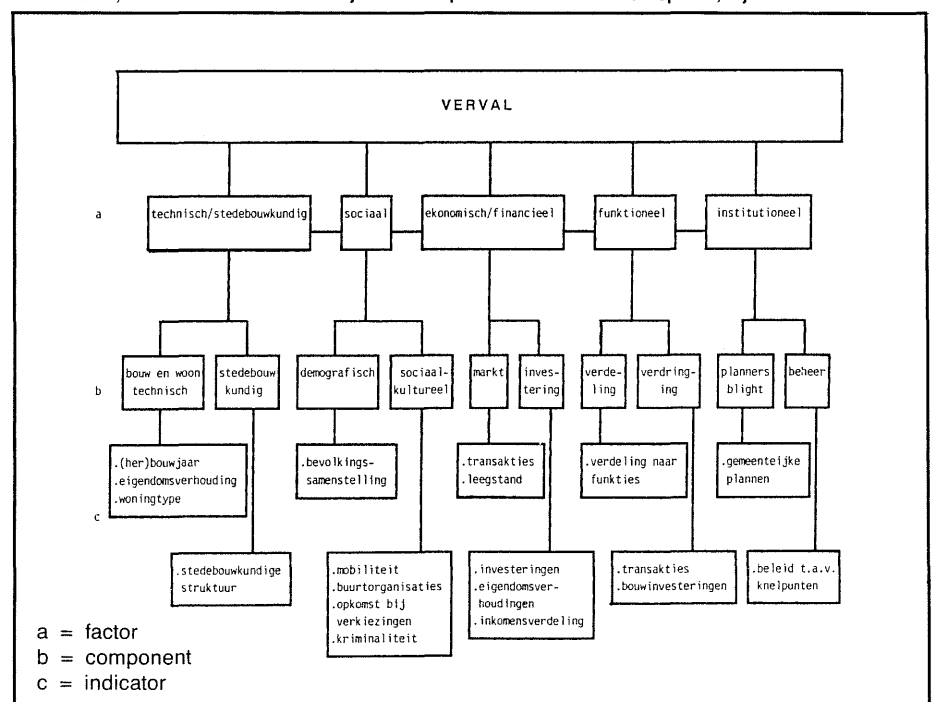
Voor de toepassing van het model zijn, in samenwerking met de gemeente Groningen, twee buurten geselecteerd: de Schildersbuurt en de Herepoort (zie figuur 2). Voor deze buurten zijn gegevens verzameld over de periode 1976 tot en met 1985.

Beiden zijn in dezelfde periode ontstaan (circa 1900-1940), zijn net buiten de binnenstad gelegen, kennen een menging van wonen met klein- en grootschalige bedrijfspanden en een overwegend particulier woningbezit. Een verschil is dat de Herepoort is opgezet voor arbeiders en middenstanders, terwijl in de Schildersbuurt ook herenhuizen zijn gerealiseerd. In functionele zin hebben zich in de loop der tijd een aantal ontwikkelingen in beide wijken voorgedaan. De bevolking kenmerkt zich door een oververtegenwoordiging van jongeren en kleine huishoudens. Bedrijven zijn weggetrokken. De uitstraling van het stadscentrum doet zich vooral gelden aan de randwegen die bereikbaarheidsroutes vormen voor de binnenstad. In de Schildersbuurt is tevens sprake geweest van een invasie van kantoren. De kwaliteit van de woningen loopt binnen de wijken nogal uiteen. Sinds 1974 zijn beide wijken aangewezen als stadsvernieuwinggebied. Daarbij kregen zij echter een lage prioriteit, de zogenaamde 'Brede Aanpak' was hier van toepassing. Deze aanpak houdt in dat via incidentele projecten het woon- en leefmilieu zal worden verbeterd.

## Gebrek aan investeringen

In de periode 1976 tot en met 1985 is de grootste dynamiek in de buurten geconcentreerd aan de randen. De investeringen

Werkmodel, waarin de factoren die bij het vervalproces een rol kunnen spelen, zijn verwerkt.





Het verval in oudere wijken met veel particulier woningbezit lijkt moeilijk te stuiten. Foto: Martijn Gallenkamp

hebben daarbij zowel betrekking op de werkfunctie als op de woonfunctie. In beide buurten neemt het aantal woningen toe. In de Schildersbuurt door invulling van een groot voormalig bedrijfsterrein, in de Herepoort door invulling van kleinere open plekken. De invulling van andere open terreinen verloopt moeizamer. De planvorming wordt enerzijds bemoeilijkt door de onduidelijke uitgangspunten van de gemeente met betrekking tot de gewenste functie, anderzijds door de kleinere omvang en de aard (binnen-terreinen) van de locatie plus de hoge grondprijzen. Jarenlange verpaupering van leegstaande bedrijfsgebouwen is daarvan het gevolg, wat ongunstig inwerkt op de naaste omgeving.

### Bewonerssamenstelling

Naast veranderingen in het gebruik van bedrijfsgebouwen vindt een verschuiving plaats in de bewonerssamenstelling. Ten koste van de jongeren groeit de leeftijdscategorie 30-44. Het aantal alleenstaanden blijft erg hoog. Men zou verwachten dat deze groep een stabiel bewoningspatroon kent en een grotere financiële draagkracht bezit. Gekeken naar het aantal en de omvang van de bouwinvesteringen is van een toename echter geen sprake. Gemiddeld wordt jaarlijks in 1% van alle panden geïnvesteerd. De meeste investeringen komen bovendien nog in de bedrijfspanden en nieuwbouw van woningen terecht. Een dergelijk investeringsgedrag kan de bestaande woningvoorraad op termijn niet op peil houden.

Verondersteld wordt dat dit gebrek aan investeringen samenhangt met de eigen-

domsstructuur binnen de wijken; 50-60% van de woningen behoort tot de particuliere verhuursector. Deze groep verhuurders interesseert zich voornamelijk voor het financiële rendement van de woning en is weinig geneigd tot investeren. Waarschijnlijk heeft dit ook zijn weerslag op de eigenaar-bewoners. De vrij hoge mobiliteit in de wijken doet vermoeden dat behalve de eigenaren ook de bewoners een korte termijn perspectief voor ogen hebben. Uit de analyse van het aantal transacties van onroerend goed en de prijzen daarvan, blijkt dat er in beide buurten geen sprake is van speculatieve ontwikkelingen. De woonfunctie op zich lijkt daarmee vrij stabiel.

Terwijl de gemeente ten aanzien van grote projecten een afwachtende houding aanneemt ten opzichte van beleggers, is zij incidenteel zelf actief. In het kader van de 'Brede Aanpak' bestaat dit voornamelijk uit het -in overleg met de bewoners- herinrichten van enkele woonstraten, het op beperkte schaal instellen van subsidiemogelijkheden voor het slechtste deel van de woningvoorraad en het opknappen van enkele woningen uit haar eigen bezit. De gemeente verwachtte dat deze activiteiten een positieve invloed zouden hebben op de investeringsbereidheid van de particuliere eigenaren. Dit spinn-off effect blijkt echter zo goed als niet aanwezig.

### Buurtorganisatie

Beide buurten fungeren niet of nauwelijks als sociale eenheid. Een buurtorganisatie is in het ene geval nog wel, in het andere geval niet meer aanwezig. Het gebeuren draait rond een vrij kleine, vaste kern. De meeste

bewoners komen pas in actie als er iets in hun 'achtertuin' staat te gebeuren. Organisatie vindt dus voornamelijk projectgewijs plaats.

Vlak na de aanwijzing als stadsvernieuwingsgebied komen er vanuit de buurten, mede in verband met de actieve informatievoorziening vanuit de gemeente, meerdere initiatieven vanuit de bewoners naar voren. Gezien de lage prioriteit van het stadsvernieuwingsbeleid in deze wijken, kunnen deze vaak niet of pas op langere termijn worden gehonoreerd. Aan de te hoog gespannen verwachtingen wordt niet voldaan. Dit kan er de oorzaak van zijn dat in een later stadium de bewoners weer een passievere houding aannemen. De gemeente zal een concreter beeld moeten scheppen omtrent de omvang en de aard van de mogelijkheden. Zelfs al komen de ideeën van de buurt en de gemeente in grote lijnen overeen, dan nog laten concrete acties zolang op zich wachten dat de bewoners de lust tot actief bezig zijn vergaet.

### Spanningsveld

Op grond van de praktische toepassing van het werkmodel kan de relatie tussen de verschillende factoren beter worden aangegeven. De interactie tussen vormaspecten van een buurt (stedebouwkundige structuur en woontechnische kwaliteit) en de functionele aspecten wordt gekenmerkt als een *spanningsveld*. De aanpassing van de vorm blijft achter bij het zich sneller wijzigende gebruik en stelt er bovendien een limiet aan. Het zijn met name de financieel/economische factoren en de institutionele factoren die een sturende invloed op dit spannings-

veld kunnen uitoefenen. Economische motieven bepalen het perspectief van de verschillende functies in het gebied en daarmee de investeringsbereidheid in de gebouwde omgeving.

De invloed van het beleid is tweeledig. Enerzijds bepaalt zij de randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkelingen, terwijl realisatie van de gewenste situatie afhankelijk is van andere actoren. In plaats van de rol van scheidsrechter kan de overheid echter ook een actievere rol spelen in het spel. Dit kan door zelf te investeren in het gebied of aan voorwaarden gebonden subsidies beschikbaar te stellen. Doel van beide methoden is door een geringe financiële injectie grotere investeringen te genereren. De methode is echter in de onderzochte buurten weinig effectief gebleken. Vermoed wordt dat dit niet zozeer aan de methode zelf te wijten is, maar veeleer aan de manier waarop hieraan gestalte wordt gegeven. Het is belangrijk dat door de lokale overheid actieve voorlichting wordt gegeven aangaande haar bedoelingen en de mogelijkheden die er zijn om dat te bereiken. Dan kunnen reële verwachtingen en haalbare initiatieven van de eigenaren en de gebruikers worden opgewekt en ondersteund.

### Deconcentratie

Hoewel de stadsvernieuwing in de gemeente Groningen een aantal territoriale projectgroepen kent, lijkt een verdere deconcentratie naar de buurten toe gewenst. Een directer contact tussen eigenaren en gebruikers enerzijds en ambtenaren anderzijds lijkt noodzakelijk, vooral in buurten waar het in gang zetten van gewenste ontwikkelingen de medewerking vereist van talloze individuen. Elke drempel voor het verkrijgen van informatie en advies zal daarop belemmerend werken. Het gemeentelijk stadsvernieuwingsfonds biedt nu meer dan ooit de mogelijkheid om buurtgewijs beleid te formuleren. Het is in dat opzicht echter jammer dat de subsidiemaatregelen met betrekking tot de particuliere huurwoningen nog geheel bij het Rijk liggen. Een integrale aanpak in wijken als de Schildersbuurt en de Herepoort, waar dit type woning overheerst, wordt daardoor ernstig bemoeilijkt.

**Dit type wijken dreigt aan de politieke aandacht te ontsnappen, nu het accent verschuift van de bijna verbeterde vooroorlogse (corporatieve) woningvoorraad naar de naoorlogse woonwijken. Het lijkt er op dat men niet al te lang meer moet wachten met de keus of men de vooroorlogse particuliere wijken al dan niet tussen de wal en het schip wil laten (ver)vallen.**

\* Sociaal-Geografe en werkzaam bij het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde van de TU Delft.

1. G.J.M. Boersma, A.M. Buijs, G. Kuper, J.A. Rademaker en R.B.J. Teule: *Stedelijk verval; theorie versus praktijk en Stedelijk verval; een theoretische oriëntatie*. Beide rapporten zijn gecombineerd in een uitgave, getiteld *Stedelijk verval, een modelanalyse in twee Groninger woonwijken*. Deze uitgave is verschenen als nummer 21 in de reeks 'Onderzoeksverslagen' van de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen.

# GEOMATICA

JOS ZOMERPLAAG

## Weg van elektronica

In Geomatica worden regelmatig nieuwe technieken voorgesteld, die in de geografie en planologie gebruikt worden. Vaak gaat het daarbij om de verwerking van gedigitaliseerde gegevens, een proces dat met behulp van de computer relatief goedkoop en snel kan verlopen. Een probleem daarbij is echter het vullen van het databestand; pas als de gegevens in de computer zitten, is er iets mee te doen. Een gat in de markt dus, dat het bedrijf Tele Atlas vanaf oktober voor een deel hoopt te vullen.

In die maand is het bedrijf uit Den Bosch klaar met de digitalisatie van het totale *wegenbestand* in Nederland. Naast spectaculaire toepassing in auto-navigatiesystemen als die van Philips en Blaupunkt, richt Tele Atlas zich op iedereen die gebruik wenst te maken van een dergelijk databestand. En daar zullen ruimtelijke wetenschappers zeker bij horen.

Zoals bij alles geldt ook hier: hoe meer je wilt, hoe meer je betaalt. Het is bijvoorbeeld mogelijk om alleen afstandstabellen vanaf een bepaald punt te kopen, maar een compleet *Afstandenboek*, dat voor 6108 punten in Nederland de afstanden tot de andere 6107 punten geeft, behoort eveneens tot de mogelijkheden. De afstanden zijn natuurlijk niet hemelsbreed gemeten, maar over de weg. De boekhoud-afdeling van een bedrijf kan zo snel bepalen of de declaraties van de vertegenwoordigers kloppen, maar meer in het algemeen kunnen deze tabellen natuurlijk van groot nut zijn voor het wegvervoer.

Het is ook mogelijk om van een klein gedefinieerd gebied alle weg-informatie te krijgen. Per weggedeelte of knooppunt wordt dan aangegeven in welk postcode-gebied het ligt, hoe lang het is, en om wat voor soort weg het gaat (bijvoorbeeld een snelweg of een fietspad). Daarbij hoort dan ook nog de zogenaamde 'rand-informatie': naam van de weg, wijk, buurt, voorkomende huisnummers, enzovoort. Voor verkeerskundigen, maar ook voor planologen, is het op deze wijze mogelijk om snel gegevens met elkaar te vergelijken, bijvoorbeeld om randzones te kunnen construeren. En openbaar-

vervoerbedrijven kunnen de routes van hun bussen optimaliseren. De informatie komt beschikbaar in de vorm van kaarten, maar ook op floppy-disk of op tape, zodat op het eigen computersysteem gewerkt kan worden. Grid- en vectorverwerking behoren tot de mogelijkheden.

Als het systeem eenmaal functioneert wil Tele Atlas ook gegevens over de omgeving opnemen. Dan wordt van alle belangrijke gebouwen in Nederland positie en functie opgeslagen om op dezelfde manier als de weggedeelten beschikbaar te komen. Ook gebiedsinformatie op elk willekeurig geaggregeerd niveau hoort daarbij. In de komende jaren hoopt het bedrijf het daarvoor benodigde bestand op te bouwen.

Voor projectontwikkelaars zou zo'n systeem een grote besparing kunnen betekenen: in plaats van een uitgebreid eigen onderzoek naar de locaties van het vastgoed volstaat dan een computeruitdraai. Verder wordt gewerkt aan een video-opzoeksysteem (een optische database). Met een speciale videowagen worden voorwaartse en zijwaartse opnamen gemaakt die gerelateerd zijn aan het punt van de opname. Het wordt dan mogelijk om een snelle optische vergelijking te maken van verschillende objecten.

Het systeem, zoals dat nu kan opereren, is zeer vooruitstrevend. De Europese Gemeenschap heeft het bedrijf opgenomen in het Eureka-project. Dat betekent extra subsidie, maar ook de verplichting om te internationaliseren. De Boschenaars zijn in België bezig mensen op te leiden om een Belgische versie van het systeem te creëren. Er is al een nevenvestiging opgezet. De AAA, de Amerikaanse ANWB, wil misschien delen van het systeem gebruiken voor cartografie en autonavigatie.

**Het lijkt zeer wel mogelijk om geografische gegevens op een winstgevende manier te verhandelen. Als de trend zich voortzet, en daar ziet het wel naar uit, zal het ruimtelijk onderzoek van de toekomst er heel anders uitzien dan vandaag de dag.**

Tele Atlas, Postbus 420, 5201 AK Den Bosch.  
Tel: 073-125000

