

KWALITEITSBEWAKING: PREVENTIEF MIDDEN TEGEN HET VERVAL VAN WIJKEN

LOUWRENS HACQUEBORD

In de pers duiken er regelmatig berichten over op; het maartnummer van AGORA bevatte nog een artikel over een schrijnend voorbeeld van het verschijnsel: na-oorlogse wijken die met dusdanig ernstige problemen te kampen hebben dat alleen zeer vergaande maatregelen (misschien) een oplossing kunnen bieden. In veel gevallen is hierbij sloop van bepaalde complexen onontkoombaar. Let wel, het gaat dan om woningen die soms amper 25 jaar oud zijn. Het vermoeden bestaat dat dergelijke situaties vaak voorkomen hadden kunnen worden, indien de problemen tijdig gesignaleerd en onderkend zouden zijn.

Een belangrijk doel van wijkbeheer is handhaving van de kwaliteit van de wijk. In de praktijk betekent dit het voorkomen of tegengaan van verval. Hoe eerder de vaak latente symptomen van dit verval zichtbaar worden gemaakt, hoe beter. Met het bovenstaande in gedachten heeft de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Groningen een onderzoek laten verrichten. Het doel was de ontwikkeling van een methode waarmee de kwaliteit van een wijk in de gaten kan worden gehouden. Met zo'n methode zou het mogelijk moeten zijn dat eenmaal per jaar door een of twee personen binnen een tijdsbestek van een aantal weken een compleet beeld wordt geschetst van de ontwikkeling van de kwaliteit van een wijk in de voorafgaande periode.

VERVAL

Bestaande signaleringssystemen bevatten over het algemeen slechts kwantitatieve indicatoren. De veronderstelling hierbij is dat van de ontwikkeling van de waarde daarvan in de tijd een signaal uitgaat. Het vervalproces is echter zeer complex, waarbij veel factoren via diverse terugkoppelingsmechanismen op elkaar inwerken. Verval heeft daardoor een cumulatief karakter en oorzaak en gevolg zijn vaak moeilijk van elkaar te onderscheiden. Het is dan ook niet goed moge-

lijk om het proces van verval tevangen in een stelsel ééndimensionale indicatoren. Dit betekent dat het twijfelachtig is of het verzamelen en classificeren van talrijke kwantitatieve gegevens tot meer inzicht leidt dan bijvoorbeeld medewerkers van woningcorporaties vanuit hun eigen werkervaring reeds langwisten¹. Dat neemt niet weg dat het verzamelen van bepaalde cijfers noodzakelijk is. In de ontwikkelde methode wordt dan ook van zowel objectieve, kwantitatieve als van subjectieve, kwalitatieve gegevens gebruik gemaakt.

STAPPENPLAN

De methode die ontwikkeld is, vormt in feite een handleiding voor het tot stand brengen van een beknopt signaleringsrapport, waarin kort en bondig de ontwikkeling van de kwaliteit van een wijk wordt weergegeven. Als zich een verontrustende ontwikkeling voordoet, dient dit in het rapport vermeld, maar niet uitgebreid geanalyseerd te worden. Wel kan een aanbeveling voor nader onderzoek worden gedaan. De inhoudsopgave van het signale-

ringsrapport dient er globaal als volgt uit te zien:

1. Inleiding.
 2. De kwaliteit in statistische termen.
 3. De kwaliteit in subjectieve termen.
 4. Conclusies en aanbevelingen.
- Met behulp van de volgende stappen wordt deze 'dummy' ingevuld:

STAP 1: Verzamelen van (groei)cijfers met betrekking tot de bevolking, de woningvoorraad en enkele primaire indicatoren, te weten criminaliteit, vandalisme, sociale conflicten, leegstand, mutaties en bewoningstijd. Behalve cijfers voor de wijk dienen als referentie ook stedelijke en landelijke cijfers verzameld te worden.

STAP 2: Relevante beleidsdoelstellingen op stedelijk niveau en eventuele specifiek voor de wijk geformuleerde uitgangspunten worden op een rijtje gezet.

STAP 3: De dummy wordt, voor zover dat op basis van de eerste twee stappen mogelijk is, ingevuld. Dit resulteert in een concept van hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 met daarbij reeds enkele voorlopige con-



Een goed onderhouden kinderspeelplaats draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. Foto: Ger Roosjen

clusies als aanzet tot hoofdstuk 4. Dit wordt toegezonden aan de volgende belanghebbenden: bewonersorganisaties en winkeliersverenigingen; instellingen op het terrein van het welzijnswerk; woningcorporaties en particuliere woningbeheerders; gemeentelijke diensten.

STAP 4: Met de vertegenwoordigers van de belanghebbende groepen wordt een rondgang door de wijk gemaakt. Aansluitend daarop worden met de vertegenwoordigers gesprekken gevoerd waarbij het conceptrapport en de rondgang het uitgangspunt vormen. Aan de hand van een verslag van de gesprekken wordt het derde hoofdstuk van de dummy ingevuld en worden de eerste twee hoofdstukken aangevuld en bijgesteld.

STAP 5: Interpreteren van de geconstateerde ontwikkelingen en vergelijken daarvan met het referentiemateriaal dat in de eerste twee stappen verzameld is. Het resultaat hiervan bestaat uit een aantal conclusies ten aanzien van zowel positieve ontwikkelingen als verontrustende signalen (die eventueel nader onderzoek behoeven). In het signaleringsrapport wordt dit weergegeven in hoofdstuk 4.

STAP 6: Het complete signaleringsrapport wordt nog eens voorgelegd aan de belanghebbenden, die om een reactie gevraagd worden.

STAP 7: De reacties van de belanghebbenden worden verwerkt in een definitief signaleringsrapport.

STAP 8: Het definitieve signaleringsrapport wordt, voorzien van een advies met betrekking tot de te nemen beleidsmaatregelen, onderwerp van besluitvorming binnen de betrokken gemeentelijke dienst(en).

VOORWAARDEN

De methode zoals die in het voorgaande is beschreven, is als zodanig (nog) niet in praktijk gebracht. Hiervoor zijn een aantal redenen aan te voeren. Ten eerste dient een geschikt moment uitgezocht te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat de volgende 'doorlichting' van de wijk (een jaar later) op hetzelfde moment plaats moet vinden. Een tweede reden is capaciteitsgebrek. Er is eenvoudig te weinig menskracht om de methode stap voor stap uit te voeren. Uitbesteding aan een onafhankelijk onderzoeksbureau, hetgeen ook in verband met de objectiviteit wenselijk zou zijn, stuit op dit moment nog op organisatorische problemen. Daarnaast heeft dit uiteraard financiële consequenties. Daarmee belanden we automatisch aan bij de derde en belangrijkste reden. Voordat de methode binnen een bepaald tijdsbestek en met een beperkte hoeveelheid menskracht kan worden uitgevoerd, dient aan twee basisvoorwaarden te worden voldaan. Goed beheer vereist een continue inventarisatie van de situatie in het beheergebied, maar omgekeerd geldt hetzelfde: een continue inventarisatie vereist een doelmatige beheerorganisatie. In een dergelijke organisatie zouden de belanghebbenden regelmatig met elkaar moeten overleggen.



Woningcorporaties worden nadrukkelijk ingeschakeld bij beheer en onderhoud van de eigen woonomgeving. Foto: Ger Roosjen

Hierdoor ontstaat een meer continue signalering op basis waarvan een jaarlijkse evaluatie veel eenvoudiger plaats kan vinden. De tweede voorwaarde is dat de te verzamelen cijfers gemakkelijk en snel op te vragen zijn. Daartoe zou men moeten kunnen beschikken over een eenvoudig te raadplegen geautomatiseerd gegevensbestand, bij voorkeur in de vorm van een Geografisch Informatie Systeem. Op dit moment wordt bij de gemeente Groningen zowel aan het opzetten van een geschikte beheerorganisatie gewerkt, als aan het realiseren van een Geografisch Informatie Systeem.

PRAKTIJK

Ten behoeve van de organisatie van het beheer wordt het grondgebied van de gemeente Groningen binnenkort ingedeeld in zes beheergebieden. Hoewel voor ieder van deze gebieden een beheerorganisatie zal worden opgezet die toegesneden is op het specifieke karakter van ieder gebied, zullen de modellen in grote lijnen gebaseerd zijn op de organisatie waarmee in de Groningse Korrewegwijk reeds enige tijd geëxperimenteerd wordt en waarmee positieve ervaringen zijn opgedaan. In deze wijk zijn buurtbeheergroepen gevormd waarin bewoners, corporaties en de gemeente vertegenwoordigd zijn en die eens in de vier à zes weken vergaderen. In deze vergaderingen komen zaken aan de orde die gerekend kunnen worden tot het dagelijks beheer. Voor de wijk als geheel bestaat een brede projectgroep waarin vertegenwoordigers van alle belanghebbende groepen, inclusief de buurtbeheergroepen, zitting hebben. Deze groep vergadert drie à vier maal per jaar en heeft een meer coördinerende taak.

Erg belangrijk in het beheermodel is het opstellen van een 'wijkvisie'. Deze vormt een vertaling van de voor een wijk gewenste ontwikkelingen naar een streefbeeld, op basis waarvan maatregelen en projecten worden voorgesteld. De wijkvisie wordt door de gemeente opgesteld op

basis van regelmatig overleg met de verschillende belangengroepen. De mogelijkheid bestaat dat de wijkvisie aan veranderde omstandigheden wordt aangepast.

FORMALISEREN

Een aantal elementen uit de ontwikkelde methode maakt dus reeds deel uit van het beheer op wijkniveau. Er is echter nog geen sprake van een gestructureerde signalering. Het ontbreekt tot nu toe aan een geschikte beheersorganisatie en aan de mogelijkheid om snel het gewenste cijfermateriaal te kunnen verzamelen. De organisatorische kant van het verhaal lijkt (binnenkort) geen probleem meer te vormen. Zodra ook beschikt kan worden over een geautomatiseerd gegevensbestand, waardoor ook het cijfermatige gedeelte een stuk eenvoudiger wordt, verdient het aanbeveling de methode eens stap voor stap uit te (laten) voeren. Dit hoeft niet veel extra tijd te kosten omdat het in feite weinig anders behelst dan het formaliseren van de huidige werkwijze.

Tegenover deze geringe extra inspanning staat dat de gesignaleerde ontwikkelingen in een wijk eens per jaar op systematische wijze worden samengevat en eenvoudig kunnen worden vertaald in een aanpassing van het beleid en/of een bijstelling van de wijkvisie. Door de methode te integreren in een doelmatige beheerorganisatie wordt als het ware permanent een vinger aan de pols gehouden. Hierdoor wordt de kans dat men achter de feiten aan loopt kleiner en de kans op behoud van de kwaliteit groter. En daar was het tenslotte om te doen

Louwrens Hacqubord is afgestudeerd sociaal geograaf aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Dit artikel is gebaseerd op zijn scriptie 'Beheren en signaleren; de ontwikkeling van een methodiek voor het meten van de kwaliteit van woonwijken' (1989).

1. Nieboer, N.E.T. en Voogd, H.: *Woningleegstand, betekent voorkomen signaleren?*, Planologische Diskussiebijdragen, Delftsche Uitgevers Maatschappij, Delft (1989), blz. 535-545.