

**Blijven bouwen.....  
.....maar voor wie?**



Komt de stadsvernieuwing in gevaar? Foto: Martijn Gallenkamp

## Stadsvernieuwing in de jaren '90

Op 12 en 13 november 1987 werd in de Beurs van Berlage de conferentie 'Blijven bouwen ... stadsvernieuwing in de jaren negentig' gehouden. Het tijdstip voor deze conferentie van stadsvernieuwers was goed gekozen: De stadsvernieuwing in de 19e eeuwse buurten is halverwege en het wordt tijd dat ervaringen en ontstane problemen uitgewisseld worden tussen alle partijen die aan het proces van stadsvernieuwing deelnemen.

Daarnaast was er ook een direct politiek belang bij deze conferentie: stadsvernieuwers gaven massaal een signaal naar 'Den Haag' dat verdere bezuinigingen bij volkshuisvesting en op stadsvernieuwing in het bijzonder niet meer mogelijk zijn. Stadsvernieuwing is volgens burgemeester Van Thijn 'de basis voor de stad van morgen' en dient gezien te worden als *investering* en niet als *kostenpost*.

### FRANK VAN ERKEL \*

Het bouwen voor de buurt dat het gezicht van de eerste helft van de stadsvernieuwing voor een groot gedeelte bepaalde, heeft niet helemaal opgeleverd wat ervan verwacht werd. Pogingen om het stadsvernieuwingbeleid te verbeteren worden bemoeilijkt door steeds grotere bezuinigingen door de overheid. Het is daarom niet geheel verwonderlijk dat pessimisme en somberheid ten aanzien van de stadsvernieuwing voor de jaren '90 de boventoon voerden op deze conferentie.

Het oude idee van 'bouwen voor de buurt' (het bouwen voor buurturgenten waarbij als voorwaarde geldt dat de stadsvernieuwing voor hen ook betaalbaar moet blijven) komt door overheidsmaatregelen steeds meer op de tocht te staan. De dynamische kost-

prijs, de afschaffing van de vergelijkingshuren en de bezuinigingen op de huursubsidie geven aan dat de sociale woningbouw voor de bewoners in prijs omhoog zal gaan.

### Stigma

Het gevaar bestaat dat de aandacht verder verschuift van nieuwbouw naar onderhoud en herstel omdat dat goedkoper is. Tenslotte moeten de huren betaalbaar blijven. Dit 'pappen en nathouden' zal de huren weliswaar lager kunnen houden maar betekent feitelijk een verschuiving van de problemen naar de toekomst en nog vaker dan nu het geval is zullen de kansarme groepen in de slechtste woningen terecht komen en gedoemd zijn daar te blijven zitten.

Naast de aantasting van de betaalbaarheid van de stadsvernieuwing dient echter ook kritisch gekeken te worden naar het con-

cept van het bouwen voor de buurt zelf. Er wordt geconstateerd dat de stadsvernieuwingswijken toch buurten blijven die aan de onderkant van de woningmarkt zitten. Ze leveren vaak een weinig aantrekkelijk woonmilieu op de relatief lage prijs voor nieuwbouwwoningen. Terecht vraagt men zich dan ook af of de wijken nu echt 'concurrerend' geworden zijn of alleen maar 'niet duur'. Zijn het niet nog steeds de wijken waar je als het even kan snel vandaan gaat? De scherpste kritiek op het concept van 'bouwen voor de buurt' kwam van Prof. dr. Van Engelsdorp Gastelaars<sup>1</sup>. Hij stelde dat het bouwen voor de buurt ervoor had gezorgd dat kansarme groepen in de wijk moesten blijven wonen zonder dat de kwaliteit van de buurt als geheel wezenlijk verbeterde. Als je uitsluitend bouwt voor kansarmen dan hou je wijken met een stigma en wordt in feite de verpaupering door het bouwen voor de buurt bestendig. Wil men verpaupering van buurten tegengaan en een verdere ruimtelijk segregatie van arm en rijk voorkomen dan zal in de stadsvernieuwing ook gebouwd moeten worden voor hogere inkomensgroepen. Profilering van stedelijke milieus naar doelgroepen met een bepaalde leefwijze is dan ook te prefereren boven de toewijzing volgens het huidige urgentiesysteem dat een verdere tweestappigheid van de bevolking in arm en rijk verder in de hand werkt.

Volgens Van Engelsdorp Gastelaars is

wonen in de stad een keuze geworden die bepaald wordt door een combinatie van de beschikbare hoeveelheid tijd en geld. De stad zal zich daarbij juist toe moeten leggen op de groep huishoudens die door hun leefstijl goed gedijen in de stad en je moet dus zeker niet willen concurreren met het ommeland.

Wil men in de stadsvernieuwing een gedifferentieerde bevolkingsopbouw naar inkomen bewerkstelligen, dan zal men het voor de hogere inkomens aantrekkelijk moeten maken om daar te wonen. Leefstijl bindt hen weliswaar aan stedelijke voorzieningen en daarmee aan de stad maar dit betekent nog geenszins dat deze groep *kies*t voor een menging met huishoudens met een andere sociaal-economische status. Deze menging van inkomensgroepen kan volgens **Theo Bosch** bereikt worden door te zorgen voor verschillen in oppervlakte en afwerking van de woningen.

### Middelmaat

Dat veel stadsvernieuwingprojecten die tot dusverre zijn gerealiseerd architectonisch aantrekkelijk zijn, komt gedeeltelijk door de steeds verder inkrimpende budgetten die ter beschikking staan, zodat alleen de 'gekke van de architect' een fraai project op kan leveren. **Francien Houben** van Architectengroep Mecanoo merkt echter op dat 80 tot 90% van de architectuur bij bouwprojecten middelmatig tot slecht is. Dit komt niet alleen doordat veel projecten zonder architect tot stand komen, maar ook door de vele middelmatige architecten die in Nederland te vinden zijn.

Een middel om de stadsvernieuwingarchitectuur te verbeteren kan zijn het instellen van een welstandscommissie zoals deze in Den Haag onder leiding van de architect **Theo Bosch** gevormd is. Het gevaar bestaat echter dat deze commissie een sterk persoonlijk stempel op de stadsvernieuwing drukt. Een andere optie is het uitschrijven van prijsvragen voor stadsvernieuwingprojecten zoals **Ab Vos**, werkzaam bij de Dienst Volkshuisvesting in Amsterdam,

suggereerde. De architectonische kwaliteit kan echter in ieder geval vergroot worden door de architecten meer te betrekken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Langzaam maar zeker begint men te beseffen dat stadsvernieuwing méér is dan alleen het *bouwen of opknappen van woningen*. Als gekeken wordt naar de reeds gerealiseerde stadsvernieuwing kan geconstateerd worden dat er teveel aandacht is geweest voor het aspect 'wonen'. Deze kritiek op de eerste helft van de stadsvernieuwing werd op de conferentie door zowel gemeenten, woningbouwverenigingen als architecten geuit.

Aan bestaande wijken moet een extra kwaliteit toegevoegd worden: niet het wonen in een bepaalde *straat of wijk* is van belang, maar een duidelijke *eigen plaats in de stad als geheel*. De opgave is om projecten te realiseren die aan wijken een bijzonder karakter verlenen, dat afwijkt van het karakter van een concurrerende wijk. Er zijn in het verleden teveel woningen in het kader van de stadsvernieuwing gebouwd die ook in een andere wijk neergezet hadden kunnen worden. **Adri Duivesteyn**, wethouder in Den Haag, geeft aan dat we nu een koerswijziging meemaken: de renovatie en nieuwbouw zoals die tot nu toe tot stand kwam, brengt onvoldoende *kwaliteit* met zich mee en het is hoog tijd dat er nu meer aandacht ontstaat voor buurtvoorzieningen zoals buurtgroen en parkeren. Gevolg van deze benadering is wel dat woningbouw opgeofferd kan worden voor de aanleg van een park. Hier is dus duidelijk sprake van een dilemma: kiest men voor zoveel mogelijk woningen, of voor een aantrekkelijk woonmilieu wat ten koste gaat van de kwantiteit?

### Vicieuze cirkel

Met het signaleren van de tekortkomingen van de stadsvernieuwing en van de steeds verder gaande bezuinigingen op de volkshuisvesting bevinden we ons echter nog maar halverwege de oplossing. Hoe moet

nu binnen bovenstaande beperkingen en tekortkomingen de rest van de stadsvernieuwing voltooid worden? Helaas was er van een 'nieuw elan' voor het oplossen van deze problemen slechts zelden sprake. Veel meer leken de stadsvernieuwers keer op keer in een vicieuze cirkel te draaien die uitkwam en verder ging bij het grote tekort aan subsidies en budgetten. Duidelijk is dat het alleen vertrouwen op rijksfinanciën ontoereikend zal zijn en er dus gezocht zal moeten worden naar creatieve manieren voor de financiering van de tweede helft van de stadsvernieuwing.

Het besef dat de stad de motor van de economie en de cultuur is, heeft er nog niet toe geleid dat gemeenten dit voordeel uitbuiten bij de onderhandelingen met eventuele opdrachtgevers. De gemeenten moeten deze gunstige positie gebruiken om ervoor te zorgen dat potentiële investeerders ook op maatschappelijke doelstellingen aangesproken gaan worden. **E.J. Meijer**, binnenstadscoördinator van de gemeente Amsterdam, pleit daarom voor het combineren van koopmanschap met politiek bestuur. Wel is er een start gemaakt met sponsoring door het bedrijfsleven van de stadsvernieuwing door onder andere het aangaan van public-private-partnerships. Daarnaast wordt ervoor gepleit dat de gemeenten een actief offensief beleid gaan voeren en niet alleen aan de traditionele defensieve rol als planbeoordelaar blijven hangen.

### Blijven Bouwen

De titel van de conferentie 'Blijven Bouwen' geeft eigenlijk al de twijfel aan die in volkshuisvestingsland heerst: het is niet meer duidelijk voor wie en hoe men moet blijven bouwen. De grootste problemen die deze twee dagen op tafel kwamen zijn:

– Moeten we nu wel of niet doorgaan met het bouwen voor de buurt en ons wel of niet toeleggen op de lage inkomens bij de stadsvernieuwing?

– Bouwen voor de buurt heeft niet de gewenste kwaliteit van het woonmilieu opgeleverd die er in eerste instantie van verwacht werd, maar als er een grotere nadruk op de woonomgeving gelegd wordt, gaat dit automatisch ten koste van de aantallen woningen die gerealiseerd kunnen worden.

– Hoe betaalbaar zijn de woningen in de stadsvernieuwing eigenlijk nog?

**Wel werd duidelijk dat de kwaliteit van de stadsvernieuwing omhoog moet maar of dit nu via het bouwen voor de markt moet gebeuren en hoe betaalbaar de woningen dan nog zullen zijn, daar is voorlopig nog geen antwoord op te geven. Men is door bezuinigingen wel gedwongen om naar andere, creatieve manieren voor de financiering van de stadsvernieuwing te zoeken. Er mag echter niet getornd worden aan de realisering van de stadsvernieuwing, want we zijn slechts halverwege het gehele proces gekomen. Dit betekent in ieder geval Blijven Bouwen!**

\* Sociaal-Geograaf en werkzaam op het Instituut voor Sociale Geografie te Amsterdam.

1. Zie ook het interview met prof. dr. Van Engelsdorp Gastelaars in AGORA van juli 1987.

Stadsvernieuwingarchitectuur in Bospolder/Tussendijken, Rotterdam: sober, doelmatig en toch aantrekkelijk. Bovendien bereikbaar voor 'normale budgetten'. Foto: Architectengroep Mecanoo, Delft

