

De waarde van wederopbouwwijken

AUTEUR Tineke Lupi & Frank Wassenberg

Wederopbouwwijken zijn vele honderden miljarden euro's waard, maar minder dan je getalsmatig zou verwachten. Door stedelijke vernieuwing kennen ze momenteel een licht positieve waardeontwikkeling. In dit artikel kijken we wat deze wijken waard zijn, en door welke kwaliteiten de waarde bepaald en beïnvloed wordt.

Wederopbouwwijken zijn het antwoord op de niet aflatende woningtekorten na de Tweede Wereldoorlog. Dertig procent van alle woningen is gebouwd tussen 1945 en 1973, met in het laatste jaar een ongeëvenaard aantal van 155.000 woningen. De overheidsgepaste woningbouw en stedenbouwkundige trends resulteerden in veel corporatiebezit, gebouwd volgens moderne ontwerpprincipes van 'licht, lucht en ruimte'. De wijken golden als het nieuwe ideaal, afgezet tegen de oude, dichtbebouwde binnensteden.

Vandaag de dag lijken wederopbouwwijken weinig waarde meer te hebben. De Nota Wonen uit 2000 bestempelde ze als 'vlees noch vis-wijken'; niet centraal genoeg voor stadsliefhebbers en niet ruim en rustig genoeg voor stedelingen die in het buitengebied willen wonen. Transformatie van deze wijken was noodzakelijk, met ingrijpende herstructurering van de voorraad van overwegend kleine, gestapelde woningen in de sociale huursector.

Wederopbouwwijken zijn 464 miljard waard

Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster blijkt dat de waarde van de woningvoorraad in wederopbouwwijken nu opgeteld zo'n 464 miljard euro bedraagt. Dit is een astronomisch bedrag voor een gebied dat doorgaans als weinig waardevol wordt afgeschilderd. Vergelijken met de totale woningwaarde van Nederland, ruim 1,7 biljard euro, is dit echter minder dan je getalsmatig mag verwachten. De individuele woningwaardes liggen duidelijk lager dan het Nederlandse gemiddelde van 243.000.

Met name de circa 760.000 woningen uit de periode '45-'59 zijn met gemiddeld 179.000 euro relatief goedkoop. Toch is dit nog boven de waarde van veel huizen in binnenstedelijke probleemwijken, zoals bijvoorbeeld in Rotterdam-Zuid.

Wederopbouwwijken hebben dus wel degelijk waarde. Deze is nog hoger als ook de waarde van scholen, winkels en ander vastgoed, groen, bestrating en openbaar gebied wordt meegerekend. Bovendien ontwikkelt de waarde van woningen uit de wederopbouwperiode zich gunstig. Het afgelopen jaar is de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland voor het eerst sinds deze wordt bepaald, gedaald. Dit geldt echter niet voor de vroeg gebouwde wederopbouwwijken; de waardeontwikkeling van woningen in wijken gebouwd tot 1960 ligt over de afgelopen tien jaar net iets boven het niveau van heel Nederland. De huizen zijn weliswaar nog steeds een stuk goedkoper dan elders, maar de negatieve trend lijkt gekeerd. Door de herstructurering en wijkenaanpak van de afgelopen 10 jaar, waarbij goedkopere woningen plaats hebben gemaakt voor (middel-)dure, worden wederopbouwgebieden langzaam weer een beetje populair. Het kan zelfs op sommige plaatsen de concurrentie aan met de Vinex-locaties rondom de grote steden. De grootschalige stedelijke vernieuwing was mede ingegeven vanuit de vrees voor negatieve effecten van deze nieuwbouwgolf op wederopbouwwijken. De WOZ-waardes, cijfers die zich niet laten beïnvloeden door goede bedoelingen, tonen aan dat deze strategie niet tevergeefs is geweest.

Kwaliteiten verschillen

Stedenbouwers die wederopbouwwijken onder handen nemen, roemen vaak de oude idealen en spreken van zichtlijnen, heldere verkavelingen en uitgedachte voorzieningenstructuren. Opvallend is dat er maar weinig ontwerpers, beleidsmakers, maar ook stadsonderzoekers zelf in dergelijke 'licht-lucht-en-ruimte'-wijken wonen. Het typische ontwerpersjargon sluit ook nauwelijks aan bij de

wensen van de hedendaagse bewoners. De kwaliteiten van de wederopbouwwijk liggen voor hen niet in de oude stedenbouwkundige principes, maar, om een geografisch principe aan te halen, in hun 'site' en 'situation'. Waar wederopbouw wijken destijds aan de rand van de stad lagen, liggen ze nu een stuk centraler. De locatie tussen binnenstad en buitenwijk, gecombineerd met een ruimere, groene omgeving, biedt potentie voor de stedelijke middenklasse, met name voor tweeverdieners met (jonge) kinderen. In feite is dit de groep voor wie de wijken oorspronkelijk gebouwd zijn, maar die later de groeikern verkoos boven de stad.

Om deze kwaliteiten te benutten dient er wel blijvend in wederopbouw wijken geïnvesteerd te worden. Met het verrichten van wat achterstallig onderhoud en het verwijderen van rotte kiezen, zoals in oude centrale stadsbuurten, komt het proces niet op gang. Daarvoor liggen wederopbouw wijken te ver van het centrum en bieden ze te weinig voorzieningen. Bovendien werken eigendom (sociale huur), allure (sober) en maat (klein) niet mee. Bestuurders en beleidsmakers die hopen op spontane gentrificatie moeten we daarom helaas voorlopig teleurstellen. Het aantrekken van studenten, kunstenaars en jonge starters kan wat leven in de brouwerij brengen, maar dit zijn geen primaire doelgroepen waarop de wederopbouw wijk het gaat redden.

Grofweg bestaan er twee kansrijke scenario's voor verbetering, de ene gericht op het upgraden van de wijk en de ander gericht op het upgraden van de bewoners. Het eerste vereist fysieke ingrepen in het woningbestand, het toevoegen van ontbrekende woonmilieus en het mogelijk maken van wooncarrières binnen de wijk. De tweede betekent geen grootschalige ingrepen, maar vooral sociale maatregelen gericht op inkomen, werk, opvoeden en gezondheid. De wijk blijft dan aan de onderkant van de woningmarkt, maar vervult daarin een duidelijke roltrapfunctie. Sociale stijgers kunnen dan 'uit de wijk weg promoveren', en plaatsmaken voor nieuwe mensen onderaan de roltrap die wel wat sociale stijging kunnen gebruiken.

De locatie tussen binnenstad en buitenwijk biedt potentie

Bedreigingen voor waardedaling

De waarde van wederopbouw wijken ontwikkelt zich licht positief ten opzichte van het landelijk gemiddelde, maar verdient nog steeds aandacht en investeringen. In dit kwetsbare proces vormen een aantal huidige en aanstaande ontwikkelingen een serieuze bedreiging. Ten eerste zijn er minder middelen bij de traditionele trekkers. Gemeenten zullen met name dit jaar de bezuinigingen echt gaan voelen en keuzes moeten gaan maken. Ook woningcorporaties hebben beduidend minder ruimte dan enkele jaren geleden. En rijks gelden houden vrijwel op als na 2014 het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing eindigt. Het beleid van de wijknaanpak loopt voorlopig nog wel door, maar lijkt wat aan enthousiasme in te boeten. De talloze andere geldstromen voor sectorbeleid tot slot zijn niet speciaal bedoeld voor investeringen in wederopbouw wijken. Een andere potentiële bedreiging vormt de grootschalige verkoop

van corporatiewoningen. Ervaringen in Groot-Brittannië met het 'right to buy' hebben uitgewezen dat vooral de betere huurwoningen gekocht worden en de slechte overblijven, en die zijn oververtegenwoordigd in de naoorlogse wijken. De mensen die woningen in deze gebieden kopen kunnen bovendien vaak net de prijs opbrengen, maar hebben dikwijls geen geld voor noodzakelijk onderhoud. Of besef en kunde voor goed onderhoud ontbreken. Dit maakt beheer en het opknappen van blokken moeilijk, zeker als een deel nog in corporatiebezit is. Het gevaar dat er niets gebeurt is groot, met verdere verloedering tot gevolg.

Kansen voor waardestijging

Naast beperkingen zijn er ook kansen voor wederopbouw wijken. Mogelijkheden voor door- en herontwikkelen liggen in het sterker profiteren van de basiskwaliteiten, vooral de ligging die we net al noemden. Door druk op de populaire binnensteden kijken mensen verder en de wederopbouw wijken bieden, indien opgeknapt, een goed alternatief.

Kansen voor waardeontwikkeling schuilen ook in het bevorderen en toestaan van meer flexibiliteit en verscheidenheid binnen wijken. Een van de zwakke punten van wijken uit de wederopbouwperiode is de monotone opzet en die kan juist door meer diversiteit in bebouwing en functiemenging worden doorbroken. Daarbij is het belangrijk de algemene stedenbouwkundige kwaliteit in het oog te houden, maar veel minder te sturen op de details.

Meer variatie en maatwerk in de gekozen maatregelen en oplossingen dient ook in het proces te worden doorgevoerd. In plaats van grootschalige herstructurering kan en zal er op een veel kleinschaliger niveau van projecten gewerkt worden. Dat is de enige manier om toch investeringen te blijven doen. Het betekent loslaten van strikte regels en controle en het op een meer incrementele wijze ontwikkelen. De rol van gemeenten, maar ook van corporaties, verandert daarbij van sturen naar stimuleren, faciliteren en ruimte bieden voor initiatieven vanuit de burgers en de markt.

Deze fysieke ingrepen kunnen niet zonder sociale vernieuwing. Daarbij denken we niet aan buurtbarbecues of inspraakavonden, maar aan praktische projecten en activiteiten waarin bewoners samenwerken aan meer leefbaarheid en levendigheid. Voorbeelden van dergelijke burgerinitiatieven zijn taalcoaches, de inrichting en beheren van stadstuinen, aanvragen van nieuw straatmeubilair, het organiseren van een buurtmarkt en het opzetten van een wijkwebsite met informatie. In dit buurtcomité van de 21e eeuw spelen ondernemers en professionals een belangrijke, ondersteunende rol, zoals BoLoBoost in de Amsterdamse wijk Bos en Lommer laat zien. Zo gaan imagoverbetering, waardevermeerdering en sociaaleconomische ontwikkeling hand in hand. De opgave voor de komende tijd ligt dan ook in het uitwerken en vinden van manieren waarin publieke en private partijen samen ontwikkelingen in wederopbouw wijken stimuleren.

Tineke Lupi (tineke.lupi@nicis.nl) en Frank Wassenberg (frank.wassenberg@nicis.nl) werken bij Nicis Institute als adviseur respectievelijk programmaleider onderzoek.