

# **Volkshuisvesting Monitor 1998-1999**



## Colofon

### Prepress en vormgeving:

A/Z grafische serviceburo b.v. te Den Haag

Op de omslag en in de monitor zijn foto's geplaatst van de buurt Knutteldorp in Deventer, een stedenbouwkundig juweel en woonplaats voor 1000 Deventenaren. Hoofdstuk 4 gaat in op de bijzondere renovatie van deze in 1921 gebouwde woningen.

De foto's zijn gemaakt door Tom de Rooy Fotografie in Moordrecht.

De illustraties zijn van de hand van Lex Olthof, kenmerkend voor zijn stijl (minimalisme) is de kunst van het weglaten. Hij brengt die in praktijk in voor industrieel vervaardigde gebruiksgoederen en in compositie's. Hij is verbonden aan reclame- en adviesbureau Olthof Sens te nieuw Heelen. De serie illustraties in deze publicatie is geïnspireerd op het circus. Acrobaten zijn op een cartoonachtige wijze met de thema's in verband gebracht.

Eerste druk. juli 1999

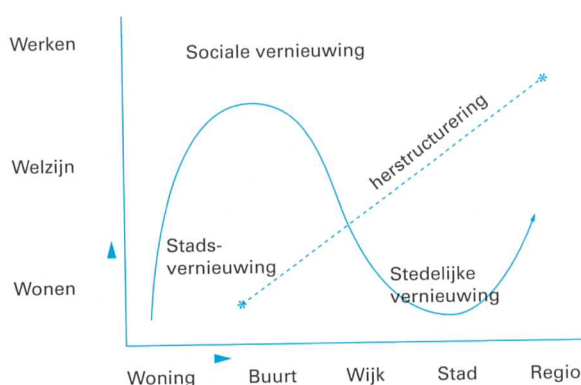
©1999, KPMG

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, bestaat altijd de mogelijkheid dat bepaalde informatie onjuist of verouderd is. Auteurs, redacteurs en uitgever zijn dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen van de activiteiten die worden ondernomen op basis van deze uitgave. Ook het algemene karakter van de verstrekte informatie brengt mede dat deze uitgave niet als leidraad kan dienen bij het oplossen van concrete problemen. Het inwinnen van advies bij een deskundige blijft daarom altijd noodzakelijk.

### 3.1.2 Procesmanagement bij herstructurering; de achtergrond

Aan het einde van deze eeuw is duidelijk geworden dat ook het kwantitatieve woningtekort nagenoeg is verdwenen. De Vinex-operatie – wellicht al deels overbodig – kan worden gezien als de laatste fase van het oplossen van de woningnood. Tijd voor bestuurders om tevreden achterover te leunen en voor bouwers om het materieel te poetsen? Niet dus. Meer en meer wordt duidelijk dat er sprake is van een kwalitatief probleem, dat zich juist in de (grotere) steden zal manifesteren. Om de problemen daar met succes aan te pakken zijn forse investeringen nodig. Dat geldt voor de herstructurering, maar ook voor de economische revitalisering.

Op het congres van de Erasmus Universiteit (september 1998) betoogde Hugo Priemus dat de stedelijke herstructurering een vitaal thema is op de beleidsagenda van de toekomst. De grootste fout die zou kunnen worden gemaakt is om deze opgave puur als een volkshuisvestingsopgave te beschouwen of alleen de opgave te zien om ongedeelde steden tot stand te brengen. Het gaat om sociale cohesie en verbetering van de woonomgeving op basis van nuchtere overwegingen van strategisch vastgoedmanagement. Maar het gaat ook om de economische vitaliteit van de steden, om de beheersing van automobilititeit en de bevordering van stedelijke duurzaamheid. Stedelijke vernieuwing en economische structuurversterking zijn twee kanten van dezelfde medaille. Daarom doen gemeenten en corporaties er goed aan – aldus Hugo Priemus – de aanpak niet alleen met bewoners te bespreken, maar ook samenwerkingsverbanden aan te gaan met het bedrijfsleven ter plaatse en met ontwikkelaars. De vraag die rest is dan hoe die samenwerking gestalte moet krijgen.



Dit artikel is verschenen in Cobouw van 30 september 1998 naar aanleiding van het lustrumcongres die dag van de Erasmus Universiteit Rotterdam dat in samenwerking met KPMG werd georganiseerd. De aanpak van de herstructurering is één van de onderwerpen die op die dag aan de orde kwam. De discussie over de herstructurering is verzorgd door Hugo Priemus (Directeur van de afdeling Nieuwe Markten, Bouwfonds Woningbouw). Roland

maar vooral de aandacht wordt verlegd van enkel de woningen naar de woonomgeving en allerlei andere aspecten die te maken hebben met het welzijn en de werkgelegenheid in een buurt of wijk. In dit kader wordt ook vaak gesproken van buurtbeheer en later – als de formule succesvol blijkt – van wijkbeheer. Het gebied wordt groter. Daarna krijgen we stedelijke vernieuwing. Nu wordt het gebied waarvoor het beleid wordt ontwikkeld nog groter, maar het aantal aspecten minder. Bezien we de ontwikkeling, dan is het tijd voor de volgende stap. Een soort integratie van de vorige drie, waarin de groei van het gebied en van de facetten wordt geïntegreerd. Dat zou herstructurering moeten zijn. Helaas. Duidelijk is geworden dat de enige initiator van dit begrip de rijksoverheid is en dat deze herstructurering enkel ziet als een technische benadering op buurtniveau. De maatregelen variëren van sloop via opknappen en verbeteren tot verkoop en alle mogelijke varianten daartussenin. Het zal duidelijk zijn dat die benadering zowel historisch onlogisch is, alsook geen recht doet aan de noden van vandaag. Die vreemde kronkel zit al langer in de redenering van het Rijk. Vanaf het moment dat er gesproken wordt over leefbaarheid is de reactie van het ministerie enkel gericht op het nemen van technische maatregelen. Hoe meevend de analyse ook wordt omschreven, de maatregelen lijken daar niets mee van doen te hebben.

De echte herstructurering – als proces om de leefbaarheid in steden te garanderen – heeft te maken met de hele stad en alle aspecten van het wonen, werken en welzijn zijn voor een succesvolle aanpak van dit proces van belang.





### **De contouren van een succesvolle aanpak**

Een succesvolle aanpak van het thema leefbaarheid begint bij de analyse van de problematiek. Die verschilt van buurt tot buurt. Uitgebreid en tijdrovend onderzoek is veelal niet nodig. Veel gemeenten meten en weten al veel en kunnen op de hoogte zijn van een groot aantal relevante indicatoren van buurten en wijken. Vaak is het voldoende om de bestaande gegevens te verzamelen en te ordenen. Veel belangrijker is het besef dat een succesvolle aanpak meer is dan alleen een opeenstapeling van bouwtechnische maatregelen.

*Stelling 1* Het herstel en het behoud van de leefbaarheid in alle wijken en buurten van een stad vereist een multidisciplinaire aanpak.

Leefbaarheidsproblemen kunnen te maken hebben met de technische kwaliteit van woningen. Maar leefbaarheid gaat verder dan alleen de woningen. De groenvoorzieningen, de infrastructuur, verkeer en vervoer, educatie, ontspanning, winkelvoorzieningen en werkgelegenheid zijn belangrijk. Ook zijn zaken als vervuiling, criminaliteit en buurtkader onderwerpen die bij leefbaarheid een rol spelen. Leefbaarheid heeft tevens te maken met de normen en waarden van de bewoners in de buurten en wijken en de ontwikkeling daarvan. Het heeft te maken met de rolopvatting van de overheid (terugtrekkende overheid en de verantwoordelijke burger), de relatie tussen autochtonen en allochtonen en de rol van individuen in de samenleving. Als leefbaarheid op deze wijze wordt omschreven, is het duidelijk dat diverse disciplines bij de aanpak van leefbaarheid betrokken zijn en dat zij ook een op elkaar afgestemd plan van aanpak zullen moeten hebben.

*Stelling 2* Leefbaarheid heeft te maken met de hele stad. Leefbaarheid is op buurniveau zichtbaar, maar wordt stedelijk bepaald.

Noodzakelijk voor het bepalen van een succesvolle aanpak van het fenomeen leefbaarheid is een goede omschrijving. De spraakverwarring moet verdwijnen. De definitie is afhankelijk van plaatselijk belangrijk geachte aspecten en is daarmee het eerste argument om leefbaarheidsvraagstukken van buurten en wijken te benaderen vanuit een plaatselijk vertrekpunt.

Het rapport van de RAVO (1997) beschrijft leefbaarheid als een maatschappelijk proces dat door zich specifieke plaatselijke omstandigheden zal manifesteren. Dat is een beschrijving die vergelijkbaar is met de verklaring van vochtproblemen in badkamers en keukens. Dat probleem doet zich niet overal in huis en in elk huis voor. Het heeft ook te maken met zaken die niet alleen met de badkamer en de keuken van doen hebben, maar met kenmerken van het hele huis en zijn bewoners. Bijvoorbeeld het aantal mensen, de ventilatie, de algemene temperatuur, de luchtvochtigheid en de isolatie. Een succesvolle aanpak kan niet beperkt blijven tot maatregelen in die twee vochtige kamers.

Zo ook leefbaarheid. Het probleem manifesteert zich in een bepaalde buurt en op een specifieke wijze. Het is een gevolg van een stedelijke ontwikkeling. Analyse en oplossing zullen daarmee rekening moeten houden en de hele stad daarbij moeten betrekken.

meer afstand nemen. Voorwaarde is dat de gemeente een algemeen beeld heeft van de ontwikkeling van de stad en de verschillende wijken en buurten. Dan wordt voorkomen dat bij de uitwerking per buurt of wijk dezelfde middelen worden ingezet. Overal dure koopwoningen bouwen of de winkelcapaciteit opvoeren kan niet. Alles kent zijn grens.

In het algemeen kan de gemeente het voortouw nemen voor de aanpak van de leefbaarheid in de stad. De ontwikkeling en het wel en wee van de stad zijn immers de eerste verantwoordelijkheid van de gemeente. Een kanttekening is hierbij op zijn plaats; ook al heeft de gemeente de eerste verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de stad, dat ontslaat bedrijven, instellingen en burgers niet van hun verantwoordelijkheid om een substantiële bijdrage daaraan te leveren.

**Stelling 4** *De corporatie is de coördinator op wijkniveau.*

Een actuele discussie is die over de kerntaken van gemeenten. De vraag is welke taken de gemeente nog zelf ter hand moet nemen. Het gaat erom dat er iets gebeurt en niet wie het uiteindelijk doet. Als het algemeen beleid voor de stad en de specifieke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van buurten en wijken zijn geformuleerd, kunnen maatschappelijke organisaties en bedrijven voor de realisatie zorgen. De praktijk bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken in veel gemeenten gaat ook in deze richting.

De vraag is welke organisaties voor de aanpak van de leefbaarheid in buurten en wijken in aanmerking komen. Voor puur commerciële bedrijven pleit dat zij een zeer rationele wijze van werken hebben en een hoge mate van vakbekwaamheid aan de dag kunnen leggen. Tegen hen pleit dat zij niet verbonden zijn met de gevolgen op de langere termijn voor hun handelen in een bepaalde wijk of buurt en dat zij geen onrendabele investeringen zullen overwegen.

Voor corporaties geldt eerder de omgekeerde redenering. Zij zijn over een langere periode betrokken bij de resultaten van hun aanpak en zijn bereid uit eigen middelen in de wijk te investeren. Daarentegen zal op onderdelen de vakbekwaamheid en de rationaliteit aandacht behoeven. Voor de hand ligt dan ook samenwerking tussen corporaties en marktpartijen. Door een goede planvorming kunnen partijen elkaars belangen zien, investeringen op elkaar afstemmen en over en weer garanderen. In hun kielzog zullen kleinere bedrijven en particulieren bereid zijn om ook in de oplossing van hun problemen te investeren.

**Afsluitend**

Veel geld blijft nodig. De studie van het OTB toont aan dat er een groot gat gaapt tussen de behoefte en hetgeen het Rijk op 31 maart 1998 in het vooruitzicht heeft gesteld. Zeuren om meer subsidie is niet meer van deze tijd. Zelf de schop ter hand nemen wel. Dat is ook wat het Rijk verwacht. Voorwaarde is wel dat de gemeente daarop inspeelt, de randvoorwaarden stelt, faciliteert in aandacht en prioriteiten en daarna voldoende afstand neemt.