

ZES VRAGEN OVER



“Wanneer bij herstructurering groot onderhoud in de plaats komt van sloop-nieuwbouw, bestaat het risico, dat het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.”

Olof van de Wal, directeur KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing.

► 1. Het Rijk zet in op herstructurering van bestaande woonwijken, toegespitst op de 40 krachtwijken. Verloopt de herstructurering van deze wijken voorspoedig? Wat zou beter kunnen?

“Deze vraag valt eigenlijk uiteen in twee deelvragen: die naar de herstructurering van wijken en naar het wijkenbeleid van de huidige regering. De herstructurering is al sinds 1998 een onderdeel van het regeringsbeleid, verwoord in de wet Stedelijke vernieuwing. Wat wij herstructurering noemen is de fysieke opgave binnen de stedelijke vernieuwing, vaak opgevat als een mengeling van sloop-nieuwbouw en renovatie. In de afgelopen tien jaar is daar veel in gebeurd, hoofdzakelijk in de 35 grote steden van ons land. Veel wijken zijn aangepakt, vaak zeer ingrijpend, zowel op stedenbouwkundig als architectonisch niveau. Daarnaast is er sinds twee jaar het wijkenbeleid, dat zich op de 40 wijken richt. Die is niet zozeer vanuit een ruimtelijke dan wel vanuit een maatschappelijke opgave geformuleerd, met thema's als veiligheid, leren, werken integratie en wonen. Dat beleid begint na een wat stoeve start nu echt op gang te komen, maar het is te vroeg om al over resultaten te kunnen spreken.”

► 2. Hoe kijk je aan tegen de crisis en het effect daarvan op de kwaliteit van herstructureringsplannen? Vrees je een teloorgang van de kwaliteit van de plannen? Waar dreigt het in jouw ogen mis te gaan?

“De crisis heeft een rem op veel projecten gezet. In sommige opzichten is dat niet zo gek: de bouwkosten begonnen uit de hand te lopen. Er is echter wel een schichtigheid ontstaan ten aanzien van het denken in integrale gebiedsontwikkeling dat sterk op waardecreatie is gestoeld, waardoor ontwikkelaars zich meer terugtrekken op de bekende incidentele projectontwikkeling. Bovendien zien we nu dat ook de partijen

die in principe behoorlijk kapitaalkrchtig zijn — de corporaties — onvoldoende financiële middelen los weten te krijgen. Ook zij zijn afhankelijk van de verkoop. Dat betekent dat veel plannen heroverwogen worden en in ieder geval in een veel lager tempo worden opgepakt. Voor sommige wijken is dat een welkome adempauze, omdat de druk van de ketel is en de plannen zorgvuldiger op hun duurzaamheid worden getoetst. Voor andere wijken komt dit op het verkeerde moment. Wat nu veel gebeurt, is dat besloten wordt om de exploitatie van bestaande woningen te verlengen. Daar is, vaak, nog een investering voor nodig, maar een veel kleinere dan sloop-nieuwbouw.



Hoewel dat op zich niet problematisch hoeft te zijn, kleeft hier wel een risico aan. Als die investering vooral wordt ingezet als groot onderhoud, en niet als een ontwerpogave, dan kunnen de gekozen oplossingen ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Het wordt dan meer een technische opgave, die met technische middelen opgepakt wordt. Die les heeft de stadsvernieuwing ons wel geleerd. En dat zou in mijn ogen neerkomen op een desinvestering, waar we nog jaren last van zullen hebben.”

► 3. Een van de opgaven in de herstructurering van de naoorlogse wijken is, hoe je omgaat met het parkeervraagstuk. De openbare ruimte kan immers niet evenredig meegroeien met het extra ruimtebeslag door woningen en blik. Dat vraagt dus om nieuwe verkavelingstypologieën, en regie. Wat zijn — heel globaal — kansrijke typologieën en hoe kun je de regie succesvol uitvoeren?

“Waar nog veel in te winnen valt is de parkeeropgave. Op dit moment wordt dat nog te veel als een individueel recht beschouwd, direct verbonden aan de eigen woning. Dat maakt dat de parkeerruimte inefficiënt gebruikt wordt — het grootste deel van de dag staat hij leeg. Intensief ruimtegebruik zou ook betekenen dat er andere organisatievormen voor het parkeren van de auto's gevonden moeten worden, bijvoorbeeld door overdag de parkeerplaatsen aan het bedrijfsleven te verhuren. Daarnaast denk ik dat er momenteel, mede dankzij architect Rudy Uytenhaak, een leven-



HERSTRUCTURERING

dige en interessante discussie over verdichting is ontstaan, waarbij het zeker de moeite waard is om een blik te werpen op de manifestatie 'Intense laagbouw' van de gemeente Groningen. Deze is opgezet omdat het automatisme waar de meeste mensen in schieten als het om verdichting gaat — hoogbouw en appartementen — niet aan de markt vraag voldoet. In deze manifestatie zie je dat het verdichtingsvraagstuk niet zozeer als een opgave voor een wijk is opgevat, maar allereerst als een opgave voor de hele stad, met interessante uitwerkingen op het niveau van de buurt. Daarbij komt dat de gemeente corporaties en andere marktpartijen heeft weten mee te nemen in de manifestatie: van meet af aan nemen zij deel aan de discussie en het denken over verdichting. Een goede regie begint daar: het meenemen van andere partijen in het samen ontwikkelen van een visie."

► 4. Het Meer met Minder programma stuurt aan op het 'energetisch verduurzamen' van de voorraad. Sta je positief tegenover het programma of heb je enige reserve(s) — bijvoorbeeld omdat de focus op duurzame energie ten koste zou gaan van andere aspecten van de herstructureringsopgave?

"Ik denk dat die focus heel erg nuttig is. Niet alleen omdat het milieu erbij gebaat is, maar vooral omdat er een directe koppeling bestaat met het in de hand houden van de woonlasten. Als je bedenkt dat de energieprijzen niet alleen relatief snel stijgen, maar ook nog eens grote schommelingen maken, dan



wordt het onder controle brengen van uitgaven op dat vlak steeds belangrijker. Een verandering in gedrag helpt daar uiteraard bij, maar het aanpassen van de woning is daarvoor een heel belangrijke aanzet. En daarmee is de focus op het energetisch verduurzamen van een technische opgave doorgeschoven naar een maatschappelijke noodzaak, juist voor hen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen."

► 5. In het Jaarboek 2009 van Stedebouw & Architectuur noemde je Dichterlijke Vrijheid, het transformeren van het Wallisblok in de wijk Spangen in Rotterdam, voorbeeldig. Waarom verdient dit project navolging? Wat is de meerwaarde?

"In dit project komen een aantal dingen samen. Het geeft de wijk, die al de goede kant op ging, net een

er nu wel heel duidelijk mee te maken, doordat er grote 'drukverschillen' in de woningmarkt ontstaan. In die krimpgebieden, ruwweg het zuidwesten, het zuidoosten en het noorden van het land, is de woningmarkt zeer ontspannen geworden. De woningprijzen stijgen niet meer en nemen in een aantal gebieden zelfs af — sneller en meer fundamenteel dan de recessie op nationale schaal doet. Er zit ook een duidelijk sociaal vraagstuk onder. Iedereen in het gebied zal te maken krijgen met een waardedaling van de woning. Kansrijken zullen snel eieren voor hun geld kiezen en wegtrekken. Maar het zijn vooral de sociaaleconomisch zwakkeren die er het meest door geraakt worden: zij zijn het minst in staat het verlies te dragen en raken erdoor in de knel. Investeren in de woning loont niet, waardoor woningverbetering onder druk komt te staan, en het verkopen van de woning zonder verlies

Waar nog veel in te winnen valt is de parkeeropgave

extra zet omdat het een aantal pioniers naar de wijk haalt die niet alleen in hun woning maar ook in hun directe omgeving willen investeren. Het biedt starters op de woningmarkt de kans om een relatief groot huis te kopen voor een laag bedrag, aangezien veel kapitaal in die woningen zit in de eigen arbeid die erin gestoken is. Bovendien maakt het duidelijk dat binnen een bestaand volume en in een typologisch monotoon blok een grote diversiteit aan woningtypen kan ontstaan. En tenslotte, het laat de vitaliteit zien van het collectieve opdrachtgeverschap, als dat maar op een goede manier ondersteund wordt vanuit gemeente en corporatie (als achtervang)."

► 6. Nederland krijgt te maken met een nieuw fenomeen: krimp. Kun je aangeven wat de mogelijke gevolgen zijn voor de woningvoorraad en hoe krimp doorwerkt in de herstructureringsopgave?

"Krimp betekent dat het aantal inwoners en de economische activiteit in een gebied afnemen. Het is niet een fenomeen van nu, maar een logisch gevolg van de urbanisatie van de afgelopen eeuwen. We krijgen

te leiden is bijna niet meer mogelijk. Dat maakt dat zij gevangen zijn in hun woning, en dat de wijken in een neerwaartse spiraal terecht komen.

Net als in de stedelijke vernieuwing zal een combinatie van vastgoed- en sociale strategieën uitgevoerd moeten worden. Investeren in transformatie en sloop kunnen de ruimtelijke kwaliteit van gebieden in stand houden. Maar hoe dan ook zal er waardeverlies optreden. Het is dan de vraag hoe je dat waardeverlies zoveel mogelijk inperkt, naar draagvlak verdeeld en de sociale waarde van een gebied overeind houdt, totdat er een nieuwe balans ontstaat. Met name sociale projecten moeten ingezet worden om dit goed te begeleiden.

Veel woningen zullen dus uit de markt genomen moeten worden, wat in Zuid-Limburg al gebeurt. Het zal voor die gebieden een van de moeilijkste opgaven zijn: hoe houd je de wijken vitaal wanneer iedere investering verlies oplevert? Het is niet iets waar de krimpregio's zelf uit kunnen komen, daar zal vanuit het Rijk ook het nodige aan gedaan moeten worden." ◀

De renovatie van vier knikflats in Ommoord Rotterdam, door Biq architecten, noemt Van de Wal een voorbeeldproject. De flats zijn op de begane grond uitgebouwd om nieuwe woningen, fietsenstallingen en collectieve ruimten in onder te brengen. De toevoegingen gaan verder op de 'aannemersarchitectuur' van de gebouwen, maar hechten zich door de aardse kleuren aan het groen in de wijk Ommoord.