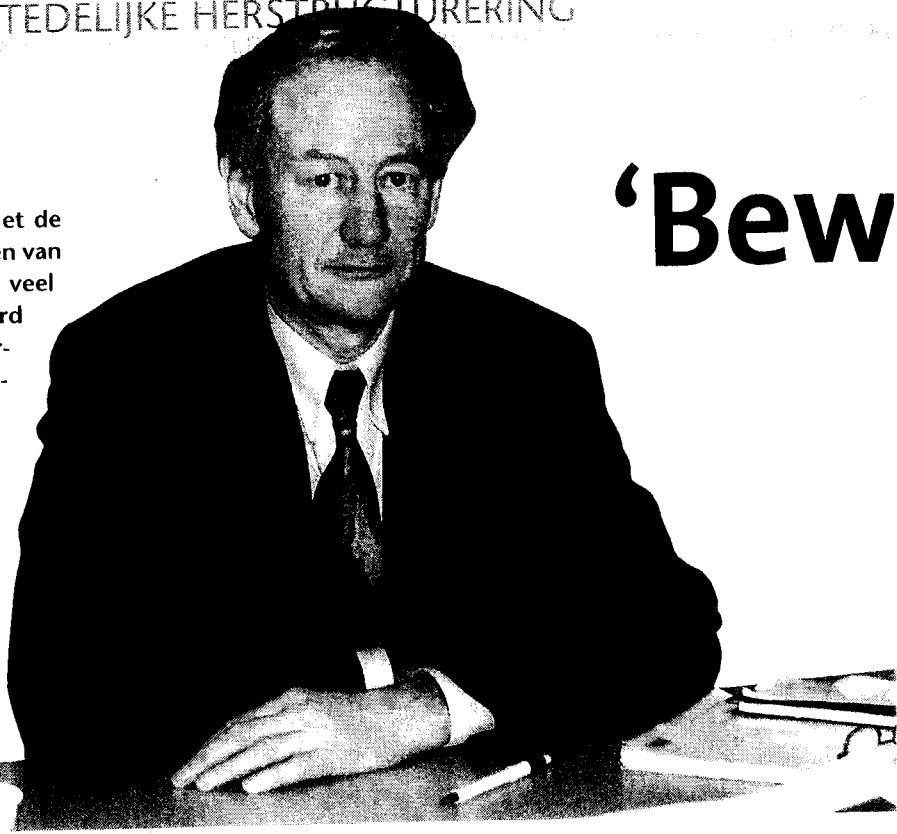


Stedelijke herstructurering is een hot topic. Met de nadruk die de rijksoverheid legt op het realiseren van woningen binnen de bestaande steden, zullen veel stadswijken de komende tijd geherstructureerd moeten worden. Niet alleen oudere vooroorlogse wijken, maar vooral naoorlogse uitbreidingswijken moeten onderhanden worden genomen. Pieter Buisman is strategisch adviseur stedelijke ontwikkeling bij de advies- en ingenieursbureau DHV. Hij benadrukt dat de bewoners en niet alleen de gemeente of de woningbouwcorporaties een belangrijke rol spelen bij de stedelijke herstructurering.

Pieter
Buisman



'Bew

Op welk terreinen is DHV actief?

PB: 'Wij houden ons bezig met een heel spectrum van ruimtelijke ontwikkelingen. We bedenken strategieën, wat er op landelijk niveau in de steden en op het platteland moet gebeuren de komende 20 of 30 jaar, we denken na over de consequenties van de uitgezette lijnen, hoe dit gerealiseerd, gefinancierd en georganiseerd moet worden en zijn nauw betrokken bij de uitvoering. We weten hoe het gemaakt en betaald wordt, dat maakt de visies en strategieën realistisch. Stedelijke ontwikkelingsprocessen gaan niet alleen over ontwikkelingen aan de buitenrand van de stad, maar ook over de inpassing van bedrijventerreinen of de stedelijke herstructurering van bestaande stadswijken. Dat laatste is mijn specifieke onderwerp. Stedelijke vernieuwing is een permanent proces dat door de dynamiek van de samenleving voortdurend van kleur verschieft en telkens een andere wijze van benaderen vraagt.'

Is de gemeente bij stedelijke vernieuwing niet altijd de grote regisseur?

PB: 'Vroeger was dat zeker zo, maar je ziet een verschuiving van de verantwoordelijkheid. Vroeger, we praten nu over de jaren zeventig en tachtig, betrof het meestal de vernieuwing van de oude negentiende-eeuwse wijken waar veel panden particulier eigendom waren. In die gebieden werd de gemeente bijna automatisch de regisseur. Bovendien bepaalde tot in de jaren tachtig de overheid wat de corporaties mochten en konden. De gebieden waar de stedelijke herstructurering zich nu afspeelt, de naoorlogse wijken, zijn voor een groot deel eigendom van woningbouwcorporaties. Als sociale vastgoedbeheerders staan zij voor een zware taak, want een groot deel van hun bezit verkeert in de gevarenzone. Gedurende de jaren vijftig tot en met zeventig zijn er veel woonwijken gebouwd die voor 80% uit sociale woningbouw bestaan. Van grote delen daarvan is de houdbaarheidsdatum in-

Eigenaren van eerste nieuwe
koopwoningen in Malburgen
bouwen een feestje



oners moeten *serieus* worden genomen'

middels verstreken of duurt dat niet lang meer. Er moet in die wijken wel wat veranderen, willen ze niet binnenkort door de benen zakken. Het handelt daarbij om grote gebieden en grote aantallen. Sinds de woningcorporaties in de jaren negentig zelfstandig werden, willen die ook zelf verantwoordelijkheid dragen voor het beleid en de herontwikkeling. Gemeenten richten zich meer op de grote lijnen. Corporaties nemen steeds meer de leiding in de planontwikkeling en uitvoering. Als DHV merken we die verschuiving van de opdrachtgeversrol naar de corporaties.'

De bewoners moeten serieus worden genomen. Hoe weet je wat ze willen?

PB: 'De consument, oftewel de bewoner, wordt steeds belangrijker. Zo'n twintig tot dertig jaar geleden konden de beleidsbepalers volstaan met het aanbieden van drie typen woningen, een 2-, 3- of 4-kamerwoning, en die werden gestapeld of in een rijtje gezet. Tegenwoordig is dat niet voldoende. De consument stelt meer eisen. Het gaat niet meer alleen over stenen, maar ook in welke omgeving de woning staat, of er een school in de buurt is, of het daar veilig is en of het plezierig is om er te wonen. Je ziet dat de consument zichzelf veel meer differentieert, in verschillende samenlevingsvormen, verschillende leefpatronen en leefstijlen. Die trends moet je onderkennen. Het wordt daarbij steeds belangrijker om binnen de stedelijke omgeving ook die differentiatie aan woningen te leveren. Dat moet je niet alleen waarmaken in de nieuwe stadsuitbreidingen, maar ook in de bestaande stad.'

Is die differentiatie niet moeilijker te realiseren in een bestaande stadswijk?

PB: 'In de toekomst kijken blijft natuurlijk moeilijk. Aan de ene kant zien we ook woningen die er al 200 tot 300 jaar staan en die nog steeds heel goed gebruikt worden. Door een gebouw op een iets andere manier te gebruiken, kan de levensduur verlengd worden. Bijvoorbeeld 100 jaar geleden woonde in dat huisje misschien een gezin met 10 kinderen en nu is die woning nog uiter-

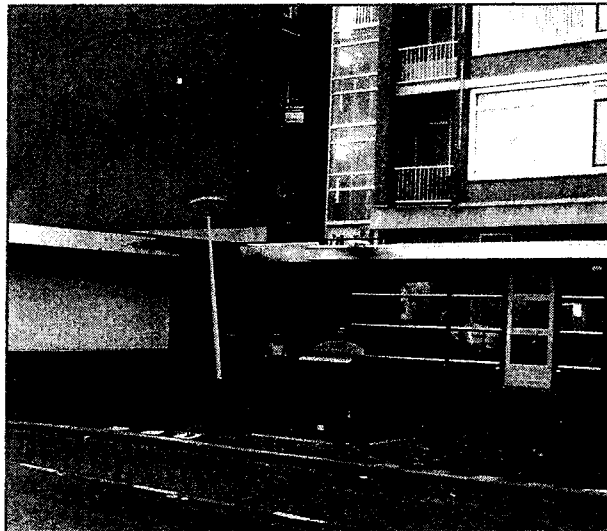
mate geschikt voor een alleenstaande of een stel. Soms, op bijna onverklaarbare wijze, leven wijken op die jarenlang dreigden af te glijden. Dat is empowerment, de kracht die vanuit de samenleving zelf komt. Daar moet je gebruik van maken en dat moet je stimuleren. Het handelt bij de herstructurering van naoorlogse wijken altijd om de driehoek corporaties – gemeente – bewoners. Die bewoners moeten in het hele proces centraal staan. Als je dat vergeet, als je alleen maar aan de stenen denkt en ver-

geet dat er mensen in wonen, dan red je het niet. Voor de langere termijn moet er een strategie bepaald worden en gevolgd worden over om zo'n gebied weer een nieuwe positie in de stedelijke omgeving te laten krijgen.'

Is er een project waar zo'n proces werkt?

PB: 'In Arnhem adviseerde DHV bij de herstructurering van de wijk Malburgen. Dat is een wijk van 7000 woningen met 17.000 inwoners tegenover de binnenstad, op de zuidoever van de Rijn. Die wijk bestond voor 80% uit sociale woningbouw. Allemaal in bezit van één corporatie. De woningen in Malburgen maakte

een derde van het bezit van die corporatie uit. Als het in Malburgen mis ging, had de corporatie een groot probleem en de gemeente Arnhem waarschijnlijk ook. We hebben gezamenlijk voor de wijk een ontwikkelingsplan gemaakt in heel intensief overleg met de bewoners. De wijk had een negatief imago, maar nu wordt het weer aantrekkelijk gevonden om in Malburgen te wonen. Het project is nog niet voltooid en zal nog jaren doorlopen, maar de effecten zijn nu al zichtbaar. Door te beginnen met een aantal woningen te renoveren, ontstond er snel resultaat, voor iedereen duidelijk zichtbaar. Van belang blijft dat er een verschuiving optreedt in de samenstelling van de woningvoorraad en dat daarmee ook de bevolkingsamenstelling meer gedifferentieerd wordt. Daarom zijn in Malburgen woningen in de vrije sector gebouwd. Naarmate de bevolking in de wijk meer gemengd is, ontstaat er meer stabiliteit. Bouwen kan dus helpen bij het creëren van stabiele wijken.'



Zonder ingreep zakken flats uit jaren zestig en zeventig door hun benen