

Waarom en waar stadsvernieuwing?

DRS. J. G. VAN DER PLOEG*

Zonder stadsvernieuwing sterven de steden

Steden zijn dynamische centra met een soms heel groot ommeland. Sommige steden — in elk geval Amsterdam, Den Haag en Rotterdam — hebben een heel groot ommeland, of achterland. Sterven de steden, dan sterft het land. Steden sterven als ze niet continu in een vernieuwingsproces zijn opgenomen. De grote steden in ons land hebben in dat proces een achterstand van 50 jaar opgelopen door de recessie in de jaren dertig, de oorlog en de wederopbouwperiode. Na het „herstel en de vernieuwing” van de na-oorlogse periode heeft men verzuimd de achterstand in te lopen. Moeizaam begint thans een stadsvernieuwingsproces op gang te komen. Maar het is nog maar een begin. Als niet actief wordt voortgegaan — en wisselingen in kabinetten en ministers nodigen uit tot passiviteit — zullen alsnog de steden in de gevarenzone van het afsterven terecht komen.

Overdreven? Was het maar zo. Door verpaupering trekken actieven uit de stad weg. Bejaarden, werklozen (in de grote steden is er al procentueel de grootste werkloosheid, oplopend tot bijna 20% in de oude wijken), minderheden, marginale groepen blijven in de grote steden achter. Daardoor verliest de stad haar aantrekkelijkheid als vestigingsplaats voor industrie en handel. Daardoor ontstaat er ook verschraving van het sociale en culturele leven. In de VS en Engeland zijn sommige steden het „point of no return” reeds gepasseerd. Er is daar rond een aantal grote steden een grafvlucht gaan hangen. Ook dan wordt de stad weer een centrum, maar dan van vandalisme, criminaliteit en escapisme (drugs, prostitutie bij voorbeeld). Ook al is men geen environmentalist, niet te ontkennen valt de belangrijke invloed die uitgaat van een slechte woonomgeving. Er is nog nooit — voor zover ik weet — een kostenanalyse gemaakt van de verpaupering. Maar laten we niet vergeten dat een gevangenisdag al een stuk duurder is dan een nu al onbetaalbare ziekenhuisdag. Alle materiële en immateriële schade, veroorzaakt door vandalisme, criminaliteit en escapisme, zou wel eens heel wat groter kunnen zijn dan de kosten die de stadsvernieuwing met zich meebrengt. Wie maakt deze kostenkostenanalyse?

Er zijn — voor mij onbegrijpelijk — mensen die menen dat het zonder steden beter zou gaan met het economische, sociale en culturele leven. Op hen rust dan wel de bewijslast. De geschiedenis heeft tot dusverre het tegengestelde aangetoond. Als de steden sterven, sterft het land. Steden sterven zonder stadsvernieuwing. Er is haast bij! Bevorder

de stadsvernieuwing in de steden en zeer in het bijzonder in onze grote steden.

Stadsvernieuwing bevordert werkgelegenheid

Stadsvernieuwing is zeer arbeidsintensief. Dat geldt voor de nieuwbouw, voor de vernieuwbouw (renovatie) en voor het verbeteren van de woonomgeving. Aangenomen wordt dat 1,6 bouwvakker nodig is voor een nieuwe woningwetwoning en nog eens 0,8 manjaar voor toeleverende industrie. Voor vernieuwbouw gaat het om één manjaar bouwvak en een half manjaar toeleverende industrie. Daarnaast zijn er tertiaire en kwartaire arbeidsplaatsen nodig. Vager is het ten aanzien van de woonomgeving. Maar het is duidelijk dat er in een nieuwe (vernieuwde) wijk ook nieuwe scholen, nieuwe buurt- en clubhuizen, nieuwe kerken en sociaal-culturele accommodaties moeten worden gebouwd. De aanleg van plantsoenen en sportaccommodaties zal noodzakelijk zijn. En ten slotte — en niet in de laatste plaats — zal het bedrijfsleven, vooral het midden- en kleinbedrijf, zich weer vestigen in deze nieuwe (vernieuwde) wijken en buurten.

Indien de arbeidsmarkt overspannen zou zijn, zoals in de jaren zestig, zou men zich kunnen voorstellen dat de stadsvernieuwing nog even werd uitgesteld. Dat is dan ook gebeurd! Nu we met een hoge werkloosheid te maken hebben, met name in en rondom de grote steden, is het zaak om ook ter wille van de werkgelegenheid de stadsvernieuwing te stimuleren. Het geld van de uitkeringen kent nu geen tegenprestatie. Zou het niet beter zijn duizenden bouwvakkers en anderen weer aan werk (en zeer zinvol werk) te helpen? Ook hier zou een kosten-kostenanalyse nodig zijn.

Afsluitend: grote steden worden als vestigingsplaats weer interessant als het vernieuwde steden zijn. Er is dus nog een sequentie voor de werkgelegenheid nadat het stadsvernieuwingsproces is voltooid.

Slopen of renoveren?

Nog altijd hoort men velen de „kaalslag”-strategie ver-

* Wethouder van Stadsvernieuwing te Rotterdam.

dedigen. Sla de oude wijken en buurten kaal; ze hebben hun tijd gehad; de huizen zijn tussen de 75 en 100 jaar oud, de woonomgeving deugt niet (stratenpatroon, gebrek aan groen). Is de reparatiestrategie niet een te volgzaam houding tegenover bewonersorganisaties, die het oude (en goedkope!) willen behouden?

Indien van 1930 af de steden regelmatig zouden zijn vernieuwd, dan zou ongetwijfeld geleidelijk aan het oude door het nieuwe zijn vervangen. Zeker in Nederland wordt de leeftijd van woningen niet veel hoger dan 100 jaar. Maar het is nu eenmaal een feit dat dit natuurlijke proces 40 à 50 jaar heeft stilgelegd. We zitten nu met een inhaalopdracht.

Een cijfer in Rotterdam. Van de 250.000 woningen die Rotterdam nu telt, zijn er 100.000, dus 40%, ouder dan 50 jaar en 30% ouder dan 60 jaar. Van die 100.000 woningen moet er op basis van fundamentele gebreken (fundamenten en/of casco) of van onaanvaardbare stedenbouwkundige situaties (veel te geringe afstand tussen de achtergevels bij voorbeeld) 25%, dus 25.000 woningen, worden gesloopt. Meer dan 2000 woningen per jaar kunnen er niet worden gesloopt, omdat er voor de bewoners niet voldoende vervangende woonruimte is. Er is nog woningnood in Rotterdam, weet u wel! Het zal nog tot 1990 duren voor die 25.000 woningen zijn gesloopt! Dus hoe kunnen de kaalslagstrategieën steeds maar zeggen dat in die paar jaar het viervoudige zou moeten worden gesloopt?

Er pleit nog meer tegen sloop, al is dit eerste punt wellicht al overtuigend genoeg. De woningdichtheid in stadsvernieuwingsbuurten ligt tussen de 100 en 150 woningen per hectare. De dichtheid in nieuwbouwwijken in Rotterdam ligt tussen de 40 en 60, die van nederzettingen „in de wei” tussen de 20 en 50 woningen per hectare. Zouden nu ook de 75.000 woningen moeten — en kunnen! — worden gesloopt, dan zouden er zeker 40.000 buiten Rotterdam („in de wei”) moeten worden gebouwd. Een studie van het Nederlands Economisch Instituut heeft aangetoond dat bouwen in de wei aanmerkelijk duurder is dan bouwen in de stad. Er is namelijk een kostbare infrastructuur (rails, wegen, scholen, winkels enz.) nodig, die extra moet worden aangelegd. Een kleine illustratie: destijds is berekend wat de infrastructuur voor een satellietstad in de Hoekse Waard zou kosten voor 60.000 woningen. Het sommetje kwam alleen al voor rail- en wegensysteem uit op f. 2 mrd., ruim f. 33.000 per woning.

Maar er is nog een derde punt. De oude wijken zijn redelijk populair bij de daar wonende bevolking. Het is niet voor niets dat vrij algemeen het „bouwen voor de buurt” wordt aanvaard in stadsvernieuwingsland. Waarom populair? Vanwege de sociale bindingen, de nabijheid van het centrum van de stad, de hoogte van de huren, de gezelligheid. Het zijn nog buurten met een eigen identiteit. Crooswijk is iets heel anders dan Jaffa en weer anders dan Delfshaven, het Oude Noorden en de Afrikaanderbuurt.

En ten slotte: een flinke renovatiebeurt (investering ca. f. 115.000) omvat ook herstel van het casco en niet al te ernstige fundamentele gebreken. En natuurlijk heel wat geriefverbetering. Zo'n woning kan weer 50 jaar mee. Daarna zal dan sloop moeten volgen. Het is daarom een

verantwoorde investering als men daartegenover een nieuwbouwwoning (exclusief infrastructuur!) stelt met een investering van ca. f. 165.000. Financieel is renoveren goedkoper dan u denkt! Het is dus niet slopen of renoveren, maar slopen *en* renoveren, een gemengde strategie.

Waar stadsvernieuwing

Het oprekken van de stadsvernieuwing tot het begrip stads- en dorpsvernieuwing is een kwalijke concessie aan hen die — ten onrechte — de stelling verdedigen dat overal in ons land gemeenten zijn waar vergelijkbare situaties van verpaupering worden aangetroffen. Ik ontken geenszins dat in een dorp van 5000 woningen 100 of 200 woningen óf gesloopt óf gerenoveerd moeten worden. Maar ik stel dat er maar heel weinig gemeenten zijn waarin 40% van de woningen in zo'n situatie verkeert. En zo ligt het in de grote steden en — zij het met geringere percentages — ook in een aantal middelgrote steden. Daarenboven liggen deze verpauperde woningen in deze steden bij elkaar in verpauperde buurten.

Voorts kan worden gezegd dat er in de verpauperde buurten van een stad ook nog veel bedrijven zijn gesitueerd. Die bedrijven zijn ook toe aan vernieuwing. Soms zijn ze zo hinderlijk voor de omgeving dat ze naar elders in de stad (en helaas soms daarbuiten) moeten worden verplaatst.

En ten slotte is het ook nog zo dat in de verpauperde stadsbuurten een opeenhoping van sociale problematiek wordt aangetroffen. De meest kwetsbaren zijn in ieder geval achtergebleven in de verpauperde wijk. De regering Van Agt-II heeft voorrang aan de grote steden gegeven omdat het evident is dat daar de grootste achterstand valt waar te nemen en zulk een cumulatieve van problemen dat — wil men de steden handhaven ter wille van hun landelijke functie — extra hulp nodig is.

Het is — uit democratisch oogpunt bezien — fantastisch dat de bewonersparticipatie in het stadsvernieuwingsproces zo groot is. Dat komt niet alleen door de grote nood, want die kan ook apathie veroorzaken, maar ook door de gebondenheid aan de eigen buurt en het verlangen er weer wat van te maken. Huursprongen van f. 100 naar f. 350 per maand worden — zij het niet zonder protest — aanvaard. Als men daarenboven nog rekening houdt met het feit dat de bewoners van nieuwe of vernieuwde woningen nog eens 60% aan andere woonlasten te dragen hebben en dat het doorsnee-inkomen tussen het minimum- en het modale inkomen ligt, dan beseft men pas goed dat deze mensen gemotiveerd zijn voor hun buurt, voor hun woning. Velen betalen $\frac{1}{3}$ van hun netto inkomen aan woonlasten (huur, bijkomende kosten, energiekosten). En toch blijven ze bereid mee te doen aan de stadsvernieuwing. Alleen al daarom mag men zich wel tienmaal bedenken dat proces te gaan frustreren. Want mensen maken steden en vinden het de moeite waard ze te vernieuwen.

J. G. van der Ploeg