

Veel voor- en naoorlogse woonwijken in het land met een hoog percentage sociale woningbouw, voldoen fysiek niet meer aan 'de eisen' van deze tijd. Bovendien kampen ze met sociaal-economische achterstanden. Zulke wijken worden dan onderwerp van herstructurering en stedelijke vernieuwing, een paar mooie termen voor wat in de praktijk vaak om sloop-nieuwbouw gaat. Wijkvernieuwing roept weerstand op, met name als bewoners niet bij de plannen worden betrokken en sloop *top-down* wordt opgelegd. *Woonbondig* gaat in deze rubriek 'Kaalslag' op zoek naar verhalen over wijkvernieuwing in de praktijk.

Energieneutraal bewonersinitiatief zoekt nieuwe leden

De Arnhemse wijk Presikhaaf is een krachtwijk. Van de 7100 woningen worden er 900 gesloopt en ook drie scholen en twee kerken. Op een van de te slopen schoollocaties willen omwonenden zelf een energieschone buurt bouwen. Maar vreemd genoeg behoort de plek tot de duurste locaties van de stad.

Voor de herstructurering van Presikhaaf is al in 2003 een ontwikkelingsplan vastgesteld. Het ging achteruit met de wijk en er moest een betere mix komen tussen huur en koop. Het streven was verdichting door meer nieuwbouw (2000 woningen) dan sloop, onder andere op locaties waar nog geen woningen stonden. Die verdichting was in eerste instantie ingestoken om de herstructureringsopgave financieel haalbaar te maken. Vanwege de vastgoedcrisis zijn de betrokken corporaties Vivare en Portaal inmiddels bezig om de herstructureringsplannen aan te passen aan de eisen van de tijd. In plaats van appartementen zullen er meer grondgebonden woningen worden gebouwd en in plaats van verdichting moet er worden verdund.

Een eerste fase van de nieuwbouw is overigens al opgeleverd. Uiteindelijk kreeg de corporatie de nieuwe appartementen verkocht dankzij koopgarant. Ondanks de herijking van het ontwikkelingsplan is het leeuwendeel van de te slopen woningen tijdens die vastgoedcrisis tegen de vlakte gegaan. 600 Woningen werden tussen eind 2008 en begin 2010 gesloopt terwijl de nieuwbouwplannen

nog niet rond waren. Verstandig? 'Crisis of niet, wij slopen maar gaan ook gewoon bouwen', reageert Kirsten van Rijen, projectmanager Presikhaaf van de gemeente Arnhem. 'Wij vinden de herstructurering zo belangrijk dat we gaan zorgen dat de crisis geen roet in het eten gooit.' Niks aan de hand dus. De klankbordgroep van bewoners was er evenwel niet blij mee. Tijdelijke speel- en groenplekken onttrekken de kaalslag aan het zicht.

Op de plek waar nu twee verlaten schoolgebouwen staan, ontstaat binnenkort een nieuwe kale vlakte. De gemeente kocht de gebouwen en de grond van de onderwijsinstelling met de intentie op die plek drie woontorens te bouwen. In samenwerking met woningcorporatie Vivare moest er een verzorgingstehuis, een woontoren met sociale huur en een met dure huur komen. Eén minuut voor 12 trok Vivare de stekker uit het plan door geldgebrek. Opbouwwerker Wim Petersen vindt dat jammer: 'Er was veel belangstelling voor de verzorgingsflat vanuit senioren in de wijk. Dit wordt door bewoners echt ervaren als een terugslag voor de wijk.'



Berend en Door van Wolven van Eigenarenvereniging De Stoere Houtman. Een deel van de bewoners van De Stoere Houtman participeert met het oog op doorstroming naar het ecologische nieuwbouwcomplex.

Maar de een z'n dood is de ander z'n brood. Eigenarenvereniging De Stoere Houtman, van de naast het scholencomplex gelegen sociale koopwoningblokken, wil sinds een jaar of tien op de locatie van het scholencomplex in collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) een nieuwbouwwijk neerzetten met een zo laag mogelijk energieverbruik en zo schoon mogelijke energiebronnen. Om het plan te ontwikkelen kreeg De Stoere Houtman een subsidie van € 500.000 van het ministerie van vrom. Dat stelde de voorwaarde dat de bewoners hun ervaringen met cpo en energieneutraal bouwen zouden delen met bewoners in de rest van het land. Met de subsidie betaalde De Stoere Houtman mee aan het stedenbouwkundig plan van de gemeente. 'We waren niet blij met het plan van de gemeente om met Vivare in zee te gaan. Onze keus voor een stedenbouwkundig bureau werd gevetood', vertelt Jaap Huur-

man, voorzitter van De Stoere Houtman. 'Opeens zaten we als initiatiefnemers weer op de bank van de gebruikelijke inspraak.'

'Dat de plannen voor de woontorens over de kop gingen, is onder andere een gevolg van de hoge prijs voor deze grond', denkt Huurman. 'Wil de gemeente dat weer terugverdienen, dan moet hier een massa woningen worden gebouwd. Dat is momenteel een hobbel voor de ontwikkeling van onze plannen.' Vooralsnog is het onduidelijk wat de gemeente Arnhem wil met de locatie nu Vivare zich drie maanden geleden terugtrok. Hoe dan ook gaat De Stoere Houtman voortvarend verder met zijn plannen voor 70 betaalbare woningen in een duurzaam complex. Aan enthousiasme geen gebrek. Het enige wat zij nog nodig hebben, zijn nieuwe deelnemers. Meldt u aan via: jaaphuurman@destoerehoutman.nl.