

# 'Het gaat niet alleen om de stenen'

❖ MARTEN MUSKEE **Het OverlegPlatform**

Stedelijke Vernieuwing (OPS) heeft het handboek 'Veiligheid in de wijk' uitgebracht. Het handboek biedt een handleiding aan private en publieke partijen om winkels, winkelcentra en omliggende wijken veiliger te maken. Met het initiatief laat het OPS zien serieus aan de slag te willen met publiek-private samenwerking (PPS) bij de binnenstedelijke vernieuwing.

Staatssecretaris Remkes van VROM kan er niet vaak genoeg op hameren: PPS is dringend gewenst om de immense opgave van de stedelijke vernieuwing binnen afzienbare tijd goed uit te voeren. Om diverse redenen staan de ontwikkelaars, gemeenten en corporaties nog niet in de rij voor binnenstedelijke PPSverbanden (zie VNG-magazine van 16 maart). Uit gesprekken van Remkes met het OPS zou blijken dat gemeenten de marktpartijen buiten de deur houden. Tijd om het OPS licht over de materie te laten schijnen. Voorzitter F. de Zeeuw, voormalig wethouder en gedeputeerde en sinds drie jaar directeur 'nieuwe markten' bij het Bouwfonds, trapt af.

## Samenwerken

'Wij pretenderen niet alles beter te kunnen, maar we weten wel dat de grote opgaven alleen lukken wanneer gemeenten samenwerken met marktpartijen. Het OPS bestaat nu drie jaar en benadert de stedelijke vernieuwing offensief. Een club van elf bedrijven die tegemoet komt aan de wens tot investeringen door marktpartijen. Het officiële streven bij stedelijke vernieuwing is tien procent financiering met publiek geld en negentig procent door de markt inclusief de corporaties. Als je stedelijke vernieuwing serieus neemt, kan dat alleen via de integrale aanpak.



Friso de Zeeuw (foto: Ruben Schipper)

Het gaat niet alleen om stenen, maar ook om bijvoorbeeld veiligheid. Voor bedrijven is een veilige omgeving een bedrijfsbelang. Voor Bouwfonds is het van belang de gerealiseerde woningen met een goed wijkimago op de markt te zetten. Veiligheid is daarbij een belangrijk facet.'

## Brede blik

Als het om veiligheid gaat, vallen de belangen van de overheid en die van de bedrijven samen volgens de OPS-voorzitter. Het handboek is een kort theoretisch verhaal, maar vooral veel praktijk. Het OPS beweert niet het beter te kunnen, maar kan wel gemakkelijker de verkokering doorbreken. De partijen moeten aanvullend met elkaar bezig zijn. Belangrijk is dat de afspraken die in een bepaalde buurt worden gemaakt

ook duurzaam blijken. Prioriteiten wijzigen voortdurend, terwijl de marktpartijen continuïteit willen. Voor Albert Heijn en Bouwfonds geldt een bedrijfsmatig belang. 'We willen ons positioneren als bedrijf met een brede blik die verbindingen legt tussen verschillende invalshoeken zoals wonen, wijk-economie en leefbaarheid. De overheid probeert dat met de nodige moeite ook te bewerkstelligen.'

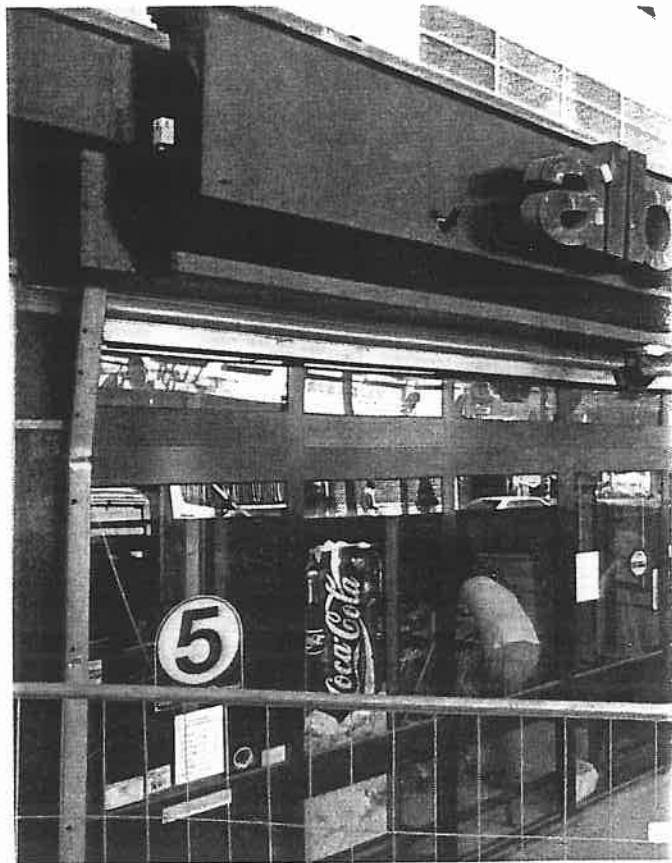
### Albert Heijn

Veiligheidsfunctionaris bij Albert Heijn C. van Zwam, die het handboek mede heeft opgezet, noemt als redenen van de grootgrutter om in het OPS te stappen 'continuïteit' en 'ondernemen in een maatschappelijke context'. 'Wij vinden dat we goede producten leveren en dat willen we ook blijven doen in achterstandsgebieden. We zijn erbij gebaat om dat in een veilige omgeving te doen. Onze klanten en ons personeel willen in een veilige omgeving werken, winkelen en wonen. Albert Heijn's foodsector maakt onderdeel uit van de maatschappelijke omgeving. Het draaiboek is een kapstok voor de partijen die met elkaar om de tafel gaan. Onveiligheid heeft een grote impact op de klanten en het personeel. Het OPS wil er alles aan doen om het tij te keren.'

Albert Heijn doet in de winkels zelf de nodige investeringen om het veiligheidsgevoel te verbeteren. Maar op een gegeven moment houdt dat op en gaan de externe factoren wegen. Dan moeten gemeente, politie en justitie er aan te pas komen. Van Zwam: 'Het is van het grootste belang met elkaar de problematiek op wijkniveau in kaart te brengen. Ik merk te vaak dat gemeenten en politie te weinig kijken op de onveiligheidsbeleving. Rotterdam is een goed voorbeeld. Daar hebben bijna honderd winkeliers aan de bel getrokken. Op een massale bijeenkomst met politie en de gemeente werden de problemen

## OPS maakt zich sterk in de wijk

Het OverlegPlatform Stedelijke Vernieuwing is een club van ondernemers die samenwerkingsverbanden met de overheid willen aangaan om de stedelijke vernieuwing op te pakken. Het OPS bestaat uit Aedes (vereniging van woningcorporaties) Albert Heijn, Blokker, Bouwfonds Woningbouw, Catalpa (organisatie voor kinderopvang), Hoofdbedrijf Detailhandel, McDonalds, Rabobank, Randstad Uitzendbureau en Vesteda. Het OPS bekijkt de sociaal-economische kant van de wijk in brede zin. Speerpunt van beleid is een beter investeringsklimaat voor winkels en andere kleine ondernemingen te creëren waardoor meer laagdrempelige arbeidsplaatsen en sociale trefpunten ontstaan. Een tweede speerpunt vormt de wooncarrière in de eigen wijk. Maar ook zaken als zorg, kinderopvang en arbeidstoeleiding krijgen veel aandacht. Het OPS is breed samengesteld met partners uit vele sectoren, zodat een brede expertise vertegenwoordigd is. Zo voegt OPS puzzelstukjes toe aan de zo noodzakelijke integraliteit in de lokale aanpak.



Albert Heijn aan de Rotterdamse Nieuwe Binnenweg (foto: Janssen & De Kievit)

naar voren gebracht. De gemeente heeft de regierol op zich genomen en daar gebeuren nu mooie dingen.'

### Lekkere brokjes

Volgens de Zeeuw kent de stedelijke vernieuwing drie moeilijk neembare drempels. De opgave ligt in het verbeteren van de woonomgeving, van de economie en van de sociale component. Dat is in ons verkokerde land lastig. Daarnaast is de wisselwerking met zittende bewoners in een wijk die op de renovatielijst staat lastig. Zij hebben hun eigen wensen en ervaringen. 'Maak die bewoners maar eens duidelijk waarom sloop de beste oplossing is. Gemeenten zoeken bij dit alles naar hun nieuwe rol als regisseur. De corporatie was een gemeentelijke aanleunorganisatie die steeds zelfstandiger wordt. Die kent haar bewoners het beste. Maar het is de vraag of de meeste corporaties in staat zijn de enorme vernieuwingsoperatie geheel zelfstandig uit te voeren. Ik denk van niet.'

'Gemeente en corporatie discussiëren over wie wat betaalt en over de machtsvraag. Bij die discussie en de zoektocht naar de nieuwe rol kunnen ze de marktpartijen even niet gebruiken. Laten we het onder elkaar houden, is het credo en de lekkere brokjes niet aan de markt geven. Sommige gemeenten stellen het OPS gelijk aan grootkapitaal. Dat zijn begrijpelijke reflexen en processen, maar het schiet niet op. Helemaal niet als daar geen gevoel van urgentie tegenover staat. Dan kun je het in onze landstraditie lang uitzingen, maar verliezen de marktpartijen hun interesse.'

Van Zwam stelt heel voorzichtig toch een beetje een somber beeld te hebben over de samenwerking. Bij



PPS praten gemeenten over bedrijven. Er dient echter onderscheid gemaakt te worden tussen bedrijven op bedrijfsterreinen en winkels in een woongebied. Het gaat om een heel andere orde van veiligheid. Op bedrijfsterreinen wordt 's nachts ingebroken. In winkelgebieden gaat het om berovingen, intimidatie en overvallen. Dat is van een grotere orde.

#### Meer blauw

'Bij de politie lijkt de preventie naar de achtergrond te worden gedrongen vanwege meer blauw op straat en terugtrekking op kernactiviteiten. Bij kleine gemeenten is de rol van veiligheidscoördinator niet ingevuld, dus een katalysator om processen in gang te zetten ontbreekt. Bij grote gemeenten lijkt die functie wel ingevuld, maar niet op het goede niveau, want die functionaris heeft te weinig invloed. De operationele vertaalslag wordt dan niet gemaakt. We weten op landelijk niveau al twintig jaar waar het aan schort. En ook gemeenten weten daar wel over mee te praten. De vertaalslag naar de wijk ontbreekt vanwege te weinig personeel en onvoldoende expertise en contacten met ondernemers om de vertaalslag te kunnen maken. In de grote steden rijst het probleem de pan uit. Daar moeten we echt op kleinschalig niveau dingen voor elkaar krijgen. Gelukkig is het niet slechts kommer en kwel. Ik spreek mijn respect uit voor al die mensen bij politie, gemeente en justitie die in de afgelopen jaren wel zaken voor elkaar hebben gekregen. Maar in z'n algemeenheid gebeurt er vanuit de ondernemers gedacht nog te weinig.'

De Zeeuw: 'Steeds meer gemeenten en corporaties

worstelen met de vraag of sloop gevolgd door nieuwbouw toch niet de beste oplossing is, omdat dat per saldo het beste resultaat oplevert op lange termijn. Maar dan gaat de communicatie met bewoners in het zaaltje nogal eens mis en die beginnen te hyperventileren. Dan is het vernieuwingsplan zeker een jaar niet meer bespreekbaar. Pas wanneer de buurt echt achteruitgaat, zie je een gevoel voor urgentie naar voren komen en grijpen de bestuurders in.'

## 'Gemeenten dienen de inbreng van marktpartijen volwaardiger te erkennen, ook in het stadium van planvorming'

Marktpartijen zien de investeringen verschuiven naar de stad en bij dat vernieuwingsproces willen zij aanwezig zijn. Dat betekent ouderwets laten zien wat de marktsector kan. 'Het is niet onze stijl om posities in te nemen door in te kopen en dan maar verder af te wachten. Als we een positie innemen, willen we ook actie. Het OPS heeft contacten lopen met 25 gemeenten. Maar de responstijden duren veel te lang. Er bestaat grote aarzeling om verder te gaan; die impasse moeten we doorbreken. Gemeenten dienen de inbreng van marktpartijen volwaardiger te erkennen, ook in het stadium van planvorming. In uitbreidingswijken is er in de samenwerking prima ervaring opgedaan, maar bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwing wordt vaak clichématiger gedacht en gehandeld.'

#### Toevalsfactoren

'We kunnen prachtige analyses maken en ons klakkeloos inkopen in binnenstedelijke gebieden. Dat doen we niet. We kijken hoe de gemeente en corporatie erover denken. Dan pas kijken we naar het gebied. Nu is PPS nog te veel afhankelijk van toevalsfactoren, waarbij chemie tot stand komt. Het gaat om een hoog inlevingsvermogen in wat de gemeente wil. De gemeente is de belangrijkste partner en blijft dat. Wij zoeken dat evenwicht. Daarbij luistert Bouwfonds niet alleen naar de shareholder die primair winstmaximalisatie wil via de ontwikkeling van de Vinexwijken. Een duurzaam goede relatie met gemeenten is de kern van ons bedrijfsbelang op lange termijn.'

Het OPS roept gemeenten op zich breder op te stellen. Het is een proces van vallen en opstaan. Blijft de gemeente daarbij wantrouwig, dan houdt het op. De Zeeuw: 'Geef een duidelijk antwoord, we willen niet aan het lijntje worden gehouden. Richt u meer om de marktpartij in plaats van op het verkrijgen van subsidies.' •