

Friso de Zeeuw praktijkhoogleraar
Gebiedsontwikkeling TU Delft

Sloop en nieuwbouw voor allochtone middenklasse

De meerderheid van de allochtone middenklasse ambieert een grondgebonden

(nieuwbouw)woning, het liefst met tuin. Speciale wensen voor bijvoorbeeld architectuur en omvang zijn er nauwelijks. Volgens Friso de Zeeuw kunnen de commerciële marktpartijen het vernieuwingsproces vooruithelpen door hun expertise in onder meer het ontwerpen van marktgerichte woonmilieus met grondgebonden en gestapelde woningbouw.

Deze rubriek bevat bijdragen van lezers. Reacties en inzendingen naar aedes-magazine@aedes.nl.

In het afgelopen decennium waarin de herstructurering op de agenda prijkt, is er voortdurend discussie over de effectiviteit van de onderlinge interactie tussen de fysieke, sociale en economische pijlers. Ik betwijfel of deze discussie veel heeft opgeleverd.

De fysieke aanpak (ofwel het stenen stapelen) heeft aan belang ingeboet, zo lijkt het. Andere aspecten zoals onderwijs, sociale begeleiding van probleemgezinnen, culturele integratie en werk staan nu meer op de voorgrond. Ook de aard en omvang van de fysieke ingrepen staan vaak ter discussie. De huidige tendens is minder sloop/nieuwbouw en meer kleinere ingrepen, zoals renovatie. Ten onrechte mijns inziens.

Twee recent verschenen onderzoeksrapporten van het Sociaal en Cultureel Planbureau (scp) tonen aan dat diep ingrijpen in de fysieke structuur van de wijk wel degelijk een positieve invloed heeft. Uit het rapport *Aandacht voor de wijk. Effecten op leefbaarheid en veiligheid* dat het scp in juli 2007 publiceerde, blijkt dat herstructurering als zodanig een beperkte invloed heeft op de veiligheid en de leefbaarheid in de wijk. Maar de verandering van de samenstelling van de bevolking – die een her-

structureringsoperatie met een programma met koop- en duurder huurwoningen met zich mee kan brengen – blijkt effectief. Verdunning en spreiding van de problemen en hun veroorzakers hebben een positieve werking op veiligheid en leefbaarheid.

Het tweede scp-rapport *Interventies voor integratie. Het tegengaan van etnische concentratie en bevorderen van interetnische contacten* (juli 2007) stelt dat initiatieven die er toe leiden dat kansrijke bewoners zich in achterstandswijken vestigen, succesvoller lijken dan allerlei andere integratieprogramma's.

doelstelling heeft onder meer de vrom-raad onder woorden gebracht in zijn advies *Stad en stijging, sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing* (oktober 2006).

Recent onderzoek van vrom naar de woonwensen van de allochtone middenklasse in Rotterdam en Amsterdam (*Kiezen voor de stad, kwalitatief onderzoek naar de vestigingsmotivaties van allochtone middenklasse*, april 2007) maakt drie dingen duidelijk. Ten eerste deelt de onderzochte groep de woonwensen van de autochtonen. De meerderheid ambieert namelijk een grondgebonden woning, als het even kan met een tuin. De enige afwijking is dat allochtonen het autochtone verlangen naar een woning in het jaren dertig idioom niet delen. Veel ontwerpers slaken wellicht een zucht van verlichting. Speciale wensen naar architectuur, omvang en indeling van de woning zijn er nauwelijks. Men heeft wel een voorkeur voor nieuwbouw.

Ten tweede zijn de allochtone middenklassers zeer alert op het imago van de wijk. Ontbreekt (het zichtbare perspectief op) verbetering, dan vertrekken zij.

Een derde resultaat van het onderzoek onderschrijft het belang van onderwijs. De aanwezigheid van scholen met een gemengde populatie (géén zwarte scholen) is

Allochtonen kiezen voor grondgebonden woningen, onderwijs en positief imago

Allochtone middenklasse • Voor de verbetering van de positie van de wijken is doorslaggevend of de in de wijken nog woonachtige middenklasse een aantrekkelijk woonmilieu met een passend voorzieningenniveau kan worden geboden. Deze breed onderschreven





een kritische factor bij de beslissing om te blijven of te vertrekken. Twee onderzoeken in de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden onder de bewoners van Turkse en Marokkaanse afkomst, resulteerden in vergelijkbare resultaten. Deze onderzoeken, uit 2004 en 2005, werden uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaars van de Westelijke Tuinsteden Ymere en MAB Ontwikkeling.

Imagoverbetering • Het serieus nemen van de wensen van de allochtone middenklasse heeft consequenties voor de aanpak en het herstructureringsprogramma. De enige manier om aan haar primaire woonwens – een grondgebonden woning – tegemoet te komen, is de vervanging van een groot deel van de overheersende flats door laagbouw. Dat geeft vaak aanleiding tot ingrijpen in de stedenbouwkundige structuur en tot het voorstellen van sloop/nieuwbouw. Dit gaat stevast gepaard met stevige discussies. Ingrepen in de stedenbouwkundige structuur zijn veelal onontkoombaar, wat weer een nieuwe discussie oplevert.

Ook de grondexploitatie kan onder druk komen te staan. In de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden heeft een gesprek tussen de ontwikkelaars (Ymere en Bouwfonds) en de gemeente in 2006 ertoe geleid dat het oorspronkelijke vernieuwingsprogramma met nagenoeg 100 procent terugbouwen van flats is veranderd in een programma met 40 procent

Balkenende

Na het debat in de Tweede Kamer over de beleidvoornemens die het kabinet met Prinsjesdag presenteerde, laat ik deze ruimte graag aan minister-president Jan Peter Balkenende.

'Dit kabinet heeft gezegd dat wij een samenleving willen waarin de mensen kunnen meedoen. Wij willen een krachtige aanpak van de wijken en een bijzondere focus op de veertig wijken. Wij spreken de corporaties, waarvoor ik grote waardering heb, aan op hun verantwoordelijkheid voor de wijken. Het is niet alleen maar bouwen, het heeft ook te maken met de kwaliteit van wonen en leven. Er zijn buitengewoon belangrijke initiatieven. Ik ben blij dat er nu overeenstemming is tussen Aedes en de minister. (...) Ik heb ook binnen het kabinet minister Vogelaar daarvoor gecompimenteerd.' Aldus premier Balkenende.

De premier kreeg vanuit de Tweede Kamer vragen over de vennootschapsbelasting (v**vb**). Daarbij werd gerefereerd aan de brief die Aedes aan de woordvoerders stuurde. Jan Marijnissen (s**p**) formuleerde zijn vraag als volgt. 'Vindt u het geen rare figuur dat woningcorporaties die uiteindelijk hun middelen aan huurders danken, worden aangeslagen ten behoeve van investeringen ten behoeve van alle Nederlanders? Dat is natuurlijk een rare vorm van omgekeerde solidariteit.'

Balkenende: 'Het kabinet heeft het voornemen geuit om de integrale v**vb** te heffen, wat onderdeel uitmaakt van het Belastingplan waarover het debat zal worden gevoerd. Dat Aedes zich hierin niet kan vinden, is ons bekend. Echter, het Belastingplan wordt nog in deze Kamer besproken. De uitwerking van de rechtsvorm maatschappelijke onderneming moet nog volgen en daarbij zal aandacht worden geschonken aan de gevolgen voor de behandeling van de woningcorporaties voor de v**vb**. Over het uitgangspunt van een gelijk speelveld, bestaat geen verschil van mening. De uitvoeringsaspecten zijn onderwerp van overleg tussen de Belastingdienst en de corporaties. Het voornemen is duidelijk, nader debat volgt. Dit is precies de reden geweest om in de onderhandelingen de inzet van de wijkaanpak te ontkoppelen van de voorgenomen v**vb**-heffing. Het gesprek met corporaties en Kamer zal dus doorgaan.'

En zo is het! Er kan geen misverstand zijn over de overeenstemming die Aedes met minister Vogelaar bereikte en bij kabinet en Tweede Kamer bestaat niet de geringste twijfel over het standpunt van Aedes ten aanzien van de vennootschapsbelasting.

Willem van Leeuwen, voorzitter van Aedes.

VERVOLG VAN PAGINA 37

Sloop en nieuwbouw voor allochtone middenklasse

grondgebonden woningen en 60 procent appartementen.

De gevoeligheid voor het imago van de wijk moet leiden tot een gebiedsgerichte, brede aanpak. Verbetering van de winkel- en andere voorzieningen maken hier integraal deel van uit. Dan komt het proces waardegroei van het vastgoed op gang.

Kleine ingrepen op straat- of buurtniveau (acupunctuur in jargon) helpen niet voor imagoverbetering. Tenzij zij zich richten, zoals in de wijk Hoogvliet in Rotterdam, op belangrijke publieke of collectieve gebouwen. De kwestie is ook urgent: de middenklassers hebben weinig geduld en willen verandering, anders zoeken ze hun heil elders. De fysieke aanpak met een relatief stevige sloop/nieuwbouwprogramma, komt in deze benadering als serieuze optie in beeld.

Dominante positie • Uiteraard is deze aanpak verbonden met een inzet op de niet-fysieke aspecten als onderwijs, jeugdzorg, veiligheid en werk. In de institutionele verkering binnen deze functies is sinds de start van de stedelijke vernieuwing weinig verandering gekomen. Dat belet een slagvaardige, samenhangende aanpak die gelijk opgaat met de fysieke vernieuwing. Vertraagde besluitvorming over nieuwbouw van een brede school kan bijvoorbeeld de voortgang van een compleet vernieuwingsplan lamleggen. De aangegeven urgentie maakt hier stevige doorbraken noodzakelijk.

Gezien het feit dat woningcorporaties dominante posities hebben in de wijken waar wij het hier over hebben, spreekt het vanzelf dat zij in de regel het vernieuwingsproces entameren. Zij kennen de buurten en hun huurders en hebben het vermogen om deels onrendabel te investeren. Verschillende corporaties hebben eigen ontwikkelbedrijven opgezet. De regering en veel gemeentebesturen zetten hun kaarten op de corporaties.

Expertise • Heeft de participatie van (commerciële) marktpartijen in de herstructureringsopgaven dan geen toegevoegde waarde? Kennelijk wel, want het gebeurt al jaren in verschillende wijken. Behalve de grote ontwikkelaars zijn hier diverse kleinere spelers actief die dit tot hun specialiteit kunnen rekenen, zoals Era Bouw en Proper Stok.

Momenteel is de kwestie (weer) actueel of en zo ja hoe intensief de rol van commerciële marktpartijen moet zijn om het vernieuwingsproces vooruit te helpen. Het ministerie van vrom heeft daartoe het initiatief genomen, samen met de Neprom (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling maatschappijen).

Met de eerder genoemde onderzoeken naar de wensen van de (allochtone) middenklasse voel ik mij gesterkt om het volgende te bepleiten. Commerciële marktpartijen hebben de expertise in het ontwerpen van marktgerichte woonmilieus met gevarieerde programma's zowel met grondgebonden als gestapelde woningen.

En die expertise hebben zij ook in het vernieuwen en het realiseren van wijk- en buurtwinkelcentra en andere commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Voor het verbeteren van het imago van de wijk mag men van commerciële marktpartijen een gebiedsgerichte inbreng verwachten in concept, programma, ontwerp en investeringsbeleid. Juiste prioriteitstelling maakt het verschil in imagoverbetering en *branding*.

Ook de urgentie is van belang. Voor commerciële partijen geldt – meer dan voor gemeenten en corporaties – het adagium 'tijd is geld'. Denk aan rentekosten, kosten van de inzet van mensen en gedeelde inkomsten door latere verkopen. De verwachting is gerechtvaardigd dat de commerciële partijen een positieve invloed op de voortgang uitoefenen.

Commerciële marktpartijen stellen echter wel randvoorwaarden aan de participatie in herstructureringsprojecten. Deze hebben betrekking op het inschatten van de potentie voor upgradering van de wijk, de beïnvloedingsmogelijkheden van plan en programma, het rendementsperspectief en goede werkverhoudingen met de corporatie en gemeente. ◀

Deze bijdrage is ontleend aan het boek *De engel uit het marmer. Reflecties op gebiedsontwikkeling* (TU Delft, september 2007) en is gratis te bestellen via ontwikkeling@bouwfonds.nl.