

Uit: Alumni Association Almanak 2007, okt/nov. 2007

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling

Stedelijke vernieuwing; de middenklasse stelt eisen



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 peilers. Ik betwijfel of dit dispuut veel heeft opgeleverd. De fysieke aanpak ("stenen stapelen") heeft recent 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 aard en omvang van de fysieke ingrepen staat 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 tonen aan dat diep ingrijpen in de fysieke structuur

wel degelijk positieve invloed kan hebben. Uit het rapport "Aandacht voor de wijk, effecten op leefbaarheid en veiligheid" blijkt weliswaar dat herstructurering als zodanig beperkte invloed heeft op veiligheid en leefbaarheid in de wijk. Maar verandering van de samenstelling van de bevolking - die een herstructureringsoperatie met zich mee kan brengen met een programma met koopwoningen en duurdere huurwoningen - blijkt effectief. "Verdunning" en spreiding van de problemen en hun veroorzakers heeft een positieve werking op veiligheid en leefbaarheid. Het tweede rapport "Interventies voor integratie" stelt dat initiatieven die er toe leiden dat kansrijke bewoners zich in achterstandswijken vestigen "succesvoller lijken" dan allerlei andere integratieprogramma's.

Wensen allochtone middenklasse

Voor 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 doelstelling heeft onder meer de VROM-Raad onder woorden gebracht in zijn advies "Stad en stijging".

Recent onderzoek naar de woonwensen van de allochtone middenklasse in Rotterdam en Amsterdam maakt een aantal dingen duidelijk. De onderzochte groep deelt de woonwensen van de autochtonen; de meerderheid ambieert 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. Over de vernieuwing van de wijk Florena in de Amsterdamse Bijlmer stelt Ko Blok (directeur Era Bouw): "succesvoorwaarden zijn: sterke stedenbouw, ingetogen architectuur die de mensen aanspreekt en woningen met value for money". Verder zijn de allochtone middenklassers zeer alert op het imago van de wijk. Ontbreekt (het zichtbare perspectief op) verbetering, dan vertrekken zij. Een derde opvallend resultaat van het onderzoek onderschrijft het belang van het onderwijs. De aanwezigheid van scholen met een gemengde populatie (dus: géén zwarte scholen) is een kritische factor bij de beslissing: blijven of vertrekken. Onderzoek in de Amsterdams Westelijke Tuinsteden resulteerde in vergelijkbare resultaten. "Woonbeleving van Turken en Marokkanen in de Westelijke Tuinsteden" (Motivaction, juli 2004) en "De Marokkaanse wijk" (Motivaction, juni 2005), beide opgesteld in opdracht van Ymere en Bouwfonds MAB Ontwikkeling.

Consequenties voor aanpak

Het serieus nemen van de wensen van de allochtone middenklasse heeft pittige consequenties voor de aanpak en het programma van de herstructurering. De enige manier om aan hun primaire woonwens - een grondgebonden woning - tegemoet te komen, is vervanging van een groot deel van de overheersende flats door laagbouw. Dat geeft vaak aanleiding tot ingrijpen in de stedenbouwkundige structuur en



In de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam gaan nieuwbouw en bestaande bouw bijna hand in hand waardoor er een nieuwe sfeer ontstaat.



Vernieuwing Westelijke Tuinsteden in Amsterdam.
Minder appartementen en meer grondgebonden woningen.

tot voorstellen tot sloop/nieuwbouw. Dit gaat steevast gepaard met stevige discussies. Ingrepen in de stedenbouwkundige structuur zijn veelal onontkoombaar, hetgeen een apart dispuut oplevert. Ook de grondexploitatie kan - maar hoeft niet altijd - onder druk te komen staan. In de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden heeft een discours tussen de ontwikkelaars (woningcorporatie Ymere samen met Bouwfonds) en de gemeente er in 2006 toe geleid dat het aanvankelijke vernieuwingsprogramma met nagenoeg 100% terugbouwen van flats veranderd is in een programma met 40 procent grondgebonden woningen en 60 procent appartementen.

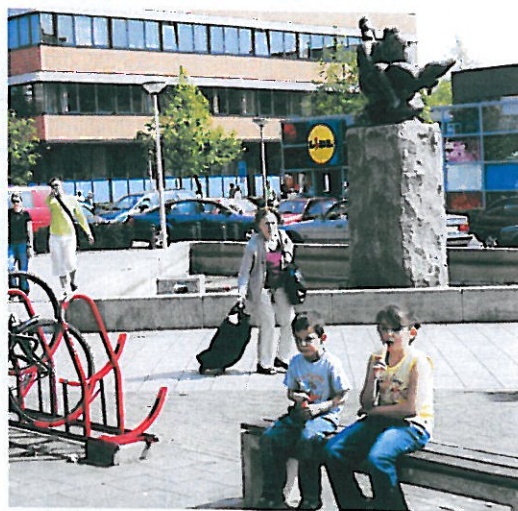


De gevoeligheid voor het imago van de wijk moet leiden tot een gebiedsgerichte, brede aanpak. Verbetering van de winkel- en andere voorzieningen maken hier integraal deel vanuit. Dan komt het proces waardegroei van het vastgoed op gang. Kleine ingrepen op straat- of buurniveau ("acupunctuur" in het jargon) helpen niet voor imagoverbetering, tenzij het zich, zoals in de wijk Hoogvliet in Rotterdam, op belangrijke publieke of collectieve gebouwen richt. 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 stevig sloop/nieuwbouw programma, komt in deze benadering als serieuze optie in beeld.

Uiteraard is deze aanpak verbonden met een inzet op niet-fysieke aspecten als onderwijs, jeugdzorg, veiligheid en werk. In de institutionele verkokering 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.



In 1995 hebben de gemeente Utrecht, de Utrechtse woningbouwcorporaties en twee marktpartijen -waaronder Bouwfonds MAB Ontwikkeling- een intentieovereenkomst getekend om te komen tot een gezamenlijke visie over de herstructureringsmogelijkheden in de wijk Hoogvliet-Tolsteeg te Utrecht.

De rol van marktpartijen

Heeft de participatie van (commerciële) marktpartijen in de herstructureringsopgaven toegevoegde waarde? Het simpele antwoord luidt: kennelijk wel, want het gebeurt al jaren in verschillende wijken. Naast de grote ontwikkelaars zien wij hier een aantal kleinere spelers acteren die dit tot hun specialiteit kunnen rekenen, zoals Era en Proper Stok.

In 2004 hebben commerciële ontwikkelaars verkend of een veel bredere participatie van ontwikkelaars in herstructurering bij corporaties een gewillig oor zou vinden. Deze verkenning leverde weinig resultaat op. Tegelijkertijd is de vraag gerechtvaardigd of die marktpartijen wel echt zo graag op grote schaal "de herstructurering in willen". De stellingen verhardden zich, waarbij ik het standpunt betrok dat "marktpartijen geen zin hebben om met melk langs de deuren van de corporatiedirecteuren te gaan, met de vraag of ze alsjeblieft mee mogen doen". 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. Met het onderzoek naar de wensen van de (allochtone) middenklasse voel ik mij gesterkt om dit inderdaad te bepleiten. Commerciële marktpartijen hebben expertise in het ontwerpen van marktgerichte woonmilieus met gevarieerde programma's zowel grondgebonden als gestapeld. En die expertise hebben zij ook in het vernieuwen en 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, ontwerpen en investeringsbeleid. Juiste prioriteitsstelling maakt het verschil in imagoverbetering en "branding".



Het project Le Medi wordt ontwikkeld door Woonbron, Comwonen en Era Bouw en richt zich in woonmilieu, woontypologie en prijsstelling op de (allochtone) middenklasse.



Evaluatie gewenst

Ook het punt van de urgentie speelt mee. 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 verkoop. De verwachting is gerechtvaardigd dat zij een positieve invloed op de voortgang uitoefenen.

Commerciële marktpartijen stellen op hun beurt randvoorwaarden aan de participatie in herstructureringsprojecten. Die hebben betrekking op het inschatten van de potentie voor upgradering van de wijk, de beïnvloedingsmogelijkheden van plan en programma, het rendementsperspectief en de vraag of het "klikt" met de belangrijkste spelers van de corporatie en gemeente.

De uitwisseling van ervaringen in de Commissie Herstructurering van de Neprom levert een positief beeld op, maar een grondige evaluatie van de betrokkenheid van marktpartijen is nog niet beschikbaar.

Deze advertorial is gebaseerd op het boek "De engel uit het marmer. Reflecties op gebiedsontwikkeling" van Friso de Zeeuw dat in september 2007 is verschenen (uitgave: TU Delft). Het boek is (gratis) te bestellen via email: ontwikkeling@bouwfonds.nl.

