

richten"

en welke effecten dit heeft voor de wijkaanpak in het algemeen en voor de 40 wijken in het bijzonder. Natuurlijk zijn van huis uit de gemeenten onze eerstaangewezen partners, maar het kan – zeker in dit geval – geen kwaad dat de bewindsvrouw de kwaliteiten van onze activiteiten goed tussen de oren heeft en die ook elders aanbeveelt bij partijen in de wijkaanpak. Mevrouw Vogelaar vindt ons idee van revolverend investeren uit wijkfondsen fascinerend. Zij staat er achter."

Is het nu zo dat rondom de wijkaanpak SVn uitputtend bezig is allerlei nieuwe, toegesneden producten te ontwikkelen?

"Dat is op dit moment niet aan de orde, al kan het morgen opeens wel zo zijn. Wij letten vooral scherp op de manier waarop wij als maatschappelijk financier onze toegevoegde waarde nog meer kunnen bewijzen. Wij denken dus na over hoe wij – gericht op maatschappelijke vraagstukken – nog meer gebruik kunnen laten maken van de revolverende fondsen en het verstrekken van leningen daaruit door gemeenten, corporaties, provincies en ook door het rijk.

In de afgelopen vier jaar heeft SVn



grote bekendheid verworven met haar product Starterslening. Uitgifte van die leningen heeft een grote vlucht genomen. Prima, want zo dragen wij bij aan de zo gewenste doorstroming op de huizenmarkt en bevordering van het eigenwoningbezit. Maar wij kunnen nog veel meer met deze stimuleringsmethodiek, zoals huiseigenaren met niet al te hoge inkomens verleiden om toch dat extra stapje naar energiebesparende maatregelen te zetten. Tegen de gemeenten, het Rijk en provincies zeggen wij dan ook: pas deze methode toe, want met een lening verhoog je voor die mensen de woonkwaliteit, bespaar je op energie en doe je wat tegen CO₂-uitstoot. Past dus prima in het gemeentelijk klimaatbeleid, dus: tel uit je winst!"

'SVn wil graag een bijdrage leveren aan de wijkaanpak, maar niet alleen aan de 40 Vogelaarwijken.'

Broedt SVn op een offensief om werking en zegeningen van de financieringsmethode Revolving Fund te promoten?

"Revolving fund is niet overal een ingeburgerd begrip. Wel is intussen een meerderheid van de gemeenten – 250 van de circa 440 – bij SVn aangesloten. Dat aantal blijft groeien, vooral op goede gronden. Provincies raken ook in SVn geïnteresseerd. Maar dan vooral in de financieringsmethodiek. Zo is Limburg al toegetreten; Gelderland, Overijssel en Utrecht volgen op korte termijn. Daarnaast hebben we een aantal woningcorporaties die via SVn een slag willen maken. En niet te vergeten het ministerie van VROM, dat € 40 miljoen voor Startersleningen beschikbaar heeft gesteld."

Gaat hier nog 'cri de coeur' achter schuil?

"Ik zie SVn graag geleidelijk bekender worden en daar stap voor stap ons dienstbetoon op aanpassen. Wij hechten geen belang aan groei om de groei, wel aan het steeds beter toepassen van onze instrumenten. Dat veld is nog lang niet afgegraasd, zoveel is zeker. Bovendien: laat ook de gebruikers van onze instrumenten hun ongelovige of onwetende burens maar overtuigen. Die mond-tot-mondreclame werkt aanstekelijk, merken we. Het is niet verkeerd dat 'de markt' ons herkent aan één geprofileerd product zoals de Starterslening, en dan ontdekt dat er via SVn nog zoveel meer mogelijk is. Veel liever dan dat men zegt: SVn, geen flauw idee waar dat voor staat. Ook en juist in de wijkaanpak moet SVn dicht bij zichzelf blijven. Onze leest is duidelijk en moet dat vooral ook blijven. Wij zijn er niet voor het revolverend financieren van wijkagent of schoolconciërge, als dat al mogelijk is."



“Wijkaanpak kent geen keurig aangeharkt procedureel tuintje”

Ze staan erbij, kijken ernaar, en halen de schouders op. De vaderlandse projectontwikkelaars weten zich geen partij in het gekrakeel tussen rijkssoevereïteit, corporaties en gemeenten over de financiering van het 40-wijkenbeleid. “Wat zich daaromtrent allemaal voltrekt en wat men er aan constructies voor bedenkt, is zelfs voor een geïnteresseerd persoon niet meer te volgen,” meent Friso de Zeeuw. “Dus waarom zou onze soort zich er tegenaan bemoeien? Wij hebben onze eigen scores, zal ik maar zeggen.”

Friso de Zeeuw is directeur nieuwe markten bij Bouwfonds Property Development in Hoewelaken.

Bouwfonds is ‘s lands grootste project- annex gebiedsontwikkelaar met ook een stevig repertoire in de herstructurering van wijken en buurten. Dat gaat in de regel in samenwerking met corporaties, bijvoorbeeld met Ymere in de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam en met ZHV in de Kleurenbuurt in Zaandam. De Zeeuw is sinds vorig jaar ook Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU-Delft.

Halverwege de jaren ‘90 was hij initia- tor van het roemruchte Ondernemers- platform Stedelijke Vernieuwing, OPS in jargon. Daarin participeerden naast Bouwfonds een aantal grote landelijke ondernemingen, die vooral met groot- schalige winkel- en voorzieningen-

centra de nodige economische impul- sen aan kweisbare wijken wilden geven.

Voor de hand liggende vraag: wat is er toch van OPS terechtgekomen?

“Dat is uiteindelijk ter ziele gegaan omdat het te weinig projecten oplever- de. Toch stonden we aan de wieg van een aantal aansprekende projecten, zoals het Wagenerplein in Tilburg, win- kelcentrum Ambtsgaarde in Den Haag en het August Allebeplein in Amsterdam-West. Er blijkt ook nog steeds vraag naar het Praktijkboek Veiligheid dat wij hebben uitgegeven. Een van de makken van OPS was dat wij voor lokale bestuurders, corporaties en beleggers een te massieve club van grote ondernemingen waren. Onze acties leken soms op monopolievor-

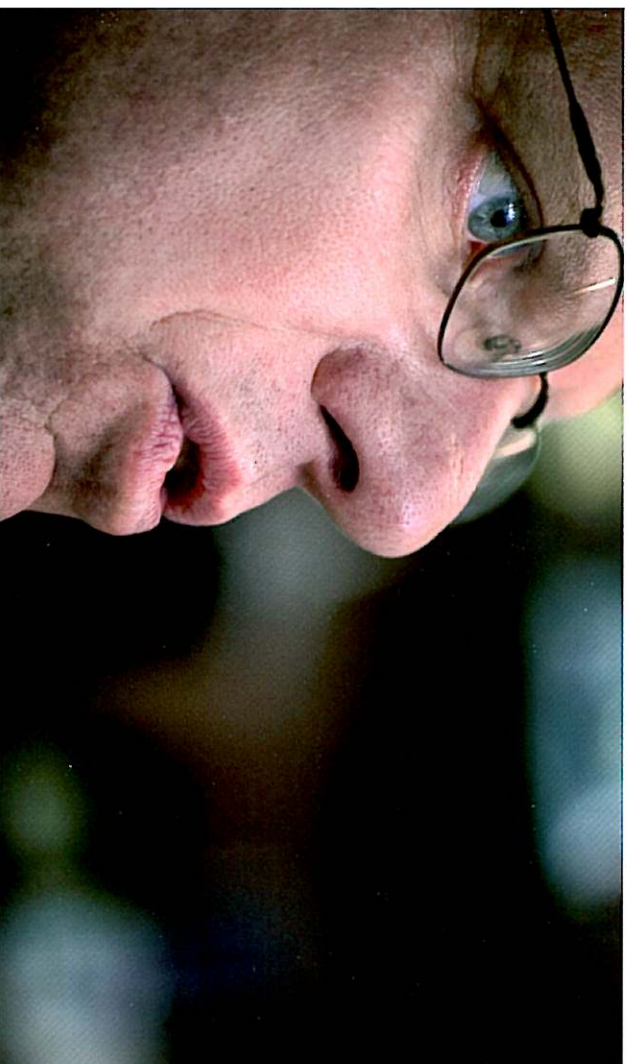
ming, zo van: moeders houd je doch- ters thuis, wij komen de buurt wel even voor jullie opknappen. Soms broed ik op een OPS versie 2.0 met een andere insteek: helemaal gericht op lokale coalities voor wijkenaanpak.”

In hoeverre gaan gebiedsontwikkelaars mee in de zwaardere sociale accenten van het krachtwijkenbeleid?

“Wij beleven die Vogelaraarwijken vooral als een beleidsruptie. Het is wel terecht dat het kabinet er prioriteit aan geeft, want daar liggen grote proble- men. Maar de bewuste 40 wijken zijn toch redelijk willekeurig aangewezen. Die ‘objectieve selectiecriteria’ stellen echt niet zoveel voor. Een minister moet een scoringsobject hebben, en dat is gekozen met deze selectie. Dat was niet echt nodig, vind ik.

Prima dat de aanpak van de cumule- rende problemen in vooral naoorlogse herstructureringswijken nu hoog op de politieke agenda staat. Maar de volgen- de stap - we wijzen 40 wijken aan en daar gaan we eens een extra feest bou- wen – dat is die beleidsruptie. We leven er mee hoor, maar er zit een hoop overbodigheid bij.

De inhoudelijke accenten, is een ande- re zaak. Ik vind het op zichzelf terecht dat men zich ervan vergewist dat je eigenlijk achter de voordeur moet zijn – van deur tot deur feitelijk – om ver- der te komen met de aanpak van pro- blemen die de situatie van mensen thuis als basis hebben. Onderwijs is belangrijk, dus betaal meer aan de leer- krachten die in de probleemwijken maar zitten te ploeteren. Net als aan- dacht voor welzijnswerk en het wijkbe-





De 'streetwise middle class' wil niet aan een flatwoning die een beetje gerenoveerd is. Die groep hecht ook grote betekenis aan alledaagse veiligheid en aan gemengde scholen. Die willen hun kinderen niet op een zwarte school. Kortom, een vrij pittig eisenprogramma, waar je alleen maar aan tegemoet kunt komen door ook fysiek flink tekeer te gaan in die wijken. Natuurlijk moet je er draagvlak onder de wijkbewoners voor zien te verwerven. Wij merken op diverse locaties – wijken die eigenlijk ook Vogelaaarwijk zijn – dat als je die discussie intensief voert, de bewoners best wel voor fysieke daadkracht in hun wijk te porren zijn. In die processen is de chaostheorie van toepassing. Je moet je een ongewisse weg banen door een oerwoud, doorwaadbare plaatsen vinden, de geesten rijp zien te krijgen, momentum benutten, en aldus ergens uitkomen waar je grofweg hoopt uit te komen.

Wijk aanpak is een volwaardige Echter-nacher proces: twee stappen vooruit, een stap terug. De makkelijke weg, het keurig aangeharkte procedurele tuintje, is er niet."

Hoe kijkt u naar de rol van SvN en de Gemeentelijke Stimuleringsleningen bij de probleemwijkenaanpak?

"SvN heeft als nictespeler een heel zinvolle reputatie in de 'wijkenmarkt'. Ik noem particuliere woningverbetering en in het bijzonder het financieel stimuleren van deugdelijk VvE-optreden. Dat laatste is bij uitstek een zwakke ste in de stadswijken met particulier woningbezit. Van een andere orde is de rol die de gemeentelijke SvN-fondsen kunnen spelen – en dat op diverse plekken ook al doen – bij het afdekken van tekorten in de grondexploitatie van wijkoperaties. Die tekorten ontstaan vooral bij infrastructuurele en stedenbouwkundige ingrepen die alles van doen hebben met de plan-kwaliteit. Mijn advies aan SvN en gemeenten luidt dan ook: richt de leningen met een vriendschappelijke rente of nultarief op zaken waar het geld het hardst nodig is; op maatschappelijk gewenste plannen met een onrendabele top die juist ook de ruimtelijke kwaliteit dienen. Revolverend investeren is bovendien zinnig, want het geld komt terug en je kunt het kunsje dus nog een keer of wat herhalen."

"Wijk aanpak is een volwaardige Echter-nacher proces: twee stappen vooruit, een stap terug."



heer, werkgelegenheid en de alledaagse veiligheid. Allemaal terechte accenten. Zolang we nog onze hybride woningcorporaties hebben – de uiterste houdbaarheidsdatum van dat concept komt in zicht, sneller dan ik vermoedde – en ze inderdaad verankerd zijn in die wijken en het geld hebben, is het terecht dat ze ook op die sociale dimensie worden aangesproken. We hoeven er geen uniform patroon in heel Nederland voor uit te rollen, maar de corporaties moeten het wel gewoon doen. Zij zijn daartoe ook bereid, is mijn beleving."

We zien intussen een zekere neiging om bij herstructurering heel terughoudend te zijn met sloop/nieuwbouw en omzichtig om te springen met de bestaande woningvoorraad. Ook uw keuze?

"Dat is de 'macramé-aanpak', met hele kleine ingrepen. Zelf verkondig ik een andere mening: radicale ingrepen in de gebouwde omgeving – woningen, voorzieningen, winkelcentra – zijn vaak nodig. Juist ook om één van de beleidsdoelstellingen – behoud van de middenklasse voor de wijken, zo'n beetje het cement van de samenleving – te realiseren.

Uit al die woningmarkt- en woningbehoefteonderzoeken blijkt dat ook de allochtone middenklasse een sterke hang heeft naar het Nederlandse waardepatroon qua wonen. Veelal naar een grondgebonden woning, zij het niet naar jaren '30 replica waar Nederlanders zo verknocht aan zijn.