

Herstructurering: nieuwe kansen, nieuw

Aan het einde van deze eeuw is duidelijk geworden dat ook het kwantitatieve woningtekort nagenoeg is verdwenen. De Vinex-operatie – wellicht al deels overbodig – kan worden gezien als de laatste fase van het oplossen van de woningnood. Tijd voor bestuurders om tevreden achterover te leunen en voor bouwers om het materieel te poetsen? Niet dus. Meer en meer wordt duidelijk dat er sprake is van een kwalitatief probleem, dat zich juist in de (grotere) steden zal manifesteren. Om de problemen daar met succes aan te pakken zijn forse investeringen nodig. Dat geldt voor de herstructurering, maar ook voor de economische revitalisering.

Op het congres vandaag van de Erasmus Universiteit betoogt Hugo Priemus dat de stedelijke herstructurering een vitaal thema is op de beleidsagenda van de toekomst. De grootste fout die zou kunnen worden gemaakt is om deze opgave puur als een volkshuisvestingsopgave te beschouwen of alleen de opgave te zien om ongedeelde steden tot stand te brengen. Het gaat om sociale cohesie en verbetering van de woonomgeving op basis van nuchtere overwegingen van strategisch vastgoedmanagement. Maar ook om de economische vitaliteit van de steden, om de beheersing van automobiliteit en de bevordering van stedelijke duurzaamheid. Stedelijke vernieuwing en economische structuurversterking zijn twee kanten van dezelfde medaille. Daarom doen gemeenten en woningcorpora-

ties er goed aan – aldus Priemus – de aanpak niet alleen met bewoners te bespreken, maar ook samenwerkingsverbanden aan te gaan met het bedrijfsleven ter plaatse en met ontwikkelaars. De vraag die rest is dan hoe die samenwerking gestalte moet krijgen.

Analyse

Een succesvolle aanpak van het thema leefbaarheid begint bij de analyse van de problematiek. Die verschilt van buurt tot buurt. Uitgebreid en tijdrend onderzoek is veelal niet nodig. Veel gemeenten meten en weten al veel en kunnen op de hoogte zijn van een groot aantal relevante indicatoren van buurten en wijken. Vaak is het voldoende om de bestaande gegevens te verzamelen en te ordenen.

Veel belangrijker is het beseft dat een succesvolle aanpak meer is dan alleen een opeenstapeling van bouwtechnische maatregelen.

Stelling 1: Herstel en behoud van de leefbaarheid in alle wijken en buurten van een stad vereist een multidisciplinaire aanpak.

Leefbaarheidsproblemen kunnen te maken hebben met de technische kwaliteit van woningen. Maar leefbaarheid gaat verder dan alleen de woningen. De groenvoorzieningen, de infrastructuur, verkeer en vervoer, educatie, ontspanning, winkelvoorzieningen en werkgelegenheid zijn belangrijk. Ook zaken als vervuiling, criminaliteit en buurtkader, spelen bij leefbaarheid een rol.

Lustrumcongres Erasmus Universiteit Rotterdam 'De succesvolle stad van de 21ste eeuw'

De 85-jarige Erasmus Universiteit heeft, in samenwerking met KPMG, een congres georganiseerd waarvoor vooraanstaanden uit de Rotterdamse samenleving zijn gevraagd mee te denken over de voorwaarden van een succesvolle stad. In dit congres, dat vandaag wordt gehouden, zullen sprekers en deelnemers gezamenlijk het recept opstellen voor een actieve, dynamische en vooral leefbare stad.

Eén van de onderwerpen die aan de orde komen, is de problematiek van de aanpak van de herstructurering. Gesproken wordt over de vraag waar het vele geld vandaag moet komen dat hiervoor nodig is. De studie van het OTB 'De stedelijke investeringsopgave 1999-2010 gekwantificeerd'

wordt hierbij als leidraad gebruikt. Centraal staat de vraag of samenwerking tussen marktpartijen soelaas kan bieden.

Vandaag en in de komende twee dagen zal deze mogelijkheid worden verkend door Aldert Dreimüller (KPMG Branchegroep Woningcorporaties), Friso de Zeeuw (Directeur Nieuwe Markten, Bouwfonds Woningbouw) en Roland van der Post (Directeur Stadswoon, voorzitter van het regionaal samenwerkingsverband corporaties).

In Cobouw van 21 september jl. heeft reeds een artikel gestaan van de hand van Hugo Priemus (Directeur OTB TU Delft), die tevens deelneemt aan de discussie.

schrijft leefbaarheid als een r schappelijk proces dat door specifieke plaatselijke omstandigheden zich manifesteren. Dat is een beschrijving die vergelijkbaar is met de verkenning van vochtproblemen in badkamers. Dat probleem doet zich overal in huis en in elk huis voor. heft ook te maken met zaken die alleen met de badkamer en de keukens. Dat probleem doet zich overal in huis en in elk huis voor. van het hele huis en zijn bewoners voorbeeld het aantal mensen, de ventilatie, de algemene temperatuur, de vochtigheid en de isolatie. Een succesvolle aanpak kan niet beperkt blijven tot maatregelen in die twee voorkamers.

Zo ook leefbaarheid. Het probleem nifesteert zich in een bepaalde buurt op een specifieke wijze. Het is een gevolg van een stedelijke ontwikkeling. Analyse en oplossing zullen daar rekening moeten houden en de stad daarbij moeten betrekken.

Stelling 2: Leefbaarheid heeft te maken met de hele stad. Leefbaarheid is op buurtniveau zichtbaar, maar wordt stedelijk bepaald.

Noodzakelijk voor het bepalen van een succesvolle aanpak van het fenomeen leefbaarheid is een goede omschrijving. De spraakverwarring moet verdwijnen. De definitie is afhankelijk van plaatselijk belangrijk geachte aspecten en is daarmee het eerste argument om leefbaarheidsvraagstukken van buurten en wijken te benaderen vanuit een plaatselijk vertrekpunt. Het rapport van de RAVO (1997) be-

Stelling 3: De gemeente is de agent op stedelijk niveau.

Bedrijven en maatschappelijke instellingen zijn de realisatoren van een gemeente geïnitieerd traject. In kader van besturen op afstand en de zal naarmate het proces vordert de gemeente op grotere afstand kon Voorwaarde is dat de gemeente een gemeen beeld heeft van de ontwikkeling van de stad en de verschillende buurten. Dan wordt voorke dat bij de uitwerking per buurt of dezelfde middelen worden inge-

g: nieuwe kansen, nieuwe wegen

Lustrumcongres Erasmus Universiteit Rotterdam 'De succesvolle stad van de 21ste eeuw'

De 85-jarige Erasmus Universiteit heeft, in samenwerking met KPMG, een congres georganiseerd waarvoor voorafstaanden uit de Rotterdamse samenleving zijn gevraagd mee te denken over de voorwaarden van een succesvolle stad. In dit congres, dat vandaag wordt gehouden, zullen sprekers en deelnemers gezamenlijk het recept opstellen voor een actieve, dynamische en vooral leefbare stad.

Eén van de onderwerpen die aan de orde komen, is de problematiek van de aanpak van de herstructurering. Gesproken wordt over de vraag waar het vele geld vandaag moet komen dat hiervoor nodig is. De studie van het OTB 'De stedelijke investeringsopgave 1999-2010 gekwantificeerd'

wordt hierbij als leidraad gebruikt. Centraal staat de vraag of samenwerking tussen marktpartijen soelaas kan bieden.

Vandaag en in de komende twee dagen zal deze mogelijkheid worden verkend door Aldert Dreimüller (KPMG Branchegroep Woningcorporaties), Friso de Zeeuw (Directeur Nieuwe Markten, Bouwfonds Woningbouw) en Roland van der Post (Directeur Stadswonen, voorzitter van het regionaal samenwerkingsverband corporaties).

In Cobouw van 21 september jl. heeft reeds een artikel gestaan van de hand van Hugo Priemus (Directeur OTB TU Delft), die tevens deelneemt aan de discussie.

leefbaarheid heeft, tevens te maken met de normen en waarden van de bewoners in de buurten en wijken en de ontwikkeling daarvan. Het heeft te maken met de rolopvatting van de overheid (terugtrekkende overheid en verantwoordelijke burger), de relatie tussen autochtonen en allochtonen en de rol van individuen in de samenwerking. Als leefbaarheid op deze wijze wordt omschreven, is het duidelijk dat diverse disciplines bij de aanpak van leefbaarheid betrokken zijn en dat zij ook een op elkaar afgestemd plan van aanpak zullen moeten hebben.

Stelling 2: Leefbaarheid heeft te maken met de hele stad. Leefbaarheid is op buurtniveau zichtbaar, maar wordt stedelijk bepaald.

Noodzakelijk voor het bepalen van een succesvolle aanpak van het fenomeen leefbaarheid is een goede omschrijving. De spraakverwarring moet verdwijnen. De definitie is afhankelijk van plaatselijk belangrijk geachte aspecten en is daarmee het eerste argument om leefbaarheidsvraagstukken van buurten en wijken te benaderen vanuit een plaatselijk vertrekpunt. Het rapport van de RAVO (1997) be-

schrijft leefbaarheid als een maatschappelijk proces dat door specifieke plaatselijke omstandigheden zich zal manifesteren. Dat is een beschrijving die vergelijkbaar is met de verklaring van vochtproblemen in badkamers en keukens. Dat probleem doet zich niet overal in huis en in elk huis voor. Het heeft ook te maken met zaken die niet alleen met de badkamer en de keuken van doen hebben, maar met kenmerken van het hele huis en zijn bewoners. Bijvoorbeeld het aantal mensen, de ventilatie, de algemene temperatuur, luchtvochtigheid en de isolatie. Een succesvolle aanpak kan niet beperkt blijven tot maatregelen in die twee vochtige kamers.

Zo ook leefbaarheid. Het probleem manifesteert zich in een bepaalde buurt en op een specifieke wijze. Het is een gevolg van een stedelijke ontwikkeling. Analyse en oplossing zullen daarmee rekening moeten houden en de hele stad daarbij moeten betrekken.

Stelling 3: De gemeente is de dirigent op stedelijk niveau.

Bedrijven en maatschappelijke instellingen zijn de realisatoren van een door de gemeente geïnitieerd traject. In het kader van besturen op afstand en de eigen verantwoordelijkheid van burgers zal naarmate het proces vordert de gemeente op grotere afstand komen.

Voorwaarde is dat de gemeente een algemeen beeld heeft van de ontwikkeling van de stad en de verschillende wijken en buurten. Dan wordt voorkomen dat bij de uitwerking per buurt of wijk dezelfde middelen worden ingezet.

Overal dure koopwoningen bouwen of de winkelcapaciteit opvoeren kan niet. Alles kent zijn grens.

In het algemeen kan de gemeente het voortouw nemen voor de aanpak van de leefbaarheid in de stad. De ontwikkeling en het wel en wee van de stad is immers de eerste verantwoordelijkheid van de gemeente. Een kanttekening is hierbij op zijn plaats: ook al heeft de gemeente de eerste verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de stad, dat ontslaat bedrijven, instellingen en burgers niet van hun verantwoordelijkheid om een substantiële bijdrage daaraan te leveren.

Stelling 4: De corporatie is de coördinator op wijkniveau.

Een actuele discussie is die over de kerntaken van gemeenten. De vraag is welke taken de gemeente nog zelf ter hand moet nemen. Het gaat er om dat er iets gebeurt en niet wie het uiteindelijk doet. Als het algemeen beleid voor de stad en de specifieke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van buurten en wijken zijn geformuleerd, kunnen maatschappelijke organisaties en bedrijven voor de realisatie zorgen. De praktijk bij de ontwikkeling van nieuwe bouw wijken in veel gemeenten gaat ook in deze richting.

De vraag is welke organisaties voor de aanpak van de leefbaarheid in buurten en wijken in aanmerking komen. Voor puur commerciële bedrijven pleit dat zij een zeer rationele wijze van werken hebben en een hoge mate van vakbe-

kwaamheid aan de dag kunnen leggen. Tegen hen pleit dat zij niet verbonden zijn met de gevolgen op de langere termijn voor hun handelen in een bepaalde wijk of buurt, en dat zij geen onrendabele investeringen zullen overwegen.

Voor corporaties geldt eerder de omgekeerde redenering. Zij zijn over een langere periode betrokken bij de resultaten van hun aanpak en zijn bereid uit eigen middelen in de wijk te investeren. Daarentegen zal op onderdelen de vakbekwaamheid en de rationaliteit aandacht behoeven. Voor de hand ligt dan ook samenwerking tussen corporaties en marktpartijen. Door een goede planning kunnen partijen elkaars belangen zien, investeringen op elkaar afstemmen en over en weer garanderen. In hun kielzog zullen kleinere bedrijven en particulieren bereid zijn om ook in de oplossing van hun problemen te investeren.

Voorwaarde

Veel geld blijft nodig. De studie van het OTB toont aan dat er een groot gat gaapt de tussen de behoefte en hetgeen het Rijk op 31 maart 1998 in het vooruitzicht heeft gesteld. Zeuren om meer subsidie is niet meer van deze tijd. Zelf de schop ter hand nemen wel. Dat is ook wat het Rijk verwacht. Voorwaarde is wel dat de gemeente daarop inspeelt, de randvoorwaarden stelt, faciliteert in aandacht en prioriteiten en daarna voldoende afstand neemt.

Drs. ir. Aldert Dreimüller (KPMG Branchegroep Woningcorporaties).