



# interview ko blok

'Uitgangspunt bij elke stedelijke vernieuwing is respect voor het bestaande en de vraag: wie zou er willen wonen, nu en in de toekomst? Dat is de grondslag voor een duurzame ontwikkeling. Investeren in stedenbouwkundig zwakke wijken is niet duurzaam. De stedenbouwkundige structuur moet helder zijn, de architectuur moet dat ondersteunen. De buurten zijn dan onderscheidend van elkaar, de bewoners kunnen zich ermee identificeren. Hier ligt de basis voor duurzaamheid: woonmilieus en woningen, waar niet de mode van de dag regeert maar gewaardeerde kwaliteit in de stad. Anders gezegd: ik heb meer aan de duurzaamheid van Dudok dan aan de duurzaamheid van minister Cramer.'

tekst martin liebregts en peter de koning

Volgens directievoorzitter Ko Blok van ERA Bouw is zijn bedrijf groot geworden in de jaren 60 als flatbouwer voor corporaties. In de jaren daarna trok het bedrijf met de corporaties de stadsvernieuwing in en onderging een boeiend leerproces. 'De techniek en de logistiek van het renoveren, het samenwerken met bewoners. Vooral vanaf begin jaren 90 hebben we ons op die terreinen enorm ontwikkeld,' vertelt Blok. Tegelijkertijd zag hij in de orderportefeuille naast sloop en nieuwbouw, een toenemend accent op het herpositioneren van bestaande bouw voor andere doelgroepen. 'Ja, vergeleken met sloop en nieuwbouw lijkt dat een vrij risicovolle onderneming. Maar we hebben er veel verstand van en het is een boeiende en noodzakelijke ontwikkeling.' Als sprekend voorbeeld noemt Blok het project Florena in Amsterdam, twee flatblokken in de Bijlmer die het bedrijf kocht van een corporatie en die vervolgens werden omgebouwd tot koopwoningen voor starters (zie ook de projectbeschrijving elders in dit blad). In 2004 is het opgeleverd. Blok daarover: 'Dat was toen een unieke gebeurtenis in de bouwwereld, een private partij die bezit overnam van een corporatie en dat geschikt maakte voor een andere doelgroep. Wij keken er zelf wat minder van op. ERA heeft immers een sterk volkshuisvestingsverleden en nog steeds richt 90 procent van onze activiteiten zich op het wonen, zowel in de projectontwikkeling als in de bouw. En dat vooral in de bestaande stad. Van deze op het wonen gerichte activiteiten is ongeveer 80 procent nieuwbouw en 20 procent renovatie. Waarbij ik graag vermeld dat de helft van ons renovatiewerk eigen ontwikkelingsprojecten betreft. Dat is best bijzonder.' Een ander goed voorbeeld is het project Eén Blok Stad in Rotterdam, woningen uit de jaren 20 die de corporatie wilden slopen. ERA renoveert deze woningen deels op casconiveau en verkoopt ze (zie ook het artikel in de volgende editie). 'Bij beide projecten hebben we heel bewust gezocht naar de meest passende combinatie van doelgroep, leefstijl en product. Bij Eén Blok Stad hebben we heel vruchtbaar samengewerkt met klantenpanels en met succes een internet verkoopcampagne ingezet.'

## DIFFERENTIATIE

Stedelijke vernieuwing, ontwikkeling en bouw in bestaande stedelijke woongebieden vormen de belangrijkste aandachtsvelden voor ERA. Afhankelijk van de context wordt er gekozen voor renovatie of sloop en nieuwbouw. Beide bouwactiviteiten vinden plaats in bewoonde omgevingen. Door decennia lange ervaringen is de kennis via het bestaan van specifieke teams in het bedrijf vastgelegd. 'Bezig zijn met stedelijke vernieuwing kan niet zonder een duidelijke opvatting en benaderingswijze,' vindt Blok. 'Zeker niet voor een ontwikkelaar en risicodragende partij. Startpunt voor ons is niet het bouwblok, de buurt of de wijk maar de stad. Centraal moet staan een goed functionerende stad, die ruimte biedt voor emancipatie en vernieu-

## CV KO BLOK (59)

1973: HTS-Bouwkunde Utrecht  
1974: CT Bedrijfskunde Nijenrode  
1996-heden: Directievoorzitter ERA Bouw B.V.  
1988: Directeur ERA Bouw B.V.  
1986: Adjunct directeur ERA Bouw B.V. te Zoetermeer  
1980-1986: Hoofd afdeling Gronduitgifte Grondbedrijf Gemeente Rotterdam  
1974-1980: Marketingfuncties bij Ballast Nedam Groep N.V. Amstelveen, J.P. van Eesteren BV Rotterdam  
Ko Blok is oud voorzitter van de Neprom en thans bestuurslid van o.a. KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing en het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.



# een sterke stad vernieuwt en eman- cipeert

wing. Een stad die goed functioneert is een vernieuwings- en emancipatiemachine.' Eén ingrediënt vindt Blok daarvoor absoluut onmisbaar: een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Differentiatie in etniciteit, cultuur, inkomen en opleiding. Hij legt uit: 'Veel differentiatie betekent ook veel kansen om je op te werken. Een stad functioneert als er ruimte is voor mensen met verschillende kansen. Hoe kom je tot duurzame gedifferentieerde wijken opgebouwd uit homogene buurten. Voor ons zit het antwoord op die vraag in een goede samenwerking met corporaties en gemeenten. Als je dit mechanisme begrijpt, wordt ook direct duidelijk waarom de Amsterdamse Bijlmer in zijn oorspronkelijke opzet nooit een succes is geworden.' Een goed voorbeeld is het project Le Medi (zie ook de artist impression) in Bospolder in Rotterdam: 93 koopwoningen voor jonge goed opgeleide Rotterdammers, woningen in een gesloten bouwblok; het heeft iets van een hofje maar dan mediteraan opgezet. 'Die bijzondere opzet is een instrument om bepaalde doelgroepen, die van deze stad houden, te interesseren voor een deel van de stad met tot voor kort een slecht imago. Geleidelijk aan kan er zo op wijkniveau differentiatie ontstaan.'

Ook Poptahof in Delft vindt Blok een mooi project. Hier hebben de gemeente en woningcorporatie Woonbron-Delft een ambitieus stedenbouwkundig en sociaal en economisch vernieuwingsprogramma opgesteld. Uitgangspunt is niet het bouwen voor de buurt (uitsluitend de zittende bewoners), maar het bouwen voor meerdere doelgroepen en leefstijlen. De initiatiefnemers willen van Poptahof, dat dicht bij het centrum ligt, een hoogstedelijke wijk maken met een hoge variëteit en plaats voor verschillende gemeenschappen en subculturen. 'Iets vergelijkbaars zie je in Helmond waar heel bewust bepaalde doelgroepen worden bediend met verleidelijke concepten, gebaseerd op consumentenvoorkeuren,' vertelt Blok. 'Natuurlijk hadden we allemaal onze bedenkingen toen de wijken Dierdonk en later Brandevoort verrezen. Maar het succes ervan heeft die kritiek naar de achtergrond geduwd, ook bij mij. Helmond was altijd een 'blauwe boorden stad' met een verslechterend imago. Door bij uitbreiding in te spelen op de behoefte van de middengroep is het beeld van de stad positief veranderd. Andere steden kunnen hier een voorbeeld aan nemen.'

**KANSARM-KANSRIJK** Het tegenovergestelde ziet Blok gebeuren in Rotterdam, waar zich volgens hem een drama voltrekt door een groeiende concentratie van kansarmen. In sommige gebieden heerst de werkloosheid al drie generaties. Wie in zo'n sfeer een baan vindt, is een outcast. Zijn overheden en marktpartijen in staat om met ruimtelijke concepten daar iets aan te doen? 'Ik denk het wel, zelfs in dat soort schijnbaar kansloze gebieden. In een groep kansarmen zit altijd een deel dat kansrijk kan worden. Die mogelijkheden, hoe klein



soms ook, moet je altijd aangrijpen.' Blok is dan ook erg enthousiast over het Skill City® concept. Dit concept, ontwikkeld door ERA en de woningcorporatie Woonbron, speelt in op modern vakmanschap. 'Dat past bij het Rotterdamse dna als de 'stad van aanpakken' en de wereldhaven. Bij het maritieme, logistieke en de procesindustrie zijn allerlei technische bedrijven betrokken, die een grote behoefte hebben aan vaklieden op het grensvlak van handen en hoofd.' Samen met het bedrijfsleven werken ERA en Woonbron aan gericht beroepsopleiding, een baangarantie, inkomen en een woning. Over dit concept zijn ERA en Woonbron in gesprek met de gemeente Rotterdam, die zeer geïnteresseerd is omdat het heel goed past bij de ontwikkeling van Stadshavens. Op die wijze groeit er een nieuwe middenklasse, die werkt en woont in de stad. 'Een enorme uitdaging om de negatieve spiraal in Rotterdam te doorbreken,' aldus Blok.

**TOT IN HET DNA** ERA is actief in de Randstad en daarbinnen vooral in de vier grote steden. Om een wijk en de potentie ervan goed te kunnen beoordelen, wil ERA de steden 'tot in het dna' kennen: het culturele klimaat en traditie, de bevolkingssamenstelling, het imago, de aantrekkingskracht en de fysieke opbouw in de tijd. Iedere stad heeft zo zijn eigen unieke karakter, stelt Blok. 'Zonder dat karakter te kennen is het niet zinvol activiteiten als ontwikkelaar te beginnen. Onze afdeling Initiatief & Concept houdt die noodzakelijke kennis systematisch op peil en werkt daarvoor nauw samen met onderzoeksbureaus en het ministerie van VROM. Bijvoorbeeld, in een stad als Dordrecht zien we een duidelijk handelsverleden dat deze stad een ander dna geeft dan een stad als Helmond die vanuit het industriële textielverleden zijn huidige vorm en karakter heeft gekregen. Dat moet je begrijpen en respecteren. Als je dat doet, beseft je ook dat de ruimte voor waardecreatie, de waarde van het bestaande en de mate van de ingreep per stad, wijk of buurt verschillend zijn. In Amsterdam hoef je 't maar aan te raken en het stijgt in waarde, terwijl het in Rotterdam zeer nauw luistert. En natuurlijk leidt dat soms tot een meningsverschil met opdrachtgevers of lokale partners, bijvoorbeeld als het vanuit de locatie en de korte termijn interessant lijkt om zoveel mogelijk woningen te bouwen. Maar dan is aan ons de taak om met goede argumenten uit te leggen dat dat niet tot een duurzaam resultaat leidt. Dat vanuit het streven naar een gedifferentieerde wijk de prioriteit bijvoorbeeld moet liggen bij grondgebonden woningen voor gezinnen.'

Door selectieve sloop en nieuwbouw kunnen grote delen van een wijk en de bestaande voorraad behouden blijven. Voorwaarde is wel dat de bestaande stedenbouwkundige structuur voldoende kwaliteit heeft. In de praktijk betekent dit niet automatisch dat een dergelijke benadering tot oplossingen leidt die iedereen toejuicht, erkent ook Blok. In Croos-

wijk bijvoorbeeld heeft het nieuwbouwproject van ontwikkelingscombinatie nieuw Crooswijk (gemeente Rotterdam, Woonstad, Proper-Stok en Era Bouw) tot veel discussie geleid. Een deel van de bewoners verzette zich tegen de omvangrijke sloopoperatie.

**COMMUNICATIE** Blok vervolgt: 'Goed beschouwd is het renovatiewerk technisch niet zo moeilijk, dat moet elke serieuze bouwer probleemloos kunnen doen. De moeilijkheid zit in de logistiek, de organisatie tijdens de uitvoering en het economisch rendabel maken van zo'n project. Verder merk ik dat de communicatie met bewoners bij veel renovatieprojecten weinig professioneel is. Een veel voorkomend knelpunt is het verschil tussen wat er beloofd wordt en wat er uiteindelijk wordt gerealiseerd. Met als gevolg dat de uitvoerder de klappen mag opvangen.' En na een korte pauze: 'Verantwoord renoveren betekent vooral ook dat je eerst goed kijkt naar de context waarin de bestaande bebouwing zich bevindt. Het gaat om de eigenheid van een wijk of buurt, dat moet je kunnen begrijpen. Dat klinkt eenvoudig, maar in de praktijk zie ik veel hobbyisme dat niet zelden resulteert in maatregelen die wel duur zijn maar niet duurzaam. Sommige ingrepen op blokniveau hebben niets te maken met het geheel waar dat blok onderdeel van is. Dan blijkt maar weer: de kwaliteit van de herstructurering bepaalt de mate van waardecreatie.'