

Vastgoedestafette

In Vastgoedmarkt staat elke maand een gastcolumnist. De spelregels zijn simpel. De columnist van de maand mag op een persoonlijke en uitdagende wijze zijn mening geven over zaken, die direct zijn gerelateerd aan de vastgoedsector, zonder daarbij beledigend of kwetsend te worden. De keuze van het onderwerp is vrij. De columnist verplicht zich ook zijn opvolger aan te dragen, die het estafettestokje weer moet doorgeven.

Steden sterker maken

In toenemende mate wordt duidelijk dat de slag om hoogwaardige economische activiteiten wordt gestreden tussen stedelijke regio's en niet tussen landen. Daarnaast worden we ons meer en meer bewust hoe belangrijk steden zijn als welvaartdragers en vernieuwingsmachines op sociaal, cultureel en economisch gebied; én in het verlengde daarvan als emancipatie- en integratiemachine. Voor de werking van de vernieuwingsmachine vormen het openstaan voor internationale ontwikkelingen, een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en een tolerant multicultureel klimaat, een belangrijke brandstof.

In een aantal steden stukt de emancipatiemachine, omdat in grote stadsdelen de verhouding kansrijk/kansarm totaal uit evenwicht is. Gebrek aan discipline, opleiding en werk, leggen een enorme claim op de prestaties van deze steden en remt de internationale positie van stedelijke regio's. Dit besef is in de politiek niet populair en de vastgoedindustrie is er nauwelijks in geïnteresseerd.

Er moet een nationaal plan komen voor de wijken, waarin deze problemen spelen en waar tijdbommen tikken. De problemen in deze wijken los je niet meer op op lokaal niveau en gezien de grote maatschappelijke kosten, die er nu en straks – bij een pappen en nathouden variant – mee gemoeid gaan, is het een probleem van nationaal belang. Het is bemoedigend dat Pieter Winsemius als minister van VROM in de nadagen van dit kabinet de vinger op de zere plek legt.

Hoewel het in eerste instantie gaat om discipline, onderwijs, opleiding en werk, zit er ook een fysieke kant aan de problematiek van deze verouderde wijken. De vastgoedindustrie laat zich echter nog weinig gelegen liggen aan deze problematiek. Nog vorig jaar meldde de Neprom – bij monde van haar toenmalige voorzitter Peter Ruijgrok – dat Neprom-leden stopten met hun activiteiten in de stedelijke vernieuwing, onder het



mom 'te weinig kansen voor ontwikkelaars, corporaties willen niet, te moeilijk, te moeilijk' et cetera. Een weinig maatschappelijk georiënteerde zienswijze van deze respectabele doch de laatste jaren wat weinig geïnspireerde belangenvereniging.

Proper Stok en Era Bouw zijn al jaren actief in deze sector en niet zonder succes. Natuurlijk is het werken in stedelijke vernieuwing anders dan in weilanden; het duurt lang, is complex, politieker en risicovol. Daartegenover staat dat met de juiste competenties en houding, gekoppeld aan lef en leiderschap, veel eer valt te behalen, zowel waar het gaat om de toegevoegde waarde aan de stad, als bedrijfseconomisch en maatschappelijk. Hier ligt een enorme kans voor de vastgoedindustrie om te laten zien waar zij ook maatschappelijk toe in staat is. Het creëren van gedifferentieerde stadswijken, het stimuleren van eigen woningbezit, het ontwikkelen van betaalbare huur- en koopwoningen, het accommoderen van kansrijke groepen in 'slechte' wijken, is maar een kleine

greep uit de mogelijkheden. De stedelijke vernieuwing is nu in hoge mate het primaat van de corporaties en die kunnen best wat ondersteuning en prikkels gebruiken. Kom op collega's!

KO BLOK

De auteur (1949) is directievoorzitter bij Era Bouw, een ontwikkelende bouwer die vooral actief is in de stedelijke vernieuwing. Hij studeerde bouwkunde en bedrijfskunde. Blok begon zijn loopbaan in het bedrijfsleven en switchte vervolgens naar het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam; vanaf 1986 is hij werkzaam bij Era Bouw. Hij is verder oud-voorzitter van de Neprom en onder andere bestuurslid van het Forum van Stedelijke Vernieuwing en KEI, het Kenniscentrum stedelijke vernieuwing.