

Stadsbezoek Zwolle – Holtenbroek

Een korte samenvatting door Marinus van den Elshout

Een grondige aanpak van de problemen

Met gepaste trots toonde het Projectteam Holtenbroek 1 ons op 22 juni 2006 de al duidelijk zichtbare contouren van de gedaanteverwisseling van de Zwolse wijk Holtenbroek.

Duidelijk zichtbaar zijn de twee verschillende formules van de herinrichting binnen Holtenbroek. Enerzijds de Muziekwijk, waar met de sloop van 450 woningen ruimte is gecreëerd voor een volledig nieuwe inrichting en bebouwing, inclusief stratenplan en openbare ruimte. Een zuivere "groene weide-aanpak". Anderzijds de Trapjeswijk, waar de bestaande bebouwing aan een grondige renovatie wordt onderworpen.

Een innovatieve organisatievorm

De twee woningbouwcorporaties, die samen nagenoeg alle onroerend goed in eigendom hadden, hebben in samenwerking met de gemeente Zwolle gezocht naar een organisatievorm die een effectief en snel optreden mogelijk maakte. Die is gevonden in de oprichting door de corporaties van een VoF die alle onroerend goed in eigendom nam, inclusief de openbare ruimte, de herontwikkeling leidde, en daarna de openbare ruimte aan de gemeente zal terugverkopen, een deel van de gerealiseerde woningen aan particulieren zal verkopen, en de rest aan de beide corporaties.

De nieuw gekozen rol van de gemeente is vooral zichtbaar in hun afstand tot het plannen en realiseren van de infrastructuur. In de discussie aan het einde van de dag toonden enkele aanwezigen zich bezorgd over de afstand van de gemeente met betrekking tot de bewaking van de kwaliteit van al het nieuwe.

Successen, de basis daarvoor, en de overdraagbaarheid van de aanpak naar andere steden

De voorspoedige verkoop van de daarvoor bestemde woningen vormt een financieel succes. Het imago van de wijk is aanmerkelijk verbeterd. Betrokkenen stralen een grote tevredenheid uit over de samenwerking. De kwaliteit van het inmiddels gerealiseerde is een kwestie van persoonlijke smaak, en zal door iedereen anders worden beoordeeld. Mij blijft de indruk dat het Projectteam in elk geval succesvol is in het *beheersen* van de veranderingen.

Centrale vraag was, in welke mate het succes een gevolg is van de andere rol van de gemeente, en zo ja, of de aanpak kan worden gekopieerd naar andere gemeenten. Geen onbelangrijke vraag, als we ons realiseren dat er in Nederland maar liefst 56 wijken zijn geïdentificeerd met een vergelijkbare noodzaak tot een grondige aanpak van gecombineerde sociale en huisvestingsproblemen.

De presentaties en de discussie aan het einde van de dag gehoord hebbende, waag ik me tot de volgende samenvatting.

De gemeente Zwolle kiest er hier voor om zich te beperken tot het pure toetsen. Niet zelf oplossingen bedenken, maar zo helder mogelijk in een Programma van Eisen vastleggen wat voor haar werkelijk belangrijk is. Het loslaten van het bedenken van oplossingen en van het direct aansturen van de realisatie is niet gemakkelijk gebleken, maar wel mogelijk.

Volgens mij schuilt de kracht van de aanpak in Holtenbroek in de VoF. Zij krijgt de ruimte voor een integrale aanpak. Door haar iets grotere afstand van de gemeente kan zij flexibeler en effectiever zijn. Deelbelangen worden hierin niet langer uitvergroot, zoals in de politiek helaas te vaak het geval is, maar worden van meet af aan getoetst aan de visies en ambities voor het geheel. Deze afstand maakt het ook mogelijk om soepeler en creatiever met soms moeilijk te volgen regels om te gaan

Als de gemeente goede randvoorwaarden stelt, en de ijkmomenten vastlegt om de kwaliteit en de naleving van de afspraken te controleren, blijft er altijd nog ruimte die door betrokkenen in de uitvoering zelf kan worden ingevuld. Dat geldt voor het proces (waaronder bewonersparticipatie) als voor de inhoud (waaronder vormen, aanzichten, kortom het geheel van het zichtbare en voelbare) als de klus is geklaard. Deze gemeentelijke controle is niet wezenlijk anders dan bij de traditionele werkwijze, maar wel anders ingericht.

Kan deze aanpak worden toegepast in een andere gemeente? Ik zie geen redenen waarom dat niet zou kunnen. Er is wel een set van objectieve en subjectieve randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan, om succesvol te kunnen zijn.

Zwolle is zeker geholpen doordat de concentratie van eigendom de kring van besluitvorming klein hield, en door een groot gevoelde *sence of urgency*. Bovenal is succes gebaseerd op mensenwerk. Eerste vereisten zijn vertrouwen, betrokkenheid, een duidelijke visie van alle betrokkenen en gedeelde ambities. Een projectteam dat technische, economische, bestuurlijke en sociaal-communicatieve competenties in zich verenigt, is een sterke succesfactor. De juiste competenties en bezielende mensen vormen de noodzakelijke kracht, die tot volle ontplooiing komt, zodra de juiste ruimte en randvoorwaarden worden geboden.

Marinus van den Elshout,
discussieleider
namens de School of Built Environment & Transport
Hogeschool Windesheim, Zwolle