

Specialisten in stedelijke herontwikkeling

De grootste uitdagingen voor bouwend Nederland liggen in plaats van bij stadsuitbreidingen steeds meer bij herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De noodzaak om zorgvuldig om te gaan met ruimte en grondstoffen verandert de visie op bestaande gebouwen. Om duurzaam met deze zaken om te gaan dient de levensduur van veel gebouwen te worden verlengd.



Astrid Kennis (midden)

Dat is niet alleen in technische zin een grote operatie, maar zeker ook in sociaal-economische zin. Binnen bestaand stedelijk gebied is het bouwen een ingewikkeld proces door de uiteenlopende belangen en machtsverhoudingen. Het adviesbureau Steeds uit Delft opereert op dit terrein en heeft bijzondere expertise opgebouwd in de bemiddeling tussen alle mogelijke betrokken partijen. Steeds wordt dikwijls genoemd als partij die vastgelopen processen weer op gang brengt.

Specialist in cultuurverschillen

Marjan van den Bos, directeur van Steeds, benadrukt het belang van maatwerk in de voorbereiding en uitvoering van projecten. "We weten dat iedere gemeente om een eigen benadering vraagt. Het valt ons op hoe sterk de cultuur kan verschillen in de gemeentelijke organisaties; ambtelijke verhoudingen kunnen per gemeente sterk uiteenlopen. Maar ook de manier waarop gemeentelijke diensten de regelgeving toepassen. Ons werk vereist passen en meten; van het begin af aan. In onze projecten hechten wij veel waarde aan

kennis van de feitelijke situatie en de persoonlijke benadering."

Rotte kiezen en brandpanden

Als voorbeeld noemt Van den Bos het project 'Rotte Kiezen en Brandpanden' in Den Haag. "Deze stad kent zoals vrijwel iedere grotere stad probleempanen: erbarmelijk slecht onderhouden, eigenaren die niet geïnteresseerd zijn of niet in staat om verbetering in de situatie te brengen. Er zijn vele oorzaken voor verwaarlozing van panden in de stad. Een standaard aanschrijving is hier zelden doelmatig. Daarom is maatwerk in deze situaties van het grootste belang. Het is belangrijk om je goed te verdiepen in de omstandigheden en met een zeker mededogen heel duidelijk de kaders voor een oplossing aan te geven. Niet zacht, maar wel met begrip voor de situatie." In Den Haag past Steeds deze manier van werken al sinds 2005 toe. De gemeente Den Haag gaf Steeds in 2005 opdracht om in samenwerking met de gemeente een selectie van 300 zeer slecht onderhouden panden aan te pakken.

Daadkrachtig en flexibel

Astrid Kennis is projectmanager van het project 'Rotte Kiezen en Brandpanden'. Inmiddels zijn bijna alle 300 panden aangepakt. "Elke verpauperde gevel heeft zijn eigen verhaal, van sociale problematiek met veel leed tot malafide eigenaren die handelen uit winstbejag", vertelt Astrid Kennis. "Wij combineren technische en juridische knowhow met sociaal inzicht. Daardoor kunnen wij ook binnen deze vaak lastige doelgroep goede resultaten boeken." Na het gereedkomen van het project komt er hoogstwaarschijnlijk een vervolg, aldus Kennis. "Steeds boekt succes met deze aanpak door een daadkrachtig optreden met de aanschrijving, maar ook omdat we oog hebben voor de kwetsbare eigenaren. Op een creatieve wijze komen we zo, in samenwerking met eigenaren en betrokken instanties, tot de noodzakelijke afspraken."

Actief werken aan verbetering

Sterk verkrutte gebouwen, die bovendien vaak kampen met constructieve gebreken, hebben een negatieve invloed op de omgeving: een slecht signaal en een voorbode van verpaupering van de wijk. "Op het moment dat ze in de steigers

staan, groeit het geloof in de buurt en dat is op termijn zowel economisch als sociaal gezien gunstig voor de waardering van de hele wijk", zegt Astrid Kennis. "Omdat de achterliggende – vaak sociale – problemen zo divers zijn, werkt Steeds samen met vele partijen.

Denk aan banken, verzekeraars, notarissen en advocaten. Verder hebben we samenwerkingsverbanden gecreëerd met de verschillende gemeentelijke diensten, de GGD en het RIAGG/Parnassia.

Hierdoor kunnen we steeds de balans zoeken tussen druk uitoefenen en de helpende hand bieden. Iets waar eigenaren vaak behoefte aan blijken te hebben. Soms biedt verkoop de laatste uitkomst en kunnen we met de nieuwe eigenaar zaken doen. In alle gevallen zijn we bezig met het activeren van processen die om welke reden dan ook stil zijn komen te liggen."

De actieve aanpak heeft succes, aldus Astrid Kennis. "Opgeknapt probleempanen leveren een win-winsituatie op, want niet alleen de eigenaren hebben er baat bij, iedereen merkt dat de straat en de stad er zichtbaar van opknapt!"

Voor meer informatie zie: www.steeds.nl



Een brandpand in de Zoutmanstraat



Een opgeknapt pand aan de Denneweg