

‘Alternatieve financieringsregelingen maken het interessanter om in te stappen.’

Interview > Tekst: Indira van 't Klooster > Beeld: Maarten van Schaik

Na een paar jaar Amerika ging Hilde Blank aan de slag als inhoudelijk directeur bij BVR. Ze deed in Californië veel inspiratie op die ze in de dagelijkse praktijk goed kon gebruiken. Nu vijf jaar later, in een heel ander economisch klimaat, vergelijkt ze nog eens het Amerika en Nederland van toen met de situatie nu. Met name met betrekking tot financiering valt er nog veel te vernieuwen. ‘Het is een misverstand te denken dat commerciële partijen risico’s dragen, die zijn juist heel goed in risico’s mijden. Ze zijn groot geworden, omdat ze daar goed in zijn!’

Hilde Blank houdt van pionieren. Dat blijkt uit haar werk, maar ook uit de plek waar ze woont. Ze werkte nog niet bij BVR, maar kocht wel een huis in de Kop van Zuid. Riek Bakker, toen nog in dienst van de gemeente Rotterdam later oprichter en directeur van BVR, ontwierp het masterplan. ‘Wij zijn de eerste bewoners van de Kop van Zuid. Het leek me leuk om zelf eens in een hagenieuw plan te wonen. Ik besteed veel tijd aan mensen ervan overtuigen hoe fantastisch het allemaal wel niet wordt, en dat wilde ik zelf ook wel eens meemaken.’

Met een soortgelijke nieuwsgierigheid vertrok ze begin 2001, inmiddels senior-projectleider bij BVR, naar Amerika omdat haar man daar een baan kreeg. Met Riek Bakker bleef ze contact houden, zonder dat er concrete afspraken waren over haar terugkeer. ‘Ik wilde graag naar Amerika om meer te leren over hoe daar met projectontwikkelaars en marktpartijen wordt omgegaan.’ En ook hoe het is om daar te wonen. ‘We hadden direct een huis gekocht in Amerika. Ik wilde geen *expat* zijn, maar me echt vestigen.’ Eenmaal daar ontdekte ze dat Amerika veel socialer was dan ze had gedacht. ‘In veel projecten wordt erop toegezien dat er voldoende woningen zijn voor minderheden en mensen met een laag inkomen, terwijl je dat niet aan de architectuur af kunt lezen.’



***‘Bestuurders willen wel,
maar de ambtelijke laag
eronder kan heel taai zijn.’***

Een andere ontdekking was het bestaan van *redevelopment agencies*. Dat zijn projectmanagementbureaus in gebieden die sociaal, ruimtelijk of economisch in het slop zitten, meestal op oude bedrijventerreinen, in oude havengebieden. De financiering is in handen van de overheid, het bankwezen en marktpartijen. Zo financieren commerciële partijen gedeeltelijk hun eigen sociale beleid. ‘Het is maatwerk. Per opgave zijn er andere financiële constructies. En iedereen kan een *redevelopment* initiëren: bedrijven die er iets in zien, bewoners die de boel bergafwaarts zien gaan, particulieren, belangenorganisaties, etc.’ Grote ontwerpbureaus die grote opdrachten krijgen van een *redevelopment agency*, zijn verplicht om een deel daarvan uit te besteden aan kleine bureaus. Zo nemen ze jonge, veelbelovende bureaus onder hun hoede, geven hen ontwerp- en onderzoekopdrachten.’

Aan de basis ligt de overtuiging dat het gebied geld gaat opleveren. ‘Wat ze daar ooit erkend hebben als probleem: als in een gebied echt heel veel moet gebeuren, is het voor een gemeente te duur en is voor ontwikkelaars het risico te groot. Het is een misverstand te denken dat commerciële partijen risico’s dragen, die zijn juist heel goed in risico’s mijden. Ze zijn groot geworden omdat ze daar goed in zijn! Dat moet je uitbuiten en gebruiken. Met slimmere financieringsconstructies kunnen meer partijen meedoen. Wat we in Nederland niet of nauwelijks doen is *funding*, veel grote projecten worden gesponsord. *Fundraising* is heel normaal. Alternatieve financieringsregelingen maken het voor standaardpartijen interessanter om in te stappen.’

Het was een leerzame periode, maar toch kwam ze eind 2003 terug naar Nederland. ‘Omdat Riek [Bakker] me vroeg of ik inhoudelijk directeur wilde worden van BVR.’ Dat is inmiddels ruim vijf jaar geleden. Alle Amerika-ervaring gebruikte ze om binnen BVR de aandacht van toekomst- en masterplannen te verleggen naar gebiedsontwikkeling. ‘Gebiedsontwikkeling is aan de voorkant samen kijken naar ambities, andere financieringsconstructies maken. Wij doen als bureau nu heel veel van dat soort projecten. Sinds mijn tijd in Amerika ben ik minder bang om in zo’n ontwikkeling, zoals in De Binckhorst in Den Haag, of de kustzone Almere, te stappen. Ik heb gezien dat het kan. Door daarover te vertellen worden ook andere partijen minder angstig. Ik kan publieke partijen nu beter uitleggen wat de kracht van de markt is, en andersom dat de markt niet zonder publieke partijen kan.’

Maar geeft Amerika nu, in tijden van crisis, nog het goede voorbeeld? ‘Nee, de malaise zit overal. De negatieve kant van Amerika is dat het land makkelijk zaken door het putje laat vallen, aan zijn lot overlaat. In Californië gaat het nu echt slecht. Ook daar zijn weinig middelen om geld vrij te krijgen voor nieuwe investeringen. Daar zijn geen oplossingen waar we van kunnen leren. Wat wel interessant is, is dat contrasten tussen gebieden in Amerika groter zijn dan in Nederland. Door gebieden te laten verpauperen zijn ze op den duur niets meer waard. Als je zo’n gebied gaat herontwikkelen is de waardevermeerdering zó groot dat het economisch al snel rendabel is. Dat levert gigantische meerwaarde. In Nederland is dat maatschappelijk onaanvaardbaar. Mensen moeten netjes kunnen wonen en werken. Dat vinden wij normaal. Toch is de Amerikaanse situatie interessant om na te denken over onze grondpolitiek. Verwervingskosten maken vaak een groot deel uit van onze planexploitaties. Het is interessant om te kijken of we verwervingskosten omlaag kunnen krijgen. Daarnaast heb ik soms moeite met alle normen en regels die wij voorwaardelijk stellen bij planontwikkeling. De behoefte om alles tot een basiskwaliteitsniveau te brengen heeft ook nadelen. Het mag soms best ruiger en rauwer. Al die standaardisering in wegprofielen, straatmeubilair, standaard draaicirkels, overal dezelfde inrichting van de openbare ruimte. Soms kan het minder of meer, dat is niet erg. Contrast is goed. Verschil en variatie komt de kwaliteit en de beleving van onze omgeving ten goede.’

Blank is op allerlei fronten actief. Ze werkt aan plannen op verschillende schaalniveaus voor zowel publieke, private als maatschappelijke opdrachtgevers

en zit in diverse adviescommissies: waar vindt ze het meest gewillige oor voor haar gedachtegoed? ‘Bij Atelier Overijssel. In de meer experimentele sfeer is daar de meeste ruimte om dingen te ontdekken.’ Maar wordt daar dan ook echt iets mee gedaan? ‘Ja! Ik ben nu een jaar Atelierleider en je ziet onze kring van betrokkenen groeien. Als je ziet wat we soms in één dag al bereiken. Dat mensen denken: “Goh, ik heb altijd dit gedacht, maar misschien werkt het op een andere manier wel veel beter.” Dat mensen nieuwe partners vinden, zoals kunstenaars of het waterschap, waardoor op langere termijn contacten ontstaan. Ander voorbeeld: de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is doorweekt met begrip Ruimtelijke Kwaliteit. Dat is nu vastgelegd, maar hoe kun je ernaar handelen? Lokale bestuurders die zich dat afvragen, kunnen naar het Atelier stappen. Dan kunnen wij helpen. Dat zet veel in beweging.’

De provincie maakt nu lange termijnbeleid, maar tegelijkertijd zie je dat bij gemeenten de korte termijnvisie toeneemt. Dat ervaart ook Blank, toch ziet ze mogelijkheden om in korte tijd lange lijnen uit te zetten. ‘Ik zoek naar doorwerking. Dat wat je bedenkt ook op langere termijn werkt. Volgend jaar eindigt mijn termijn, maar ik sta versted van wat je in zo’n korte tijd kunt bereiken. Ik heb nieuwe projecten geïnitieerd, zoals over ruimtelijke kwaliteit en toerisme en recreatie waarin gewerkt wordt aan het Overijssels Water en het Twentse Landgoed en ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit. Daarnaast zet ik sterk in op samenwerken aan actuele opgaven. Vaak resulteert dit in een andere manier van denken.’

Zijn er ook plekken waar ze haar ideeën helemaal niet kwijt kan? ‘In projecten heb je dat wel eens. Bestuurders willen dan wel, maar de ambtelijke laag eronder kan heel taai zijn. Ik ben zelf ook ambtenaar geweest. Het kan heel leuk zijn om je ergens in vast te bijten, maar soms vormen ambtenaren een hele stugge, starre laag. Ze zijn niet gewend om mee te koppelen op alle niveaus, beschermen hun eigen deelprojecten. En soms heb ik dat niet door. Dan denk ik dat alles helemaal goed gaat en dan komen ineens de punten en de komma’s, de bijstellingen en verdwijnt de kracht van het verhaal. Tot op een punt dat je je moet afvragen: kan ik er nog achter staan? Ik heb ook mijn eigen vakopvatting. Als die niet gewaardeerd wordt, denk ik: neem dan een tekstschrijver die je verhaal opschrijft, dan heb je mij niet nodig.’ Een klassieke patstelling. ‘Maar ik zoek niet de confrontatie. Ik ga ervan uit dat niemand een project opzettelijk laat mislukken. Toch is het soms verbazend hoeveel schotten er tussen al die disciplines zitten, en hoe weinig die mensen gewend zijn met elkaar te werken. Dat is eigenlijk de voornaamste taak van BVR: schotten wegwerken door gemeenschappelijke kansen te ontdekken.’

Informatie

Hilde Blank werkt op uiteenlopende posities binnen het ruimtelijke spectrum. Ze is stedenbouwkundige en directeur/eigenaar van BVR Adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling te Rotterdam. Ze is atelierleider AtelierOverijssel, werkplaats voor Ruimtelijke Kwaliteit. Verder werkt ze momenteel aan gebiedsvisies voor de A12zone en de Schipholdriediehoek. Blank zit in het bestuur van European en is lid van de adviescommissie voor Mooi Nederland. Eerder was ze een van de ateliermeesters van Randstad 2040, procesbegeleider van de Binckhorst en ontwerper van Nieuw Valkenburg. Ook was ze ambtenaar bij de gemeenten Eindhoven en Delft. Het boek BVR NL Ruimte en Regie, waarin een artikel staat over haar Amerika ervaring, verscheen in 2004 bij uitgeverij Thoth. BVR is inmiddels uitgegroeid tot een bureau met ca. 30 werknemers.