

Spoorzone Zwijndrecht fors in de versnelling



Over het belang van een solide basis van vertrouwen als je meters wil maken

De gemeente Zwijndrecht heeft torenhoge ambities voor het plangebied Spoorzone dat onderdeel is van de woondeal. De gemeente Zwijndrecht wil daar op de langere termijn 6.000 tot 9.000 woningen bouwen. Gestart wordt met de ontwikkeling van het plangebied Stationskwartier. In dit gebied hebben de gemeente Zwijndrecht en woningcorporatie Woonkracht10 de handen ineen geslagen. In de eerste twee plangebieden staan nu nog 153 sociale huurwoningen en door die in de herontwikkeling te betrekken is het planproces enorm versneld. De eerste verkenningen dateren van begin 2019. Na ondertekening van een intentieovereenkomst in mei 2019 door wethouder Jos Huizinga en het bestuur van Woonkracht10, is eind 2019 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend en is in het college het Masterplan vastgesteld. Inmiddels zijn gemeente en corporatie in de opmaat naar een tenderprocedure na een marktconsultatie eind vorig jaar.

De Woningmakers zijn geïnteresseerd in wat er in Zwijndrecht gebeurt. De snelheid die vanaf het begin is ingezet is indrukwekkend. Zeker als je de complexiteit van de ontwikkeling in ogenschouw neemt. We praten met wethouder Jos Huizinga, en met Erwin Zwijnenburg en Liesbeth Groeneveld – die samen het bestuur vormen van Woonkracht10 – over wat in Zwijndrecht naar hun idee dit programma bijzonder maakt.

Leefwereld staat centraal in de opgave

Jos Huizinga bijt het spits af: *“Wat ons goed lukt in deze ontwikkeling is dat we de leefwereld van bewoners centraal hebben staan en dus niet de structuur- en systeemwereld. De complexiteit van de ontwikkeling maakt de verleiding groot ons vooral bezig te houden met de inhoud. Met het gevaar dat we ons vervreemden van de burgers. Een inwoner van de Indische buurt sprak mij aan op een van mijn eerste*

bijeenkomsten. Hij vertelde dat de afgelopen jaren al 30 centimeter aan notities en voorstellen waren geschreven, zonder enig concreet resultaat. Die had er geen vertrouwen in. Dat raakt me dan en ik heb me voorgenomen dat anders aan te pakken. Het maakt dat we hier vanuit het hart werken en telkens de leef-kwaliteit van dit nieuwe stukje Zwijndrecht centraal stellen. En moet je nu eens kijken wat we al hebben bereikt? De echte eerste mijlpaal is natuurlijk de start bouw van de eerste woningen in de Indische buurt die in 2021 is gepland."

We werken met een wendbaar en hecht kernteam

Erwin: "Ook de manier waarop er regie wordt genomen op de voortgang is van belang. Er is een compact kernteam samengesteld dat qua samenstelling voldoende wendbaar is om potentiële bedreigingen en risico's het hoofd te bieden. Vanuit de gemeente en de corporatie zijn twee programmamanagers aangesteld die gelijkwaardig zijn aan elkaar, dat is ook bijzonder. In het kernteam doen ook een stedenbouwkundige en een planeconoom mee. Vanaf februari 2019 komt het kernteam iedere vrijdag bij elkaar en op uitnodiging sluiten al naar gelang de agenda ook anderen aan. Het is inmiddels een hecht team dat een vertrouwensbasis heeft waardoor zakelijke tegenstelling goed voor het voetlicht kunnen komen. Het stelt hen ook in staat om stroperige beleidsregels en protocollen, of een samenwerkingscultuur die niet helpt in de opgave, actief aan de orde te stellen."

Feminiene eigenschappen maken het verschil

Liesbeth: "Ik ben als bestuurder van Woonkracht10 in september 2019 begonnen en haakte net aan toen in onze RvC de SOK werd goedgekeurd. Het viel me direct op dat we in de stuurgroep een hele open verhouding tot elkaar hebben. Een open houding waarin je naar elkaar ook kwetsbaar kunt zijn. Dat helpt enorm om de samenwerking te verdiepen tot één die ook daar gebaseerd is op onderling vertrouwen. In de vastgoedwereld staan feminiene eigenschappen veelal op grote afstand terwijl we hier in Zwijndrecht, maar er zijn genoeg voorbeelden in de rest van Nederland, zien dat die echt het verschil kunnen maken. Het is voor mij mooi om te zien dat ook Jos en Erwin die kant van zichzelf willen laten zien en ik draag ook mijn steentje bij. Als bestuurders stelt het ons in staat om de projectgroep en de werkorganisatie de rugdekking te geven die ze nodig hebben."

Blik op vooruit, laat het verleden niet in de weg staan

Jos Huizinga: "Er wordt vaak vergeten dat de intermenselijke relaties en de chemie daarin, mits de opgave goed is geduid, de motor kunnen vormen om bijzonder dingen tot stand te brengen. Ik loop al 25 jaar in de politiek-bestuurlijke wereld rond en daar waar op torenhoge ambities successen zijn geboekt hadden we dat goed begrepen. Bij mijn aantreden heb ik met Woonkracht10 afgesproken om vooral vooruit te kijken. Het onderling vertrouwen is echt gegroeid en dat betekent ook dat je elkaars belangen leert zien en elkaar helpt elkaars belangen te steunen. Het stelde ons bijvoorbeeld in staat om ook op heikele thema's zoals de beoogde krimp van de sociale voorraad afspraken te maken. Qua realisatie moet er nog veel water door de Oude Maas maar ik heb er alle vertrouwen in dat dat lukt."

Na de zomer starten de gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10 de tenderprocedure voor de ontwikkeling van het Maasterras-West en Indische buurt. Daarin wordt zoveel als mogelijk de inbreng van marktpartijen benut, daartoe uitgenodigd tijdens de marktconsultatie eind vorig jaar.

De kopgroep van de Woningmakers heeft veel waardering voor hoe de gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10 de eerste meters hebben gemaakt. Ze vinden hun betoog zo interessant dat ze Jos, Erwin en Liesbeth hebben gevraagd een workshop voor te bereiden op het Drechtstedelijke wooncongres dat door Corona naar het najaar is geplaatst.

