

Overheid en privé knappen samen stadswijken op

De privé-sector speelt massaal in op het vernieuwende Vlaamse stadsvernieuwingsbeleid.

VASTGOED

Van onze redacteur
Ruben Mooijman

BRUSSEL

ALS het goed gaat met de steden, gaat het goed met Vlaanderen", zegt Vlaams minister voor Stedenbeleid Marino Keulen (Open VLD). En het gaat goed met de steden. Na jaren van stadsvlucht neemt het inwonertal van Antwerpen, Gent en de kleinere steden al enkele jaren opnieuw toe. Stadskankers worden in versneld tempo opgeruimd, en overal worden appartementsblokken gebouwd voor Vlamingen die het stadsgevoel verliezen boven wonen in het groen.

Maar om steden leefbaar te maken en houden, is er meer nodig. Soms heeft de vernieuwing van probleemwijken een duwtje nodig in de vorm van een duidelijk engagement van de lokale overheid. "Een certi-

ficaat van geloofwaardigheid", noemt Keulen dat. Als de privé-sector zeker weet dat de stad haar schouders zet onder een project, wordt het aantrekkelijker om er te investeren. Die invalshoek was de basis voor het Vlaams stadsvernieuwingsbeleid. Steden kunnen aanspraak maken op een subsidiepot, als ze een geloofwaardig project indienen dat aan enkele voorwaarden voldoet en waar minimaal 30 procent privé-geld in wordt geïnvesteerd.

Onlangs werd de derde oproep voor deze projecten afgerond. Er werden 33 dossiers ingediend. Keulen hoopt nu niet langer op 30 procent privé-geld, maar op 80 procent. Bij de eerste ronde brachten de privé-partners immers al 63 procent van de gelden in, bij de tweede ronde zelfs 73 procent.

"De partners vinden elkaar meestal in een gezamenlijke structuur", zegt de Leuvense professor André Loeckx, de voorzitter van de jury die de projecten selecteert. "Op die manier ontstaat een coalitie

van economische krachten, waar dan vaak ook nog een sociale dimensie aan gekoppeld is. Want de betrokkenheid van de buurtbewoners is heel belangrijk."

Loeckx noemt de Centrale Werkplaatsen van de NMBS in Leuven als een geslaagd voorbeeld van zo'n project. "Dat is een ommuurd gebied, omringd door volkswijken. Er was aanvankelijk geen geld om

de gronden. Ook weten ze nu dat er niet getalmd zal worden met de ontwikkeling."

De privé-sector stelt zo enthousiast middelen ter beschikking voor de projecten, dat je je kunt afvragen of de lusten en lasten van de projecten nog wel evenwichtig verdeeld zijn.

Geeft de overheid de projectontwikkelaars hier niet de kans om zonder veel risico een mooie return op te strijken? Loeckx nuanceert. "Voor de stad is er veel maatschappelijke winst. Er is bijvoorbeeld de terugkeer van de middenklasse naar de stad, een groep die veel belastingen betaalt. Maar als wat we nu doen echt goed op gang gekomen is, zal de weg misschien vrij zijn voor een volgende stap: een echte co-productie waarbij de return zowel naar de privé- als de overheidspartner vloeit. Vergeet niet dat we uit een fase komen waarbij ieder zijn ding deed. Het is al heel wat dat iedereen nu samenwerkt aan een gezamenlijk project."

„BETROKKENHEID BUURTBEWONERS HEEL-BELANGRIJK“

daar iets mee te doen, maar de stad heeft het project ingediend, en het is nu een mooi voorbeeld van publieke-privé samenwerking. Er komen woningen en een parkje, en in de hangars worden publieke voorzieningen gevestigd. Belangrijk voor de privé-partners was hier dat de overheid zich engageerde tot de sanering van



Het project voor de Centrale Werkplaatsen van de NMBS in Leuven geldt als een mooi voorbeeld van publieke-privé samenwerking. © Jonas Van den Bergh

De Centrale Werkplaatsen in Leuven

BRUSSEL. | Hoe zit een stadsvernieuwingsproject concreet in elkaar? Het voorbeeld van de Leuvense Centrale Werkplaatsen.

DEEL OVERHEID: 23,776 miljoen euro.

Werd besteed aan:
• Bodemsanering door stad Leuven en NMBS
• Heraanleg en verbreding Smidsestraat
• Bouw zeventig sociale koopwoningen dor Sociale

Bouw- en Kredietmaatschappij

• Aanleg openbare groenzone door ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en stad Leuven
• Renovatie van de als monument beschermde hallen 4 en 5 en herbesteding tot gemeenschapsinfrastructuur (bibliotheek, gemeenschapscentrum, gezondheidscentrum)
• Renovatie van de als monument beschermde

hal 9 en herinrichting als jeugdcentrum

• Aanleg van verbindingsweg tussen Centrale Werkplaatsen en Martelarenlaan als groenzone, renovatie van beschermde weegbrug

DEEL PRIVASECTOR: 57,491 miljoen euro.

Werd besteed aan:
• Bouw appartementsgebouw met 37 wooneenheden aan Smidsestraat door

Matexi, VBM-architecten en Wit

• Bouw 140 à 160 woningen en infrastructuur door Matexi, VBM-architecten en Wit
• Bouw appartementsgebouw op plaats administratiegebouw door nog te selecteren privéondernemer
• Bouw appartementsgebouw met zestig wooneenheden aan Werkhuizenstraat door nog te selecteren privéondernemer