

Burgemeester Andr j  urkovsk y: 'Over twintig jaar is Bratislava een volledig witte stad'



Andr j  urkovsk y

Met 8 procent economische groei steekt Slowakije ver uit boven het gemiddelde in de EU. Hoofdstad Bratislava is met haar 425.000 inwoners, op een totale bevolking van 5,3 miljoen, de absolute motor van het land. De voormalige parel van het Habsburgse Rijk weten inmiddels vooral veel buitenlandse investeerders te vinden. Sinds eind jaren negentig hebben ook de grote internationale projectontwikkelaars de stad ontdekt. Een aantal zeer grote en ambitieuze projecten staat in de steigers. Veel daarvan zijn langs de Donau gepland, de rivier die de stad doorkruist, maar tot nu toe eigenlijk nauwelijks onderdeel was van de stad. "Hier moet een nieuw centrum verrijzen met winkels, theaters, kantoren en appartementen. De stad keert zich naar de rivier", aldus Andr j  urkovsk y, burgemeester van de kleine grote stad, die zich Europees op de kaart wil zetten.

door Letty Reimerink*

Succesvolle mix

Slowakije is bijzonder populair bij buitenlandse investeerders. Meer dan 60 procent van die investeringen gaat naar de regio Bratislava. Grote internationale bedrijven als Siemens, Dell, IBM en Orange hebben vestigingen in Bratislava. Wat heeft Bratislava dat andere steden in de regio niet hebben? Burgemeester Andr j  urkovsk y: "Het is een combinatie van factoren. Allereerst de ligging. Het ligt centraal in Europa en bovendien op maar 60 km van Wenen. Daarnaast hebben we niet alleen goedkope arbeidskrachten, maar ze zijn ook zeer goed opgeleid. Bratislava heeft maar liefst acht universiteiten en een zeer jonge bevolking. Het succes begon in 1998 toen de centrumrechtse regering van Mikulas Dzurinda begon met het doorvoeren van een aantal wijzigingen, waaronder het invoeren van een flat tax van 19 procent. Daarvoor kampte Slowakije nog met een negatief imago van een onbetrouwbare en corrupte regering. De toetreding tot de EU was de laatste horde. Dat gaf ook op het juridische vlak stabiliteit die voor investeerders belangrijk is."

Locaties aan de Donau zijn troefkaart

Gedurende de jaren negentig lieten de grote projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders Bratislava voor wat het was. Dat

gaf lokale spelers als J&T Real Estate en HB Reavis Group kans zich te ontwikkelen. Toen de grote internationale jongens eind jaren negentig het licht zagen, hadden ze wel te kampen met een stevige binnenlandse concurrentie. Inmiddels is de markt aardig verdeeld tussen nationale spelers en internationale, zoals het Ierse Ballymore Properties. De belangrijkste troef van Bratislava, naast de eerder geschetste algeme-

ne gunstige randvoorwaarden, is de beschikbaarheid van bouwlocaties. De hele oever langs de Donau is nagenoeg onontgonnen gebied. Er is weliswaar een boulevard en er loopt een weg langs, maar de binnenstad keert zich af van de rivier. En juist dat water is, zoals in veel andere Europese steden, een troef voor stedelijke ontwikkeling.

Naast het nieuw te bouwen Nationale The-

Nieuwe winkelcentra komen als paddenstoelen uit de grond





Riverpark: mooi wonen aan de Donau



Oude flats staan pal tegenover het nieuwe project Riverpark



Hier moet een nieuw centrum komen, pal langs de Donau, als verlengstuk van het historische centrum

ater aan de Donau ontwikkelt Ballymore het project Eurovea. In 2009 verrijst hier tegen de rand van het historische centrum een nieuw handelscentrum met kantoorruimte, een vijfsterrenhotel, een winkelcentrum en uitgaansgelegenheden. De bedoeling is niet om met het oude centrum te concurreren, maar het uit te breiden en zo de verbinding naar het water te leggen. Met het project is een investering van 266 miljoen euro gemoeid. Een stuk verder de rivier op wordt momenteel al hard gebouwd aan Riverpark, een project van de Slowaakse ontwikkelaar J&T Real Estate. Dit wordt als het ware een stad in een stad met een aantal met elkaar in verbinding staande gebouwen. Hier is wonen de hoofd functie, aanvullend met kantoren, winkels en een hotel. Ook in de stad worden locaties ontwikkeld met vooral kantoren bij het bus- en het treinstation. De vraag naar kantoorruimte is enorm. Het aanbod neemt ook met de dag toe, waardoor de prijzen dalen. Desalniettemin is het nog steeds een interessante markt om in te investeren, want er valt een kwaliteitsslag te maken; met name de vraag naar exclusieve locaties groeit gestaag. Al die bouwprojecten die min of meer gelijktijdig lopen, leiden tot een enorme vraag naar bouwvakkers. Die zijn er inmiddels ook in Slowakije niet meer te vinden. Ook hier worden veel bouwvakkers uit Polen gehaald om de ambitieuze plannen ook daadwerkelijk van de grond te krijgen.

High tech naast communistische massabouw

De prachtig gerestaureerde oude binnen-



Nieuw centrum achter de oude brug over de Donau

stad kan niet verhullen dat Bratislava gebukt ging onder een communistisch verleden. Wie vanaf de burcht, hét herkenningsteken van de stad, over de Donau kijkt naar de zuidoever, ziet troosteloze, eenvormige 'Plattenbau', zover het oog reikt. Deze wijk, Ptržalka, is de dichtstbevolkte wijk van Bratislava. Ook hieraan gaat de vernieuwing niet voorbij. Er staat al een luxe, nieuw winkelcentrum en een expohal, maar er komt meer. Langs de uitvalsweg is een hele strook gepland met woningen voor meer dan 20.000 mensen, maar ook winkels en andere faciliteiten. Hier moet een aantal torens komen die als nieuw landmark voor de wijk gaan fungeren. Bij uitstek op deze locatie zien we straks een interessante ontmoeting van nieuwe, in het oog springende architectuur en rijen flats uit een ander tijdperk. De flats zijn al bijna vijftien jaar niet meer in handen van de overheid. Een wet uit 1993 bepaalde dat iedereen die dat wilde zijn woning kon kopen. De inwoners van Bratislava waren klaar met hun communis-

tische verleden en grepen massaal de kans. Burgemeester Ďurkovič: "Viervijfde van alle inwoners heeft zijn woning toen gekocht. De prijs die ze betaalden, was gebaseerd op een aantal factoren, waaronder de leeftijd van het gebouw. Dat leidde tot een enigszins bizarre situatie dat appartementen in de historische binnenstad goedkoper waren dan in de flats in Ptržalka. Desalniettemin zijn 10.000 van de 12.000 flats in de wijk verkocht. De overigen worden nog steeds door de gemeente verhuurd, maar het beheer is uitbesteed aan particuliere bedrijven."

Dat niet alle verenigingen van eigenaren goed functioneren is goed te zien als je door de wijk loopt. Van het merendeel van de flats bladdert de verf af en hangen de kozijnen er half vergaan bij. Een enkele flat is opnieuw in de verf gezet en oogt meteen een stuk vrolijker. Ďurkovič geeft toe dat het vooral de flats zijn die niet geheel zijn geprivatiseerd, waar de problemen zijn. Hier is het moeilijker om dingen voor elkaar te krijgen.

Buitenlanders drijven prijzen op

De vraag naar woonruimte in Bratislava is groot. Toch vraag je je af wie er straks in al die mooie nieuwe appartementen moet gaan wonen. De gemiddelde vierkante meterprijs in de nieuwbouw ligt ook hier al op zo'n € 3.000. De gemiddelde inwoner van Bratislava verdient een maandinkomen van ongeveer € 750. Je hoeft geen hogere wiskunde gestudeerd te hebben om hier een onoverbrugbare kloof te zien. Sterker nog, de bevolking van Bratislava is een tijd lang zelfs licht gekrompen. Mensen die in >>



Ptržalka: communistische bouw zover het oog reikt.

Sommige flats in de wijk Ptržalka zijn opnieuw in de verf gezet

Bratislava werkten, verhuisden liever naar de omliggende dorpen, omdat het daar goedkoper was. Bij doorvragen blijken het vooral buitenlandse investeerders te zijn die de appartementen kopen. Soms zijn het expats die er wonen, maar meestal zijn het mensen of bedrijven die hier snel geld willen verdienen. Een Oostenrijker die al enige jaren in Bratislava woont, wist te vertellen dat het met name Ierse expats zijn die als lucratieve bijverdienste appartementen in het oude centrum opkopen, opknappen en verhuren. “De Ieren hebben in hun eigen land gezien wat de toetreding tot de EU heeft gedaan. De groei die ze thuis hebben meegemaakt, verwachten ze ook hier en daar springen ze natuurlijk maar wat graag op in”, zo vertelt hij.

Een sociale huursector kent Bratislava nauwelijks. De gemeente bouwt maximaal honderd woningen per jaar voor mensen met een laag inkomen. Dit zijn vooral jonge gezinnen. Wie zich hiervoor niet kwalificeert omdat hij te weinig verdient, is aangewezen op een soort sociale pensions, waar je een bed kunt huren. Wie meer verdient, moet kopen of is aangewezen op de particuliere huurmarkt. De burgemeester is er nuchter onder: “Alles heeft altijd een positieve en een negatieve kant. Wie in 1993 zijn woning heeft gekocht, heeft het goed. Wie nu een woning wil kopen in Bratislava heeft het lastiger, maar er is voldoende aanbod op de particuliere huurmarkt. Overigens verwacht ik dat de speculatie op de woningmarkt zal stabiliseren zodra Slowakije de euro heeft ingevoerd.”

Groeistuipen

Haar beperkte omvang heeft Bratislava tot kracht gemaakt. Met de leus ‘little big city’ probeert zij zich internationaal te profileren. Daarbij richt zij haar pijlen op toerisme, op zakelijke investeerders, maar ook op de markt voor congressen en beurzen.



De burcht, het herkenningsteken van Bratislava

Bratislava probeert kennis te vergaren van grote broer Wenen. De steden profileren zich gezamenlijk als Twin City, sinds uit een onderzoek is gebleken dat de hele regio een van de meest veelbelovende van heel Europa is, zowel op het gebied van beschikbare arbeidskracht, milieu, transport en dichtheid van voorzieningen. Woordvoerder Milan Vajda van de gemeente kenmerkt de samenwerking als volgt: “De samenwerking is een wankel evenwicht. Het werkt alleen als er sprake is van wederkerigheid. Op veel gebieden als kunst, sport en cultuur is uitwisseling, maar op sommige gebieden zijn we natuurlijk ook gewoon concurrenten.”

Als potentiële congresstad investeert Bratislava niet alleen in hotelkamers, maar ook in openbaar vervoer. Maar liefst een kwart van het gemeentelijk budget gaat naar investeringen in transport. Een hoogwaardige railverbinding moet straks de zuidelijke Donau-oever met de binnenstad verbinden. De staat heeft echter onlangs een stokje gestoken voor de privatisering van het vliegveld. Met het uitblijven van investeringen, zal het aantal passagier achterblijven bij de verwachte groei. Vajda hierover: “Het is natuurlijk ook onzin om op 50 km van elkaar twee vliegvelden te hebben. Hierin moeten we samen optrekken met Wenen om de passagierstromen beter te verdelen. En het wordt hoog tijd dat de snelweg tussen We-



Historisch centrum met burcht

nen en Bratislava eindelijk gereed komt. Het is natuurlijk van de gekke dat er geen goede verbinding is tussen onze steden.” Gevraagd naar de ambities van burgemeester Ďurkovský antwoordt hij: “Van Bratislava een witte stad maken!” Het duurt even voor het kwartje valt, want je ziet niets anders dan witte mensen op straat. Hij bedoelt echter een stad die zijn geld verdient met hoogwaardige kennisindustrie. Kennis moet de rokende schoorstenen definitief vervangen. Ondertussen rijden er al wel meer dan 200.000 auto’s in de stad rond en dat worden er elk jaar meer. De vervuulende industrie verdwijnt dan misschien, maar de inwoners van Bratislava laten zich in de groeiende welvaart het bezit van een auto niet door de neus boren. Daar kan geen geavanceerd openbaar transport tegenop. ◀◀

**Letty Reimerink is zelfstandig adviseur voor strategie, organisatie- en communicatievraagstukken. Dit is het tweede artikel in een serie van drie over Europa in het kader van het boek ‘Grenzeloos wonen – Europa verhuist’, waar zij momenteel aan werkt.*