

# Vastgoed voor de buurt

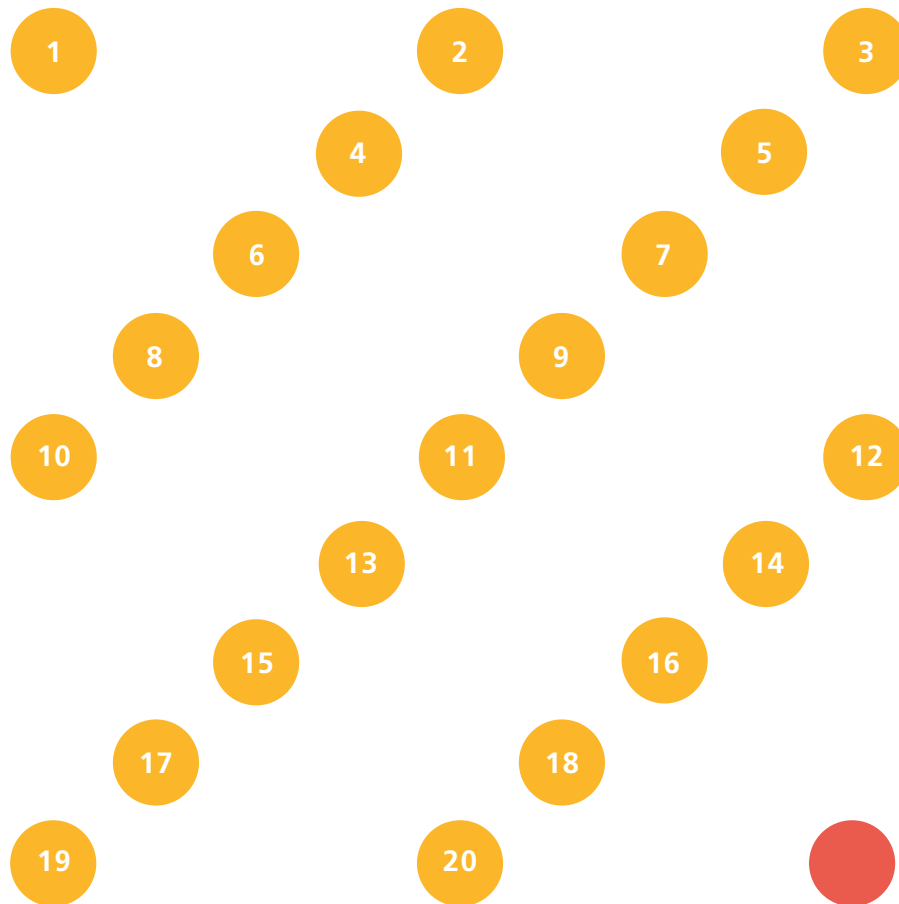
Corporaties investeren in leefbaarheid





# Vastgoed voor de buurt

## Corporaties investeren in leefbaarheid

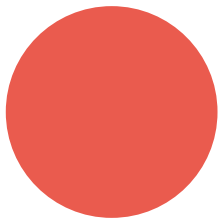




# Inhoud

Voorwoord	5
De nieuwe sociale pop-up infrastructuur van wijken	7
<b>Projecten</b>	
<b>1</b> Buurthuis De Lommerd (Arnhem)	20
<b>2</b> Hart van Moerwijk (Den Haag)	22
<b>3</b> Het Brandtweer (Koog aan de Zaan)	24
<b>4</b> Boeninhuis (Amsterdam)	26
<b>5</b> De Goudvink (Groningen)	28
<b>6</b> Willem Augustinstraat (Amsterdam)	30
<b>7</b> Trefpunt Tweebos (Rotterdam)	32
<b>8</b> Wijkwinkel De Valuwe (Cuijk)	34
<b>9</b> Woonkamer van de Burgemeester (Rotterdam)	36
<b>10</b> Buurtkamer 's-Gravenzandelaan (Den Haag)	38
<b>11</b> Dobbekamer (Amsterdam)	40
<b>12</b> Touzani school (Rotterdam)	42
<b>13</b> Het Puttertje (Schiedam)	44
<b>14</b> De Uil (Rotterdam)	46
<b>15</b> De Dame (Utrecht)	48
<b>16</b> It Hofke (Oudega)	50
<b>17</b> Smockwerk (Amsterdam)	52
<b>18</b> Ruilwinkel en Voedselbank Aurora (Heerlen)	54
<b>19</b> Muziekstraat (Amsterdam)	56
<b>20</b> Vooruit (Amsterdam)	58





# Voorwoord

De leefbaarheid in veel wijken, buurten, straten en portieken staat nog steeds onder druk. Investeren in de wijk, investeren in de veiligheid en investeren in leefbaarheid blijven dus nog steeds nodig. Een leefbare wijk of buurt vraagt om een solide sociale infrastructuur. Enerzijds om ervoor te zorgen dat kwetsbare mensen het hoofd boven water kunnen houden. Anderzijds om, via de sociale netwerken, mensen een stap verder te brengen. De druk op de buurten, straten en portieken neemt toe. Door de veranderingen in het sociaal domein, door het beleid om bij ondersteuning veel meer zelf te regelen en minder van instanties afhankelijk te zijn en door vereenzaming.

De verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid is er eentje voor veel partijen. Voor gemeenten, welzijnsorganisaties en ook voor woningcorporaties. Elke partij neemt daarbij zijn eigen rol. Woningcorporaties zijn er niet om omvangrijke en dure projecten te starten of om zorg en welzijn over te nemen. Corporaties kunnen wel de leefbaarheid bevorderen door hun aanwezigheid in de wijk, in de vorm van bijvoorbeeld huismeesters die oren en ogen zijn, waardoor sociale wijkteams hun werk beter kunnen doen. En door de inzet van vastgoed, bedoeld om ontmoeting en activiteiten te faciliteren.

Over dat laatste gaat deze publicatie. Corporaties zijn in staat om met hun, vaak kleinschalige, vastgoed, op een efficiënte manier de leefbaarheid te bevorderen. Of dat nu is met een ontmoetingsruimte in een complex met een buurtfunctie, een voormalige winkel waar buurtgenoten activiteiten organiseren, een plint waar startende, buurtgerichte ondernemers emplooi vinden, woningen die tegen een gereduceerde prijs worden verhuurd en waarbij de huurders een tegenprestatie leveren, of een buurtwinkel met laagdrempelige, niet concurrerende diensten voor de buurt. Met hun vastgoed maken corporaties het verschil. Ze geven daarbij op een vernieuwende wijze vorm aan wat voorheen wel voorzieningen- of accommodatiebeleid werd genoemd en zorgen voor maatschappelijke dynamiek in wijken en buurten door het faciliteren van eigentijdse steun- en activeringsstructuren.

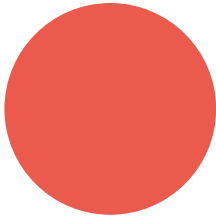
De Vernieuwde Stad, samenwerkingsverband van vijftieng grote, grootstedelijke corporaties, en Platform31, kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling, laten in *Vastgoed voor de Buurt* een staalkaart zien van twintig uiteenlopende projecten. Zowel in Arnhem als Den Haag, in Groningen als Heerlen, in Amsterdam als Schiedam. Uit de talloze effectieve en efficiënte projecten van corporaties is een gevarieerde keus gemaakt.

Die staalkaart maakt helder dat corporaties, in nadrukkelijke interactie met de gemeente, de buurt en een keur aan maatschappelijke organisaties, de verbetering van de leefbaarheid faciliteren. Dit binnen de kaders van de nieuwe woningwet en ondersteunend aan de partijen die primair aan de lat staan om de leefbaarheid te verbeteren. De publicatie biedt daarmee ook inspiratie voor gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties voor de prestatieafspraken. Want dat er afspraken gemaakt moeten worden over de rol van de corporaties bij de leefbaarheid van de wijk, de buurt, de straat en het portiek waar de huurders wonen, maakt de publicatie meer dan duidelijk.

Marien de Langen, *Voorzitter De Vernieuwde Stad*  
Hamit Karakus, *Algemeen directeur Platform31*







# De nieuwe sociale pop-up infrastructuur van wijken

'Zorgnood'. Het woord roept associaties op met woorden als 'woningnood' en 'watersnood'. Het woord dook op in het rapport *Verblijven of wonen: zorg voor eenieder* waarvan de herziene versie bij de start van het tweede millennium verscheen. Het rapport gaat over de zorg- en welzijnsinfrastructuur die we in de toekomst nodig hebben en stelt de vraag: 'Zal zorgnood straks de volksvijand nummer één worden?'

In het rapport wordt de opkomst van het substitutiebeleid nog eens in herinnering gebracht. Na een lange aanloop komt dat midden jaren tachtig van de vorige eeuw dominant op: institutionele vormen van zorg moeten plaats gaan maken voor goedkopere informele vormen van zorg. Ook de wenselijkheid van het langer zelfstandig wonen van ouderen heeft in het rapport al een prominente plaats. Het is allemaal werkelijkheid geworden anno 2016. We zien verzorgingshuizen hun deuren sluiten en waar ze open blijven, de functie van kostbare verpleeghuizen overnemen. En we zien hoe professionele thuiszorg en de informele mantelzorg de teruglopende capaciteit van de verzorgingshuizen proberen te compenseren.

## Leefbaarheid onder druk

Is anno 2016 de 'zorgnood' uitgebroken? Nee. In Nederland verlenen vier miljoen werkende mensen mantelzorg. Daarnaast bieden nog één miljoen vrijwilligers een vorm van zorg hulp. Dit leger zorgt ervoor dat de 'zorgnood' niet uitbreekt, maar op veel plaatsen piept en kraakt het wel. Heel veel Nederlanders staan voor de Herculestaak om werken en mantelzorg (en vaak ook nog eens vrijwilligerswerk) te combineren. Wie ver weg van zijn ouders woont, een baan heeft en/of een gezin, moet zich bij ziekte van zijn of haar ouders in alle mogelijke bochten wringen, zeker als de zorg langdurig en structureel is.

De corporatiewereld wordt als geen ander met de vergrijzing geconfronteerd. Was in 2012 nog zeven van de

## Quote 1

### Gilma Laurence

Voorzitter Stichting SES, buurtambassadeur Venserpolder

### Betrokkenheid is groot

'Stichting SES organiseert heel veel activiteiten in het Boenheim, voor jong én oud. Zonder woningcorporatie De Key zou dat allemaal niet mogelijk zijn. Niet alleen mogen we het pand gratis gebruiken, maar De Key is ook een van onze belangrijkste steunpilaren. Wij zijn een zelfstandige stichting, en geloven in eigen kracht. Subsidies vragen wij daarom zelden aan. Om te kunnen doen wat we doen, moeten we het dus echt ook van onze externe financiers hebben. Daar komt bij dat de mensen van De Key enorm betrokken zijn. De lijnen zijn kort, mede dankzij het feit dat de wijkbeheerder hier in huis zit. Aan die betrokkenheid hechten wij nog wel de meeste waarde.'





Nederlanders 75 jaar of ouder, rond 2040 zal hun aandeel verdubbeld zijn. Deze groep ouderen zal langer zelfstandig wonen en onder hen bevindt zich een grote groep kwetsbare ouderen, en het merendeel daarvan woont in een corporatiewoning. Nu al is een derde van de hoofdbewoners van corporatiewoningen in Nederland 65-plus. Vaak gaat het om bewoners bij wie de ouderdom relatief vroeg met gebreken komt. Het leidt, zoals De Vernieuwde Stad het op haar jaarcongres van juni 2014 formuleerde, tot een 'druk op de portieken'.

Corporaties hebben daarnaast ook te maken met een groeiend aantal bewoners met een verstandelijke of psychische/ psychosociale handicap. Eerst woonden ze apart, intramuraal en begeleid, nu wonen ze in een gewone corporatiewoning in een gewone woonwijk. Iedereen die werkzaam is in de corporatiesector wijst op deze trend: een groeiend aantal bewoners van corporaties heeft zorgbegeleiding nodig. 'Dat is totaal anders dan dertig jaar geleden', wordt er aan toegevoegd.

En de gevolgen daarvan slaan neer in de wijken. 'Woningcorporaties zien toename overlast door verwarde personen', berichtte Aedes onlangs na een enquête onder meer dan de helft van haar leden. Leden zien een directe relatie met de decentralisaties in de zorg.

Verder kijkend naar de populatie van corporaties is het goed om ook de bewoners in de maatschappelijke opvang niet over het hoofd te zien, de sterke groei in de huisvesting van vergunninghouders én de trend dat 'de gewone huurder' van corporaties veel meer dan voorheen uit de laagste inkomenscategorieën komt.



De conclusie is dat de corporatiesector uitgegroeid is tot een vangnet voor maatschappelijk kwetsbaren. Het vangnet dat corporaties spannen is in de eerste plaats het zorgdragen voor een passende en betaalbare woning. Maar corporaties zijn, getuige deze bundel, nog een tweede vangnet aan het spannen, namelijk een kleinschalige infrastructuur van accommodaties. Ze zetten hun vastgoed (woningen, pandjes, plinten) in om hun sterk aan de buurt gebonden huurders te ondersteunen en te activeren. Dat is het terrein van leefbaarheid en welzijn. De veranderde populatie van corporaties, de doorwerking van processen van extramuralisering en de lokale bezuinigingen op welzijnsaccommodaties, motiveren corporaties tot het spannen van dit tweede vangnet. Dit strategische 'accommodatiebeleid' van corporaties probeert overlast, verwaarlozing

#### Quote 2

**Jeroen Olthof**

*Wethouder Zaanstad*

#### **Maatschappelijke bijdrage gewenst**

*'Het Brandtweer is een van de vele verzelfstandigde buurthuizen in Zaanstad. Daar was in het begin veel weerstand tegen, omdat het de indruk wekte dat wij het over de schutting zouden willen gooien. Maar daar is nooit sprake van geweest. Door de regie uit handen te geven wilden we de buurthuizen juist weer van de mensen laten zijn. En dat is gelukt. Sinds ze het zelf doen is de betrokkenheid van buurtbewoners groter dan ooit en wordt er ook veel meer gebruik gemaakt van de voorzieningen.*

Zeker in het begin van *Het Brandtweer* is de betrokkenheid van de woningcorporatie erg belangrijk geweest. Als eigenaar van het vastgoed maar ook ter ondersteuning in de aanloopkosten. Nu zien we dat de bewoners steeds vaker naast de organisatie ook de kosten voor hun rekening nemen. Maar dat betekent niet is dat wij het dus wel los kunnen laten. Integendeel. Net als de bewoners zullen ook wij moeten leren participeren, door onze rol en verantwoordelijkheid te pakken als dat nodig is. Daar waar een maatschappelijke bijdrage gewenst is, moeten we als gemeenten en corporaties samen bezien wat mogelijk is.'

en problemen die voortvloeien uit vormen van vereenzaming en non-participatie (geen werk, niks om handen), voor te zijn en daarmee de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.

### Passende voorzieningen

We zijn begonnen met te refereren aan het rapport *Verblijven of wonen: zorg voor eenieder* (2000), omdat in dat rapport gewezen wordt op 'passende voorzieningen'. De vraag is of die passende voorzieningen anno 2016 ook werkelijkheid zijn geworden. Het rapport schrijft over 'activiteitencentra' rond 'zorgkruispunten' die zelfstandig wonende ouderen de noodzakelijke steun moeten bieden. Als ze er al zijn gekomen, dan in ieder geval niet onder deze namen.

Het rapport maakt helder dat wonen meer is dan een dak boven je hoofd. Je moet ook de deur uit kunnen, je moeten ook kunnen leven. Een wijk heeft, zoals dat vroeger zo mooi werd gezegd, een 'stoffering' of 'outillage' nodig. Niet voor niets is accommodatiebeleid altijd een belangrijke pijler van het sociaal beleid geweest. Zo is in Nederland bijna parallel aan de opkomst van de volkshuisvesting het volksontwikkelingswerk opgekomen. De namen van de eerste volkshuizen in Nederland hadden ook bijna corporatieachtige namen. Denk aan *Ons Huis* in de Jordaan (1892). Idealen van emancipatie, achterstandsbestrijding en volksverheffing lagen aan dit werk ten grondslag, net als in het geval van de volkshuisvesting.

Na de oorlog, met de uitbouw van de verzorgingsstaat, kreeg accommodatiebeleid vooral vorm onder de vlag van 'samenlevingsopbouw'. Een indrukwekkend accommodatieprogramma werd vanuit het rijk uitgerold. Overal in het land verrezen wijk-, buurt- en dorpscentra. Deze 'combinatiegebouwen', of 'gebouwen voor meervoudig gebruik', bestonden vaak uit een plek voor bejaardenwerk, sociaal-medische voorzieningen, een gymnastieklokaal en een bibliotheek.

Bovendien was er in de vroeg-naoorlogse wijken (1945-1970) waar corporaties veel bezit hebben, sprake van een golf van kerkenbouw. De kerk als *civic centre* stond daar centraal. De kerk was vaak ook een sociaal-maatschappelijke voorziening met plaats voor wijkverpleging, sociaal werk en jeugdwerk.

De blik over de schouder maakt duidelijk dat elk tijdvak eigen ideeën heeft over het belang van wijkaccommodaties. Vóór de huidige economische crisis was er nog een hausse in de bouw van multifunctionele accommodaties (MFA's). 'Service' was hier vaak het energizing concept. Bewoners willen – zo was de gedachte – niet geëmancipeerd, gesticht of politiek bewust worden gemaakt, maar willen concrete diensten en goede dienstverlening. Commerciële dienstverlening maakte steeds vaker onderdeel uit van het pakket van MFA's. Het ideaal van MFA's was dat alle buurtbewoners er gebruik van gingen maken: oud en jong, maatschappelijk kwetsbaren en sterke middengroepen, nieuwkomers en autochtonen. Ze zouden als ruimten voor contact moeten fungeren en tot vanzelfsprekende ontmoetingen moeten leiden. Niet met de ruggen naar elkaar was hier het beleidscredo. De praktijk was natuurlijk weerbarstig.

### Sociale infrastructuur

Loop een wijk binnen en je vindt de restanten terug van al deze generaties accommodaties. In de Rotterdamse wijk Het Oude Westen zie je dat het oude volksontwikkelingshuis *Ons Huis*, dat in 1909 daar haar deuren opende, meer dan een eeuw later een arthouse-bioscoop met werkplekken voor zzp-ers is geworden. Nogal wat buurthuizen tref je op veel plaatsten waar de tijd lijkt te hebben stilgestaan: de soosruimte met bar en met bruine kunststof beklede

barkrukken, de duistere jeugdkelder. Het zijn accommodaties die weinig flexibel zijn gebleken en ergens zijn vastgeroest.

Ook houden velen hun hart vast voor de luxe MFA's die nog net voor de crisis zijn gerealiseerd. Hoe lang zijn ze nog te exploiteren, is de vraag? Eén van de voorgangers van Platform31, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), stelde in het proeftuinenproject *Wijken en dorpen voor toekomstige generaties* vast dat vitale ouderen niet snel geneigd waren daar hun toevlucht te zoeken. MFA's werden geassocieerd met klassieke buurthuizen of bejaardencentra. Liever maakten de vitale ouderen gebruik van het commerciële circuit of van eigen verenigingen.

Voor middenklassengroepen zijn traditionele buurthuizen helemaal onbekend terrein. Hippe fitnesscentra en yogastudio's zijn meer hun wereld. Of is er iets aan het veranderen, zijn verschillende werelden en sociaal-economische klassen wel degelijk bij elkaar te brengen?

Het *Ons Huis* van deze tijd is *De Leeszaal* in de wijk het Oude Westen in Rotterdam. *De Leeszaal* is een initiatief van twee buurtactivisten en kwam voort uit de sluiting van een bibliotheekfiliaal in het Oude Westen. In korte tijd groeide het initiatief uit tot een plek met een breed scala aan activiteiten voor heel verschillende groepen. Woningcorporatie Woonstad Rotterdam heeft de accommodatie in de beginfase van het initiatief gratis beschikbaar gesteld en rekent nu een 'sociale' huurprijs. Het pand had daarvoor lange tijd leeg gestaan. *De Leeszaal* is de moderne pendant van *Ons Huis* in de zin dat ook in *De Leeszaal* activiteiten plaats vinden om mensen te verbinden en te verheffen, al gebruiken de initiatiefnemers dat woord zelf niet.

*De Leeszaal* is een goed voorbeeld van wat wij hier omschrijven als 'de nieuwe sociale pop-up infrastructuur'. Kenmerkend voor deze sociale infrastructuur is dat ze tijdelijk en flexibel is en dat het initiatief tot de realisering ervan veelal bij bewoners ligt. Deze publicatie brengt op exemplarische wijze in beeld dat corporaties een centrale rol vervullen in het mogelijk maken van deze eigentijdse sociale infrastructuur.



### Quote 3

#### Hilly van Nispen

Voorzitter Wijkraad De Valuwe

#### Einddoel is voor iedereen hetzelfde

'De Valuwe wordt zowel fysiek als sociaal gerevitaliseerd, en op beide fronten trekken we met zijn drieën op: woningcorporatie Mooiland, de gemeente Cuijk en de Wijkraad. De corporatie heeft ons in dat kader de wijkwinkel ter beschikking gesteld, en dat is behalve vrij uniek ook erg nuttig. Want we kunnen de mensen daardoor heel direct benaderen en er is ruimte beschikbaar voor verenigingen en organisaties uit de wijk. Ons netwerk wordt daardoor alleen maar groter. En de lijnen zijn lekker kort. Sowieso is het erg fijn is dat we intensief met elkaar optrekken. We zijn het lang niet altijd overal over eens, maar het einddoel is voor alle partijen hetzelfde. Dat de een het met de fiets doet en de andere met de trein maakt niet zoveel uit. Het gaat erom dat we er komen.'



Op dit moment voert de lokale overheid nauwelijks een bewust accommodatiebeleid. Welzijnsaccommodaties worden afgestoten en radicaal teruggegeven aan het particulier initiatief. Zorginstellingen sluiten dagactiviteitencentra. De corporatiewereld als sterke, sensitieve partij in de frontlijn van wijken probeert op gepaste wijze een antwoord te geven op deze ontwikkeling. De leefbaarheid van de buurt, het leefklimaat, komt onder druk te staan. Kwetsbare bewoners hebben, zo maken de voorbeelden duidelijk die in deze bundel bij elkaar zijn gebracht, ook buurtaccommodaties nodig.

### Autonomie van het initiatief

Het is interessant om te zien is dat alle idealen en functies die door de tijd heen met accommodaties zijn verbonden, terug te vinden zijn in deze nieuwe sociale infrastructuur. De twintig hier bij elkaar gebrachte projecten – een keuze uit talloze voorbeelden – zijn daar een treffende illustratie van. Het draait in de projecten niet alleen om ontmoeting, contacten en gezelligheid, maar ook om allerlei vormen van *community organization*, het smeden van informele buurtnetwerken en het slaan van bruggen tussen sterk en zwak. Ook zien we projecten gericht op armoedebestrijding en het wegnemen van achterstanden. Maar grote woorden worden gemedend.

In een boek als *Werken met sociaal-culturele accommodaties* (1976) uit de jaren zeventig van de vorige eeuw was deze ideologische achtergrond nog alom aanwezig. 'Ontklonteren' was het begrip dat opgeld deed. In deze zienswijze zouden mensen niet in de 'klontjes' van hun eigen milieu, sociale laag, leeftijdscategorie, etnische groep of opleidingscategorie moeten blijven kleven. Het leidde tot de bouw van onder andere *De Meerpaal* in Dronten (1967). In Nederland wereldberoemd bij alle vijftigers, omdat daar in een ver verleden het kindertelevisieprogramma *Stuif es in* werd opgenomen.

*De Meerpaal* in Dronten, nu rijksmonument, bestond vooral uit een enorme open ruimte. Doel daarvan was dat de verschillende gebruikers zich met elkaar zouden verbinden, los zouden komen van hun 'klont' en betrokken zouden raken bij elkaars activiteiten. Maar de hokjesgeest van de gebruikers bleek sterker dan het idealisme.



Nu is er binnen de huidige sociale infrastructuur veel minder de drang om alles-in-één-gebouwen te maken en waar dat wel het geval is, bijvoorbeeld in het *Hart van Moerwijk* (het oude wijkkantoor van woningcorporatie Staedion), hebben alle gebruikers hun eigen afsluitbare ruimte. En toch is er in *Hart van Moerwijk* grote synergie en kruisbestuiving tussen de verschillende groepen van het pand.

Wat ook opvalt, is dat bijna niemand de behoefte heeft om over een 'zorginfrastructuur' te spreken. In de publicatie *Verblijven of wonen: zorg voor eenieder* (2000) gaat het nog over 'zorgkruispunten' en 'woonzorgzones'. Deze 'zorgelijke' taal wordt vermeden, maar de hier bij elkaar gebrachte voorbeelden maken duidelijk dat deze sociale pop-up infrastructuur soms wel trekken heeft van een 'woonzorgzone' of 'een woonservicegebied'.

In het geval van een woonzorgzone blijft de oudere bewoners in zijn eigen huis wonen, terwijl relevante voorzieningen bij de hand zijn. In een dergelijke zone wordt eigenlijk een verhoogd of aangepast niveau aan diensten georganiseerd voor zelfstandig wonende ouderen. De kunst is natuurlijk een op elkaar afgestemd aanbod van maaltijdverzorging, klussen aan huis, een boodschappen dienst, vervoer et cetera aan te bieden.

In Rotterdam-West functioneert sinds kort 'een zorgvrijstaat'. Dus hier valt wel het woord 'zorg', maar is het direct gekoppeld aan 'vrijstaat'. En met vrijstaat benadrukken de initiatiefnemers de autonomie van het initiatief en willen ze duidelijk maken dat ze weinig op hebben met de bestaande institutionele infrastructuur. Ze willen zélf aan het roer staan.

In Rotterdam-West worden sinds kort digitaal 'aanschuifkalenders' naar bewoners gemaïld. Daarop staan 'de aanschuifplekken' waar bewoners voor weinig geld of soms zelfs gratis een gezonde maaltijd kunnen eten. Keukenbrigades en buurtkokken staan voor ze klaar. En dat zien we ook elders. Ook in *Hart van Moerwijk*, *De Goudvink* in de Groningse wijk Vinkhuizen en *Trefpunt Tweebos* in de Rotterdamse Afrikaanderwijk kunnen bewoners aanschuiven voor een maaltijd. En iedereen is er welkom.

### Kwetsbare groepen

Komt ook iedereen? Komen ook de eenzamen, de kwetsbare ouderen, de mensen met een verstandelijke handicap of de statushouders die corporaties in toenemende mate moeten huisvesten? In de voorbeelden die in deze publicatie bij elkaar zijn gebracht, lijkt daar zeker sprake van te zijn.

Maar het is belangrijk daar alert op te blijven. Opgepast moet worden dat de nieuwe sociale pop-up infrastructuur niet uitgelegd kan worden als een verhipping van de sociale infrastructuur. Een groot aantal van de nieuwe initiatieven wordt gedragen door de opkomende groep zzp-ers en sociaal ondernemers die sinds de ontslaggolf in de sociaal-culturele sector is ontstaan. Vooral in karaktervolle vooroorlogse stadsdelen, zoals de Rotterdamse wijk het Oude Westen, het Arnhemse Spijkerkwartier of de Vogelbuurt in Amsterdam-Noord opereren ze succesvol.

Kwetsbare groepen in minder populaire wijken, bij uitstek de doelgroep van de corporaties, ontwikkelen minder gemakkelijk allerlei vormen van maatschappelijk initiatief. Zij zien door de gemeentelijke bezuinigingen hun vertrouwde hulpstructuren zich uithollen met sociale uitsluiting als gevolg.

De hier bij elkaar gebrachte voorbeelden laten evenwel zien dat in gentrificeerende buurten als het Oude Westen, Het Spijkerkwartier en de Vogelbuurt interessante verbindingen gelegd worden tussen zeer verschillende groepen bewoners. Bovendien laten de andere voorbeelden zien dat in 'echte' achterstandswijken bewoners de corporaties aan hun zijde hebben. Maar de vraag is ook: wie schaart zich aan de zijde van de corporaties?

Verskillende voorbeelden maken duidelijk dat er vaak sprake is van een doorstart. De gemeente trekt zijn handen er vanaf, maar de corporatie redt de voorziening. Voorbeelden zijn het *Boeninhuis* in de Venserpolder en het Buurthuis *De Lommerd* in het Spijkerkwartier. Ook *De Leeszaal* is daar een voorbeeld van. Bibliotheekfiliaal weg, leeszaal wordt als nieuw initiatief naar voren geschoven. De motivatie voor de betrokken corporaties om deze doorstart mogelijk te maken, is dat bewoners nadrukkelijk zélf het initiatief ertoe namen, dan wel duidelijk maakten de activiteiten in het buurthuis zelf ter hand te kun-





nen nemen en ook in staat te zijn eigen inkomsten te genereren.

Een ander kenmerk is dat heel veel van de hier bij elkaar gebrachte voorbeelden vanuit bestaande buurtnetwerken zijn geïnitieerd. Maatschappelijk initiatief is vaak nauw verbonden met tradities van buurtactivisme. Objectieve kenmerken van de bevolking en de omgeving verklaren maar voor een deel waarom in de ene wijk initiatieven gemakkelijk opbloeien en in de andere wijk in mindere mate. Corporaties doen er daarom goed aan ook oog te hebben voor buurten die én door achterstanden worden gekenmerkt én door het ontbreken van tradities van buurtactivisme. In wijken waar het sociale weefsel zwak is, kan terugtreden van zowel de overheid als de corporaties gemakkelijk averechts werken.

### Spiegel van de tijd

We hebben al aangegeven dat accommodaties spiegels zijn van hun tijd. Tijdelijkheid, particulier initiatief, ondernemerschap en flexibiliteit zijn anno 2016 belangrijke waarden, evenals gepaste kleinschaligheid: *small is beautiful*. Tegelijkertijd wordt met al die kleinschalige initiatieven iets groters vormgegeven.

De wereld van maatschappelijk kwetsbare bewoners is ook klein en kent een beperkte actieradius. Gebrek aan geld, netwerken en gezondheidsproblemen nagelt hen vast in de wijk. Voor hen is het van groot belang dat er op loopafstand, of op rollatorafstand, voorzieningen zijn die goed te bereiken zijn. Zijn die er niet dat zitten ze gevangen in hun woning. Ouderen (en niet alleen ouderen) die niet meer bewegen, ontwikkelen gezondheidsklachten, met alle maatschappelijke kosten van dien.

Mantelzorgers, zeker als ze ver weg wonen, kunnen niet elke dag het noodzakelijke loopje met hun hulpbehoefte vader of moeder maken. Dan is het een enorme geruststelling als ze weten dat hun ouders zelfstandig langs een veilige route naar een plek om de hoek kunnen lopen. 'Dinner om de hoek' heet ook de wekelijkse warme maaltijd die in *De Goudvink* in de Groningse wijk Vinkhuizen wordt aangeboden.

En er is vaak niet één plekje, maar zijn er door de archipel van initiatiefjes meerdere plekken om naar toe te lopen. We zien ook allerlei initiatieven om ouderen online bij de tijd te krijgen, waardoor ze met vrienden, kinderen en kleinkinderen, ja met



#### Quote 4

#### Liesbeth Schoel

Voorzitter Wijk Onderneming Nieuwland

#### Geloof in de wijk is terug

'Als bewoners van Nieuwland kunnen we altijd bij Woonplus Schiedam aankloppen, zelfs als we even stevig tegenover elkaar staan. We hebben ook een vast aanspreekpunt bij de corporatie, dat beschikt over een groot netwerk en ons dus echt verder kan helpen. Maar misschien wel het belangrijkste is dat we kunnen merken dat deze corporatie echt gelooft in de wijk. Ze zien dat het weer de goede kant op gaat met de leefbaarheid en dat bewoners ook zelf bereid zijn om daarin te investeren. Dan heb je met elkaar een belangrijke slag geslagen. Wat dat betreft voorziet *Het Puttertje* in een belangrijke behoefte. Je merkt toch dat dit soort kleinschalige projecten, die dicht bij de mensen staan, een hele grote impact hebben op de sociale infrastructuur in de wijk.'



de hele wereld kunnen communiceren. In *Hart van Moerwijk* kunnen ouderen relatief goedkoop met de Ooievaarspas van de gemeente Den Haag een 'tablet' kopen en ook voor weinig geld kunnen ze een cursus krijgen over het gebruik ervan. Het vergroot hun zelfredzaamheid. Tegelijkertijd kunnen ze in *Hart van Moerwijk* ook naar een restaurantje toe met een gastvrije beheerder voor een goedkope maaltijd én is er een professionele kapsalon in het gebouw.

Maar om naar de kapper te gaan, heb je wel af en toe de hulp nodig van iemand die je thuis even aflost met de zorg voor een hulpbehoevende partner. Daarom is het zo belangrijk dat er accommodaties zijn waar je informele contacten kunt blijven leggen in je wijk.

### **Kleinschaligheid**

De kleinschaligheid van veel van de initiatieven is af te lezen aan de omschrijvingen. Het gaat om 'huizen' en 'kamers'. Dat zijn ook warmere benamingen dan begrippen als 'servicecounter' en 'servicewinkel' die een tijdje terug populair waren. De woorden huis en kamer communiceren intimiteit en overzichtelijkheid. In deze publicatie worden verschillende van deze kleinschalige voorzieningen geportretteerd. Zie bijvoorbeeld de *Woonkamer van de Burgemeester* in de Rotterdamse Burgemeester Meineszlaan (Woonbron), de *Buurtkamer 's-Gravenzandelaan* (Den Haag, Haag Wonen) en de *Dobbekamer* in de Dobbebuurt in Amsterdam Nieuw West (De Alliantie i.s.m. Rochdale). Ook de verkleinwoordjes in de namen van de hier geportretteerde initiatieven accentueren de kleinschaligheid, zoals *Het Puttertje* in de wijk Nieuwland (Woonplus Schiedam) en *It Hofke* in het Friese dorp Oudega (Elkien).



### Blurring

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Een wijk zonder voorzieningen is een zielloze wijk. Het gaat daarbij niet alleen om sociaal-maatschappelijke voorzieningen, maar ook om commerciële (de kapper, de bakker et cetera). Nu is functiemenging het grote ideaal, maar lange tijd was dat niet het geval. Oude arbeiderswijken werden gezuiverd van industrie; industrie verdween naar de randen van de stad, nieuwe woonwijken kregen vooral een woonfunctie. Nu worden functies weer nadrukkelijk samengetrokken.

Het zijn in het bijzonder de oude centrum-stedelijke en dicht tegen het centrum aanliggende wijken waar de nieuwe functiemenging gedijt. Maar de ontwikkelingen gaan snel. Het samentrekken van wonen en werken is ook steeds meer buiten de binnenstedelijke stadswijken aan te wijzen, ook in de naoorlogse wijken.

Voorts zien we dat een nieuwe laag van economische activiteiten aan bestaande traditionele vormen van kleinschalige detailhandel en persoonlijke en zakelijke dienstverlening wordt toegevoegd. Nieuwe mengvormen komen op: én koffietentje, én tattoo- en barbershop én mode/design. 'Blurring' wordt de trend genoemd, wat je het beste met vervaging kan vertalen.

Ook in de nieuwe sociale pop-up infrastructuur zien we aspecten van blurring of vervaging. Hebben we te maken met een sociaal-maatschappelijke voorziening, een broedplaats of een culturele voorziening? Vaak is het allemaal aanwezig. De voorziening is er voor alle buurtbewoners. De tariefstelling is afgestemd op de verschillende groepen gebruikers; het tarief is wisselend commercieel, maatschappelijk of gratis. Met nieuwe verdienmodellen wordt geëxperimenteerd.



Veel van de initiatieven in deze publicatie bevinden zich voor een deel in de sociale economie, voor een deel in de 'echte' economie. Interessant is dat in de nieuwe sociale pop-up infrastructuur vaak sprake is van werkplaatsen en werkplekken. Startende ondernemers zien we in verschillende voorbeelden een plaats krijgen (*De Lommerd*, *Hart van Moerwijk*). In *Het Brandtweer* (Koog aan de Zaan) is er een repaircafé, in *Smockwerk* (Mercatorbuurt Amsterdam West) een naaiatelier.

De meeste voorbeelden die hier bij elkaar zijn gebracht staan in achterstandswijken waar veel bewoners werkloos zijn en problemen hebben met rondkomen. Voor hen is het belangrijk dat er plaatsen zijn waar zaken kunnen worden opgelapt en gerepareerd of waar een ruilwinkel en voedselbank is (*Aurora* in de Heerlense wijk Grasboek-Musschemig-Schandelen).

En heel belangrijk: waar bewoners niet alleen zaken laten repareren en opknappen, maar waar ze mogelijk zélf ook actief meewerken bij reparaties of bij wat voor klussen dan ook. In *De Uil* in Vreewijk – gevestigd in een klein bedrijfspandje van corporatie Havensteder – werken verschillende bewoners van Vreewijk met behoud van uitkering. Ze helpen bij het tuinonderhoud of bij reparaties aan huis voor mensen die daar in dit tuindorp fysiek niet toe in staat zijn en niet de financiële mogelijkheden hebben om dit door hoveniersbedrijven te laten doen.

### **Nieuwe infrastructuur**

We begonnen de inleiding met het woord 'zorgnood' en stelden vast dat daar vooralsnog geen sprake van is in Nederland. Niettemin slaan de jongste ontwikkelingen in de zorg en de WMO, de extramuralisering en de vergrijzing hard neer in de wijken waar corporaties bezit hebben. Corporaties zien het aantal bewoners die zorgbegeleiding nodig hebben, groeien. Het gaat niet alleen om kwetsbare ouderen, maar ook om mensen met een verstandelijke of geestelijke handicap. Voorts huisvesten corporaties in toenemende mate huurders uit de laagste inkomenscategorieën, die problemen hebben met rondkomen en meer algemeen worstelen met een gebruik aan perspectief.

Deze publicatie maakt duidelijk dat corporaties een cruciale rol vervullen in de ondersteuning en activering van maatschappelijk kwetsbaren door hun maatschappelijk en commercieel vastgoed strategisch in te zetten. Daarmee verhogen ze de kwaliteit van leven van hun huurders en leveren ze een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk.

We hebben deze ontwikkeling aangeduid met de opkomst van een sociale pop-up infrastructuur. Kenmerkend voor deze sociale infrastructuur is dat het veelal om relatief goedkope investeringen gaat, dat het initiatief tot de realisering ervan veelal bij bewoners ligt en dat ze heel veel vrijwillige inzet en ondernemerschap weten te mobiliseren. Van het accommodatiebeleid uit het verleden is geleerd. Accommodaties anno 2016 worden niet meer voor de eeuwigheid gebouwd, maar zijn tijdelijk, flexibel en veelal kleinschalig.

Voorts is het interessant om te zien is dat alle idealen en functies die door de tijd heen met accommodaties zijn verbonden, terug te vinden zijn in deze nieuwe sociale infrastructuur. Het draait in de projecten niet alleen om ontmoeting, contacten en gezelligheid, maar ook om allerlei vormen van *community organization*, het smeden van informele buurtnetwerken en het slaan van bruggen tussen sterk en zwak. Ook zien we projecten gericht op armoedebestrijding, het wegnemen van achterstanden en zijn er veel initiatieven die beginnende ondernemers en zzp-ers faciliteren.

### Samen met de gemeente voor leefbaarheid

Zelforganisatie en maatschappelijk initiatief in kwetsbare wijken zijn niet vanzelfsprekend. Groeiende maatschappelijke ongelijkheid ligt op de loer. Onder druk van bezuinigingen zijn verschillende organisaties zich uit de buurt aan het terugtrekken of in ieder geval een stap terug aan het zetten. Dit geldt niet voor de corporatiewereld. Corporaties accepteren in het in deze bundel geschetste 'accommodatiebeleid' soms een gematigd rendement of beperkt verlies, omdat daar directe of indirecte maatschappelijke revenuen tegenover staan.

Bedenk dat de maatschappelijke kosten van mensen die niet meer uit hun woning komen, contacten mijden, zich verwaarlozen en terugtrekken hoog zijn. Het werkt door op het leefklimaat in de wijk en veroorzaakt gevoelens van onveiligheid, met alle maatschappelijke kosten van dien. Simpele ontmoetingsplekken kunnen veel narigheid voorkomen. Of denk aan pandjes, mogelijk gemaakt door de corporaties, waar bewoners elkaar helpen in budgetbeheersing, en zo voorkomen dat huurachterstand hun levens ontwricht.

De druk op de portieken zal de komende jaren alleen nog maar groter worden. Gepaste samenwerking met de gemeente, waarmee corporaties het taakveld leefbaarheid moeten invullen, is nodig. Corporaties en gemeenten zullen elkaar de komende periode nodig hebben. Deze bundel leert dat met strategische en slimme investeringen heel veel is te bereiken. Het gaat niet alleen om geld, maar ook om een *sense of urgency*, verbeeldingskracht en sensitiviteit voor maatschappelijk initiatief.

Niettemin stemt de maatschappelijke dynamiek die deze bundel blootlegt hoopvol en motiveert ze tot het verder uitbouwen en faciliteren van eigentijdse steun- en activeringsstructuren.

Radboud Engbersen *Platform31*

### Geraadpleegde literatuur

- Aedes, *Verwarde personen*.  
Corporatiemonitor. Den Haag, 15 december 2015.
- Haalen, M.G. van e.a. (1978), *Werken met sociaal-culturele accommodaties. Een gebouw is meer dan een ding*. Deventer, Van Loghum Slaterus.
- Singelenberg, J. (2012), *Woonservicegebieden – klaar voor de volgende ronde?* SEV Rotterdam.
- SCP (2015), *Informele hulp; wie doet er wat? Omvang, aard en kenmerken van mantelzorg en vrijwilligerswerk in de zorg en ondersteuning in 2014*. Den Haag, Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Specht, M. en J. van der Zwaard (2015), *De uitvinding van de Leeszaal. Collectieve tactieken en culturele uitwisselingen*. Rotterdam, Trancity.
- Stichting Gebouwen  
Architectenonderzoek  
Gezondheidszorg (STAGG) (2000), *Verblijven of wonen; zorg voor iedereen*. Tweede geheel herziene druk. Den Haag.

# 1

## Buurthuis De Lommerd

### Zelfredzaamheid met rendement



**Wat te doen als welzijnsorganisatie Rijnstad het drukbezochte buurthuis De Lommerd wil sluiten omdat de gemeente van plan is om de subsidie te halveren? Dan regelen we het gewoon zelf, dacht een aantal inwoners en ondernemers in het Arnhemse Spijkerkwartier.**

Ze verenigden zich in de Stichting Programma en Beheer Nieuwe Lommerd en klopten aan bij woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem, met het verzoek of zij bereid was om het pand aan te kopen en aan de stichting te verhuren tegen een marktconforme prijs.

#### Spijkerkwartier

De initiatiefnemers wilden er een 'buurthuis nieuwe stijl' van maken, dat zowel maatschappelijke als commerciële activiteiten in en voor het Spijkerkwartier moest gaan ontplooiën. Doel was om daarmee zoveel inkomsten te genereren dat het buurthuis zich in de toekomst zonder enige subsidiebijdrage zou kunnen bedruipen.

Het Spijkerkwartier komt van ver, maar is inmiddels al enige tijd geen aandachtswijk meer. Sterker nog, de markante wijk met veel negentiende-eeuwse herenhuizen is van zijn oude problemen – prostitutie, eenzijdige bevolkingsamenstelling, armoede, werkloosheid – verlost en bruist inmiddels van de bewonersinitiatieven en -activiteiten.

#### Zelfredzaamheid

Toch was er voor Volkshuisvesting



## Wijk Spijkerkwartier, Arnhem

### Betrokken corporatie Volkshuisvesting Arnhem

Arnhem voldoende aanleiding om mee te gaan in het voorstel. Zeker in een tijd dat de woningcorporaties nog een belangrijke rol speelden in de wijkontwikkeling en er veel werd bezuinigd op welzijn. Het was een vernieuwend bewonersinitiatief, waarmee bovendien de zelfredzaamheid van de inwoners van het Spijkerkwartier werd onderstreep en waar de buurt ook veel baat bij zou hebben. Wat ook meehielp was dat het hier een 'normale' investering in vastgoed van € 525.000 betrof, met een huuropbrengst die de corporatie een bruto aanvangsrendement van zes procent opleverde (huuropbrengst per jaar: € 34.000).

Volkshuisvesting Arnhem heeft de initiatiefnemers het vooral zelf laten doen. Alleen in de aanloopperiode is steun verleend om de energielasten onder controle te krijgen. Mede dankzij een reeks van bouwkundige en installatietechnische ingrepen is De Lommerd er daardoor in geslaagd het energieverbruik met 50% terug te dringen.

#### Centrale ontmoetingsplek

Nu is De Lommerd een florerend 'buurthuis 2.0', waar een grote diversiteit aan initiatieven voor en door bewoners en bedrijven van het Spijkerkwartier wordt ontplooid. Dat varieert van de aftrap van de bloembakkenactie, waarmee in een grote beweging de hele wijk wordt opgefleurd tot de organisatie van Kunst op de Koffie, een evenement waarbij kunst in diverse huiskamers wordt tentoongesteld en dat wordt afgesloten met een kunstveiling in De Lommerd.

In het pand bevinden zich een grote publieksruimte met bar en diverse vergaderruimtes voor bijeenkomsten van en met bewoners, naast een aantal werkplekken voor zzp'ers. Want behalve 'informele marktplaats voor culturele en culinaire activiteiten' wil De Lommerd nadrukkelijk ook de centrale ontmoetingsplek van het Spijkerkwartier zijn.

Dankzij het geboekte succes en de bereikte resultaten krijgt het project

langzaam maar zeker navolging. In diverse andere buurten en wijken van Arnhem hebben bewoners eveneens de handen ineen geslagen om iets vergelijkbaars van de grond te krijgen. Het sterkt Volkshuisvesting Arnhem in de overtuiging dat bewoners veel vaker dan voorheen werd gedacht het initiatief kunnen en willen nemen. Zonder dat de corporatie daar meteen de kar of de beurs voor hoeft te trekken.



# 2

## Hart van Moerwijk

### Broedplaats biedt thuishaven



**Het was een leegstaand kantoorpand dat wachtte op de sloop, maar werd uiteindelijk herbested tot bedrijfsverzamelgebouw. Dat bleek een gouden greep. Want naast broedplaats voor startende bedrijven en instellingen fungeert het inmiddels ook als thuishaven voor de bewoners.**

De plannen voor een ingrijpende vernieuwingsoperatie in Moerwijk lagen al klaar. Met daarbij inbegrepen de sloop van zowel het voormalige hoofdkantoor van de Haagse woningcorporatie Staedion aan de Guntersteinweg als de omliggende wooncomplexen en de winkelpanden.

Grootschalige sloop en nieuwbouw werden indertijd gezien als het middel bij uitstek om Moerwijk, de eerste naoorlogse woonwijk van Den Haag met in totaal tienduizend woningen, van het predicaat aandachtswijk af te helpen. Het liep uiteindelijk anders. De ingreep werd voor ten minste tien jaar uitgesteld, en dus moest er ook voor het al sinds april 2009 leegstaande kantoor een nieuwe, tijdelijke bestemming worden gevonden.

De vraag welke bestemming het pand zou moeten krijgen werd voorgelegd aan de wijk zelf: de bewoners, de mid-

denstand, de politie, zorgverleners en welzijnsinstellingen. Zij kwamen uiteindelijk met het concept van een businesscentre voor starters, met vooral functies die ten goede zouden komen aan de bewoners van de wijk zelf.

#### Lage aanvangshuur

Zo gezegd, zo gedaan. Staedion investeerde eenmalig € 100.000 in de transformatie van het kantoorgebouw tot bedrijfsverzamelgebouw, waarmee het geschikt werd voor verhuur in kleine units. De aanvangshuren werden laag gehouden, om het startende en sociale ondernemers en dienstverleners betaalbaar te maken. Bij de selectie van huurders werd nadrukkelijk gekeken naar de aard van de bedrijfsactiviteiten en de mate waarin de buurt ervan zou kunnen profiteren.

Het gebouw bleek een uitstekende broedplaats voor startende bedrijven en instellingen. Veel starters zagen kans om hier hun onderneming van de grond te tillen, waarna ze konden doorschuiven naar een nieuwe locatie elders in de omgeving. Tegenwoordig biedt het Hart van Moerwijk onderdak aan meer dan dertig gebruikers, in bedrijfsunits van 15 tot 60 m<sup>2</sup>. Alleen de units van Stichting vanHarte (116 m<sup>2</sup>)



**Wijk Moerwijk-Escamp, Den Haag**  
**Betrokken corporatie Staedion**



en het wijkrestaurant (120 m<sup>2</sup>) zijn iets groter. Samen bieden de instellingen, stichtingen en bedrijfjes een breed pakket van sociale, medische en maatschappelijke diensten aan, die variëren van fysiotherapie, logopedie en pedicure tot administratieve dienstverlening en bedrijfsadvies.

De huurinkomsten die Staedion genereert zijn voldoende om de kosten van beheer en onderhoud van het pand door Staedion te dekken.

**Meerwaarde**

De ondernemers in Hart van Moerwijk hebben vrijwel allemaal een (lokaal) maatschappelijke functie en een meerwaarde voor Moerwijk en het stadsdeel Escamp. Veel gebruikers hebben een band met de buurt en haar bewoners en werken vaak ook met vrijwilligers, stagiaires en betaalde krachten uit de directe omgeving. Dit betekent een belangrijke impuls aan de werkgelegenheid in de buurt.

De buurtgerichte maatschappelijke instellingen en diensten maken het gebouw tevens een ontmoetingsplaats voor veel buurtbewoners. De drempel om gebruik te maken van de aangeboden voorzieningen blijkt laag. Met name de oudere buurtbewoners komen regelmatig op bezoek om even koffie te drinken, bij te kletsen, een kaartje te leggen of deel te nemen aan de gratis computercursussen voor ouderen. Het gebouw is dus niet alleen in naam maar zeker ook in functie het echte Hart van Moerwijk geworden.



# 3

## Het Brandtweer

### Brandpunt in de wijk

**De betrokkenheid van bewoners is de voornaamste succesfactor van een buurtvoorziening. Dat bleek in Koog aan de Zaan, waar een aantal huurders op eigen initiatief en op eigen kracht de voormalige brandweerkazerne heeft omgevormd tot brandpunt in de wijk.**

Ook Parteon kent ze, de buurtprojecten waarvan vooraf werd gedacht dat zij in een behoefte zouden voorzien maar die uiteindelijk toch het loodje legden. Omdat niemand in de wijk zich betrokken of verantwoordelijk voelde, of omdat slechts een beperkt aantal bewoners de weg ernaartoe wist te vinden.

In het geval van Het Brandtweer hoefde aan het draagvlak niet te worden getwijfeld. Het initiatief voor de realisatie van een buurtvoorziening in de oude uitvalsbasis van de brandweer, kwam namelijk geheel en al van de inwoners zelf.

#### Succes van iftar

Aanleiding om de handen ineen te slaan en gezamenlijk bij Parteon aan te kloppen, was het grote succes van een gezamenlijke iftar, de maaltijd die moslims tijdens de Ramadan direct na zonsondergang gebruiken. De ontmoeting, georganiseerd door een enthousiaste wijkbewoonster van Oud-Koog, smaakte bij veel deelnemers letterlijk naar meer.

Voor Parteon kwam daar nog bij dat ook de jongeren in de wijk, die tot dan toe samenkwamen op het skateterrein onder de snelweg A8 aan de rand van Koog aan de Zaan, om een ontmoetingsruimte hadden gevraagd.

Bovendien herkende Parteon de kans die het burgerinitiatief bood voor het vergroten van de sociale cohesie in de wijk. Want Koog aan de Zaan staat weliswaar bekend als 'dorp in de stad', maar het veelal oude bezit en de lage huurprijzen lokten steeds meer jonge huurders met lage inkomens naar de wijk. Daardoor kwam het typisch dorpse karakter onder druk te staan.



**Plaats** Koog aan de Zaan, Zaanstad  
**Betrokken corporatie** Parteon



### Wisselende activiteiten

De komst van Het Brandtweer heeft daarin verandering gebracht. De voormalige brandweerkazerne doet nu alweer een aantal jaren dienst als hét wijkhuis van en voor Koog aan de Zaan. Bewoners, zowel huurders als woningeigenaren, kunnen in Het Brandtweer terecht voor een groot aantal vaste en wisselende activiteiten, variërend van een koffieochtend en repair café tot kinderbios en Haak Inn. Bij alles wat er wordt georganiseerd, staan elkaar ontmoeten en meedoen aan de activiteiten centraal.

Verantwoordelijk voor de gang van zaken is een omvangrijke groep van drieëndertig buurtbewoners, die zelf de

organisatie van activiteiten, het beheer en de financiën op zich heeft genomen. Zij worden daarbij aangestuurd door een vrijwilligersbestuur en ondersteund door de wijkmanager van de gemeente, die één dag per week Het Brandtweer als uitvalsbasis gebruikt.

De bijdrage van Parteon is inmiddels beperkt. De eerste vijf jaar heeft de woningcorporatie nog de helft van de kosten van huur (€ 700 per maand) en elektra voor haar rekening genomen. Maar inmiddels betaalt het bestuur die kosten zelf uit de opbrengst van de verschillende activiteiten. Want bij zelfredzaamheid past ook een zakelijke benadering.



# 4

## Boeninhuis

### Participatie zonder bemoeienis

**Met professionele ondersteuning kwamen er in de Venserpolder heel wat minder buurtactiviteiten van de grond dan nu het geval is. Het Boeninhuis levert daarmee het bewijs dat ook in wijken die als sociaal zwak te boek staan de betrokkenheid van bewoners door-slaggevend kan zijn.**

Als intensiveringsgebied en zogeheten aandachtspluswijk staat de Venserpolder in Amsterdam Zuidoost al tijden volop in de belangstelling. Niet in de laatste plaats vanwege het





feit dat hier de woningcorporaties hun verkoopprogramma's voor meerdere jaren stil zetten. Reden: in tegenstelling tot wat werd verwacht en voorspeld, bleek een groter aandeel eigenwoningbezit meer negatieve dan positieve effecten te hebben op de leefbaarheid.

Het speelde allemaal in een tijd dat iedere woningcorporatie in de Venserpolder nog een eigen buurthuis had. Het Boeninhuus was eigendom van De Key. Het werd verhuurd aan het stadsdeel, dat op zijn beurt weer een welzijnsorganisatie inschakelde om allerlei activiteiten voor de buurtbewoners te organiseren.

### Sleutel overgedragen

De bezuinigingen van 2011 maakten een eind aan deze constructie. En dat was misschien maar goed ook. Want ondanks alle professionele inspannin-

gen lukte het maar zeer beperkt om de mensen voor wie het allemaal was bedoeld erbij te betrekken en tot participatie te bewegen.

Dat veranderde toen De Key besloot het experiment aan te gaan om de buurt zelf verantwoordelijk te maken voor het beheer en de activiteiten van het Boeninhuus. Zonder daar allerlei ingewikkelde voorwaarden aan te verbinden en zonder verdere professionele bemoeienis werd de sleutel van het pand simpelweg overgedragen aan een groep betrokken bewoners, die zich had verenigd in de Stichting SES (South East Stars).

Het bleek een gouden greep. De buurtbewoners waren wel degelijk in staat om op eigen kracht de meest uiteenlopende activiteiten te organiseren en daar ook heel veel buurtbewoners in te laten participeren.

### Florerend buurthuis

Het Boeninhuus groeide in de loop van een beperkt aantal jaren uit tot een florerend buurthuis, dat inmiddels plaats biedt aan huiswerkbegeleiding, yoga, softbal, salsa, een dansgroep en zangactiviteiten. De zogeheten Clean-up kids gebruiken het Boeninhuus als uitvalsbasis voor hun schoonmaakwerkzaamheden in de buurt. Er zijn spelletjesmiddagen, filmvoorstellingen, 55-plus-activiteiten, en koffieochtenden voor de bewoners van het zorgcentrum in de buurt.

Het Boeninhuus is tegelijkertijd ook een erkend leerbedrijf met vijf stagiaires. Bovendien heeft de stichting SES de nieuwe inrichting van de buurtspeeltuinen voor elkaar gekregen en is de verwaarloosde moestuin in de buurt nieuw leven ingeblazen.

De financiële bijdrage van De Key is beperkt. Er is sprake van huurderiving, omdat het vastgoed om niet ter beschikking is gesteld, en ter ondersteuning van de diverse activiteiten ontvangt de stichting SES ook nog jaarlijks een bijdrage van € 7.500 van de corporatie. Maar dat is nog altijd veel minder dan dat het zou hebben gekost om professionals hetzelfde resultaat te laten bereiken.



# 5

## De Goudvink

### Goudhaantje van de buurt

**Een voormalig schoolgebouwtje in Vinkhuizen bleek de perfecte ontmoetingsplek voor bewoners en instellingen. Daarom werd het niet gesloopt maar kreeg het een tweede leven als buurthuis. Het grote aantal gebruikers onderstreept de wijsheid van dat besluit.**

De vernieuwing van de Groningse aandachtswijk Vinkhuizen was een ingrijpende operatie, zowel voor de gemeente en Nijestee als voor de bewoners. De wijk in het noordwesten van Groningen, pal naast de ringweg, werd eind jaren zestig gerealiseerd maar bleek niet meer te voldoen aan de huidige kwaliteitseisen.

Om verdere leegloop te voorkomen, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de leefbaarheid in de wijk weer op niveau te brengen, werd een vernieuwingsoperatie in gang gezet. Daarbij ging de herinrichting van

het openbaar gebied hand in hand met een fors programma aan sloop, vervangende nieuwbouw en renovatie van bestaand bezit. Het doel: minder sociale huur en portiek-etagewoningen in de wijk en meer eengezinswoningen, ook in de koopsector.

#### Levendige plek

Om de bewoners vanuit een centrale plek in de wijk op de hoogte te kunnen houden van alle ontwikkelingen, kocht woningcorporatie Nijestee voor € 400.000 het voormalige schoolgebouw aan de Goudlaan. Het werd in 2002 ingericht als wijkinformatiecentrum, er werden inlooppreekuren en bewonersbijeenkomsten gehouden en mensen konden er alle mogelijke informatie krijgen over het werk in uitvoering en de beoogde resultaten.

De oorspronkelijke gedachte was om het pand na afronding van de werkzaamheden 'eraf te drukken' en er een



**Wijk Vinkhuizen, Groningen**  
**Betrokken corporatie Nijestee**



laatste plukje woningen voor in de plaats te bouwen. Maar daarin kwam verandering, toen in de loop van de wijkvernieuwing bleek dat De Goudvink meer en meer uitgroeide tot een levendige ontmoetingsplek voor buurtbewoners en instellingen.

**Bont palet**

Nijestee onderkende de waarde voor de buurt en besloot het gebouw zijn definitieve bestemming in de buurt te geven: een ontmoetingscentrum van en voor Vinkhuizen. Het bleek een slimme zet.

De zes voormalige klaslokalen worden tegenwoordig gebruikt voor een bont palet aan activiteiten door een al

even bont palet aan organisaties. Vluchtelingenwerk geeft er inburgeringscursussen, Dignis organiseert activiteiten voor ouderen uit de buurt, er zijn yogalessen en er is ruimte voor kinderopvang en exposities.

Ook organisaties als de Afro European Community, de Koerdisch-Nederlandse vereniging, de Christengemeente De Roeping en de Stichting Embassy Of God Groningen Parish maken gebruik van De Goudvink. Daarmee worden de contacten tussen de verschillende bevolkingsgroepen in de wijk eveneens bevorderd.

**Reserveren verplicht**

Ook aan de inwendige mens is gedacht. In het pand is een gemeenschappelijke ruimte te vinden met daarbij een grote keuken. Hier serveren vrijwilligers van 'Dinner om de Hoek' iedere woensdag een smakelijke maaltijd voor buurtbewoners tegen een betaalbare prijs. Het initiatief trekt inmiddels zoveel mensen dat reserveren verplicht is.

De Goudvink bevordert zodoende op uiteenlopende wijze het contact tussen de bewoners van Vinkhuizen. Een heel team van vrijwilligers draagt zelf zorg voor de organisatie en het beheer van het centrum.

Spijt van het besluit om af te zien van sloop heeft Nijestee dan ook nooit gekregen. Want inmiddels trekt het pand meer dan 22.000 gebruikers per jaar en wordt er op dit moment € 50.000 aan huurinkomsten mee gegenereerd. Zo blijkt De Goudvink uiteindelijk dus ook een goudhaantje te zijn.



# 6

## Willem Augustinstraat

Groots zonder groot te zijn



**Uitvalsbasis voor de gebiedsbeheerder, activiteiten- en vergaerruimte voor studentenproject en vrouwengroep, en trefpunt voor overleg van en met de bewoners over de leefbaarheid. Het was maar een kleine, slecht verhuurbare tweekamerflat, maar inmiddels voorziet deze in een grote behoefte.**

Op papier is prettig samen wonen en samen leven heel wat eenvoudiger dan in de praktijk van alledag. Zeker als het om wonen en leven in een zeer gemêleerde nieuwbouwwijk gaat, is het lastig verbinding te maken met elkaar. Dat werd Ymere al snel duidelijk toen de eerste negenhonderd van de in totaal elfhonderd woningen in Laan van Spartaan waren verhuurd en verkocht.

Want hier was sprake van een buurt, bestaande uit diverse blokken in hoog- en laagbouw, met daarin zo'n

beetje alle woonvormen die maar te bedenken zijn: sociale huurwoningen, studentenwoningen, begeleid wonen projecten, beschermd wonen projecten, vrije sector huurwoningen en koopwoningen.

### Negatieve spiraal

Om te voorkomen dat de buurt door een gebrek aan verbinding in

een negatieve spiraal terecht zou komen greep Ymere in. Met kleinschalige en doelgerichte maatregelen, die een maximaal rendement op het gebied van leefbaarheid moesten hebben. Willem Augustinstraat 93 is daar misschien wel de beste illustratie van.

Als klein tweekamerappartement in de vrije sector huur nam de ruimte niet bepaald de meest aantrekkelijke





**Wijk** Laan van Spartaan, Amsterdam  
**Betrokken corporatie** Ymere



marktpositie in. Maar door de centrale en goed bereikbare ligging in de buurt waren er wel andere bestemmingen mogelijk.

Het appartement werd daarom uit de verhuur gehaald en in eerste instantie ingericht als kantoor voor de gebiedsbeheerder annex flexibele

werkplek voor corporatiemedewerkers die in de buurt werken. Naarmate de tijd vorderde, bleek echter dat de ruimte ook zeer geschikt was als activiteitenruimte voor projecten en vergader- en ontmoetingsruimte voor buurtbewoners.



**Schoon, heel, veilig en groen**

Zo gebruikt studentenproject VoorUit de ruimte inmiddels als uitvalsbasis voor haar activiteiten in de buurt. Studenten wonen namelijk met huurkorting in Laan van Spartaan, als zij in ruil daarvoor maatschappelijk en sociaal actief willen zijn in de buurt.

VoorUit organiseert in dat kader niet alleen uiteenlopende activiteiten voor ouders en hun kinderen maar gaat zich nu ook op ouderen richten. Verder spelen de studenten een rol in het beheren van de dit jaar door Ymere gerealiseerde moestuinbakken en helpen zij kinderen zich bewust te maken van hun woonomgeving.

In de ruimte vindt regelmatig overleg plaats tussen Ymere, actieve bewoners, het stadsdeel, de wijkagent en diverse maatschappelijke organisaties over de diverse projecten op het gebied van schoon, heel, veilig en groen in de wijk. Al deze partijen werken nauw met elkaar samen in, voor en met de buurt. In de voormalige woonruimte worden daarnaast meerdere keer per jaar activiteiten voor bewoners georganiseerd. Ook een Vrouwengroep heeft er ondertussen een thuis gevonden, net als de deelnemers aan het moestuinproject.

De financiële bijdrage van Ymere aan het geheel blijft beperkt tot de huurderiving, die wordt geraamd op € 7.000 per jaar. Het gebeurt niet vaak dat met zo'n beperkte investering zoveel rendement wordt geboekt.

# 7

## Trefpunt Tweebos

### Veilig en trefzeker elkaar ontmoeten

**Afgezet tegen de omvang van de problemen lijkt het slechts een druppel op de gloeiende plaat. Maar de transformatie van een leegstaand winkelpand tot huiskamer voor de buurt heeft wel degelijk weer wat ruimte gecreëerd voor positieve aandacht in de Rotterdamse Afrikaanderwijk.**

De vernieuwing van de Bloemfonteinbuurt, gelegen aan de ene kant van de Afrikaanderwijk, zorgde ervoor dat die wijk aan de andere kant, de Tweebosbuurt, een beetje in de schaduw bleef hangen. Terwijl ook hier de sociale achterstand van de bevolking groot is. Bewoners kampen met een laag gemiddeld inkomen, een hoge werkloosheid, een beperkt opleidingsniveau en taalachterstand. Logisch dat er van participatie nauwelijks sprake is.

Daar kwam bij dat de onveiligheid in de openbare ruimte hand over hand toenam. Verschillende groepen

jongeren gaven de nodige overlast en namen zelfs hele pleinen in hun bezit. Het leidde niet alleen tot verschillende incidenten, maar het betekende ook dat jonge kinderen de toegang tot een veilige speelplek werd onthouden.

#### Uit de anonimiteit

Het verzoek dat Stichting Afri bij Vestia indiende, kwam dan ook precies op het goede moment. De nieuwe zelforganisatie was namelijk op zoek naar een geschikt pand voor de ontplooiing van uiteenlopende activiteiten, met name gericht op ouders en kinderen in de Tweebosbuurt. Doel was om de mensen meer uit de anonimiteit en achter hun eigen voordeur vandaan te halen en daarmee het gevoel van veiligheid te vergroten.

Vestia onderkende het belang van zo'n kleinschalige, laagdrempelige voorziening voor de Tweebosbuurt, en erkende de kwaliteit van de stichting, die het initiatief wilde



**Wijk Afrikaanderwijk, Rotterdam**  
**Betrokken corporatie Vestia**



nemen. Stichting Afri staat namelijk te boek als een zeer zelfstandig opererende organisatie, met veel energie en een groot netwerk. En dus werd een toch al leegstaand winkelpand aan de Martinus Steijnstraat ter beschikking gesteld, en kon het Trefpunt Tweebos van start gaan.

**Keur aan activiteiten**

Stichting Afri is verantwoordelijk voor het beheer en een deel van de programmering. De huurderiving, geraamd op circa € 5.000 per jaar, komt voor rekening van Vestia. Daarnaast investeert onder andere de gemeente in de begeleiding en verdere ontwikkeling van Trefpunt Tweebos.

De locatie biedt kinderen en ouders nu al een groot aantal activiteiten, zoals Thai boxen, Zumba dansles, knutselen, striptekenen en huiswerkbegeleiding. Het is een uitleenpunt voor kinderboeken, een zwerfboekstation, er worden kleding- en speelgoedbeurzen georganiseerd, en er zijn inmiddels vrouwen- en meidengroepen die naailes volgen, met elkaar koken en zich inzetten voor de buurt. Daarnaast gebruiken Buurtpreventie Tweebosbuurt, de gemeente en Vestia zelf de ruimte regelmatig voor overleg.

**Huiskamer van de buurt**

Het trefpunt ontpopt zich steeds meer tot huiskamer van en voor de Tweebosbuurt. En voorziet daarmee in een belangrijke behoefte. Zeker nu de laatste jaren op verschillende voorzieningen in de Afrikaanderwijk is bezuinigd, wat onder andere tot sluiting van de bibliotheek en het buurt-huis heeft geleid. Een groot gemis voor kinderen en volwassenen die op laagdrempelige voorzieningen in de eigen wijk zijn aangewezen om hun leefwereld te vergroten en zich te ontwikkelen.



Er komt dan ook zeker nog geen einde aan het aantal activiteiten dat vanuit het Trefpunt wordt ontplooid. Integendeel. Het streven is om de programmering zodanig uit te breiden dat de betrokkenheid van volwassenen en ouders verder kan worden vergroot. Voor de kinderen uit de Tweebosbuurt is dat niet meer nodig, zo blijkt iedere dag opnieuw. Die weten het trefpunt inmiddels zeer goed te vinden.



# 8

## Wijkwinkel De Valuwe

### Shopperen voor de buurt



**Commercieel kan Wijkwinkel De Valuwe niet echt worden genoemd. Wat er wordt verkocht dient vooral om de drempel te verlagen voor buurtbewoners om ook eens van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen gebruik te maken. Die strategie blijkt effectief.**

Een kopietje maken, bellen met familie of een fax laten versturen, iets uitprinten of lamineren. Maar ook: één vuilniszak kunnen kopen, omdat een hele rol te duur is. Het zijn slechts enkele voorbeelden van diensten die vanuit Wijkwinkel De Valuwe worden aangeboden. Doel is niet om er, zoals bij een puur commercieel bedrijf het geval is, geld mee te verdienen. De exploitanten streven er juist naar om de vooral allochtone buurtbewoners te verleiden tot een bezoekje aan de winkel en hen zo op een laagdrempelige manier kennis te laten maken

met het uitgebreide aanbod aan activiteiten.

#### Revitalisering

De wijkwinkel opende haar deuren in 1999, toen de eerste plannen voor de revitalisering van De Valuwe in uitvoering werden genomen. De Valuwe is de eerste uitbreidingswijk van Cuijk en dreigde in de jaren negentig een echte probleemwijk te worden. Doel

van de vernieuwingsoperatie was om die ontwikkeling te stoppen, door de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte te verbeteren, via sloop en nieuwbouw de eenzijdigheid van de woningvoorraad te doorbreken (67% huur tegenover 33% koop), en door bewoners bij te staan in het versterken van hun sociaaleconomische positie.

In dat kader werd een heel pakket



**Wijk De Valuwe, Cuijk**  
**Betrokken corporatie Mooiland**



aan sociale maatregelen doorgevoerd om de relatie met de bewoners te verbeteren, waaronder de realisatie van een aantal aantrekkelijke ontmoetingsplekken in de wijk. Mooiland stelde als uitvloeisel daarvan een van haar panden gratis ter beschikking voor de vestiging van een wijkwinkel annex buurthuis. Ook de kosten van de verbouwing werden door Mooiland gefinancierd. Het budget

voor de inrichting heeft de wijkraad zelf verworven uit subsidies.

#### **Centrale locatie**

Vanaf dat moment hadden de bewoners van De Valuwe de beschikking over een centraal in de wijk gelegen locatie. Een plek waar zij elkaar kunnen ontmoeten, waar ze kleinschalige diensten kunnen afnemen, deelnemen aan diverse activiteiten

of overleg voeren met de gemeente, sociale instellingen en de woningcorporatie.

Na meer dan vijftien jaar is duidelijk dat de winkel in een behoefte voorziet. De wijkwinkel biedt inmiddels onderdak aan de wijkraad, de wijkagent en de wijkbeheerder. Ouderenbond de KBO, vakbond FNV en welzijnsorganisatie Radius organiseren er diverse bijeenkomsten en activiteiten, zoals kaart- en kienmiddagen, of bewegen voor ouderen. Daarnaast worden diverse ruimtes verhuurd en kunnen bewoners er terecht met vragen over de nog altijd voortdurende revitalisering van de wijk.

#### **Eigen beheer**

De wijkwinkel wordt van het begin af aan al door de wijkraad gerund; de winkelbalie wordt geheel en al bemand door vrijwilligers. Dit zijn niet alleen wijkbewoners maar ook geïnteresseerden met een afstand tot de arbeidsmarkt. Via de vrijwilligerscentrale worden vrijwilligers gevonden. Een buitengewoon nuttige voorziening blijkt het afhaalpunt van de apotheek. Daardoor hoeven bewoners die medicijnen nodig hebben niet meer naar het centrum.

De verkregen inkomsten uit de diensten en activiteiten worden niet alleen gebruikt om de winkel verder te moderniseren, maar zet de wijkraad ook in om projecten voor wijkbewoners te financieren. Zo is er mede dankzij deze bijdrage onlangs een nieuwe speelplek in de wijk gerealiseerd. Op die manier reikt de invloed van de wijkwinkel dus veel verder dan alleen de bezoekers in de winkel.



# 9

## Woonkamer van de Burgemeester

### Uitnodiging tot betrokkenheid

**Drugsoverlast, criminaliteit, verloedering. De bewoners van de Burgemeester Meineszlaan waren er meer dan klaar mee. Op hun initiatief werd een voormalig belhuis aangekocht en ingericht als huiskamer voor de buurt. Met de leefbaarheid is het sindsdien alleen maar de goede kant opgegaan.**

Delfshaven komt van ver. Nadat veel autochtone gezinnen de wijk in de periode van 1980 tot 2000 de rug hadden toegekeerd, namen nieuwkomers hun plaats in, die veelal in achterstandssituaties verkeerden. Dat was terug te lezen in de cijfers over de ontwikkelingen in de wijk: in de loop der jaren steeg de werkloosheid en nam de drugsoverlast alleen maar toe.

Halverwege de jaren negentig werd besloten om in te grijpen. En mede dankzij de inzet van bewoners,

politie, zorginstellingen, woningcorporaties en gemeente Rotterdam is Delfshaven hard op weg om weer een van de mooiste wijken van Rotterdam te worden.

#### Heft in eigen handen

Dat geldt zeker ook voor het gebied rondom het Burgemeester Meineszplein, de Burgemeester Meineszlaan in het noordelijke deel van Delfshaven. Ook hier verslechterde de leef- en woonsituatie in ijl tempo, totdat de bewoners het heft in eigen handen namen. Zij klopten zes jaar geleden samen met de Stadsmarinier van Rotterdam aan bij Woonbron, met het verzoek om een voormalig belhuis aan te kopen en vervolgens te verhuren aan de bewoners.

De corporatie wilde het initiatief graag ondersteunen, kocht het hoekpand aan en besloot een huurgewenningsperiode te hanteren. Daarmee kreeg de bewonersgroep de tijd en de mogelijkheid om zelfredzaam te worden.





### Aanschuifmaaltijden

De bewonersvereniging toverde het gesloten hoekpand (zoals het op de foto te zien is) om tot een uitnodigende huiskamer, waar iedereen uit de buurt terecht kan voor de meest uiteenlopende activiteiten, zowel voor kinderen als voor volwassenen. De activiteiten worden door de vereniging zelf of in samenwerking met andere organisaties georganiseerd.

Zo worden onder meer aanschuifmaaltijden aangeboden, in samenwerking met de maatschappelijke organisatie Pameijer, zijn er taallessen te volgen en vinden er soms filmavonden plaats. De Woonkamer neemt deel aan Burendag en houdt met enige regelmaat een Dialoogtafel & Buurtborrel, waar betrokkenen de situatie in de wijk met elkaar kunnen bespreken. De Woonkamer van de Burgemeester zoekt daarnaast nadrukkelijk aansluiting bij stadsevenementen als de Operadagen Rotterdam en de herdenking van het bombardement in 1940.

### Buurtkracht

De Woonkamer draait geheel op buurtkracht. Woonbron ontvangt van de gebruikers huur voor het pand en steunt een aantal van de initiatieven via de Woonbron Euro. Dit is een financiële bijdrage in plannen ter verbetering van de leefbaarheid of de kwaliteit van de openbare ruimte in de directe woonomgeving.

Alle activiteiten zijn erop gericht de bewoners met elkaar in contact te laten komen en ze dat contact ook te laten houden. Bewoners moeten wel, als ze willen deelnemen aan de activiteiten, betalend lid worden van de bewonersvereniging. Met de opbrengst daarvan worden de kosten van huur en activiteiten gefinancierd. De formule blijkt aan te slaan: de Woonkamer van de Burgemeester is inmiddels niet meer uit de buurt weg te denken. De Stadsmarinier is er dan ook al een poosje niet meer gesignaleerd.

# 10

## Buurtkamer 's-Gravenzandelaan

Na ontmoeting volgt ontplooiing



**Een huiskamer voor de buurt. Dat wil Buurtkamer 's-Gravenzandelaan zijn voor de Haagse Schilderswijk. Met een groot aantal activiteiten worden bewoners verleid om elkaar te ontmoeten en zichzelf te ontplooiën. Een lokroep die dankzij de grote variatie in aanbod amper valt te weerstaan.**

De Schilderswijk is misschien wel een van de bekendste aandachtswijken van Den Haag. Het is een typische volkswijk, waar een klein deel geboren en getogen Hagenezen samenleeft met een veel groter aantal buurtgenoten van vooral Turkse, Marokkaanse en Surinaamse afkomst. De wijk kent een groot aandeel huurwoningen (circa 75%), en haar bewoners kampen met de gevolgen van een hoge werkloosheid en een laag gemiddeld inkomen.

In zo'n situatie is contact tussen bewoners van groot belang. Kinderen en jongeren konden daarvoor altijd al in het buurthuis terecht. Maar activiteiten, specifiek voor

bewoners van 23 jaar en ouder, werden nauwelijks georganiseerd. Dat veranderde toen woningcorporatie Haag Wonen in 2006 samen met de gemeente de Buurtkamer 's-Gravenzandelaan opende.

De buurtkamer, gevestigd in een doorsnee woning met woonkamer, keuken en computerhoek, wil in de eerste plaats een laagdrempelige ontmoetingsplaats zijn voor de bewoners. Het activiteitenprogramma wordt daar ook zoveel mogelijk op afgestemd.

### Open huis

Regelmatig wordt open huis gehouden. Bewoners zijn dan niet alleen welkom voor een kop koffie, maar kunnen ook een vrijwilliger aanschieten om te helpen met bijvoorbeeld het regelen van papierwerk en het invullen van ingewikkelde formulieren.

Behalve burendagen en buurtmaaltijden wordt één keer in de zes weken een weggeefmiddag georganiseerd. Hier



**Wijk Schilderswijk, Den Haag**  
**Betrokken corporatie Haag Wonen**

kunnen bewoners vooral kleding, speelgoed en andere spullen gratis meenemen. Ook hier staan vrijwilligers klaar om de mensen te adviseren over bijvoorbeeld het vermaken of herstellen van kleding.

Om de bewoners te helpen zichzelf te ontplooiën wor-



den activiteiten georganiseerd als taallessen, computercursussen, nailessen en een cursus bloemschikken. Daarnaast zijn er reguliere bewonersavonden waarop bijvoorbeeld kan worden meegedaan aan bingo en karaoke. De organisatie daarvan is afhankelijk van de belangstelling; het programma verandert dan ook regelmatig en wordt aangepast aan de behoefte.

De buurtkamer wordt inmiddels ook gebruikt als uitvalsbasis voor de buurtvaders en het buurtinterventieteam, die 's avonds door de buurt lopen en zo een oogje in het zeil houden.

### **Samenwerking**

Buurtkamer 's-Gravenzandelaan is een van de in totaal tien buurtkamers in Den Haag. Het betreft hier een samenwerking van gemeente, corporaties, welzijnsinstellingen én bewoners. Vijf buurtkamers worden gefaciliteerd door Haag Wonen. Per buurtkamer stelt de gemeente een budget beschikbaar voor de kosten van gas, water en licht (€ 2.500) en voor de activiteiten (€ 2.500).

Haag Wonen op haar beurt stelt het onroerend goed gratis ter beschikking en is verantwoordelijk voor het onderhoud. Meestal gaat het hierbij om voormalige woningen of bedrijfspanden op de begane grond. In het geval van Buurtkamer 's-Gravenzandelaan betekent het voor de corporatie een huurderiving van € 7.200 op jaarbasis.

### **Zelfstandig beheer**

De Buurtkamer is geen buurthuis. De activiteiten zijn kleinschalig en bedoeld voor de bewoners uit de directe omgeving. Zij zijn ontwikkeld door en voor vrijwilligers, gebaseerd op de interesse van de bezoekers. De vrijwilligers beheren de buurtkamers in principe geheel zelfstandig. Op afroep is er wel enige vorm van ondersteuning mogelijk van de welzijnsorganisatie. De voortgang en eventuele knelpunten worden besproken in een speciale stuurgroep die voor de buurtkamers in het leven is geroepen.

Het mag worden betwijfeld of Buurtkamer 's-Gravenzandelaan daar vaak onderwerp van gesprek is. Want de gemiddeld zeventig buurtbewoners die er wekelijks over de drempel stappen, maken het zo niet de gezelligste dan toch in ieder geval een van de drukstbezochte huiskamers van de Schilderswijk.

# 11

## Dobbekamer

### Verbouwen voor de buurt

De Dobbebuurt staat te boek als een van de meest kwetsbare wijken in Nieuw West. In die situatie is het belangrijk dat buurtbewoners een eigen plek hebben om elkaar te ontmoeten en activiteiten te organiseren. Zelfs als daar een vrij ingrijpende verbouwing voor nodig blijkt te zijn.

Niemand vindt het leuk om vergeten te worden. Maar dat gevoel hadden de bewoners van de Dobbebuurt wel. Terwijl de problemen in de wijk talrijk waren en in omvang alleen maar toenamen, werden de plannen voor de vernieuwing van de wijk wegens de economische situatie uitgesteld. Het vertrouwen in het stadsdeel, de corporaties, de politie en de betrokken maatschappelijke organisaties was ver te zoeken.

Om daarin verandering te brengen en de zichtbaarheid in de wijk te vergroten, nam de Alliantie samen met een aantal actieve buurtbewoners het initiatief tot de realisatie van de Dobbekamer. Het initiatief vond hierin bijval van collega-corporatie Rochdale, het stadsdeel en bewonersorganisatie Eigenwijks. Een belangrijke aansporing om de Dobbekamer daadwerkelijk te realiseren, was vrijwilliger en buurtbewoner Tilly Hendrik. Mede door haar inzet en betrokkenheid heeft de Alliantie de sprong durven wagen. Het moest een gemeenschappelijke ruimte worden, waar bewoners elkaar konden ontmoeten, activiteiten zouden kunnen organiseren, en hun talenten verder konden ontwikkelen. Een ruimte waarvoor de corporaties



de locatie ter beschikking stelden, maar waarvan het beheer en de organisatie door de bewoners zelf zou worden gedaan.

Bijkomend voordeel van een gemeenschappelijke huiskamer was dat er daarmee een centrale plek zou zijn gecreëerd, van waaruit de professionals contact zouden kunnen leggen met de bewoners.

#### Geschied pand

Het bleek niet zo eenvoudig om een geschikt pand te vinden voor de Dobbekamer. Er is eerst gestart met het 'proefdraaien' in een lege woning voordat er werd gekozen voor een definitieve plek. Uiteindelijk is gekozen voor een plek centraal in de buurt die goed bereikbaar en zichtbaar is: drie garages aan de Th. Dobbestraat.

## Wijk Sloterveer, Amsterdam

Betrokken corporaties De Alliantie en Rochdale



Dit betekende wel een relatief dure oplossing, omdat de garages samengevoegd en omgebouwd moesten worden tot een grote gemeenschappelijke ruimte.

Met de verbouwing was in totaal een bedrag gemoeid van € 85.000. Daaraan heeft Stadsdeel Nieuw West € 15.000 bijgedragen. De kopgroep van de Dobbekamer heeft op zijn beurt

€ 20.000 geworven via het budget voor wijkaanpak en € 10.000 via het Oranjefonds. De kosten voor de Alliantie kwamen daarmee uit op € 40.000. Collega-corporatie Rochdale draagt bij aan de huurderiving van de ruimte.

Eigenwijks werd in de beginfase ingehuurd ter ondersteuning van de vrijwilligers uit de buurt die de buurt-huiskamer runnen. Hier hebben de

vrijwilligers zelf voor gekozen, nadat drie verschillende partijen een offerte hadden uitgebracht en zich aan de vrijwilligers hadden gepresenteerd.

### Feestelijk geopend

De Dobbekamer werd op 6 september 2014 feestelijk geopend door Achmed Baâdoud (Stadsdeelvoorzitter Nieuw West), buurtbewoner Tilly Hendrik en Larry Bath (Manager Vastgoed de Alliantie).

Sindsdien zijn en worden in de buurthuisruimte de meest uiteenlopende activiteiten voor en door bewoners georganiseerd: koffieochtenden, buurtateliers, knutselmiddagen, bijvoorbeeld ter voorbereiding van de lampjesoptocht voor Sint Maarten, huiswerkbegeleiding en bewonersbijeenkomsten. Verder heeft de wijkbeheerder van de Alliantie in de Dobbekamer een wekelijks spreekuur. Inmiddels is de Alliantie gestart met de plannen voor de vernieuwing in de buurt. De Dobbekamer fungeert hierbij als ontmoetingsplek.

Regelmatig worden de bewoners via de Dobbekamer en haar facebookpagina bijgepraat over actuele ontwikkelingen in de buurt, niet alleen voor wat betreft de wijkvernieuwing, maar ook over meer incidentele ingrepen als de aanleg van trapveldjes of een grote schoonmaakactie.

Daarmee maakt de Dobbekamer voor iedereen zichtbaar dat er wel degelijk wordt gewerkt aan het verbeteren van de leefbaarheid in de buurt. Het initiatief sterkt bovendien het vertrouwen bij de bewoners dat niemand in de Dobbekamer wordt vergeten.

# 12

## Touzani School

Kansrijk in beweging komen



**Ieder kind heeft het recht zich te kunnen ontwikkelen, om zelfvertrouwen op te bouwen en kansen in het leven te grijpen. Vanuit die visie brengt de Touzani School de kinderen van Feijenoord weer in beweging. Zowel letterlijk als figuurlijk.**

Soufiane Touzani is wereldberoemd als freestylevoetballer en treedt met enige regelmaat op als gast en presenter in uiteenlopende sport- en jeugdprogramma's op TV. Minder bekend is echter dat hij ook initiatiefnemer is van de Touzani School.

De Touzani School is sinds maart 2013 actief in heel

Feijenoord en richt zich met name op kansarme meisjes en jongens tussen de acht en achttien jaar. De school is gevestigd in de Bloemhof. Dit is een even dichtbebouwde als dichtbevolkte vooroorlogse woonwijk, die onderdeel uitmaakt van Feijenoord. In Bloemhof wonen circa veertienduizend mensen en meer dan honderdvijftig verschillende nationaliteiten. Sociale huurwoningen maken het grootste van de woningvoorraad uit.

In zo'n omgeving is het van belang om activiteiten te organiseren, die de jongeren niet alleen leuk vinden maar waar ze nu en later ook echt iets aan hebben, zo is de gedachte.





### **Sociale kwaliteiten**

De Touzani School stelt jongeren uit de wijk iedere zondag van de week in de gelegenheid om deel te nemen aan een straatvoetbalprogramma. Daardoor krijgen ze niet alleen plezier in het oefenen en spelen van wedstrijdje maar werken ze al doende ook aan hun conditie, discipline en sociale kwaliteiten.

Daarnaast biedt de school mediatraining, waarbij de jongeren zichzelf leren presenteren voor de camera. De gedachte is dat zij hierdoor meer zelfvertrouwen en inlevingsvermogen ontwikkelen, en beter leren samenwerken.

Tot slot doet de Touzani School regelmatig een beroep op een uitgebreid netwerk van lokale en landelijke rolmodellen, bedrijven en maatschappelijke organisaties waar de jongeren van huis uit geen toegang toe hebben. Dit draagt enerzijds bij aan het besef dat de jongeren onderdeel uitmaken van iets stoers en groots. Anderzijds biedt het zicht op nieuwe kansen en carrièremogelijkheden.

### **Samenwerking**

De stichting is altijd bereid tot samenwerking, mits de doelen en visie overeenkomen en de samenwerking toegevoegde waarde heeft voor de wijk. Dat uitgangspunt ligt ook ten grondslag aan de samenwerking met Woonstad Rotterdam.

De corporatie is eigenaar van het bedrijfspand op de

kop van de Heer Arnoldstraat en verhuurt dit aan de Touzani School tegen een gematigd huurtarief. In plaats van de oorspronkelijke markthuur van € 550 per maand, betaalt de school slechts € 250 per maand.

### **Verder geholpen**

Naast de wekelijkse activiteiten biedt de school jongeren ook hulp en ondersteuning bij hun zoektocht naar de juiste opleidingen in het voortgezet onderwijs. Jongeren vanaf veertien jaar worden gevraagd om mee te werken aan commerciële projecten (bijvoorbeeld van Touzani Producties) om hun CV op te bouwen. En tot op heden zijn al vijftien jongeren van zestien jaar en ouder aan een stage en/of bijbaan geholpen.

Deze laatste groep wordt ook actief betrokken bij de activiteiten van de Touzani School zelf, bijvoorbeeld als trainer van kinderen tot en met twaalf jaar en als begeleider en trainer tijdens (voetbal)evenementen. De verwachting is dat het aantal jongeren dat op deze manier verder wordt geholpen in de toekomst alleen maar zal toenemen. Wie namelijk eenmaal in beweging is gekomen, loopt grote kans ook in beweging te blijven.

# 13

## Het Puttertje

### Isolement ouderen effectief doorbroken

**Eenzaamheid is ook voor ouderen in de Schiedamse aandachtswijk Nieuwland een groot probleem. Een bewoner onderkende dat en nam het initiatief tot een huiskamer, specifiek voor ouderen. Het blijkt niet alleen effectief in de strijd tegen verenzaming.**

Met ongeveer veertienduizend inwoners is Nieuwland de grootste wijk van Schiedam en een van de meest multiculturele wijken van Nederland. Circa 64% van de bevolking heeft een allochtone achtergrond; in de wijk wonen meer dan honderd culturen.

In 2008 werd Nieuwland aangewezen als aandachtswijk. Fysiek was de eenzijdig opgebouwde woningvoorraad met vooral goedkope portiek- en galerijflats uit de jaren vijftig er slecht aan toe. Daarnaast zuchtte de wijk onder een groot aantal sociaal-maatschappelijke problemen, zoals drugshandel, overlast en vandalisme, prostitutie, schiet- en steekincidenten en woninginbraken. Het leidde tot een uittocht van bewoners uit de wijk, waar vervolgens 'dubieuze' bewoners uit andere herstructureringsgebieden van buiten Schiedam voor in de plaats kwamen.

#### Onderspit

In een dergelijke situatie delven ouderen niet zelden het onderspit. Door de onveilige situatie durven met name deze bewoners immers nauwelijks het huis nog uit te komen, en komen zij dus ook amper meer in contact met mensen uit hun omgeving. Dat isolement werd nog versterkt



door de herstructurering. De sloopactiviteiten doorbraken niet zelden ook de nog bestaande sociale netwerken.

De benarde positie van de ouderen in de wijk werd onderkend door buurtbewoner Riet Putters. Zij klopte aan bij Woonplus Schiedam met het verzoek of er een ruimte vrij kon wor-

den gemaakt om een buurthuiskamer in te richten, specifiek bestemd voor ouderen in de wijk.

Woonplus Schiedam werkte er graag aan mee en stelde een benedenwoning beschikbaar aan de Mgr. Nolenslaan, pal tegenover de grote winkelstraat van Nieuwland. Het idee



was dat de senioren in de wijk na een boodschapje de weg naar de huiskamer wel zouden weten te vinden. De huurdering van € 4.800 per jaar neemt de corporatie voor haar rekening. De gemeente Schiedam betaalt de gebruikskosten.

#### Ontmoetingsochtenden

De huiskamer kreeg als naam Het Puttertje mee. Hoewel de naam anders doet vermoeden is de huiskamer niet vernoemd naar het gelijknamige vogeltje of naar de oprichtster zelf, maar naar haar man Cor Putters, die vele jaren in verschillende bewoners-

groepen van Nieuwland actief was en in 1999 is overleden.

In juli 2008 werd de ouderenhuis-kamer officieel geopend. Sindsdien verzorgt Riet Putters hier samen met een groep vrijwilligers iedere week ontmoetingsochtenden voor ouderen. Zij krijgen een kopje koffie, kunnen deelnemen aan diverse activiteiten of gaan een gesprek aan met een van de vrijwilligers. Die kijken daarbij nadrukkelijk hoe het met de ouderen gesteld is, en of zij behoefte hebben aan hulp of ondersteuning. Als dat het geval is, worden ze in contact gebracht met de bevoegde instanties.

Het effect van de huiskamer is merkbaar: steeds meer ouderen raken uit hun isolement, zorgvragen worden eerder gesignaleerd, bewoners kunnen langer thuis wonen en doen ook meer mee aan activiteiten in de wijk. De ouderen zelf waarderen vooral de gezelligheid, het contact, maar zeker ook het gevoel er niet meer alleen voor te staan. Dat blijkt wel uit het hoge aantal bezoekers. Het Puttertje trekt gemiddeld tien tot twintig ouderen per dag.

# 14

## De Uil

### Gesteund door groene vingers



**Armoede is een groot probleem in de Rotterdamse wijk Vreewijk. Vooral oudere bewoners hebben de nodige moeite om de touwtjes aan elkaar te knopen, laat staan dat ze geld hebben om hun woning en tuin te onderhouden. Stichting De Uil neemt ze die zorg uit handen.**

Tuindorp Vreewijk is een bijzondere aandachtswijk. Als tuindorp vormt de wijk een oase van groen en ruimte in de zwaar verstedelijkte omgeving van Rotterdam-Zuid. Tegelijkertijd wonen de mensen er nog als ware het een echt dorp. Het is een voor stedelijke begrippen bijzonder homogene gemeenschap, waar verhoudingsgewijs nog veel oudere autochtone Rotterdammers wonen.

Aandachtspunten in Vreewijk zijn het behoud van de sociale cohesie en de versterking van de leefbaarheid. Daarnaast is de ambitie om Vreewijk geschikter te maken voor ouderen, zodat zij zo lang mogelijk in de wijk kunnen blijven wonen.

#### **Ambitie**

Stichting De Uil sluit naadloos bij die ambitie aan. Zij werd namelijk eind 2010 speciaal opgericht om te helpen de (verborgen) armoede in Vreewijk te bestrijden en hulpbehoevende buurtbewoners vooral met daden bij te staan. Daarmee kunnen dan meteen ook signalen worden

opgepikt van isolement, armoede en andere sociale en maatschappelijke problemen, zo is de gedachte.

De Uil helpt in dat kader de bewoners onder andere door onderhoudswerkzaamheden aan hun tuin te verrichten en klussen in, aan en om het huis te verrichten. Onder de noemer van het project Paal & Perk wordt het tuinonderhoud uitgevoerd als dagbesteding van personen die worden begeleid door de Stichting Middin. De Uil is inmiddels een erkende ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling) en erkend leerbedrijf. Daarnaast runt De Uil een klussendienst, met inzet van de nodige vrijwilligers en stagiaires.

#### **Daadkrachtig**

Mensen kunnen een beroep doen op De Uil, als zij door hun hoge leeftijd of fysieke omstandigheden dit onderhoud niet meer zelf kunnen doen, en als zij niet daadkrachtig genoeg zijn om daarvoor professionele hulp in te huren.

Vooral met haar ondersteunende diensten in het tuinonderhoud voorziet de stichting in een behoefte. In het huurcontract van de huurders in Vreewijk is namelijk een clause opgenomen die hen verplicht de bijbehorende tuinen in goede staat van onderhoud te houden. In de praktijk blijkt dat met name de oudere bewoners problemen hebben om die clause na te leven.



**Wijk** Vreewijk, Rotterdam  
**Betrokken corporatie** Havensteder



### Ondersteuning

Het bedrijfspand van waaruit De Uil opereert wordt kosteloos ter beschikking gesteld door woningcorporatie Havensteder. Het pand is afgeschreven als bedrijfspand. Bovendien krijgt De Uil van Havensteder jaarlijks een subsidie van € 8.000 als bijdrage in de kosten van de diverse activiteiten. De gemeente Rotterdam biedt daarnaast structurele financiële ondersteuning in het kader van armoede-

bestrijding. Incidenteel komen er giften binnen van bewoners of subsidies uit ander bron, zoals het Oranje Fonds.

De resterende kosten worden door de stichting zelf gefinancierd uit de opbrengst van het tuinonderhoud en de klussen. Want hoe beperkt de draagkracht van de klanten ook is, er wordt wel degelijk een eigen bijdrage verwacht. Voor niets gaat ook in Vreewijk alleen de zon op.



# 15

## De Dame

### Bewoners maken De Dame

**Toen de zorginstelling de stekker uit de ontmoetingsruimte van seniorencomplex De Dame trok, was de teleurstelling groot. Vooral dankzij de bewoners zelf is er echter weer leven in de brouwerij gebracht. Inmiddels worden zelfs meer ouderen bereikt dan ooit tevoren.**

Alleen al historisch gezien mag Zuilen bijzonder worden genoemd. De grootste deelwijk van Noordwest Utrecht bestaat als dorp namelijk al sinds de vroege Middeleeuwen en was tot 1954 nog een zelfstandige gemeente. Dat verklaart wellicht waarom de wijk zo'n bruisend verenigingsleven kent, met tal van bewonersorganisaties, gezelligheidsclubs en sportverenigingen.

Zuilen is tegelijkertijd een typische arbeiderswijk, waar zich in de loop der jaren, mede onder invloed van de snel veranderende bevolkingssamenstelling, steeds meer sociale en maatschappelijke problemen voordeden. De kwaliteit van de woningvoorraad, die grotendeels uit vooroorlogse, kleine eengezinswoningen en naoorlogse portieklflats bestaat, liet eveneens te wensen over. Reden waarom Zuilen ook alweer heel wat jaren als aandachtswijk te boek staat.



#### Tastbaar resultaat

De Dame, gelegen aan de Prinses Irenelaan, is een tastbaar resultaat van de wijkvernieuwing. Het is een nieuw wooncomplex van zestig appartementen in de sociale huur, dat zich specifiek richt op de huisvesting van 55-plussers. De gemiddelde leeftijd van de bewoners is overigens een stuk hoger en ligt op ongeveer zeventig jaar. Veel bewoners zijn alleenstaand.

In de plint van het complex bevindt zich onder andere een grote ontmoetingsruimte, die tot de tweede helft van 2014 werd verhuurd aan thuiszorgorganisatie Careyn. Hier organiseerde een medewerker diverse activiteiten met en voor de bewoners van

het complex, tot een bezuinigingsoperatie bij Careyn daar een einde aan maakte.

#### Levendig en gastvrij

De teleurgestelde bewoners lieten het er niet bij zitten. Zij stapten naar de wethouder en spraken daar hun zorg uit over de sluiting van de ontmoetingsruimte. Ook trokken de bewoners aan de bel bij woningcorporatie Mitros, als eigenaar van De Dame.

De heftige reacties op de sluiting waren niet aan dovemansoren gericht. Mitros besloot eind 2014 om de ruimte gratis ter beschikking te stellen aan de bewoners. Die zou-





den hem vervolgens in eigen beheer kunnen laten transformeren tot een levendige en gastvrije plek voor alle senioren in de wijk. De huurderiving van € 14.500 nam de corporatie voor eigen rekening.

Ter ondersteuning werd – voor de duur van twee jaar en tegen een bedrag van in totaal € 54.000 – een externe projectleider ingeschakeld. Deze moet de organisatiestructuur verder inrichten voor De Dame als sociaalmaatschappelijke onderneming en dient draagvlak te creëren om tot een nieuw en uitgebreider aanbod van activiteiten te komen. Met de verdiensten daarvan zou de organisatie zichzelf uiteindelijk moeten kunnen bedruipen.

### Gezelligheid en gezondheid

Hoewel de ontmoetingsruimte De Dame 2.0 pas een krap jaar in zijn nieuwe opzet aan het draaien is, is nu al duidelijk dat het initiatief aanslaat. Vijf dagen per week en drie uur per dag opent de huiskamer van De Dame haar deuren onder de slogan *De Dame Doet Het!* en zijn senioren welkom voor een kopje koffie en een praatje. De activiteiten die daarnaast worden ontplooid lopen uiteen van samen handwerken, kerststukjes maken en een kledingbeurs tot computer- en iPad-cursussen, bingoavonden, het spreekuur van de wijkagent en voorlichtingsbijeenkomsten over veiligheid.

Bewegen en gezondheid is eveneens een belangrijke activiteit in

De Dame. In februari 2016 zal in de naastgelegen ruimte De Dame Buurtfitness feestelijk geopend worden. Daar zullen fitnesslessen gegeven gaan worden, specifiek voor ouderen. De gemeente Utrecht ondersteunt de Buurtfitness financieel zodat de apparatuur aangeschaft kan worden. Daarbij worden nadrukkelijk ook de niet-westerse oudere bewoners betrokken. Uit onderzoek blijkt namelijk dat juist ook deze doelgroep nodig in beweging moet worden gebracht. De Dame zou De Dame niet zijn als ze die uitdaging liet liggen.

# 16

## It Hofke

Hoe klein toch erg fijn kan zijn

**Dat een buurtinitiatief niet groot hoeft te zijn om in een behoefte te kunnen voorzien, illustreert It Hofke in Oudega. Daar wordt eens per week de gemeenschappelijke ruimte verhuurd aan een zorgaanbieder. Ouderen uit het hele dorp profiteren ervan mee.**



Oudega, een schitterend gelegen dorpje in het zuidwesten van Friesland, drijft op het toerisme, de watersport en de agrarische sector. Grootstedelijke problemen zijn in een zo kleine gemeenschap niet aan de orde. Wel stelt, net als elders in Nederland, de toenemende vergrijzing ook hier de bevolking voor de nodige uitdagingen. Dat laatste werd met nadruk gesignaleerd in de woonvisie van het dorp.

De vraag was hoe desondanks de leefbaarheid voor ouderen in het dorp op niveau kon worden gehouden en ze ook langer zelfstandig zouden kunnen blijven wonen. In het overleg daarover tussen corporatie,

gemeente, en zorginstellingen kwam ook de ouderenwoongroep aan de Pastorijsrijtje ter tafel.

### Interactie

De bewoners van de zeven woningen die de woongroep vormen, kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke ruimte in de woongroep, waar zij gezamenlijke activiteiten ontplooiën. Daarvoor betalen ze een vergoeding, die in de huurprijs van de woningen is meegenomen. Het idee was om meer ouderen dan alleen de leden van de woongroep toegang te verlenen tot die gemeenschappelijke ruimte.

De woongroep was het daarmee

eens. En dus huurt nu zorggroep Tellens uit Bolsward, die verschillende intramurale voorzieningen in de gemeente heeft, voor een middag in de week, de gemeenschappelijke ruimte van de bewoners van de woongroep voor een welzijnsactiviteit voor oudere bewoners uit het gehele dorp. Hieraan kunnen ook de bewoners uit de woongroep deelnemen.

Op die manier ontstaat interactie tussen de bewoners van de woongroep en de oudere bewoners uit het dorp, maar ook tussen de ouderen en lokale verenigingen en vrijwilligers, zo is de gedachte. Daarnaast worden de mantelzorgers even ontlast, terwijl de ouderen het nodige vertier

**Plaats** Oudega, Súdwest-Fryslân  
**Betrokken corporatie** Elkien

wordt aangeboden. Door de ouderen in een andere omgeving elkaar te laten ontmoeten, ontstaan nieuwe contactmogelijkheden en wordt de eenzaamheid – ook al is het maar voor even – doorbroken.

**Gezellige middag**

De zorgaanbieder levert een professionele activiteitenbegeleider, die samen met de bewoners uit het dorp en de bewoners van de woongroep wekelijks activiteiten ontwikkelt,

die aansluiten bij de behoefte van de ouderen. Daarvoor stelt die een bedrag beschikbaar van € 1.000 per jaar. Regelmatig worden er ook uitstapjes gemaakt, en soms wordt zelfs het hele dorp erbij betrokken, bijvoorbeeld met een proeverij. Sowieso is het dorp altijd goed op de hoogte. Elke activiteit wordt aangekondigd in de dorpskrant, en daar komt na afloop ook een verslag in te staan.

Gemiddeld maken ongeveer vijftien bewoners (uit de woongroep en het dorp) gebruik van de voorziening. Voor de organisatie van de activiteiten wordt een beroep gedaan op de vrijwilligers uit het dorp. Daar zijn er veel van in Oudega: er bestond al een vrijwillige taxidienst en een boodschappendienst.

Voor Elkien zijn er geen directe kosten aan deze voorziening verbonden. In de toekomst wil zij dit soort initiatieven dan ook graag mogelijk blijven maken. Juist nu er steeds meer ouderen komen die niet meer in een zorginstelling terecht kunnen. Want dat is misschien wel de belangrijkste les die uit It Hofke kan worden getrokken: alleen al door partijen met elkaar te verbinden is er op het gebied van de leefbaarheid voor ouderen nog een hoop winst te behalen.



# 17

## Smockwerk

### Textiel als bindende factor



**Of ze stonden leeg, of ze waren gekraakt. Duidelijk was dat er iets moest gebeuren met de bedrijfspandjes aan het Columbusplein in de Mercatorbuurt Zuid. Naaiatelier Smockwerk kreeg de kans om, in ruil voor gratis huisvesting, ook een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de buurt.**

De Amsterdamse Mercatorbuurt, een wijk van overwegend vooroorlogse middelhoogbouw portieketagewoningen, zit in de lift. Woningcorporaties bezitten nog altijd een groot aantal sociale huurwoningen in de wijk, maar hebben de afgelopen decennia ook een deel van hun voorraad verkocht. In combinatie met het toch al relatief hoge

aantal particuliere woningen heeft dat een aantrekkelijke, gemêleerde buurt opgeleverd, waar zich inmiddels meer dan honderdzestig verschillende nationaliteiten hebben gevestigd.

Desondanks bleef er nog wel wat te wensen over. Want van betrokkenheid van de bewoners bij hun buurt was amper sprake. Laat staan dat er een gevoel van saamhorigheid bestond. Het Columbusplein was daar voor een belangrijk deel debet aan. Het was een kale en kille omgeving, waar bewoners en het stadsdeel geen grip op hadden, maar de hangjeugd des te meer. Ook het feit dat een aantal bedrijfspanden in de plint van het plein leegstond en was gekraakt, hielp niet bepaald mee.

#### Dwingend eigen gebruik

Reden genoeg voor het stadsdeel en Rochdale om in te grijpen. Het stadsdeel gaf het Columbusplein een grote opknopbeurt. Rochdale op haar beurt koppelde de bedrijfspanden, na intensief overleg met de bewoners, het stadsdeel en welzijnsorganisaties in de buurt, aan een maatschappelijke bestemming. Op die manier konden de krakers met een beroep op dwingend eigen gebruik er via een juridische procedure uit worden gezet.

Na een ingrijpende opknopbeurt (kosten circa € 50.000) werden zes bedrijfsruimten vervolgens gratis aangeboden aan nieuwe gebruikers, mits zij iets voor de buurt zouden kunnen betekenen. Bij de beslissing welke organisaties 'om niet' deze panden konden betrekken is nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoners.



**Wijk Mercatorbuurt, Amsterdam**  
**Betrokken corporatie Rochdale**



Uiteindelijk zijn drie van de beschikbare bedrijfspanden 'verhuurd' aan het naaiatelier Smockwerk. De kosten van de huurdering voor deze drie panden voor Rochdale bedraagt € 18.000 op jaarbasis.

### **Verbondenheid**

De klermaaksters, textielontwerpers en -kunstenaars van Smockwerk, die voornamelijk actief zijn in de wereld van het theater en de kunst, organiseren voor de buurt uiteenlopende buurtprojecten en workshops over textiel en kleding. Zo zijn er in het verleden al eens schorten gemaakt van reststoffen en oude materialen, en er is een kussenproject geweest, waarvan de door de buurt gemaakte kussens inmiddels allemaal zijn verkocht.

Volgens Smockwerk is het goed om met textiel iets te maken, te vermaken of te repareren. Het is een bevredigende bezigheid: mensen voelen zich nuttig en omdat zij iets aan het creëren zijn, versterkt dat het gevoel van

eigenwaarde en zelfredzaamheid. Het feit dat de activiteiten samen met buurtbewoners worden ondernomen, vergroot bovendien de onderlinge verbondenheid, zo is de overtuiging.

### **Doelstellingen gerealiseerd**

Duidelijk is dat Rochdale en het stadsdeel met de ingreep het beoogde doel hebben bereikt. Met de renovatie van het plein en de komst van de verschillende initiatieven en activiteiten is de leefbaarheid in de buurt rondom het Columbusplein sterk verbeterd. De plinten hebben een frisse uitstraling gekregen en er is nu veel meer bedrijvigheid op en rond het plein. De hangeugd is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor ouders en spelende kinderen. En misschien nog wel het belangrijkste: de betrokkenheid van bewoners is toegenomen en het onderlinge contact is verbeterd. Textiel kan dus in meer dan één opzicht een bindende factor zijn.

# 18

## Ruilwinkel en Voedselbank Aurora

Effectief tot op wijkniveau

Oorspronkelijk was de ruilwinkel alleen bedoeld voor de bewoners van het Auroracomplex. Maar het initiatief van een actieve bewoner bleek al snel ook op wijkniveau in een belangrijke behoefte te voorzien. Alle aanleiding om het groter en breder te maken, zo vindt de corporatie.

Het Aurora-complex is met zijn 228 huurappartementen het grootste complex van woningcorporatie Wonen Limburg en ligt in de wijk GMS. Deze wijk bevindt zich in de nabijheid van het centrum van Heerlen, maar wordt daarvan fysiek gescheiden door het spoor.

GMS staat er in vergelijking met andere stedelijke wijken in Limburg niet best voor. De wijk, waarvan de bevolking voor een belangrijk deel bestaat uit niet-westerse allochtonen, kampt met een hoge werkloosheid, armoede en problemen op het gebied van veiligheid en leefbaarheid.

### Voormalige opslagruimte

Wonen Limburg wil daar verandering in brengen door niet alleen



te investeren in de kwaliteit van het vastgoed maar ook in de kwaliteit van het leven in de wijk. Dat was aanleiding voor een actieve bewoner van het Aurora-complex om bij Wonen Limburg het plan in te dienen voor een ruilwinkel, waar medebewoners die in financiële nood verkeren goederen met elkaar zouden kunnen ruilen. De corporatie vond het een goed idee en stelde de bewoner een voormalige opslagruimte beschikbaar,

waar voorheen de wijk- en complexbeheerder van het Aurora-complex gevestigd was.

### Veel bezoekers

De ruilwinkel sloeg aan. Oorspronkelijk was de voorziening slechts bedoeld voor de bewoners van het Aurora-complex, maar al snel trok de ruilwinkel bezoekers uit de hele wijk. Alleen al tijdens de opening op zaterdag, van tien tot een, komen gemiddeld veertig tot zestig (buurt)bewoners voorbij, om goederen te ruilen of af te geven. Reden om de ruilwinkel nu ook op woensdagmiddag open te stellen.

Niet alleen trekt de ruilwinkel veel bezoekers, het blijkt ook een positief effect op de leefbaarheid te hebben. De contacten en verbinding van en naar bewoners in het complex en in de wijk is vergroot. Van de koffietafel in de ruilwinkel wordt veelvuldig gebruik gemaakt. En ook het zwerf-





**Wijk** Grasbroek-Musschemig-Schandelen (GMS), Heerlen  
**Betrokken corporatie** Wonen Limburg



afval rondom het complex is sinds de opening van de ruilwinkel aanzienlijk verminderd.

**Uit haar jasje gegroeid**

Vanwege dat succes en omdat de ruilwinkel inmiddels uit haar jasje is gegroeid, heeft Wonen Limburg het plan opgevat om de winkel samen met de voedselbank te verplaatsen naar een centralere plek in de wijk: de Grasbroekerweg. In deze straat is ook de buurtwinkel en het Project Go4it gevestigd, een leerwerktraject voor kansarme jongeren. De crew staat op de foto.

De ruimte zal gratis aan de ruilwinkel ter beschikking worden gesteld. De huurdering die daarmee is gemoeid bedraagt € 10.500. Daarnaast neemt Wonen Limburg de exploitatiekosten (gas, water, elektra) voor haar rekening. Deze worden geschat op € 1.500 per jaar.

**Aanvullen en versterken**

Wonen Limburg is ervan overtuigd dat de ruilwinkel en de voedselbank, maar ook de andere voorzieningen in de straat, elkaar zullen aanvullen en versterken en samen meer kunnen betekenen voor de wijk dan ieder

voor zich. Het sociale effect zal zelfs nog groter zijn omdat er een nieuwe ontmoetingsplek in de ruilwinkel wordt gecreëerd, waar wijkbewoners elkaar onder het genot van een kop koffie kunnen vinden en ervaringen kunnen delen. Deze ontmoetingsplek zal door mensen met een verstandelijke beperking worden gerund, daarin ondersteund en begeleid door de maatschappelijke organisatie Radar. Het mag worden betwijfeld of de initiatiefnemer van de ruilwinkel destijds van zoveel positief resultaat voor de wijk had durven dromen.

# 19

## Muziekstraat

### Muziek brengt buurt in beweging

**Kan de leefbaarheid worden verbeterd met behulp van muziek? Die vraag kan bevestigend worden beantwoord, dankzij de ervaringen met de Muziekstraat. De vijf muzikanten die in dat kader met voorrang een woning kregen toegewezen, brachten letterlijk én figuurlijk muziek in de buurt.**



De gemeente Amsterdam heeft er zelfs een aparte afdeling voor: Bureau Broedplaatsen. Meestal zijn het werkplekken voor kunstenaars, al dan niet gecombineerd met een expositieruimte, horeca en uiteenlopende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het probleem is alleen dat de meeste kunstenaars er niet wonen, en dus ook nauwelijks contact of binding hebben met hun omgeving.

Met de zogeheten broedstraten, waarbij creatievelingen met eenzelfde artistieke achtergrond samen in een straat worden gehuisvest, moet die band met de buurt wel tot stand worden gebracht. Doel is om, in een buurt met veel armoede en werkloosheid en weinig culturele uitdagingen voor bewoners, op een laagdrempelige manier bewoners toch in aanraking te brengen met cultuur. Dat sprak Stadsgeenoot aan in het concept van de Muziekstraat.

#### Muziekstudio's

De Vogelbuurt in Amsterdam Noord leent zich bij uitstek voor een broedstraat. De wijk kampt met een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad en een bevolking die met zoveel sociale en economische problemen kampt dat cultuur zeer laag op de prioriteitenlijst staat. De sociale vernieuwing is er al jaren in volle gang.

Om hier de Muziekstraat te kunnen realiseren, werd een in onbruik geraakte fietsenstalling op de benedenverdieping van het hoekpand aan de Sijsjesstraat omgebouwd tot een ontmoetingsplek en twee muziekstudio's voor muzikanten. Ook werden eenmalig vijf net gerenoveerde woningen in de buurt met voorrang toegewezen aan muzikanten.

Bij de selectie werd niet alleen naar de muzikale kwaliteiten gekeken, maar ook naar de waarde die de muzikanten hechtten aan een goede relatie met de buurt en de bijdrage die zij aan een verdere versterking van de buurtgemeenschap zouden kunnen leveren.

#### Projecten voor de buurt

Dat ging overigens niet zonder problemen. Zo bleek de buurt het niet te kunnen waarderen dat de fietsenstalling zou verdwijnen, en ook werd na oplevering van de studio's duidelijk dat de aangebrachte geluidsisolatie niet aan de gestelde eisen voldeed.



Ondanks deze aanlooppromen hebben de muzikanten sinds hun verhuizing naar de wijk tal van (muziek) projecten voor en met de buurt opgezet. Zo zijn er inmiddels twee koren en een buurtorkest opgericht, worden er regelmatig concerten, muziekkuitvoeringen en theatervoorstellingen georganiseerd en wordt jaarlijks de hele wijk betrokken bij muziekevenementen als Jazz on the roof, het Carnaval van Noord en het festival Winters Binnen.

De muziekstraat heeft zelf ook weer nieuwe muzikanten naar de buurt gelokt. In 2012 lukte het Stadgenoot om nog eens vijf woningen te verkopen aan geïnteresseerde muzikanten van buiten de buurt. Daardoor blijft de Muziekstraat ook op de langere termijn verzekerd van nieuwe impulsen en ideeën.

### **Investing**

Na de behoorlijk forse investering in de verbouwing van de fietsstalling tot muziekstudio (totale kosten circa € 40.000) blijven de kosten voor Stadgenoot tegenwoordig beperkt. Er wordt sinds 2013 een huurwoning beschikbaar gesteld aan een kwartiermaker, die als tegenprestatie zestien uur per week de activiteiten van de muziekstraat coördineert en mee helpt organiseren (kosten huurderiving: circa € 7.200 per jaar).

De opbrengst bestaat, naast een bescheiden € 1.200 uit de verhuur van de studio, uit een laagdrempelige culturele buurtvoorziening, maar vooral ook een meer gedifferentieerde en populaire woonwijk. De muziekstraat zingt zich namelijk rond in Amsterdam en trekt nu met name jongere stedelingen naar de Vogelbuurt. Er zit dus in meer dan een opzicht weer muziek in de wijk.



## Vooruit

### Studentikoos investeren in leefbaarheid



**Studenten staan nu niet bepaald te boek als degenen die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Toch is dat precies wat studenten van de Vrije Universiteit beogen met hun deelname aan het integratie- en participatieproject VoorUit.**

Ze veroorzaken geluidsoverlast, maken er een zootje van en hebben geen binding met de plek waar ze wonen, omdat ze na hun studie meteen weer vertrokken zijn. Het is slechts een aantal van vooroordelen die stadsbewoners kunnen hebben over studenten.

De deelnemers aan het project VoorUit bewijzen het tegendeel. Mede dankzij hun inzet en betrokken-

heid blijft de leefbaarheid in diverse Amsterdamse aandachtswijken op niveau en worden de contacten met en tussen bewoners verstevigd.

#### Sociale cohesie

VoorUit is een stadsbreed project van de Vrije Universiteit. In het kader daarvan wordt samengewerkt met meerdere woningcorporaties, de Universiteit van Amsterdam en diverse stadsdelen. Woningcorporatie Eigen Haard is betrokken bij vijf wijken waar de studenten van VoorUit actief zijn.

VoorUit is een integratie- en participatieproject waarbij jaarlijks meer dan zeventig studenten in ruil voor gratis woonruimte minimaal tien uur per week maatschappelijk werk doen in de wijk waar ze wonen. Het doel is om op deze manier bij te dragen aan

het verbeteren van de sociale cohesie van de wijk en de participatie van bewoners te bevorderen.

Vanuit de negen buurthuizen die onder de vlag van VoorUit actief zijn, organiseren de studenten ruim honderd activiteiten per week, wordt ruim 122 duizend uur per jaar besteed aan voorbereiding en uitvoering van die activiteiten, en worden meer dan 130 duizend bewoners bereikt. De kosten blijven beperkt tot de huurderiving van woonruimte en ontmoetingsruimte. Omgerekend naar de kosten voor de inzet van de studenten komt dit neer op € 0,76 per uur.

#### Ontmoeting

Eigen Haard stelt onder andere de ontmoetingsruimte aan de Hans Katanhof 11-hs in Slotermeer beschik-

**Wijk Slotermeer, Amsterdam**  
**Betrokken corporatie Eigen Haard**

baar aan de studenten van VoorUit. Het betreft hier een begane grond woning in een stedelijk vernieuwingsgebied. VoorUit is namelijk vooral actief in aandachtswijken, waar in het kader van de transformatie sloop- en renovatiewerkzaamheden plaatsvinden en de leefbaarheid als gevolg daarvan onder druk staat.

De studenten organiseren activiteiten in en voor de buurt rond drie pijlers: Ontmoeting, Taal en Talent en Actief Burgerschap. Deze pijlers worden voor iedere wijk verwerkt in een actieplan, dat samen met de bewoners en betrokken partners in het project wordt opgesteld. In het geval van de Hans Katanhof richt de aandacht

zich met name ook op activiteiten speciaal voor de kinderen in de buurt.

**Eigen ervaringen**

Maar de inzet van VoorUit reikt verder dan alleen de ontmoetingsruimte. De studenten wonen tenslotte ook in de wijk waar ze werken. In buurt-overleggen kunnen zij dus ook hun eigen ervaring inbrengen. Daarnaast bezoeken de studenten wekelijks een aan hen toegewezen gezin. Deze ontmoetingen creëren wederzijds begrip, bevorderen de zelfredzaamheid en helpen in de strijd tegen sociale segregatie. De aanpak leidt niet zelden tot waardevolle vertrouwensrelaties en sociale netwerken die zelfs na het verlaten van het project blijven bestaan.

De meerwaarde van het project is groot. Kinderen komen in contact met andere rolmodellen en worden daarvoor extra gestimuleerd om zich te ontwikkelen en te denken in mogelijkheden. De zelfredzaamheid is bij een flink aantal gezinnen toegenomen, en er wordt dankzij de huiswerkondersteuning beter gepresteerd op school. Ook in het overleg met de bewoners valt het op: de insteek verandert van klagen over wat er allemaal mis is naar oplossingsgericht denken en handelen. Van studenten valt er kennelijk toch nog heel wat te leren.



## Colofon

### Tekst

Radboud Engbersen - Platform31 (Inleiding); Eric Harms - Harms Communicatie (Projecten); Yves Vermeulen - De Vernieuwde Stad.

### Coördinatie/redactiecommissie

Anouk Corèl – Platform31; Radboud Engbersen – Platform31; Anne van Grinsven – Stedion; Marcel Reinartz – RMA-BV; Yves Vermeulen – De Vernieuwde Stad.

### Foto's

Driejuni – Tekst & Fotografie (Theo Scholten), alle fotografie met uitzondering van de volgende:

Volkshuisvesting Arnhem (p.20); Erik Vos – Het Lab (p.20-21); Kees van de Veen (p.12,15,28-29); Joop Reijngoud (p.9,32-33); Margi Geerlinks – Studio 010 020 (p.6,16,36-37); Ton Groenendijk – Haag Wonen (p.38-39); Shirley Brandeis (p.7,14,40-41); Jaap Wals (p.41); Touzani Foundation (p.42); Henk Bol – Havensteder (p.46-47); Martine de Jong – Tien Advies (p.50-51); John Kuiper – Wonen Limburg (p.54-55); Stadgenoot (p.57); Hans van der Vliet AV producties, fotografie & journalistiek (p.13,56).

### Ontwerp, opmaak en productiebegeleiding

Carta Lian Oosterhoff – communicatie & grafisch ontwerp

### Druk

Zuidam

### Papier

Cocoon Offset – 120 g/m<sup>2</sup> (binnenwerk) en 250 g/m<sup>2</sup> (omslag) – is 100% recycled papier vervaardigd van hoogwaardig afvalpapier dat volledig chloorvrij op een ecologisch verantwoorde manier inktvrij is gemaakt.



## Vastgoed voor de buurt

Met *Vastgoed voor de Buurt* presenteren De Vernieuwde Stad en Platform31 een staalkaart van projecten waarmee corporaties de leefbaarheid in wijken, buurten, straten en portieken bevorderen. Er is een gevarieerde keus gemaakt uit de talloze initiatieven, waarbij corporaties door een effectieve en efficiënte inzet van hun, voornamelijk kleinschalig, vastgoed het verschil maken.

Er is nog steeds noodzaak om te investeren in leefbaarheid. Dat doen corporaties niet alleen. Elke partij, of het nu een gemeente is of bijvoorbeeld een zorg- of welzijnsorganisatie, neemt hierin zijn rol. Corporaties kunnen daarbij het verschil maken door met hun vastgoed ontmoeting en activiteiten te faciliteren. Zaken die van belang zijn om sociale netwerken te ondersteunen of mogelijk te maken. Netwerken die van belang zijn om kwetsbare mensen te helpen het hoofd boven water te houden of bewoners zelfs verder te brengen.

Bij alle projecten is de inzet van buurtbewoners, vrijwilligers, een essentiële voorwaarde. Het vastgoed voor de buurt is er voor hen.

## De Vernieuwde Stad

De Vernieuwde Stad is het platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 25 leden vertegenwoordigt het platform meer dan 35% van de socialehuursector.

Het samenwerkingsverband richt zich op de vraagstukken én uitdagingen rondom het wonen in grote steden en in vitale wijken. Doel is om de publieke opinie, het landelijke en lokale beleid en de inzet van de partners te beïnvloeden. De Vernieuwde Stad denkt na, onderzoekt, deelt kennis, agendeert en zoekt het debat.

De Vernieuwde Stad  
Postbus 9959  
1006 AR AMSTERDAM  
devernieuwdestad@afwc.nl  
www.devernieuwdestad.nl

## Platform31

Platform31 is een kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling.

Platform31 ondersteunt professionals en organisaties bij sociale, economische en ruimtelijke vraagstukken met praktijkgerichte kennis en relevante netwerken.

Samen met partners ontwikkelt Platform31 kennis in wetenschappelijk onderzoek, praktijkexperimenten en netwerken. Deze kennis verspreiden we zowel breed in de vakwereld, als gericht in opleidingen, congressen en excursies.

Platform31  
Postbus 30833  
2500 GV Den Haag  
info@platform31.nl  
www.platform31.nl

