VROM

www.vrom.nl

Werk in de wijk

Economische impulsen in de stedelijke vernieuwing

Werk in de wijk

Economische impulsen in de stedelijke vernieuwing

Werk in de wijk

Stedelijke vernieuwing is bouwen aan de stad. Daarbij gaat het niet alleen om sociale en fysieke ontwikkeling, maar net zo goed om het versterken van de economie. Welke kansen zijn er voor wijken en voor de bewoners van die wijken? Welke concrete projecten kunnen de wijkeconomie stimuleren? Bestaat er wel zoiets als wijkeconomie? Wie rondkijkt in de praktijk van de stedelijke vernieuwing, ziet goede initiatieven, variërend van de herontwikkeling van winkelcentra, het realiseren van woonwerkpanden tot programma's om bewoners te ondersteunen bij het opzetten van een eigen bedrijf. De ervaringen die in IPSV-projecten, de 56-wijkenaanpak en elders zijn opgedaan, bieden handvatten waarmee projectleiders in de stedelijke vernieuwing ideeën kunnen omzetten in concrete actie. Deze brochure geeft daarvan een overzicht.

Hoezo wijkeconomie?
Op nationaal en regionaal niveau ontwikkelt de economie zich de laatste jaren positief. De economie in de aandachtswijken blijft daarbij achter. Daar is het gezinsinkomen nog steeds lager dan elders, zijn meer mensen afhankelijk van een uitkering en investeren ondernemers, ontwikkelaars en beleggers weinig. Jongeren van allochtone afkomst vinden met moeite een stageplek of baan en hebben vaak weinig opleiding. Daarom is het nodig om te investeren in de ontwikkeling van de bewoners en van de wijk.
Er zijn diverse mogelijkheden om de economie op wijkniveau aan te pakken. Bewoners in de wijk doen boodschappen in goed bereikbare winkels met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Misschien is groei van het winkelareaal haalbaar. Vaak is ondersteuning bij toegang tot de arbeidsmarkt mogelijk. Vernieuwing van de wijk biedt mogelijkheden om bedrijfsruimte te realiseren voor startende ondernemers. Huisvesting, opleiding en stageplaatsen voor jongeren kunnen worden gekoppeld.
Een combinatie van maatregelen en projecten, gericht op de fysieke inrichting van de wijk, op de gevestigde ondernemers en op de bewoners, kan leiden tot synergie. Daarbij gaat het om maatwerk, afgestemd op de specifieke problemen en mogelijkheden.

Startpunten voor verandering
Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een corporatie of gemeente de economie in een bepaalde wijk wil stimuleren. De eerste reden is vaak dat bewoners te weinig kansen hebben op betaald werk of een carrière. De tweede reden is dat er soms te weinig goede en betaalbare bedrijfsruimte is, waardoor goedlopende bedrijven de wijk verlaten, starters niet terecht kunnen en er slechts marginale bedrijvigheid overblijft. Als het ontbreekt aan trekkers en als het voorzieningenniveau afkalft, ontstaat een neerwaartse spiraal. Vaak is een niet goed functionerend winkelcentrum de concrete aanleiding om de voorzieningenstructuur te verbeteren. Leegstand leidt tot verloedering, maar biedt tegelijk kansen voor nieuwe initiatieven. Startende bedrijven vinden er goedkope ruimte en er zijn aantrekkelijke mogelijkheden voor niches waarmee ondernemers inspelen op veranderende consumptiepatronen. In de praktijk gaat het soms om ruimte die vrijkomt na het sluiten van drugspanden, de aanpak van huisjesmelkers en het sluiten van louche winkels. Dan is er zowel fysieke ruimte als urgentie om economische initiatieven te nemen.

De weg naar verandering
Een succesvolle aanpak van de wijkeconomie begint met een gedegen analyse. Zowel van de bedrijvigheid in de wijk, van de sociaal-economische positie van de bewoners als van de fysieke ruimte voor verandering. Een goede aanpak vergt maatwerk.
In de praktijk zijn daarbij vervolgens twee soorten projecten te onderscheiden: projecten die gericht zijn op een gebiedsgerichte stimulering van bedrijvigheid en projecten die gericht zijn op het vergroten van de individuele mogelijkheden van bewoners. Er zijn ook initiatieven die gebiedsgerichte en persoonsgerichte doelen combineren. Soms zijn die mixprojecten zeer aansprekend, maar ze hebben echter ook een belangrijk risico: als één doel niet goed van de grond komt, heeft het andere doel daar ook vaak hinder van. In deze brochure wordt de weg naar verandering toegelicht en geïllustreerd met voorbeelden uit de praktijk.

Het ABCD-project in Rotterdam-Delfshaven gaat op zoek naar verborgen capaciteiten van wijkbewoners. Deze bloemen- en cadeauwinkel is een van de 15 nieuwe projecten in de wijk. Een tweede project is de fietsenwerkplaats op de voorkant van deze brochure.

Leerpunten

- Wijkeconomie kan worden bevorderd met gebiedsgerichte projecten en met projecten gericht op de sociaal-economische ontwikkeling van bewoners.
- Het combineren van gebiedsgerichte en persoonsgerichte doelen in een project kan leiden tot synergie, mits de realisatie van beide doelen in planning en voortgang wordt gewaarborgd.
- Het effect van gebiedsgerichte projecten kan soms worden vergroot door tegelijk persoonsgerichte doelen daar aan te verbinden.
- En vice versa.

ABCD-Delfshaven, Rotterdam

De Rotterdamse wijk Oud-Delfshaven dreigde in ontwikkeling achter te blijven bij de 'booming' omgeving langs de Nieuwe Maas. Om dat te voorkomen, startte woningcorporatie Woonbron een circa twee jaar durend project dat zowel is gericht op de persoonlijke ontwikkeling van ondernemers en bewoners als op de leefbaarheid van de wijk. De filosofie achter het project is die van Asset-Based Community Development (ABCD). Dit is een van oorsprong Amerikaanse benadering van samenlevingsopbouw die de verborgen capaciteiten van bewoners aanspreekt. De uitvoering van het project wordt gedaan door twee wijkverkenners ('spinnen'). Zij hebben veel tijd besteed aan het opsporen van talent in de wijk. De acties die volgden zijn bottom-up vormgegeven. Het was niet eenvoudig om bewoners met ondernemingslust te vinden. Vandaar dat Woonbron overstapte naar een tweesporenbeleid. Het project zou zich voortaan niet alleen op ondernemers richten, maar ook op ondersteuning van vrijwilligersactiviteiten en bijdragen aan de sociale en economische activering van bewoners. Zo kreeg een inmiddels goedlopende

computerclub ondersteuning bij cursussen op maat. Ook zijn ondernemers van buiten naar de wijk gehaald. Het was verschillende keren mogelijk om bewoners aan deze ondernemers te koppelen, zoals een bewoner die als beheerder is aangesteld bij een door kunstenaars ontworpen stadstuin. In het project is tot nu toe ondersteuning gegeven aan 15 projecten, waaronder de opzet van een glasatelier, een fietsenwerkplaats en een bloemen- en cadeauwinkel.

Analyse: economisch kiezen

Aan een plan voor wijkvernieuwing gaat meestal een grondige analyse vooraf. De economische dimensie mag bij die analyse niet ontbreken. Alleen dan ontstaat er een compleet beeld van wat er in een wijk kan en moet gebeuren. Waar zitten de economische problemen en welke aanpak past daar het beste bij? De economische analyse bestaat uit twee onderdelen. Allereerst een analyse van wensen en mogelijkheden. Vervolgens een analyse van randvoorwaarden. Bij elkaar genomen geeft dat zicht op concrete projecten en programma's die de economische ontwikkeling van de wijk en de bewoners kunnen versterken.

Analyse van wensen en mogelijkheden
Om in kaart te brengen wat er mogelijk of gewenst is om de economie in een wijk te versterken, worden vier standaardvragen gesteld: Wat is de situatie? Waarom moet die veranderen? Wanneer zou dat moeten gebeuren? En wie zijn de partijen die dat moeten doen? Die vragen worden achtereenvolgens beantwoord voor de economische functies in de wijk, voor de fysieke ruimte en voor de economische ontwikkeling van de bewoners.

De economische functies in de wijk

Wat	Welke economische functies heeft de wijk: winkels, bedrijven en kleine bedrijven aan huis? Wat is hun perspectief? Wat is hun bijdrage aan de kwaliteit van de wijk?
Waarom	Welke eisen stellen bedrijven aan huisvesting? Welke eisen stellen zij nog meer aan het vestigingsklimaat? Zijn er kansen om trekkers binnen te halen of om van bestaande functies een trekker te maken?
Wanneer	Welke ontwikkeling in de winkelstructuur is te verwachten? En welke ontwikkeling in de vraag naar voorzieningen, rekening houdend met onder andere demografische ontwikkelingen?
Wie	Welke rol hebben partijen die nu al in de wijk actief zijn? Welke partijen van buiten kunnen een rol spelen? Zijn er partijen succesvol op een vergelijkbaar vlak in een andere wijk, of in deze wijk in een andere rol?

De fysieke ruimte voor economische vernieuwing

Wat	Hoe ziet het aanwezige bedrijfsmatige vastgoed er uit: winkelpanden, andere (potentiële) bedrijfsruimten, ruimtelijke ligging, veranderingsmogelijkheden?
Waarom	Wat is de aanleiding om het aanwezige vastgoed aan te pakken? Kunnen leegstaande panden worden herbestemd voor nieuwe economische functies?
Wanneer	Spoort vernieuwing van de wijkeconomie met vernieuwing van de woonomgeving? Is er sprake van tijdelijke leegstand als gevolg van herstructurering van de wijk?
Wie	Welke eigenaren van bedrijfsmatig vastgoed zijn in de wijk actief? Wat zijn hun perspectieven en investeringsplannen? Welke rol kunnen en willen corporaties spelen?

De economische ontwikkeling van de bewoners

Wat	Wat zijn de belangrijkste problemen die bewoners ondervinden: schooluitval, opleidingsachterstanden, behoefte aan ondersteuning bij sollicitaties? Welke (benutte en onbenutte) kwaliteiten hebben bewoners? Welke talenten lopen er in de wijk rond? Wat is het bestaande aanbod aan ondersteuning voor bewoners in hun persoonlijke ontwikkeling en het rondkomen en vooruitkomen?
Waarom	Hoe komt het dat de afstemming tussen de vraag naar ondersteuning en het aanbod ervan niet goed is? Hoe kan die worden verbeterd? Hoe kunnen bewoners op weg worden geholpen naar een hoger niveau?
Wanneer	Hoe zal de sociaal-economische positie van de bewoners zich in de toekomst ontwikkelen? Aan welke vormen van ondersteuning zal in de loop der jaren behoefte zijn?
Wie	Welke instanties zijn aan te spreken voor verbetering en nieuwe initiatieven in de wijk voor ondersteuning bij scholing, arbeidsbemiddeling of begeleiding bij maatschappelijke participatie?

Ook corporaties kunnen het initiatief nemen om in de voorzieningen van wijken te investeren. Dat bewijst Corporatie Nijestee in het gerevitaliseerde winkelcentrum Vinkenhof in Groningen.

Winkelcentrum Vinkenhof, Groningen

[56-wijkenaanpak] De Vinkenhof in de Groningse wijk Vinkhuizen is een winkelcentrum met bovengelegen seniorenwoningen. De Vinkenhof kampte lange tijd met een slecht imago. Tussen 1990 en 2000 kwamen steeds meer winkels leeg. Tegelijk stonden woningen leeg en liep het bewonersaantal terug. Woonwensen en woningaanbod sloten niet op elkaar aan. De meeste nieuwkomers hadden een laag inkomen, waardoor de bestedingen in het winkelcentrum verder afnamen. Commerciële investeerders die het complex zouden willen revitaliseren, waren niet te vinden. Corporatie Nijestee, bezig met de vernieuwing van de wijk, kocht het complex daarom op. Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) staat corporaties echter niet toe verantwoordelijkheid te nemen bij plannen en projecten die niet tot de core-business behoren. Voorafgaand aan de koop nodigde de corporatie toenmalig staatssecretaris Remkes uit voor een bezoek aan de wijk. Hij zag toen ook in, dat de aankoop noodzakelijk was om het complex te revitaliseren. Vervolgens kon Nijestee aan de slag. Nu is het winkelcentrum, met negentig seniorenwoningen erboven,

uitgegroeid tot een levendig wijkhart. Het vervult voor de nieuwe wijken als De Held, Gravenburg en Reitdiep een belangrijke centrumfunctie, ook door aanpalende voorzieningen als scholen, kinderopvang en zorg. Het project laat zien dat een corporatie een goede partij kan zijn om een winkelcentrum er bovenop te helpen.

Randvoorwaarden

Draagvlak
Draagvlak bij het gemeentebestuur en bij belangrijke partijen als woningcorporaties, winkeliersverenigingen en ondernemersnetwerken is onontbeerlijk. Maar er is ook draagvlak van onderop nodig: bij bewoners en individuele ondernemers in de wijk. Economische functies brengen immers ook wel eens overlast met zich mee. Plannen in het algemeen belang kunnen op bezwaren van individuen stuiten. Neem bewoners en ondernemers daarom vroegtijdig mee in de analyse en het maken van plannen. Zorg bovendien voor een goede wisselwerking tussen draagvlak bij bestuurders en draagvlak bij individuele belanghebbenden. Een bruikbare methode daarvoor is de ABCD-methode: de Asset-Based Community Development. Een Amerikaanse methode die is vertaald naar de Nederlandse situatie en met succes is toegepast voor versterking van de wijkeconomie in Rotterdam-Delfshaven. Uitgaand van de opvatting dat de bewoners zichzelf kunnen ontwikkelen, zijn de mogelijkheden van de wijk en de mogelijkheden van de bewoners aan elkaar gekoppeld. Met allerlei projecten zijn de capaciteiten van wijkbewoners opgespoord en gekoppeld aan concrete activiteiten, die vervolgens door de corporatie Woonbron en anderen worden ondersteund.

Regelgeving en bestaand beleid
Bestemmingsplannen beschermen de functies in een wijk ten opzichte van elkaar. Woonfuncties zijn daardoor niet zomaar om te zetten in een winkelfunctie of bedrijfsbestemming. Daarnaast wordt in veel gemeenten een wildgroei van winkelfuncties ingetoomd door 'distributie planologisch onderzoek'. Vanuit dat onderzoek worden beperkende voorwaarden opgelegd aan winkelontwikkeling om wildgroei en daarmee verzwakking van de winkelfuncties te voorkomen. Daarmee is soms ook de economische ontwikkeling en de creativiteit ingedamd. Een goede analyse is raadzaam, maar het is ook nodig ruimte te bieden aan nieuw ondernemerschap.

Nieuwe coalities
Bij stimulering van wijkeconomie zijn nieuwe coalities nodig met ondernemers, opleidingsinstituten, onderwijs, emancipatie, taalontwikkeling, wonen, zorg, dienstverlening, werkgelegenheid en ondernemerschap. Zo kan een corporatie een belangrijke rol spelen bij ondersteuning van huishoudens. Samenwerking tussen jeugdwerk, onderwijs en beroepsonderwijs is van belang om jongeren daadwerkelijk kansen te bieden. Dergelijke coalities zijn niet in elke wijk aanwezig. Soms hebben de partijen elkaar net gevonden en is de samenwerking nog broos. In de praktijk is verkokering vaak een hindernis. Als coalities niet voldoende in kaart zijn gebracht, of hun potentie wordt onvoldoende benut, bestaat het risico dat projecten stranden, doelstellingen niet worden bereikt en kansen onbenut blijven.

Probleemeigenaar
Het succes van een programma voor economische ontwikkeling hangt sterk af van de aanwezigheid van een probleemeigenaar. Een organisatie die in het vernieuwingsproces aan tafel zit en de verantwoordelijkheid op zich heeft genomen de economische ontwikkelingen van de bewoners en de wijk te willen stimuleren. Primair is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om deze rol in te vullen. De gemeente is beleidsmatig verantwoordelijk, maar hoeft uiteraard niet alles zelf uit te voeren of te financieren. Evengoed kunnen andere partijen dat doen: een school, de winkeliersvereniging of een woningcorporatie.

De wijk is geen eiland
De economische ontwikkeling van een wijk ondergaat invloed van wat er in naburige wijken gebeurt en van de economische ontwikkeling op hogere schaalniveaus. Dat geldt voor winkelcentra maar ook voor scholen. Echte trekkers functioneren op stedelijk, regionaal of zelfs landelijk niveau. Daarom is het belangrijk om bij projecten voor wijkeconomie goed te letten op de samenhang met economische projecten in stad en regio. Niet alles kan overal en door een goede afstemming met andere wijken is meer succes mogelijk.

Een stadswijk met een eigen kledinglijn: 'Q4 by MLY Hermans'; een project van werkstation Exota uit de wijk Q4 in Venlo.

Leerpunten

- Economische ontwikkeling moet een volwaardig onderdeel zijn van de wijkanalyse. Het is van belang om bewoners, ondernemers, het onderwijs en andere partijen daarbij te betrekken.
- Zonder rugdekking door de gemeente, corporaties en ondernemersnetwerken is er weinig te beginnen. Maar ook voldoende draagvlak van onderop is nodig: van bewoners en individuele ondernemers.
- Bestaand beleid en regelgeving beperken soms de mogelijkheden voor economische vernieuwing. Maak zo nodig ruimte voor vernieuwing.
- Economische ontwikkeling heeft een trekker nodig. Dit kan de gemeente zijn, maar ook een woningcorporatie, een school of een winkeliersvereniging
- Vaak zijn er nieuwe coalities nodig op het gebied van onderwijs, taaltraining, maatschappelijke ontwikkeling, zorg, dienstverlening, werkgelegenheid en ondernemen.
- Een gebiedsmanager kan als spin in het web kansen in beeld brengen en initiatieven op elkaar afstemmen.

Quality 4, Venlo

[IPSV-project en 56-wijkenaanpak] In Q4, het noordelijke vierde kwadrant van de binnenstad van Venlo, wordt langs meerdere sporen de leefbaarheid van de wijk vergroot. Er zijn problemen die te maken hebben met drugsoverlast en daaraan gerelateerde criminaliteit. De aanpak gaat uit van het aankopen en herbestemmen van vastgoed. Op basis van voorkeursrecht heeft de gemeente al meer dan zestig panden verworven. In de komende jaren wil de gemeente daar nog eens dertig tot zestig panden aan toevoegen. Het is de gemeente gelukt om, in samenwerking met woningcorporatie Venlo-Blerick, twee coffeeshops naar een ander gebied te laten verhuizen. Hierdoor is de sfeer in de wijk veranderd, wat een sneeuwbaleffect teweeg brengt: er worden steeds meer panden aangeboden. De gemeente wil van Q4 een woonwijk met een cultureel karakter maken. De panden die door de gemeente zijn opgekocht en opgeknapt, worden via het project 'Van Broeinest naar Broedplaats' op tijdelijke basis verhuurd aan creatieve en culturele ondernemers. Een commissie toetst de ondernemers op hun kwaliteiten en adviseert aan de projectdirecteur over de toewijzing. De aanpak blijkt succesvol en de vraag naar ruimte overstijgt inmiddels het aanbod. Door het positieve effect op de leefbaarheid kan de gekozen strategie van blijvende waarde zijn. De gemeente overweegt dan ook om de tijdelijke verhuur een permanent karakter te geven en meer van de bestaande bebouwing te behouden.

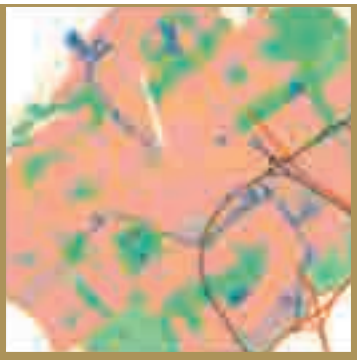
Gebiedsgerichte projecten

In de stedelijke vernieuwing zijn verschillende gebiedsgerichte economische projecten opgezet. Daarbij gaat het vaak om het verbeteren van voorzieningen, het verhogen van de aantrekkelijkheid en het stimuleren van de bedrijvigheid. Wijkcentra worden opgeknapt, verouderde winkels krijgen een nieuwe invulling, leegkomende panden krijgen een andere (tijdelijke) functie en voor nieuwe bedrijvigheid worden goedkope bedrijfsruimten of woonwerkpanden ontwikkeld. Er is aandacht voor de creatieve industrie en voor het verbeteren van het imago van de wijk.

Winkelcentra
In veel verouderde naoorlogse wijken leiden wijkwinkelcentra een marginaal bestaan. Winkeliers vertrekken en particuliere beleggers zijn niet in staat het tij te keren. Steeds vaker pakken woningcorporaties dit op, ook al behoort vernieuwing van het winkelbestand niet tot hun kerntaken. In de praktijk blijkt dat het ontwikkelen van nieuwe woningen zeer gebaat is bij een goed functionerend winkelcentrum. Een voorbeeld is het Amsterdamse Waterlandplein. Hier ontwikkelde corporatie Ymere samen met AM Wonen een zeer ambitieus plan. Nieuwbouw, renovatie en de bouw van een woontoren worden in één project gekoppeld aan sloop en nieuwbouw van winkelvoorzieningen aan het plein. Een ander aansprekend project is te vinden in de Groningse wijk Vinkhuizen. Hier nam de corporatie Nijestee het initiatief tot herontwikkeling van het verouderde winkelcentrum. Het ministerie van VROM verleende toestemming, omdat duidelijk was, dat de wijk alleen succesvol kan worden verbeterd als het winkelcentrum ook wordt aangepakt.

Goedkope bedrijfsruimten
Bestaand vastgoed zoals leegkomende buurtwinkels is prijstechnisch vaak aantrekkelijk voor kleine dienstverlenende bedrijven en startende ondernemers. Ook andere gebouwen kunnen geschikt zijn. Zo heeft corporatie Progrez in Dordrecht het Energiehuis in beheer: een bedrijfspand dat bij aankoop van een bedrijventerrein beschikbaar kwam. In afwachting van herontwikkeling van het terrein, wordt het Energiehuis tijdelijk verhuurd aan startende ondernemers en creatieve podia. Het kostte enige tijd, maar gaandeweg kwam de verhuur op gang, vooral toen er ook zicht kwam op alternatieven voor de langere termijn. Nieuwbouw van complexen met op de begane grond bedrijfsruimten is ook belangrijk om functiemenging te bereiken. Dit vraagt mogelijk om financiële constructies zodat de huur in de eerste jaren lager kan zijn.

De Grote Pyr (voorheen De HBS), Den Haag
[IPSV-project] De Grote Pyr is een woonwerkcomplex in een voormalige HBS, een monumentaal pand in de Haagse Zeeheldenbuurt. De gemeente Den Haag wilde het verwaarloosde schoolgebouw graag behouden en zocht tegelijkertijd een nieuwe bestemming voor de bewoners van het te slopen kraakpand De Blauwe Aanslag daar dicht in de buurt. Deze groep ambieert een grote mate van vrijheid in wonen en werken. De Grote Pyr heeft sterk ingezet op zelfwerkzaamheid. De verbouwing wordt door de bewonersgroep, ondersteund door een aannemer uitgevoerd. Iedere bewoner besteedt een afgesproken aantal klusdagen per maand. Dit geeft de gebruikers niet alleen vrijheid in de inrichting, het drukt tevens de kosten van de verbouwing. Inmiddels wonen ongeveer dertig mensen in deze Haagse broedplaats en hebben circa vijftien bedrijven er hun plek gevonden, waaronder een architectenbureau, een houtbewerker en een fietsenmaker.
Vooral het goedlopende biologische restaurant en het kindermuseum trekken veel mensen uit de omgeving, hetgeen de levendigheid in de wijk ten goede komt. De gebruikers van



de Grote Pyr hebben ondervonden dat ook organisatorisch gezien een aardige dosis creativiteit nodig was. Zo bleek een opstalverzekering voor het monumentale pand onbetaalbaar en werd uiteindelijk een oplossing gevonden door de erfpacht niet af te kopen. Juist door dit soort kwesties bleek de noodzaak van een sterke eigen projectleider. Iemand die het initiatief neemt, het overzicht heeft en de moed erin kan houden is belangrijk voor de voortgang van een dergelijk project.

In woonwerkcomplex de Grote Pyr in Den Haag bevinden zich onder meer een kindermuseum, een fietsenwerkplaats en een biologisch restaurant. Daarmee trekt het complex mensen uit de omgeving en dat is goed voor de levendigheid van de wijk.

Woonwerkwoningen

In veel wijken wordt bedrijvigheid gestimuleerd door de bouw van woonwerkwoningen. Dat zijn woningen met een duidelijk gescheiden, maar toch aan de woning verbonden werkruimte. Dat heeft wisselend succes: veel woonwerkwoningen worden uiteindelijk toch alleen als woning gebruikt. In Pendrecht zijn woonwerkwoningen gebouwd die te duur bleken voor deze wijk. De woningen zijn door de corporatie in verhuur genomen. In het Groningse IPSV-project Woonwerkwoningen Vinkhuizen zijn bij de renovatie van portiek-etageflats werkruimten aangebouwd. Ook hier bleek de vraag beperkt. De huur was te hoog in verhouding tot de geleverde kwaliteit. Een deel van de ruimtes is toegevoegd aan de woningen; het plan bood die flexibiliteit. Een ander deel kon alsnog worden verhuurd toen de corporatie meer flexibele huurcontracten aanbood. Deze projecten laten zien dat woonwerkwoningen geen wondermiddel zijn voor het creëren van bedrijvigheid in de wijk. Veel woonwerkwoningen zijn alleen als woning in gebruik. Vaak is het beter om in te zetten op woningen die geschikt zijn voor verschillend gebruik: woningen met een grote vloeroppervlakte en verdiepingshoogte, gekoppeld aan flexibiliteit in het bestemmingsplan. In het IPSV-project Voorweg in Hoogvliet wordt een plan ontwikkeld voor ondernemers die te groot zijn voor werken aan huis, maar waarvoor de stap naar een bedrijventerrein te groot is. Het plan wordt gefaseerd in uitvoering genomen om daarmee steeds te kunnen aansluiten bij de werkelijke vraag naar deze ruimten.

Woonwerkwoningen zijn ook mogelijk in bestaande bouw. Prijstechnisch kan dat aantrekkelijker zijn. Een voorbeeld daarvan is het IPSV-project 'Wonen boven Werken' in de Frankenstraat in Maastricht. Hier worden winkels die na verhuizing vrijkomen heringericht tot goedkope woonwerkruimte voor startende ondernemers. Aanvankelijk richtte de gemeente zich op hoger opgeleide starters, maar na overleg met bewoners en ondernemers is de doelgroep verbreed. Een moeilijke factor bij het project is het versnipperde eigendom in de straat.

Kansen voor creatieve industrie

In veel gemeenten zijn hoge verwachtingen van creatieve bedrijvigheid: bedrijven die zich richten op het produceren van kennis en ideeën. Belangrijke creatieve pijlers zijn beeldende kunst, film/AV, multimedia, grafische vormgeving, internetdiensten, webdesign, architectuur, mode en productdesign. Niet elke wijk is daarvoor geschikt. Maar in de nabijheid van stedelijke voorzieningen kan deze sector wel gedijen. Identiteit en imago van een buurt zijn belangrijke vestigingsvoorwaarden, evenals de beschikbaarheid van bijzondere panden en bedrijfsvastgoed. Ook rijkdom aan culturele voorzieningen, ontmoetingsplekken, de aanwezigheid van veel mensen en een aantrekkelijke openbare ruimte zijn van belang. Een aansprekend voorbeeld is de ontwikkeling van het Lloydkwartier in Rotterdam. Dit gebied, met de oude Schiecentrale als centrum, wordt ontwikkeld voor AV en nieuwe media. Bedrijven worden getrokken door de aanwezigheid van opnamestudio's, een theater, een hotel en horeca. Bestaande bedrijfsgebouwen, met wervende architectuur en gelegen aan het water, worden verbouwd tot bijzondere woningen zoals lofts.

Herbestemming verpauperd vastgoed

Soms zijn panden in een wijk zo vervallen dat er zich alleen nog marginale of zelfs malafide bedrijven bevinden. Vernieuwing en herbestemming kan dan twee doelen dienen: de overlast en verpaupering een halt toeroepen en de wijkeconomie bevorderen. Verschillende IPSV-projecten laten dat zien. Zoals het project De Loper in de Rotterdamse wijk Tussendijken. Hier koopt een ontwikkelingscombinatie vervallen panden aan. De panden worden opgeknapt waarna de woningen worden verkocht en de bedrijfsruimten verhuurd. De ontwikkelingscombinatie houdt de branchering en mogelijke overlast nauwkeurig in de gaten.

Het textiellab is een onderdeel van het Textielmuseum Tilburg. Studenten, ontwerpers en kunstenaars werken samen met de productontwikkelaars van het museum en testen de machines uit om tot bijzondere resultaten te komen.

Het project levert een positieve bijdrage aan het imago van de buurt. Vooral kunstenaars en ambachtelijke bedrijven vinden de gecombineerde winkelwoningen aantrekkelijk. Een ander voorbeeld is de integrale aanpak van de Lipperkerkstraat in de Enschedese wijk De Velve-Lindenhof. Voor dit project is de zogenoemde Neighbourhood Corporation Enschede (NCE) opgezet: een samenwerkingsverband van corporaties, een bank en de gemeente. De NCE functioneert als zelfstandige organisatie onder de paraplu van de Stichting Stedelijk Wonen in Enschede. Panden worden aangekocht door de NCE. De Stichting Stedelijk Wonen beschikt over de ervaring en de armslag om het vastgoed te beheren, te vernieuwen en opnieuw in de markt te zetten. Nog een voorbeeld is het project Quality 4 aan de rand van de binnenstad van Venlo. Dit project is erop gericht om de drugsgerelateerde overlast en criminaliteit aan te pakken. De gemeente koopt panden aan, knapt ze op en verhuurt ze op tijdelijke basis aan culturele ondernemers.

Broedplaatsen

Broedplaatsen of vrijplaatsen zijn geïntegreerde projecten met vrije ruimte voor wonen, werken en cultuur tegen een aantrekkelijke prijs, doorgaans zoveel mogelijk in collectief zelfbeheer. Vaak gaat het om niet-gebruikte panden of terreinen, soms gekraakt, die in gebruik zijn genomen door een collectief. In de loop van de tijd hebben veel panden een permanente status gekregen en participeren de gemeente of een corporatie in het beheer. Amsterdam staat er bekend om, maar ook elders komen broedplaatsen voor. Bijna alle projecten bieden woon- en werkruimte voor de gebruikers en een (culturele) voorziening voor de wijk. Broedplaatsen maken een wijk aantrekkelijk, leveren een bijdrage aan de wijkeconomie en vervullen een specifieke functie in de stad. Een mooi voorbeeld is het Haagse IPSV-project 'Grote Pyr' (voorheen de HBS). Het project is uitgegroeid tot een gebouw waar wonen, werken, cultuur en horeca samengaan. Gemeenten kunnen de totstandkoming van een broedplaats ondersteunen door initiatiefnemers de ruimte te geven en een vast aanspreekpunt in te stellen waar de initiatiefnemers met vragen terecht kunnen.

Trekkers in de wijk

De Pijp in Amsterdam, Lombok in Utrecht en de Witte de Withstraat in Rotterdam zijn bekende iconen van succesvolle transformaties: zwakke gebieden zijn economische trekkers geworden. Ook in andere wijken zijn vergelijkbare ontwikkelingen soms mogelijk. Zoals het Haagse IPSV-project 'Paul Krugerlaan, werelds winkelen in een kleurrijk Transvaal'. Een winkelstraatmanager van de Stichting Winkels en Bedrijven werkt hier samen met de gemeente, de Kamer van Koophandel en de ondernemers. Doel is een goede branchering, renovatie van de gevels (zowel het winkeldeel als de woning erboven), verbetering van het leefklimaat en een betere uitstraling van de Krugerlaan zodat die echt als trekker kan gaan functioneren. In het Groningse IPSV-project 'Ondersteuning Aanbod Binnenstad' zijn branchering en bemiddeling als instrumenten ingezet om de aantrekkingskracht van zwakke winkelstraten op te vijzelen. Daarnaast biedt de gemeente in dit project ondersteuning aan zelfstandige starters. Zij werkt hiervoor samen met de ondernemersvereniging, makelaars, banken en de Kamer van Koophandel. Het project is succesvol en heeft daarom een permanent vervolg gekregen binnen het gemeentelijke binnenstadsmanagement. Een bekend IPSV-voorbeeld is het al langer bestaande Textielmuseum ('Museum in Bedrijf') in het Mommerskwartier in Tilburg. Het museum is een trekker voor de wijk geworden en probeert die economische motorfunctie verder uit te bouwen. Het museum trekt mensen aan en is een kristallisatiekern voor gerelateerde bedrijvigheid. Trekkers kunnen ook op een lager schaalniveau een specifieke kwaliteit aan de wijk toevoegen. Bijvoorbeeld in het project

Kunstgracht Almere Haven. De gemeente, corporatie De Alliantie Flevoland en ondernemers werken samen aan herbestemming van leegstaande winkelpanden. De corporatie koopt panden aan en biedt deze tegen een relatief lage prijs aan als woon- en werkplek voor culturele functies. Ateliers en bedrijven als lijstenmakers en fotografen kunnen zich hier vestigen. Met het project zijn dreigende leegstand en verloedering voorkomen.

Conclusies

De voorbeelden laten zien dat er een grote verscheidenheid is aan projecten, maar met een gemeenschappelijke noemer. In praktisch alle projecten zijn de ontwikkelingen in de bestaande bedrijvigheid of ontwikkelingen in het bedrijfsvastgoed aanleiding om in actie te komen. De projecten zijn opgezet vanuit de bestaande potentie of juist ingezet toen mogelijkheden ontstonden door verandering van functie. De projecten laten zien dat er vaak sprake moet zijn van een creatief moment. Dan kan er iets nieuws aan de bestaande situatie worden toegevoegd. Het is niet alleen vraaggericht werken, maar ook markt creëren, dikwijls met vallen en opstaan. In veel projecten zijn oplossingen voor bepaalde problemen gekoppeld aan innovaties in processen en producten zoals particulier opdrachtgeverschap, bijzondere woonvormen en woonwerkwoningen. Meestal speelt de gemeente of de woningcorporatie een grote rol. Private initiatieven komen ook voor, maar die gedijen voornamelijk als de risico's niet te groot zijn en de private investeerders niet te zeer afhankelijk zijn van andere partijen.

Museum in Bedrijf, Tilburg

[IPSV-project] In het Tilburgse Mommerskwartier is het Textielmuseum door zijn innovatieve mix van functies hard op weg een aanjager van de economie in de wijk te worden. Het museum is vernieuwend en omschrijft zichzelf als een 'creatief museum in bedrijf'. Kunstenaars krijgen in het zogenoemde Textiellab de mogelijkheid om textielontwerpen voor de museumcollectie te maken terwijl bezoekers toekijken. In het Textiellab staan de modernste weef-, brei- en andere voor het ontwerpen van textiel relevante machines. Niet alleen kunstenaars maken hier gebruik van, ook bedrijven kunnen er voor kleine producties terecht. Naast de samenwerking met bestaande bedrijven, heeft het museum ruimte voor startende ondernemers in de textiel- en modewereld. Inmiddels zijn vier ondernemers op het terrein gevestigd. Het is de bedoeling dat dit aantal nog wordt uitgebreid. Het Textielmuseum vergroot met de textielateliers de aantrekkelijkheid van de wijk, bijvoorbeeld voor jonge kunstenaars. Tevens heeft het museum de ambitie om, naast de educatieve functies die het voor bezoekers en scholen vervult, dé Europese werkplaats voor

textiel te worden. De mix van educatie van groepen en van individuele bezoekers, de samenwerking met kunstenaars en ontwerpers, het bedrijfsleven en startende ondernemers, vergroot de uitstraling en levensvatbaarheid van het museum. Tegelijk is dit een branchegerichte aanpak met een sterke uitstraling naar de wijk. Het project laat zien dat er met een museum als kristallisatiekern veel mogelijk is.

In de wijk Crabbehof in Dordrecht heeft woningcorporatie Woondrecht portiekflats verbouwd, en zo een woonvorm gemaakt voor jongeren die speciale begeleiding nodig hebben.

Leerpunten

- Veranderingen in de bedrijvigheid in de wijk, ten goede of ten kwade, bieden vaak mogelijkheden om economische functies te stimuleren.
- De potentie van het aanwezige vastgoed bepaalt voor een groot deel welke economische functies mogelijk zijn.
- Voor startende ondernemers is flexibiliteit belangrijk: woningen met een grote vloeroppervlakte en verdiepingshoogte, gekoppeld aan flexibiliteit in het bestemmingsplan.
- Nieuwe en vernieuwende projecten vragen om een ondernemende en creatieve opstelling van de betrokken partijen.
- De gemeente kan broedplaatsen stimuleren door een toelatingsbeleid te voeren en door een vast aanspreekpunt binnen de gemeente te benoemen.
- Nieuwe trekkers en wijkoverstijgende voorzieningen dragen bij aan economische activiteit en een versterkt wijkimago.

Foyer Colijnstraat, Dordrecht

[IPSV-project en 56-wijkenaanpak] Woondrecht heeft in Dordrecht een campusachtige woonvorm gerealiseerd door de verbouw van portiekflats in de wijk Crabbehof. De kamers, groepswoningen en appartementen in een internaatachtige woonvorm, zijn bedoeld voor jongeren van 18 tot 25 jaar. Foyer Colijnstraat richt zich deels op jong volwassenen die speciale begeleiding nodig hebben. Zij komen in de foyer terecht met een doorverwijzing van een hulpverlenende instantie. In de foyer moeten ze een dagprogramma (opleiding, arbeidsmarkttoeleiding) volgen om een goede startkwalificatie op de arbeidsmarkt te krijgen. Ook is er aandacht voor speciale doelgroepen, zoals Antilliaanse jongeren. Het project is met verschillende subsidies ondersteund, zoals IPSV, Direkshon en Kamers met Kansen. Jongeren zonder een problematische achtergrond kunnen, mits ze een dagbesteding hebben, eveneens in deze bijzondere woonomgeving terecht. Een mix van verschillende groepen is speerpunt van beleid. De ervaring leert dat het contact tussen de verschillende jongeren niet vanzelf gaat; dit moet zorgvuldig worden georganiseerd.
De foyer overweegt om een klein deel van de woningen als

jeugdherberg in te richten. De gedachte is, dat daardoor toeristen naar de wijk worden getrokken. Dat genereert leerplekken voor de bewoners van de foyer en biedt een oplossing voor de leegstand waar soms sprake van is. In navolging van het project in Dordrecht worden in diverse andere Nederlandse steden, foyers of werkhotels opgericht. Het is voor een gemeente een goed instrument om jongerenproblematiek aan te pakken en het geeft woningcorporaties een alternatief voor de sloop van verouderde woningen.

"Informeel werkt het beste"

Anne Stein
Gebiedsmanager voor economische structuurversterking

In de Amsterdamse Indische Buurt staat de leefbaarheid al lange tijd onder druk. Een deel van de overlast is gerelateerd aan economische bedrijvigheid die als malafide kan worden omschreven. Het Stadsdeel Zeeburg werkt aan een gezonde economische structuur die de leefbaarheid in de wijk vergroot en het imago verbetert. Anne Stein is gebieds- en winkelstraatmanager van deze buurt en speelt hierin dus een centrale rol.

Steins taak is de behoeften van ondernemers en bewoners te peilen, politici en beleidsmakers met informatie uit de buurt te voeden en advies te geven waar mogelijk. Ze is de schakel tussen de buurt en de beleidsmakers: "Ik sta bij de ondernemer in de winkel. Vóór mijn tijd had de winkelstraatmanager een spreekuur ergens in de wijk. Dat werkt niet. Ondernemers hebben het druk en het contact dat je dan hebt is te gering." Ook het overleg met beleidsmakers is vaak informeel: "Dat werkt toch het beste", zegt Stein. De open werkstructuur van Stadsdeel Zeeburg draagt hieraan bij: "Door deze manier van werken spreek je mensen sneller aan. Dat is een groot voordeel. Zeker in de functie van gebiedsmanager."

De open werkstructuur van het stadsdeel en het gemeenschappelijke startpunt van de projecten in de buurt, dragen bij aan de samenhang van het programma. In 2001 stelde het stadsdeel hiervoor een Ruimtelijk Economische Structuurvisie op en in 2002 verscheen het brancheplan voor de wijk. Deze documenten beschrijven de huidige bedrijvigheid en geven een visie op de gewenste ontwikkeling. Twee onderzoeken gaven extra informatie over bijvoorbeeld belwinkels en horecaondernemers. Het bleek dat een aanzienlijk deel van de ondernemers uit deze branches banden had met het criminele circuit. Ook deze informatie is meegenomen in het brancheplan. Zo is er een ontmoedigingsbeleid voor belwinkels en avondhoreca opgenomen.

Het is lastig om ondernemers in de Indische Buurt actief te beïnvloeden omdat het merendeel van de panden in particulier bezit is. De bedrijfsstimuleringsregeling (BSR) ondersteunt de toekomstvisie echter praktisch, legt Stein uit: "Belwinkels krijgen subsidie als ze vertrekken en horecavergunningen worden extra gecontroleerd. Bedrijven die wel gewenst zijn, kunnen juist subsidie krijgen om hun pand op te knappen."

Inmiddels heeft één op vijf ondernemers hiervan gebruikgemaakt. Naast de BSR werkt het stadsdeel goed samen met corporaties uit het gebied, zegt Stein: "De Alliantie is bijvoorbeeld bezig om 27 panden met woonwerkbestemming te verhuren aan ondernemers in de creatieve sector.
De corporatie koopt wanneer mogelijk winkelpanden op. Ook zit ik er bovenop als ik vanuit de buurt hoor dat een ondernemer vertrekt. Zo houd je enigszins grip op het vastgoed."

Het stadsdeel werkt ook hard om het imago van het winkelgebied en het contact met de ondernemers te verbeteren. De diversiteit van de buurt wordt positief belicht en er worden activiteiten georganiseerd waar ondernemers een rol in spelen, zoals een braderie of voetbalwedstrijd. Om te zorgen dat de organisatiegraad van de ondernemers groter wordt en ze meedoen, is een aantal dingen belangrijk, zegt Stein: "Deelname moet eenvoudig en vrijblijvend zijn. Daarnaast moet je keuzes bieden. Een slager heeft weinig aan een braderie, maar kan wel voetbalshirts sponsoren. Zo wordt zijn deelname zichtbaar en dit levert de ondernemer publiciteit op, twee zaken die ook belangrijk zijn om ondernemers mee te krijgen."

Persoonsgerichte projecten

Kansen, individuele ontplooiing van bewoners en de wil om vooruit te komen zijn voor een groot deel bepalend voor de economische potentie van een wijk. Door daarop in te spelen kun je de wijk versterken. Onderwijs en het functioneren van de Centra voor Werk en Inkomen zijn van groot belang. Op tal van plaatsen nemen gemeenten, corporaties, bedrijven, welzijnswerk en anderen aanvullende initiatieven om bewoners te helpen vooruit te komen: kennisbevordering, bieden van stageplaatsen, oriëntatie op de arbeidsmarkt, herintreding, loopbaanbegeleiding en ondersteuning bij het starten van een eigen bedrijf.

Instapprojecten
Buurtvoorzieningen zijn vaak een eerste schakel in een traject van scholing en werk. Via deze voorzieningen is het mogelijk in contact te komen met mensen die ondersteuning nodig hebben. In de Heerlense wijken Grasbroek, Musschemig en Schandelen (IPSV-project GMS Sociaal Versterkt) wordt zo'n voorziening gerealiseerd met de renovatie van het voormalige mijngebouw Het Patronaat. Het gebouw gaat primair een sociale functie vervullen, maar zal ook worden gebruikt om educatieve projecten onder te brengen. Een ander voorbeeld is het centrum Vrouw en Vaart op de grens van de stadsdelen Slotermeer en Osdorp in Amsterdam. Het is een centrum voor en door vrouwen en biedt ruimte aan vrouwen die zich verder willen ontwikkelen en andere vrouwen willen ontmoeten. Er is een keur van activiteiten op het gebied van sport, ontspanning en ontwikkeling. Er zijn bijvoorbeeld computerlessen en themabijeenkomsten voor Turkse vrouwen. Het centrum vormt voor veel allochtone vrouwen een beschermde omgeving waar zij aan hun zelfvertrouwen kunnen werken als eerste stap naar economische participatie. Er zijn inmiddels zo'n 25 van deze 'Moedercentra' in Nederland.

Stage en kennismakingsprojecten
Jongeren in herstructureringswijken hebben vaak een laag opleidingsniveau en moeite met het vinden van een stageplek. Dat maakt de opstap naar betaald werk extra moeilijk. In Den Haag en Rotterdam heeft woningcorporatie Vestia het initiatief genomen om daar wat aan te doen. Vestia gaat samen met aannemers waarmee zij zaken doet, stage- en leerwerkplaatsen aanbieden in overleg met de regionale opleidingscentra. Een ander voorbeeld: in de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam, behorend tot de 56 aandachtswijken, participeren diverse bedrijven, zorginstellingen, corporaties en ontwikkelingscombinaties in de vereniging Campus

Een eigen huis, maak er werk van, Enschede
In de Enschedese wijk Pathmos heeft woningcorporatie De Woonplaats het initiatief genomen om maximaal tien werklozen via een intensief traject aan een vast inkomen te helpen. Dit kan een vaste baan zijn, maar ook een eigen bedrijf. De corporatie heeft professionele reïntegratiebedrijven ingeschakeld om de groep voor een periode van maximaal drie jaar te begeleiden. Bij de selectie is niet alleen op motivatie gelet, maar bijvoorbeeld ook of de kandidaten geen schulden hebben. Iedereen die het traject goed heeft doorlopen, mag zijn of haar eigen huurwoning kopen tegen een vooraf afgesproken prijs: de huidige taxatiewaarde met een korting van tien procent. De Woonplaats legt met dit project dus een verbinding tussen wonen en werken. Het primaire doel van het project is om de afhankelijkheid van uitkeringen te verminderen in een wijk waar de werkloosheid ver boven het gemiddelde van Enschede ligt. In de tweede plaats wil de corporatie de leefbaarheid in de wijk verbeteren door woningen te verkopen aan mensen die zich verbonden voelen met hun wijk. Ook past het project in de doelstelling om de verhouding tussen koop- en huurwoningen

in de wijk te wijzigen. Het project geeft de deelnemers zicht op een goede positie op de arbeidsmarkt. De meerderheid van hen blijkt geïnteresseerd te zijn in het opzetten van een eigen bedrijf. Doordat de corporatie bevordert dat de geïnitieerde bedrijven in de wijk blijven, geeft het project ook een impuls aan de bedrijvigheid in de wijk als geheel.

In Enschede werken veel partijen samen om werklozen aan een vast inkomen te helpen. Na het goed doorlopen van het traject, is het mogelijk de eigen huurwoning met korting te kopen.

Nieuw West. Deze vereniging werkt samen met scholen. Er wordt een groot aantal activiteiten ontplooid met als doel de arbeidsmarkt voor jongeren toegankelijker te maken. Jongeren maken kennis met betaald werk en worden zich bewust van de vaardigheden die zij daarvoor nodig hebben. Basisschoolleerlingen gaan al een dag naar een bedrijf. Ook is er speciaal lesmateriaal. Andere activiteiten zijn de zogenoemde Weekend Academy Bos en Lommer, sollicitatietrainingen en snuffelstages voor vmbo-leerlingen. Bedrijven participeren in Campus Nieuw West door een financiële bijdrage of door personele inzet bij activiteiten.

Foyers

Bij sommige jongeren hangen problemen met scholing en werk samen met opvoedingsproblemen, vandalisme, criminaliteit of drugsgebruik. Jongeren die thuis niet meer zijn te handhaven, dreigen verder te ontsporen. Voor hen bestaan de 'Foyers de Jeunesse'. Naar het Nederlands vertaald in 'Kamers met Kansen' door Aedes in samenwerking met de Federatie Opvang, MKB Nederland, de Taskforce Jeugdwerkloosheid en nog enkele andere partijen. In tal van plaatsen zijn projecten opgezet. Doel is om jongeren in de leeftijd van 17 tot 27 jaar te begeleiden en te voorkomen dat ze tussen wal en schip vallen. Ze krijgen gezamenlijke woonruimte en worden begeleid bij werk en opleiding. Een goed en vroeg voorbeeld is het IPSV-project Foyer Colijnstraat in Dordrecht. Hier zijn bestaande portiekflats geschikt gemaakt als huisvesting voor jongeren, gekoppeld aan begeleiding bij het zelfstandig wonen en een traject voor scholing en werk.

Toeleiding naar werk

Ook mensen die wel de juiste kwalificaties hebben, hebben soms begeleiding nodig bij het vinden van betaald werk of het starten van een eigen bedrijf. Sommige projecten richten zich daar specifiek op, vaak met betrekking tot specifieke doelgroepen. Zoals het Amsterdamse project Eigen Wijsheid. Met dit project worden allochtone en vluchtelingenvrouwen via een persoonlijk ontwikkelingsplan en daarbij behorende cursussen begeleid naar een plek op de arbeidsmarkt. Het is niet vrijblijvend: wie instapt verplicht zich met een contract aan bepaalde cursussen deel te nemen. Een ander voorbeeld is te zien in de Enschedese wijk Pathmos, waar corporatie De Woonplaats bewoners ondersteunt bij het vinden van werk. Er zijn verschillende faciliteiten: bijscholing, hulp bij sollicitaties en ondersteuning bij het opzetten van een eigen bedrijf. De corporatie investeert in persoonlijke ontwikkeling. Wanneer de deelnemers hun doel bereiken krijgen ze een premie in de vorm van een korting bij het kopen van hun huurwoning.

Ondersteuning van ondernemers

Bij de Kamer van Koophandel staan veel kleine ondernemingen geregistreerd. Vaak gaat het om marginale bedrijven aan huis. Veel gemeenten kennen projecten om die initiatieven verder uit te bouwen. Zoals in de Amsterdamse Bijlmermeer waar vanuit het Ondernemershuis faciliteiten worden geregeld, onder andere in de vorm van extra financieringsmogelijkheden en een starterskrediet.

De gemeente Utrecht ontwikkelde met de Kamer van Koophandel het project 'Wijk in Bedrijf', gericht op individuele ondersteuning van ondernemers bij hun bedrijfsvoering. Het project startte in één wijk en is later uitgevoerd in vijf wijken. Er zijn bedrijven doorgelicht, bijeenkomsten voor ondernemers georganiseerd en ondernemersverenigingen gestimuleerd.

Capaciteiten in de wijk

Zoals sommige bedrijven trekkers kunnen zijn voor andere bedrijven, zo kunnen mensen met bijzondere talenten een voorbeeld voor wijkgenoten zijn. Individuele talenten kunnen worden opgespoord en gestimuleerd. Interessant is bijvoorbeeld

het initiatief van woningcorporatie Ymere en het stadsdeel De Baarsjes van de 'Ymere-Baarsjesbeurs'. Dit is een beurs die wordt uitgeloofd aan jong talent in de wijk, met als doel dat talent verder te ontplooien. In 2005 is de beurs uitgereikt aan modeontwerpster Mandy Servais. De uitkering van de beurs (een geldbedrag van € 15.000) is een persoonlijke stimulans voor de prijswinnaar, maar tegelijk een signaal naar de buitenwereld dat de wijk dit soort talenten herbergt en koestert.
Een ander voorbeeld is het IPSV-project de 'Straat van 1000 culturen' in de Amsterdamse Bijlmermeer. Het project bestaat uit een culturele en economische kansenzone met ruimte voor allerlei initiatieven, gecombineerd met een ideeënprijsvraag. In 2004 kwamen er 51 inzendingen binnen. Negen ervan zijn gehonoreerd, waaronder de 'Straat van 1000 sculpturen': een openbare beeldencollectie die elk jaar met vijftig beelden zal groeien. Het project stimuleert culturele ideeën en initiatieven van bewoners, draagt bij aan hun ontwikkeling en vergroot de aantrekkelijkheid van de wijk.

Conclusies
Projecten gericht op de economische ontwikkelingskansen van bewoners vormen een aanvulling op het reguliere aanbod van scholing, arbeidsbemiddeling en ondernemersondersteuning. Uitgangspunt is, dat een extra inspanning in samenhang met vernieuwing van de woonomgeving nodig is, om een negatieve ontwikkelingsspiraal effectief te doorbreken. Het gaat erom alle sporten op de ontwikkelingsladder aan te bieden. Opklimmend van instapprojecten, stages en kennismakingsprojecten, foyers, daadwerkelijke hulp bij het starten van een bedrijf, een persoonlijk traject om aan werk te komen tot en met een beurs voor talenten. Het is belangrijk dat er voor alle bewoners een passend aanbod is, dat er geen sporten op de ladder ontbreken.

Leerpunten
- Persoonsgerichte initiatieven moeten goed aansluiten bij de ambities en ontwikkelingsmogelijkheden van de bewoners. Zij moeten zich kunnen ontplooien.
- Opeenvolgende stappen op de ontwikkelingsladder moeten voldoende mogelijkheden bieden voor onderwijs, stagemogelijkheden en ondersteuning.
- Voor mensen met minder kansen zijn specifieke projecten nodig. Maar het is ook belangrijk aandacht te hebben voor sociaal-economische stijgers.
- Bedrijven en instellingen willen op verschillende manieren participeren. De ene partij betaalt mee, de andere levert personeel en een derde draagt verantwoordelijkheid.
- Geslaagde trajecten van persoonlijke ontwikkeling kunnen meer mensen over de streep trekken en daarmee een sneeuwbaleffect veroorzaken.

Talentvolle, jonge wijkbewoners in stadsdeel De Baarsjes in Amsterdam maken kans op de jaarlijkse Ymere-Baarsjesbeurs. Goed voor het imago van de wijk en positieve publiciteit voor de jonge ondernemer.

Ymere-Baarsjesbeurs, Amsterdam
Het Amsterdamse stadsdeel De Baarsjes en corporatie Ymere verstrekken eens per jaar de Ymere-Baarsjesbeurs. De beurs bestaat uit een geldbedrag van € 15.000 waarmee de corporatie en het stadsdeel een talentvolle jongere de kans geven om zich verder te ontplooien. Wie voor de beurs in aanmerking wil komen, moet uit De Baarsjes komen en tussen de 16 en 23 jaar oud zijn. De winnaar sluit een contract af met het stadsdeel en de corporatie. Daarin staat waar het geld aan wordt besteed. De eerste beurs is in 2005 uitgereikt aan modeontwerpster Mandy Servais. Zij heeft met het geld haar ontwerpstudio en haar website geprofessionaliseerd. Een jaar nadat de beurs was verstrekt, toonde Servais de opbrengst via een modeshow aan de beursverstrekkers. Dit ging, net als tijdens de uitreiking van het geld een jaar eerder, met veel publiciteit gepaard. Het doel van de beurs is om te laten zien dat bewoners met ambitie toekomstperspectief hebben.
Het project moet een voorbeeldfunctie voor andere jongeren uit De Baarsjes vervullen. Daarnaast levert het project de beursverstrekkers zelf tegen een relatief geringe investering

veel op. De positieve publiciteit is goed voor de ondernemer in kwestie en komt ook het imago van de wijk ten goede.

Verder lezen

Websites

- KEI Kenniscentrum stedelijke vernieuwing:
  www.kei-centrum.nl
  Zie dossier wijkeconomie voor onder meer het rapport 'Functiemenging in vooroorlogse wijken' (Storteboom, J. en J. den Uyl) en een impressie van het KEI rondetafelgesprek over economie en stedelijke vernieuwing.
- Kenniscentrum Grote Steden:
  www.hetkenniscentrum.nl/economie
  Met informatie over onder meer ondernemerschap en creatieve industrie.
- *www.moedercentrum.net* Landelijke netwerk van moeder-centra dat zich richt op de ontplooiing van allochtone vrouwen.
- *www.kamersmetkansen.nl* Landelijke website met informatie over foyers en werkhotels in Nederland.

Publicaties

- BGSV en De Lijn, *De som maakt het verschil, stedelijke vernieuwing in vroeg-naoorlogse woonwijken*, Rotterdam, 2006.
  Rapportage waarin de aanpak van naoorlogse wijken in de Stadsregio Rotterdam tegen het licht wordt gehouden en de economische initiatieven en coalities in kaart worden gebracht (www.stadsregio.info).
- Breek, P. en F. de Graad, *Laat 1000 vrijplaatsen bloeien*, Amsterdam, De Vrije Ruimte, 2001.
  Publicatie over het ontstaan, de maatschappelijke betekenis en het intern functioneren van vrijplaatsen in Amsterdam, voorzien van randvoorwaarden en aanbevelingen (www.vrijeruimte.nl).
- Mackloet, A., V. Schutjens en P. Korteweg, *Starten vanuit huis: bittere noodzaak of verkozen lifestyle?*, Utrecht, DGVH/Nethur nummer 36, 2006.
  Onderzoek over ondernemerschap aan huis (www.nethur.nl).
- Ouwehand, A. en Van Meijeren, M., *Economische initiatieven in stadswijken, een verkennend onderzoek*, Corpovenista/ Habiforum, Gouda 2006.
  Een onderzoek naar economische initiatieven, waarin een 25-tal economische projecten in stadswijken zijn beschreven, waaronder de in deze brochure genoemde projecten ABCD-Delfshaven, Energiehuis Dordrecht, Kunstgracht Almere Haven, Museum in Bedrijf, Ymere-Baarsjesbeurs, broedplaats Grote Pyr en verschillende projecten uit de Indische Buurt (www.corpovenista.nl).
- VROM-raad, *Stad en stijging, sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*, advies 054
  Den Haag, 2006 (www.vromraad.nl).
- Zanen, K. van; Gadet, J., *Succesvolle vestigingsplekken, aantrekkende stadsmilieus voor de creatieve kenniseconomie*, Plan Amsterdam, jaargang 12, nr. 3, Dienst Ruimtelijke Ordering Gemeente Amsterdam, 2006.
  Wat kan een stad doen om de creatieve kenniseconomie te behouden en te versterken? Analyse en aanbevelingen (www.dro.amsterdam.nl).

Project	Locatie	Programma	Planning	IPSV-bijdrage	Nadere informatie
1. ABCD-Delfshaven	Delfshaven, Rotterdam	Een project gericht op de persoonlijke ontwikkeling van ondernemers en bewoners én op de leefbaarheid van de wijk	2004 - 2005	n.v.t.	Woonbron De heer Peter Marijnen pmarijnen@woonbron.nl
2. Winkelcentrum Vinkenhof, Groningen	Vinkenhof, Groningen	Een woningcorporatie neemt het initiatief tot het revitaliseren van een winkelcentrum	1994 - 2004	n.v.t.	Woningcorporatie Nijestee De heer Henk Raatjes info@nijestee.nl
3. Quality 4 Venlo (IPSV-nr 33012)	Q4, Venlo	Een ingrijpende herstructurering moet de veiligheid en leefbaarheid verbeteren	2003 - 2015	€ 5.000.000	Gemeente Venlo Mevrouw Hélène Schlooz hlmschlooz@venlo.nl www.venlo.nl
4. Grote Pyr, Den Haag voorheen Woonwerkcomplex de HBS (IPSV-nr 12210)	Zeeheldenbuurt, Den Haag	Verbouwen in zelfbeheer van een monumentaal schoolgebouw tot woon- en werkruimte met publieke functies	2001 - 2005	€ 382.763	Stichting Wonen Werken Waldeckpyrmontkade De heer Aart van den Hoek pyr@antenna.nl www.grotepyr.nl
5. Museum in Bedrijf (IPSV-nr 13501)	Mommerskwartier, Tilburg	Het museum als cultureel ondernemer met sociale betrokkenheid bij de omgeving	2002 - 2008	€ 2.272.985	Mevrouw Floor Westerburgen floor.westerburgen@tilburg.nl www.textielmuseum.nl
6. Foyer Colijnstraat, Dordrecht (IPSV-nr 11112)	Crabbehof, Dordrecht	Ombouwen van bestaande portiekflats tot een woon-werk-leerstraat	2001 - 2004	€ 159.276	Woondrecht Dordrecht Mevrouw Ineke Lammers, ilammers@woonbron.nl
7. Een eigen huis, maak er werk van!, Enschede	Pathmos, Enschede	Via een intensief traject werklozen aan een vast inkomen helpen, inclusief de mogelijkheid van het kopen van de eigen huurwoning	2005 - 2008	n.v.t.	Woningcorporatie De Woonplaats Mevrouw Irene Hensbroek ihensbroek@de-woonplaats.nl
8. Ymere-Baarsjesbeurs, Amsterdam	De Baarsjes, Amsterdam	Een beurs voor talentvolle jongeren uit de wijk	vanaf 2005	n.v.t.	Ymere De heer H. Pauw h.pauw@ymere.nl www.ymere.nl

Interview Indische Buurt:
Stadsdeel Zeeburg, Amsterdam Mevrouw Anne Stein, gebiedsmanager, www.zeeburg.amsterdam.nl

Informatie over IPSV-projecten en de 56-wijkenaanpak is ook te vinden op www.project.vrom.nl

IPSV-publicaties

2006
- Werk in de wijk [VROM 6394]
- Met groen meer stad [VROM 6395]
- Particulieren aan zet [VROM 6225]
- Beter leven in betere wijken [VROM 6224]

2005
- Ruimte van ons allemaal [VROM 5132]
- Betrokken bewoners [VROM 5134]
- Water in de stad [VROM 5133]
- Wonen boven winkels [VROM 5129]
- Bewoners bouwen de buurt [VROM 5130]
- Actieve parken, sociaal cement [VROM 5131]
- Betrekken van allochtonen bij stedelijke vernieuwing [VROM 5127]
- Funderingsherstel [VROM 5128]
- Heerlijke Stad [VROM 5092]

2004
- De kracht van de stad [VROM 4194]
- Kwaliteit van de stad [VROM 3266]
- Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing [SEV publicatie ISBN 90-5239-191-2]

2003
- IPSV Indieningen 2003 [VROM 3249]
- Publiek-private samenwerking [VROM 3125]
- De maakbare binnenstad [VROM 3124]
- Effectief beheer van de openbare ruimte [VROM 3123]
- Participatie als troefkaart voor kwaliteit [VROM 3118]
- Cultuur als katalysator [VROM 3122]
- Water als economische impuls [VROM 3121]
- Infrastructuur als uitdaging voor de stad [VROM 3120]
- Vernieuwing historische binnensteden [VROM 3119]
- Strategische ruimtelijke visies [VROM 3117]
- Ruimte voor economische verscheidenheid [VROM 3115]
- Water als ecologische drager [VROM 3116]
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad [VROM 3114]
- Bekeken beheer [rapport]
- Uitdaging in uitvoering [VROM 2143]

2002
- Inspiratie voor innovatie [VROM 2122]
- Innovaties voor de bereikbare binnenstad [VROM 3157]
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden [VROM 3158]
- Ondergrondse bedrijven; zwoegen onder het maaiveld [VROM 3156]

De IPSV-publicaties zijn te bestellen of te downloaden via www.vrom.nl/ipsv (publicaties). Per telefoon kan ook: Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800-8051 (gratis).

Verantwoording
Deze brochure is mogelijk gemaakt in het kader van de 56-Wijkenaanpak en het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing van het ministerie van VROM. De inhoud van deze brochure is gebaseerd op gegevens die zijn aangereikt door de beschreven projecten en op basis van voortgangsverslagen en voortgangsrapportages. Met dank aan Esther Juurlink (KEI) voor haar opmerkingen.

SEV Realisatie ondersteunt het ministerie van VROM bij de uitvoering van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing.

Tekst
André Ouwehand en Mariska van Meijeren,
Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

Redactie
Claudia Bouwens, SEV Realisatie
Henk Bouwmeester
Karien van Dullemen

Fotografie
Cover: Joost Brouwers
Pagina 5, 7, 11, 14: Joost Brouwers
Pagina 9: gemeente Venlo
Pagina 12: Textielmuseum Tilburg
Pagina 17: Woningcorporatie De Woonplaats
Pagina 18, 19: Ymere

Meer informatie
www.vrom.nl/ipsv
ipsv@minvrom.nl
ipsv@sev-realisatie.nl

December 2006

Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

VROM 6394 / december 2006

Ministerie van VROM →
staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.
Nederland is klein. Denk groot.