

# De Vernieuwde Stad

Wijkontwikkeling ● ● ● ● ● ● ● ●

# Toelichting

## **Wat staat er in dit kaartenboek?**

Welke ervaringen hebben corporaties opgedaan bij wijkontwikkeling in Nederland? Welke doelen, maatregelen en werkwijzen leiden tot succesvolle wijkontwikkeling? En wat is een kantelmoment in een wijkontwikkeling?

Dit kaartenboek geeft antwoord op deze vragen. De Argumentenfabriek heeft De Vernieuwde Stad geholpen bij het structureren van ervaringen en het nadenken over de factoren die tot succesvolle wijkontwikkeling kunnen leiden. De denkresultaten hebben we bijeengebracht op tien kaarten, die samen een helder overzicht geven over succesvolle wijkontwikkeling. Acht Wijkkaarten vormen de analyses van acht recente wijkontwikkelingen in Nederland. De Succeskaart biedt inzicht in de (mogelijke) doelen, maatregelen en werkwijzen bij wijkontwikkeling. De Kantelmomentkaart, tot slot, laat zien wat een kantelmoment bij wijkontwikkeling is. Het boek is ook digitaal beschikbaar, in een doorklikbare pdf-uitgave.

## **Hoe is dit kaartenboek gemaakt?**

Dit kaartenboek Wijkontwikkeling is het resultaat van diverse bijeenkomsten met medewerkers en bestuurders van woningcorporaties aangesloten bij De Vernieuwde Stad. De werkgroep Stedelijke Vernieuwing heeft vastgesteld welke informatie over wijkontwikkeling relevant is de voor de analyse, de Wijkkaarten. Corporatiemedewerkers die bij de wijkontwikkeling betrokken waren hebben deze vragen voor en tijdens interviews beantwoord. Hierbij lag de nadruk op het ontrafelen van de succesfactoren en kantelmomenten. Hierna volgde een ledencongres van De Vernieuwde Stad. Hier is in drie parallelle denksessies en op basis van de Wijkkaarten en eigen ervaring van de deelnemers nagedacht over de factoren die tot succesvolle wijkontwikkeling leiden: de Succeskaart. Op basis van de Wijkkaarten heeft De Argumentenfabriek de Kantelmomentkaart gemaakt. Tot slot zijn de Succeskaart en de Kantelmomentkaart 'afgepoetst' in twee denksessies met leden van de werkgroep Stedelijke Vernieuwing van De Vernieuwde

Stad. De Argumentenfabriek bedankt de deelnemers aan alle bijeenkomsten voor hun denkwerk.

## **Hoe kan dit kaartenboek worden gebruikt?**

Woningcorporaties kunnen dit kaartenboek op verschillende manieren gebruiken. Zij kunnen bijvoorbeeld leren van de ervaring van anderen en zich laten inspireren. Zij kunnen aan de hand van de overzichten eigen (afgeronde) wijkontwikkelingen evalueren, lopende ontwikkelingen tegen het licht houden en deze als 'checklist' gebruiken voor toekomstige wijkontwikkelingen. Daarnaast kan dit boek een bijdrage leveren in de communicatie van corporaties over hun aanpak en bijdrage in wijkontwikkeling.

Katrin Weber, [katrin@argumentenfabriek.nl](mailto:katrin@argumentenfabriek.nl).

Marieke Blom, [marieke@argumentenfabriek.nl](mailto:marieke@argumentenfabriek.nl).

Daniël Coenen, [daniel@argumentenfabriek.nl](mailto:daniel@argumentenfabriek.nl).

Maaike Molenkamp, [mm@argumentenfabriek.nl](mailto:mm@argumentenfabriek.nl).

# Inleiding

## De Vernieuwde Stad

### **Achtergrond**

De basis voor dit onderzoek is gelegd in 2011. De werkgroep Stedelijke Vernieuwing van De Vernieuwde Stad deelde ervaringen over wijkontwikkeling. We doen dit allemaal vol overgave en we investeren volop in 'onze' wijken. Over de effecten van investeringen op de leefbaarheid in wijken zijn boeken vol geschreven. Dat wilden we niet opnieuw doen. Wijkontwikkeling blijft ons fascineren en de behoefte aan kennisuitwisseling is groot. Wat zijn nu de succesfactoren? Wanneer is een wijkaanpak geslaagd? Zijn er kantelmomenten te benoemen?

Gerrit Breeman van Volkshuisvesting Arnhem en ervaringsdeskundige in Klarendal verwoordde het als volgt: "In elk geslaagd traject is er een magisch moment, waarna 'men' zegt: "en nu gaat het goed". Dan is er vertrouwen in de nieuwe toekomst. Dan zijn mensen trots en betrokken. Dan loopt het proces bijna vanzelf. Een van de aanwezigen noemde dat: "er

moet een dorpspomp geslagen worden". Het is een prachtige metafoer voor geïntegreerde economische, sociale en fysieke vernieuwing (stromend water, een bron; plek voor ontmoeting; een fysieke landmark). We waren het er over eens dat 'alles' de dorpspomp kan zijn. Het is dus de kunst om bij elke wijkontwikkeling de pomp te vinden. Dat is niet makkelijk."

### **Resultaat**

We wilden de dorpspomp vinden door te putten uit onze eigen ervaringen en vooral van elkaar leren. De Argumentenfabriek heeft ons goed begeleid bij dit denkproces. De denksessies leidden tot goede discussies en de uitkomsten zijn bruikbaar voor alle corporaties die met wijkontwikkeling bezig zijn. Dit kaartenboek is geen blauwdruk voor succesvolle wijkontwikkeling en ook geen garantie dat je een dorpspomp vindt. Het geeft inzicht in succesfactoren en het vergroot daarmee de kans op succes. Daarnaast vormen de acht Wijkkaarten een mooi overzicht van onze

inspanningen. Dit kaartenboek is te gebruiken als inspiratiebron of geheugensteuntje als je met wijkontwikkeling bezig bent of aan de vooravond hiervan staat. Het leidt zeker tot nieuwe inzichten en synergie tussen de partners in wijkontwikkeling.

### **Tot slot**

Voorkomen is beter dan genezen. Vaak is er een vervelende gebeurtenis of een acuut probleem voor nodig om de noodzaak tot wijkontwikkeling op het netvlies te krijgen. Beter kun je deze urgentie voorkomen. Dit is interessant om in de toekomst te onderzoeken. Welke signalen kondigen aanstaand verval van een wijk aan? Wat zie je gebeuren? Als je dit weet, kun je het mogelijk in de toekomst voorkomen. Corporaties zullen altijd van wijkontwikkeling zijn, daar zijn we goed in en dat doen we graag.

Willem Krzeszewski

*Voorzitter werkgroep Stedelijke Vernieuwing – De Vernieuwde Stad*

# Wat staat er op de Wijkkaarten?

De Wijkkaarten zijn analyses van acht wijkontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. De Vernieuwde Stad heeft de acht wijken geselecteerd. De betrokken woningbouwcorporaties zijn aangesloten bij De Vernieuwde Stad. De kaarten zijn gemaakt door medewerkers van de betrokken corporatie te ondervragen.

De kaarten beginnen bij het Startpunt. Hier maken lezers kennis met de wijk zoals deze was vóór de wijkontwikkeling. Wie woonden er? Wat voor woningen waren er? Na het Startpunt volgt de Aanpak. Wat waren de doelen en projecten?

De rechterkant van de Wijkkaarten laat een diepgaande analyse van de ontwikkeling zien. Wat waren de resultaten en de succesfactoren

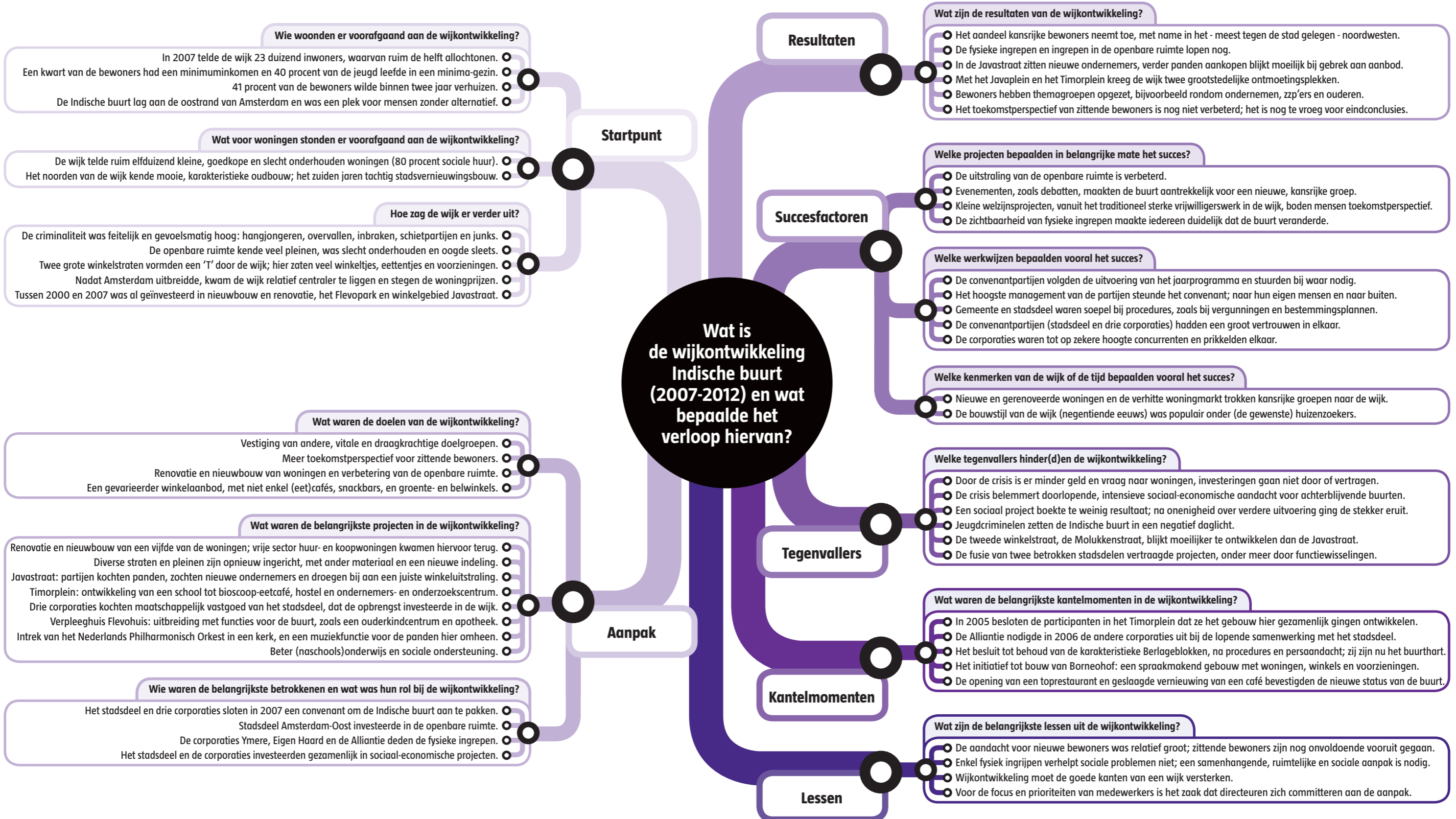
waardoor deze tot stand kwamen? Succesfactoren kunnen voorkomen in drie smaken: projecten en werkwijzen (beïnvloedbaar) en kenmerken van de wijk of tijd (niet beïnvloedbaar). Ook de Tegenvallers vinden hier een plek.

De Kantelmomenten in de acht wijken zijn essentieel. Welke momenten waren doorslaggevend voor de ontwikkeling van de wijk? Wanneer werd het verschil gemaakt? Op welk moment begonnen bewoners, ondernemers en/of bestuurders plotseling positief te denken over de wijk? Deze kantelmomenten komen ook terug op de Kantelmomentkaart, verderop in het kaartenboek.

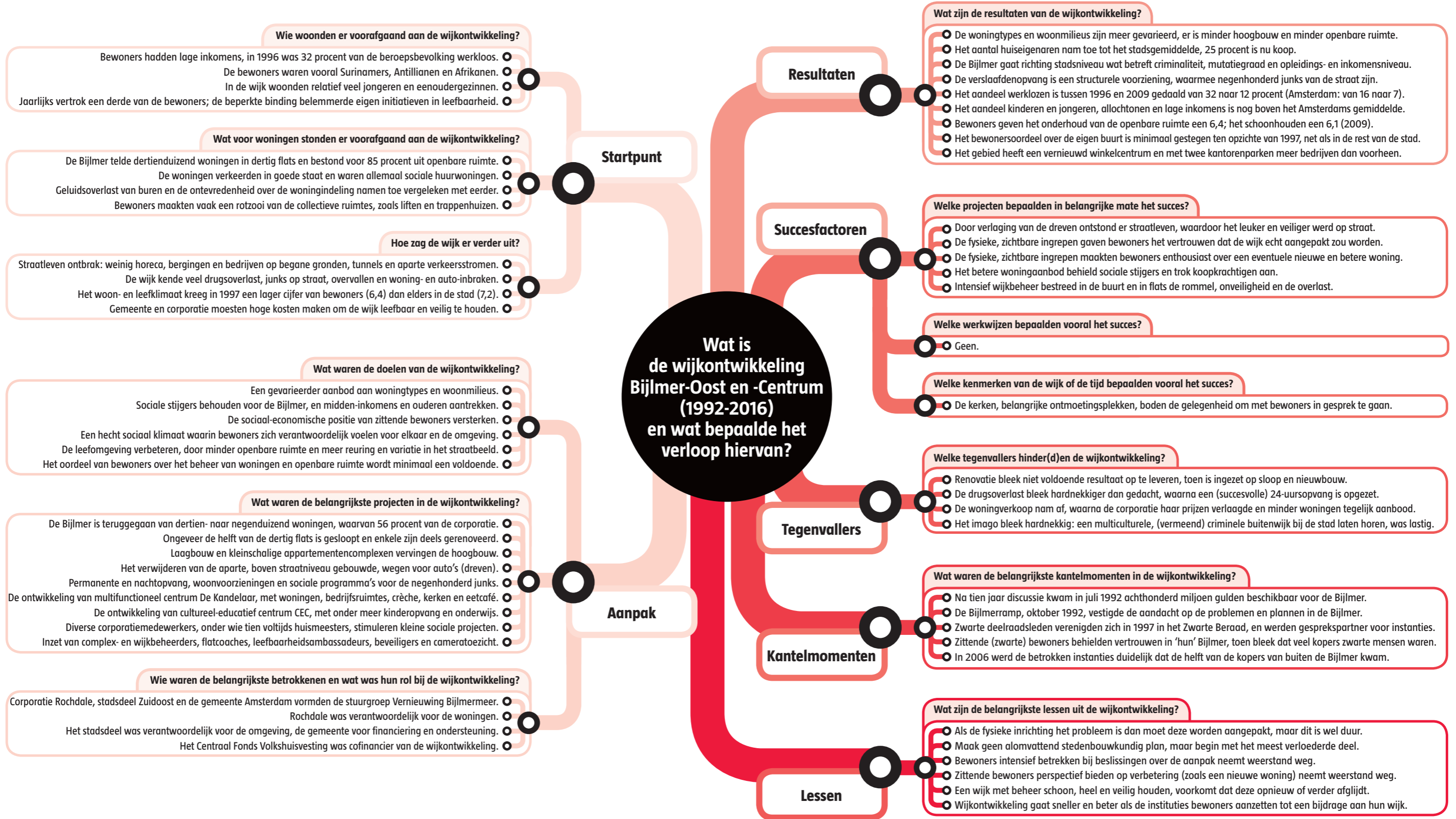
De Wijkkaarten sluiten af met Lessen. Wat hebben corporatiemedewerkers geleerd van deze wijkontwikkeling?

# Indische buurt, Amsterdam

## Wat is de wijkontwikkeling Indische buurt (2007-2012) en wat bepaalde het verloop hiervan?



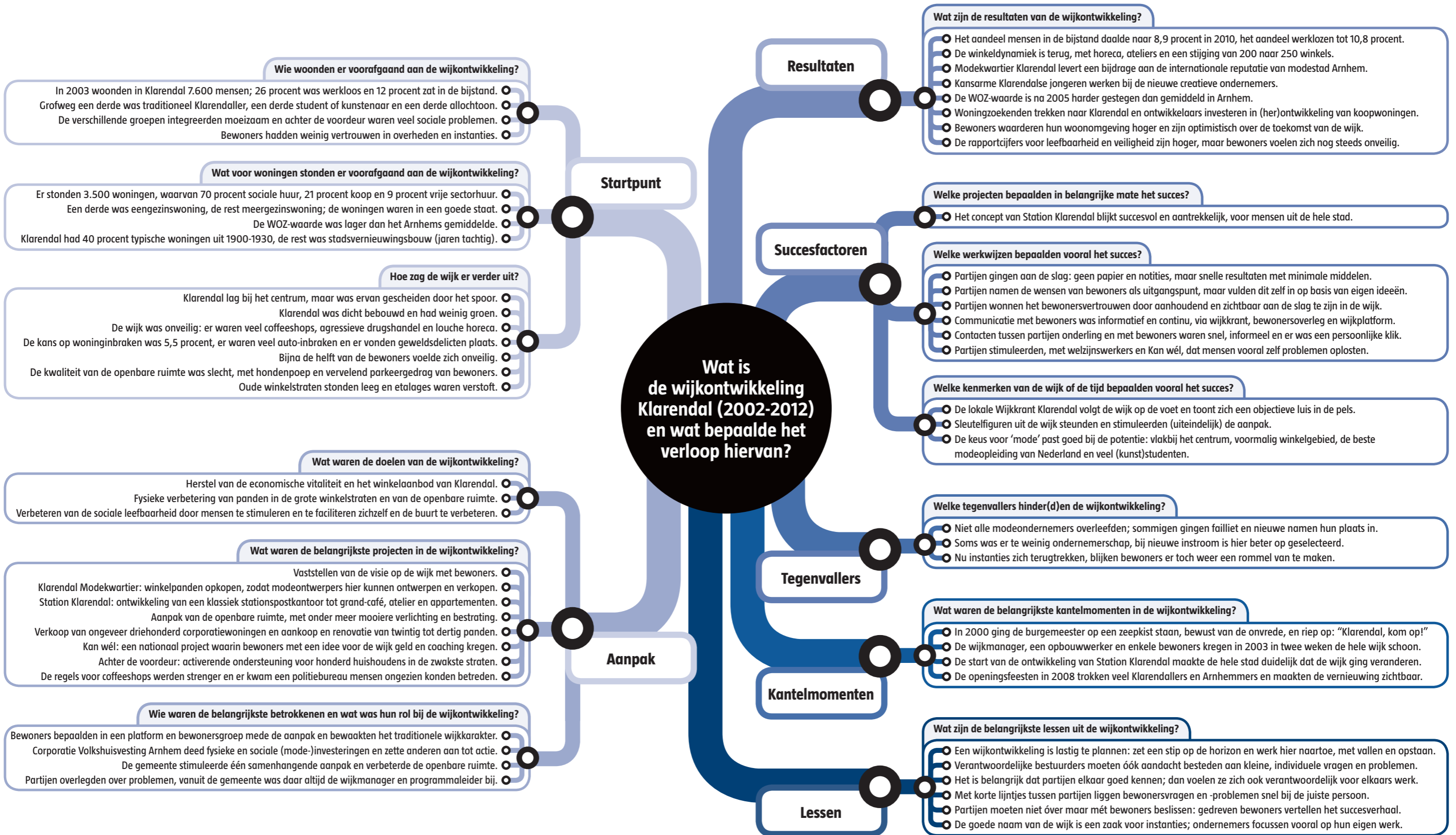
# Bijlmer-Oost en -Centrum, Amsterdam







## Wat is de wijkontwikkeling Klarendal (2002-2012) en wat bepaalde het verloop hiervan?



## Wat is de wijkontwikkeling Pendrecht (2002-2012) en wat bepaalde het verloop hiervan?

### Startpunt

#### Wie woonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- Pendrecht telde in 2002 twaalfduizend bewoners, een derde was werkloos en een kwart gepensioneerd.
- Door instroom vanaf de jaren negentig was 80 procent van de bewoners van niet-Europese afkomst.
- De wijk was veranderd van traditioneel wit dorps, tot multicultureel, kansarm en zonder wijkbinding.

#### Wat voor woningen stonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- In Pendrecht stonden 5.900 woningen, vooral eensoortige (middel)hoge flats met collectief groen.
- Woningen waren klein, verouderd en waren relatief weinig waard (WOZ-waarde in 2002 circa een ton).
- In Pendrecht ontstond leegstand in de huurwoningen waarin kansarmen kwamen te wonen.
- Het aandeel koopwoningen was 9 procent, allemaal eengezinswoningen.

#### Hoe zag de wijk er verder uit?

- Van de 64 Rotterdamse wijken was Pendrecht de op negen na slechtste, de pers berichtte negatief over de wijk.
- De openbare ruimte was verloederd, winkels stonden leeg; er waren scholen, een kerk en een buurtcentrum.
- De wijk was onveilig en scoorde in 2003 een 3,7 uit 10 op de veiligheidsindex; dit betrof vandalisme, schietincidenten, drugshandel en -gebruik, berovingen, zedendelicten en jeugdbendes.

#### Wat waren de doelen van de wijkontwikkeling?

- Kwalitatief betere, en meer gevarieerde woningen bieden, met behoud van het stedenbouwkundig karakter.
- Het vergroten van de sociale samenhang en de veiligheid in Pendrecht.
- De winkelleegstand tegengaan en de voorzieningen in de wijk verbeteren.
- Een beter imago van de wijk, lokaal en nationaal.

#### Wat waren de belangrijkste projecten in de wijkontwikkeling?

- Sloop van bijna tweeduizend woningen, nieuwbouw van 720 woningen, renovatie van bijna duizend woningen.
- De Pendrecht-garantie: mensen die in Pendrecht wilden blijven wonen, konden blijven in Pendrecht.
- Actief voorkomen van instroom van kansarmen, door screening op onder meer inkomen en woonverleden.
- Concentratie van winkels in het winkelcentrum aan Plein 1953, gericht op de dagelijkse boodschappen.
- Intensieve aanpak van de 4 procent onderhuur, preventief en door uitzetting.
- Het opzetten van Servicepunt Pendrecht voor sociaal-economische bewonersvragen.
- Achter de voordeur: vijfhonderd huisbezoeken om te spreken over problemen en wensen.
- Helden van Pendrecht: aandacht voor bewonersinitiatieven en bewoners uitroepen tot 'held'.
- Bewoners gaven voorstellingen in Wijktheater Pendrecht, over levensvragen en leven in Pendrecht.
- Pendrecht Universiteit: zes keer per jaar gaven bewoners hun visie, zoals op leefbaarheid en VvE-beheer.

#### Wie waren de belangrijkste betrokkenen en wat was hun rol bij de wijkontwikkeling?

- Corporatie Woonstad Rotterdam was (co)financier en uitvoerder van fysieke en sociale projecten.
- Het Rijk financierde de ontwikkeling van openbare ruimte.
- De gemeente was soepel bij procedures, zoals bij vergunningen, en betaalde mee aan de 'onrendabele top'.
- Deelgemeente Charlois was contactpunt voor bewoners, bood ambtelijke hulp en financierde sociale projecten.
- Bewonersorganisatie Vitaal Pendrecht verbond lokale 'bewonersclubs', was aanspreekpunt voor bewoners, ideeënmachine en kritisch gesprekspartner voor gemeente en corporatie.

### Aanpak

### Resultaten

#### Wat zijn de resultaten van de wijkontwikkeling?

- Ondanks de slechte woningmarkt kopen mensen een woning in Pendrecht; dit geldt minder voor naburige wijken.
- Het aandeel werklozen is gedaald van een derde (2002) naar 18 procent (2010).
- Pendrecht scoort hoger op de veiligheidsindex, van een 3,7 in 2003 tot een 6,1 in 2011.
- Een derde van de huishoudens (in totaal 335) besloot bij herhuisvesting te blijven in Pendrecht.
- Bewoners tonen zich trots en minder bang, kennen elkaar van activiteiten en initiëren deze nu zelf.
- Bewoners hebben het project Helden van Pendrecht inmiddels zelf in handen genomen en doorgezet.

### Succesfactoren

#### Welke projecten bepaalden in belangrijke mate het succes?

- De nieuwbouw versterkte het oorspronkelijke karakter: minder woningen en meer (collectief) groen.
- 'Achter de Voordeur' leverde nieuwe inzichten op over woonwensen van bewoners en hun problemen.
- 'Helden van Pendrecht' versterkte bij bewoners het vertrouwen in de wijk en in elkaar.
- De bouwhervatting in 2008 bood perspectief, nadat stijgende bouwrijzen in 2007 de bouw hadden stilgelegd.
- Pendrecht Universiteit en Wijktheater Pendrecht brachten bewoners in contact met elkaar en met organisaties, en leverden goede ideeën op.

#### Welke werkwijzen bepaalden vooral het succes?

- Woonstad stond in direct contact met bewoners, door aan te bellen en veel projecten zelf uit te voeren.
- De dialoog tussen partijen was open, de besluitvorming transparant, persoonlijk en doorlopend.
- De contactpersonen van Woonstad, gemeente, deelgemeente en bewoners bleven grotendeels ongewijzigd.
- Iedereen deelde de urgentie, wilde denken in het wijkbelang en wilde aanpakken.
- Publieke figuren, zoals Dominic Schrijer en Pieter Winsemius, toonden betrokkenheid en betrokken anderen bij de wijk, zoals door er boodschappen te doen en er het college van B&W rond te leiden.
- Bewonersorganisatie Vitaal Pendrecht kreeg de belangen van bewoners op een lijn.
- Vitaal Pendrecht kreeg in 2009 bewoners zover niet meer te praten met media, waardoor de negativiteit stopte.
- De afwezigheid van een duidelijk eindbeeld en de flexibiliteit van de betrokkenen maakte een organisch ontwikkelproces mogelijk, planwijzigingen waren hierdoor overkomelijk.

#### Welke kenmerken van de wijk of de tijd bepaalden vooral het succes?

- Het project startte in financieel gunstige tijden: veel ideeën konden direct worden uitgevoerd.

### Tegenvallers

#### Welke tegenvallers hinder(d)en de wijkontwikkeling?

- De woningverkoop daalde, waarna deze is gefaseerd, de sloop is opgeschort en extra campagnes zijn gevoerd.
- Financiers trokken zich terug uit winkelcentrum Plein 1953, hierna is een nieuwe pleinmanager aangesteld.

### Kantelmomenten

#### Wat waren de belangrijkste kantelmomenten in de wijkontwikkeling?

- Kantelmomenten zijn door de partijen niet geïdentificeerd, er waren wel veel belangrijke momenten.

### Lessen

#### Wat zijn de belangrijkste lessen uit de wijkontwikkeling?

- Samenwerking vereist persoonlijk contact, respect voor elkaars belangen en open communicatie.
- Wees flexibel bij het realiseren van het gezamenlijke eindbeeld en durf plannen bij te stellen.
- Een grote urgentie is noodzakelijk om een wijkontwikkeling te starten en dit ook gezamenlijk te doen.
- Ken de sterke en zwakke punten van een wijk, zodat deze respectievelijk kunnen worden versterkt en weggenomen.





## Wat is de wijkontwikkeling Transvaal (2002-2012) en wat bepaalde het verloop hiervan?

### Resultaten

#### Wat zijn de resultaten van de wijkontwikkeling?

- De woningen zijn beter en de nieuwe bewoners verhogen de gemiddelde sociaal-economische positie.
- De omgeving is schoner en minder verpauperd; de criminaliteit daalt.
- Mensen zijn gemiddeld meer tevreden en trots, woningen krijgen een 7,6; voorzieningen een 6,2.
- Zittende bewoners zijn sociaal-economisch nog kwetsbaar en hun oordeel over de wijk is nog kritisch.
- Bewoners beoordelen de sociale cohesie nu met een 5,8.
- Bewoners zijn nog onvoldoende betrokken bij de wijk en elkaar; het imago in Den Haag is nog negatief.
- Het is nu te vroeg voor een eindoordeel, zeker van de sociale projecten, ook in 2012 is nog veel te doen in Transvaal.

### Succesfactoren

#### Welke projecten bepaalden in belangrijke mate het succes?

- De verbeterde openbare ruimte maakte het prettig in de wijk te zijn en gevoelsmatig minder onveilig.
- Het gevarieerde woningaanbod bood mensen kansen op een wooncarrière, en versterkte de wijkbinding.
- De opgeknapte Paul Krugerlaan bleek een aanjager voor particuliere investeringen in vastgoed.
- Fysieke vernieuwingen aan de wijkrand maakten ook niet-Transvalers duidelijk dat de wijk veranderde.

#### Welke werkwijzen bepaalden vooral het succes?

- De corporatie begeleidde mensen wanneer nodig zo goed mogelijk naar een andere woning.
- De zichtbare ontwikkeling van het wijkpark is bewust als eerste ingezet, als bewijs van verandering.
- De aanpak stelde versterking van het goede voorop: rust, mooie bouw, de markt en multiculturele sfeer.
- Bewonersorganisaties inventariseerden problemen en wensen, wat draagvlak en goede plannen opleverde.
- Partijen communiceerden hun successen in bewonersbijeenkomsten, wat het bewonersvertrouwen voedde.
- Gemeente en corporatie deelden beiden op hoog niveau het gevoel van urgentie en handelden hiernaar.
- Gemeente, politie, welzijnsorganisaties, scholen, winkeliers en bewoners: iedereen werkte samen.

#### Welke kenmerken van de wijk of de tijd bepaalden vooral het succes?

- Geen.

#### Welke tegenvallers hinder(d)en de wijkontwikkeling?

- De crisis dwingt de gemeente tot bezuinigen, remt woningverkoop en noopt tot herziening van de wijkaanpak.
- De crisis leidt bij bewoners tot lagere inkomens, waardoor de armoede langzaam terugkeert.
- Fysieke ingrepen alleen blijken onvoldoende voor gedragsverbetering, bij zowel 'oude' als nieuwe bewoners.
- De omvangrijke sloop creëerde een soort 'krater' in de wijk, die dak- en thuislozen aantrok.
- Enkele projecten hadden opstartproblemen, waardoor partijen extra geld moesten investeren en het vertrouwen bij bewoners daalde.

### Tegenvallers

#### Wat waren de belangrijkste kantelmomenten in de wijkontwikkeling?

- De beslissing om het wijkpark te ontwikkelen was voor bewoners doorslaggevend: er gebeurt iets voor ons.
- De feestelijke opening van het vergrootte wijkpark, nadat het aanvankelijk te klein was opgezet en niet functioneerde.
- Transvaal-jongeren wonnen in het wijkpark het straatvoetbaltoernooi van teams uit andere Vogelaarwijken.
- Met de komst van buurtbeheerbedrijven werd het sociaal beheer beter en duidelijk zichtbaar.
- De opening van een nieuwe juwelier op de Paul Krugerlaan bewees dat ondernemers zich hier durfden te vestigen.
- Ondernemers op de Paul Krugerlaan kregen zin in de toekomst toen het lukte om één Bedrijven Investeringszone op te richten, nadat enkele dominante winkeliers altijd enkel hun eigen belang nastreefden.
- Corporatie, gemeente en het buurtbeheerbedrijf trokken in één pand; dit versterkte de onderlinge samenwerking en betekende één gezicht naar de bewoners.

### Kantelmomenten

#### Wat zijn de belangrijkste lessen uit de wijkontwikkeling?

- Draagvlak onder bewoners is essentieel: corporatie en gemeenten mogen een wijk niet 'overnemen'.
- Samen doelen vaststellen vergroot het vertrouwen en het gevoel van urgentie, risicovolle projecten gaan vaker door.
- Het fysieke, sociale en economische in een wijk staan in relatie tot elkaar; dit vereist ook samenhang in aanpak.
- Naast de wijkontwikkeling kan ook regulier beheer eraan bijdragen dat woningen en wijk niet verder afglijden.

### Lessen

### Startpunt

#### Wie woonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- In 2002 telde Transvaal zestienduizend bewoners; 85 procent was allochtoon en 41 procent had een laag inkomen.
- Transvaal scoorde in 2001 de op een na slechtste score op de wijkenranglijst van de gemeente.
- Het opleidingsniveau van de scholieren was lager dan wat ze volgens hun Cito-scores aankonden.

#### Wat voor woningen stonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- Transvaal was dichtbebouwd, er stonden 6.700 woningen.
- Veel woningen - gebouwd begin twintigste eeuw - waren slecht onderhouden en verouderd.
- De wijk bestond vooral uit portiekappartementen (gemiddelde WOZ-waarde 93 duizend euro in 2002).
- Corporaties bezaten 61 procent van de woningen, 20 procent was koop en 19 procent was vrije sectorhuur.

#### Hoe zag de wijk er verder uit?

- Er was weinig groen, veel verkeersoverlast, één winkelstraat en de (grote) Haagse Markt.
- Het grote lege marktgebied was 's nachts geen prettige plek en kende een concentratie van criminaliteit.
- Drugshandel, heling, woninginbraken en prostitutie waren de belangrijkste vormen van criminaliteit.
- Bewoners gaven hun woning een 5,7 en de sociale cohesie een 4,2 (2002).

#### Wat waren de doelen van de wijkontwikkeling?

- Een beter en gevarieerder woningaanbod dat bewoners doorstroommogelijkheden binnen de wijk biedt.
- Een wijk worden met bewoners met een gemiddeld Haags opleidings- en inkomensniveau.
- Een veilige woonomgeving met een aantrekkelijke openbare ruimte.
- Ruimte voor startende ondernemers, bedrijfs- en winkelpanden in gebruik en groeiende werkgelegenheid.

#### Wat waren de belangrijkste projecten in de wijkontwikkeling?

- Er zijn 1.500 woningen gesloopt en 1.000 nieuw gebouwd: tot 65 procent koop en 15 procent vrije sectorhuur.
- Herbestemming van multifunctionele gebouwen tot bijvoorbeeld ouderenwoningen en een school.
- Orient: groot nieuwbouwproject in oriëntaalse stijl (ook van buiten).
- Nieuwbouw van nagenoeg alle basisschoolgebouwen.
- Ontwikkeling van het wijkpark, met bankjes en sportmogelijkheden (na sloop van woningen op die plek).
- De ontwikkeling van de (omgeving van) de Paul Krugerlaan, de 'hoofdader' van de wijk.
- Renovatie van de Julianakerk tot onder meer welzijnswinkel, kantoor, daklozenopvang en evenementlocatie.
- Spelcontainers waarbij kinderen (met lidmaatschap) onder begeleiding van bewoners kunnen spelen.
- De corporatie voert regulier onderhoud uit en pakt met wijk- en huismeesters overlast en illegale bewoning aan.

### Aanpak

#### Wie waren de belangrijkste betrokkenen en wat was hun rol bij de wijkontwikkeling?

- Corporatie Staedion en de gemeente initieerden en financierden de vastgoedontwikkeling.
- Staedion voerde de vastgoedontwikkeling uit en beheerde het vastgoed.
- De gemeente initieerde en financierde de ontwikkeling van de openbare ruimte, voerde dit uit en beheerde dit.
- Het Rijk financierde met name de fysieke wijkontwikkeling, met Vogelaar- en stadsinvesteringsgeld.
- Bewonersorganisaties BOT en BTZ dachten mee, werkten aan draagvlak en signaleerden problemen.
- Vastgoedinvesteers verbeterden hun eigendom; huis- en winkeleigenaren deden dit (gesubsidieerd) ook.



## Wat is de wijkontwikkeling Ondiep (2002-2016) en wat bepaalde het verloop hiervan?

### Startpunt

#### Wie woonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- Ondiep was een Utrechtse arbeidersbuurt, met in 2001 vijfduizend bewoners waarvan driekwart autochtoon.
- Veel bewoners waren arbeidsongeschikt of gepensioneerd en waren geboren en getogen Ondiepers.
- Veel bewoners waren laagopgeleid, bijna de helft van de kleuters had een achterstand.
- Bewoners hadden een gesloten, eigengereide cultuur, zonder respect voor gezag en behoefte aan hulpverlening.
- Veel kansrijke bewoners vertrokken uit Ondiep, hier kwamen kansarme, vaak allochtone bewoners voor terug.

#### Wat voor woningen stonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- De woningen, vooroorlogs, waren slecht onderhouden en hadden geen moderne voorzieningen zoals isolatie.
- Het overgrote deel, 82 procent, was sociale huurwoning, 13 procent was koop en 5 procent vrije sector huur.
- In 2005 was de gemiddelde WOZ-waarde 136 duizend euro.
- De huizen waren klein en stonden dicht op elkaar.

#### Hoe zag de wijk er verder uit?

- Ondiep kende weinig groen en één stenig plein.
- Ruim een derde van de bewoners had last van hangjongeren; de netheid van de wijk kreeg een 5,1.
- In Ondiep zaten mensen met lekker weer voor hun eengezinswoning en met kerst waren de straten versierd.
- In 2006 wilde 38 procent van de bewoners liever weg uit Ondiep; bijna de helft voelde zich onveilig.

#### Wat waren de doelen van de wijkontwikkeling?

- Een levensloopbestendige wijk waarin mensen in elke levensfase kunnen wonen.
- Een mooie en goed onderhouden openbare ruimte, met versterking van de stedenbouwkundige structuur.
- Bewoners die betrokken zijn bij de wijk en elkaar en hun medebewoners respecteren.
- Minder achterstanden rondom onderwijs, gezondheid, participatie en werkgelegenheid.

#### Wat waren de belangrijkste projecten in de wijkontwikkeling?

- Sloop van 1.170 woningen, bouw van 1.300 woningen, renovatie van 575 woningen, de helft werd koopwoning.
- Meer bomen en speelplekken in de openbare ruimte en herinrichting van de straten.
- Aanleg van het Thorbeckepark, met Cruyff Court en sport- en opvangvoorzieningen.
- Vriendendienst: werkervaringsplekken waar mensen klusjes doen zoals opruimen en verhuizen.
- Clustering van voorzieningen en een gezondheidscentrum, voor betere toegankelijkheid en samenwerking.
- Woonvoorzieningen voor verstandelijk gehandicapte jongeren en dementerende ouderen.
- Betere samenwerking tussen de basisscholen om kinderen en ouders onderwijs én ondersteuning te bieden.
- Aanstelling van een case-manager en een buurtbeheerder, die problemen aanhoren, signaleren en oplossen.

#### Wie waren de belangrijkste betrokkenen en wat was hun rol bij de wijkontwikkeling?

- Corporatie Mitros ontwikkelde woningen en een multifunctioneel voorzieningengebouw.
- De gemeente stelde de kaders en wijkvisie vast, en verbeterde de openbare ruimte en de voorzieningen.
- De provincie subsidieerde acht miljoen euro en stelde een procesmanager beschikbaar.
- Bij elk bouwproject was een bewonerswerkgroep betrokken als aanspreekpunt voor de corporatie.
- Ontwikkelaar AM Wonen ondersteunde de opstart van de wijkvisie en de verkoop van de eerste nieuwbouw.
- Adviesgroep Ondiep vertegenwoordigde bewoners en adviseerde bij planvorming en uitvoering.

### Resultaten

#### Wat zijn de resultaten van de wijkontwikkeling?

- De wijkontwikkeling loopt nog: het is te vroeg voor een eindoordeel maar het lijkt beter te gaan.
- Het woningaanbod is gevarieerder en heeft moderne voorzieningen; de architectuur sluit aan bij de rest van de wijk.
- De bewonerssamenstelling is meer gevarieerd en kansrijk; de ontwikkeling van zittende bewoners is onbekend.
- Achterstanden rond werk, onderwijs en participatie nemen af, maar zijn groter dan gemiddeld in Utrecht.
- Bewoners beoordelen de toekomst van de wijk vroeger slechter en nu beter dan het stedelijk gemiddelde.
- De kleinschalige clusters van woonzorgvoorzieningen zijn opgeleverd en draaien.
- Ondiep is inmiddels zo aantrekkelijk dat de laatste fase minder ingrijpend hoeft te zijn dan bedacht.

#### Welke projecten bepaalden in belangrijke mate het succes?

- De nieuwbouw paste qua uitstraling bij Ondiep, waardoor bewoners zich bleven thuisvoelen in hun wijk.
- De projecten waren fysiek en dus zichtbaar, waardoor het voor iedereen duidelijk was dat er echt iets gebeurde.

#### Welke werkwijzen bepaalden vooral het succes?

- Intensieve begeleiding van bewoners van sloopwoningen nam stress, onduidelijkheid en weerstand weg.
- De buurtbeheerder was en blijft elke werkdag aanwezig in de wijk.
- Gemeente, corporatie, politie en welzijnsorganisaties hadden op vele niveaus goede overlegstructuren.
- Alle partijen, inclusief bewoners, dachten mee over de wijkvisie; dit creëerde draagvlak en een gemeenschappelijk doel.
- De politiek bemoeide zich weinig met de wijkontwikkeling, waardoor het geen speelbal werd van de politiek.
- Door sloop slim te plannen wisten bewoners vooraf dat zij in Ondiep een nieuwe woning zouden krijgen.

#### Welke kenmerken van de wijk of de tijd bepaalden vooral het succes?

- De gunstige woningmarkt stelde de corporatie in staat makkelijk te verkopen in het onbekende Ondiep.
- De woningverkoop liep goed door de gunstige ligging.

#### Welke tegenvallers hinder(d)en de wijkontwikkeling?

- Bewoners waren tegen sloop, wat vertraagde; dit ging beter door bewoners hun nieuwe huis te laten zien.
- De crisis dwingt tot renovatie, in plaats van (duurdere) nieuwbouw voor de laatste aan te pakken woningen.

#### Wat waren de belangrijkste kantelmomenten in de wijkontwikkeling?

- Bij het beschikbaar komen van provinciaal geld ontstond draagvlak en werden de kansen zichtbaar.
- Bij de feestelijke opening van het gezondheidscentrum bleken bewoners trots en tevreden over de aanpak.
- Na oplevering van de eerste koopwoningen bleken de bewoners te passen bij Ondiep en betrokken te zijn.

#### Wat zijn de belangrijkste lessen uit de wijkontwikkeling?

- Om verandering te realiseren is het nodig te investeren in woningen én in sociaal-economische ontwikkeling.
- De horizon van tien, vijftien jaar was te ver; dit betekent relatief veel aanpassingen en hierdoor teleurstellingen.
- Snelle resultaten voeden het vertrouwen bij bewoners en instanties.
- Gunstige marktomstandigheden zijn essentieel om nieuwe bewoners (kopers) te trekken.
- Versterk het goede van een wijk; dit biedt een herkenbaar doel en bindt zittende en nieuwe bewoners.
- Een onafhankelijke procesmanager kan tijdverlies door belangenstrijd beperken.

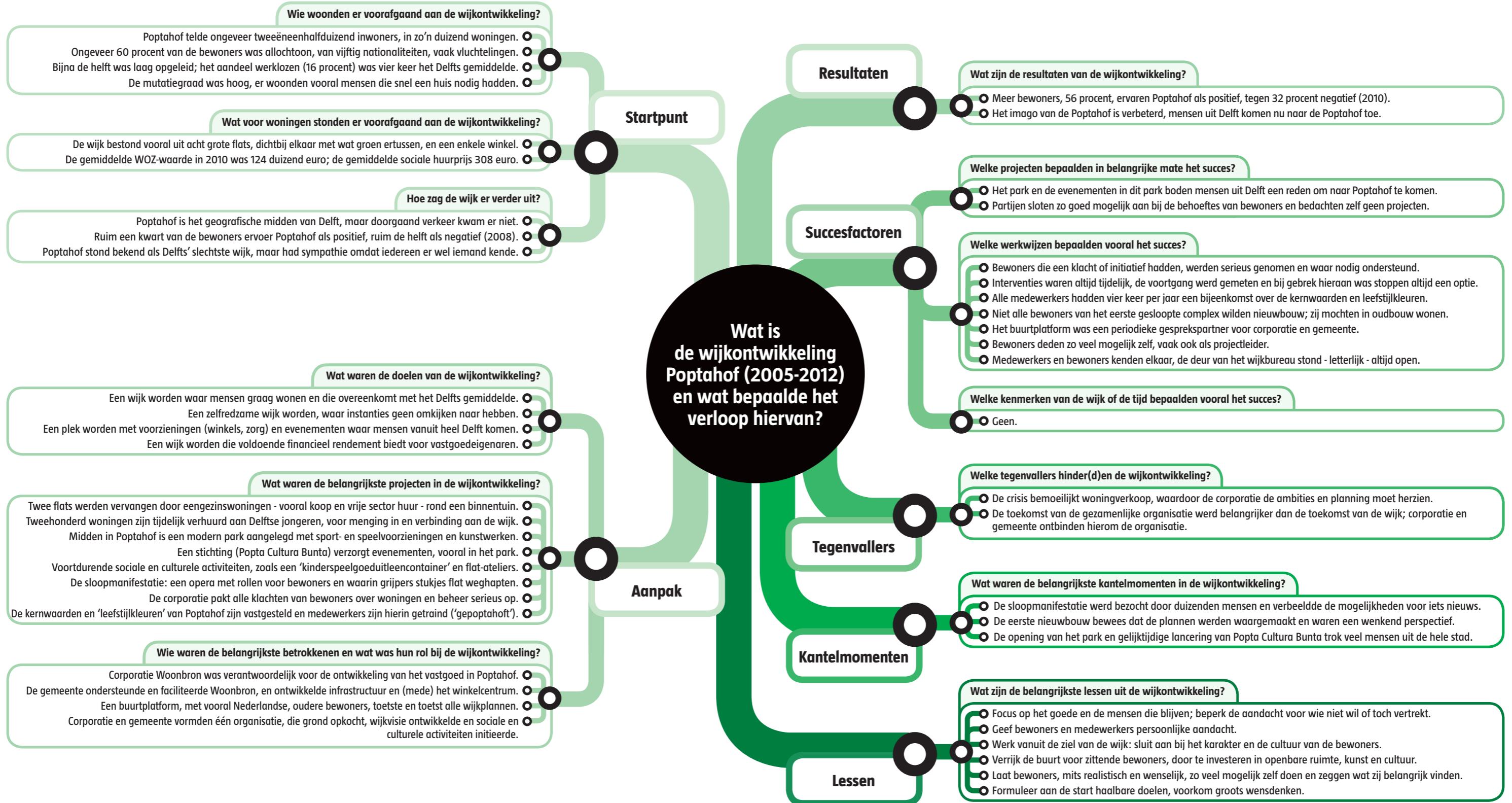
### Tegenvallers

### Kantelmomenten

### Lessen

### Aanpak

# Poptahof, Delft





## Wat is de wijkontwikkeling Schilderswijk (2007-2017) en wat bepaalde het verloop hiervan?

**Wie woonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?**

- Van de ruim dertigduizend inwoners had een derde een laag inkomen.
- De wijk was het meest dichtbevolkt van de stad en kende het hoogste aandeel kinderen en jonge gezinnen.
- De wijk vervulde een springplankfunctie in de stad: instroom van lage inkomens, uitstroom van hogere inkomens.
- Migranten van dezelfde achtergrond vormden onderling sterk verbonden, maar van elkaar gescheiden groepen.
- De diverse culturen en leefstijlen gaven nieuwkomers een welkom gevoel; van niemand werd gek opgekeken.

**Wat voor woningen stonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?**

- Van de twaalfduizend woningen was 70 procent sociale huur, de WOZ-waarde was lager dan het stadsgemiddelde.
- De woningen waren kwalitatief prima, maar de uitstraling kon soms beter.
- Bewoners gaven hun woning in 2007 een 6,9.

**Hoe zag de wijk er verder uit?**

- De Schilderswijk lag tegen het stadscentrum en de Haagse Markt en had veel voorzieningen en geloofsgebouwen.
- De grootste problemen waren veiligheid, vervuiling, jongerenoverlast, armoede en parkeerproblemen.
- Bewoners gaven, door de rommel en slechte uitstraling van de openbare ruimte, de omgeving een 5,8 (2007).
- De helft van de bewoners voelde zich wel eens onveilig op straat (2007).
- 21 procent van de bewoners vond de buurt de afgelopen jaren vooruit gegaan; een derde achteruit (2007).

**Wat waren de doelen van de wijkontwikkeling?**

- Een wereldwijd zijn waar mensen naar tevredenheid kunnen leren, wonen en ondernemen.
- Het verbeteren van de uitstraling van de woonomgeving: een schone, hele en veilige woonomgeving.
- Het verbeteren van het perspectief van zittende bewoners: zorgen dat kinderen het beter hebben dan hun ouders.

**Wat waren de belangrijkste projecten in de wijkontwikkeling?**

- Het actieplan voor de Schilderswijk, in 2007 gemaakt met bewoners, gemeente, politie, corporatie en welzijnsclubs.
- Fysieke verbetering van zo'n duizend woningen via renovatie, sloop en nieuwbouw.
- Extra politie en corporatiemedewerkers op straat tegen onder meer overlast van jongeren en vuilnis.
- Invoering van betaald parkeren.
- Een schonere buurt door efficiëntere organisatie van vuilophaal en plaatsing van ondergrondse vuilcontainers.
- Talentontwikkeling door betere samenwerking tussen onderwijs en welzijn, bijvoorbeeld in brede scholen.
- Zaterdag- en Zomerschool: elke zaterdag onderwijs voor elfhonderd jongeren bij Schoolcampus Teniersplantsoen.
- Vier buurtkamers: ruimtes waar mensen allerlei activiteiten organiseren en elkaar kunnen ontmoeten.
- Partijen rondom probleemgezinnen hebben één aanspreekpunt en informeren elkaar over (potentiële) problemen.
- Een website en wijkkrant voor en door bewoners met hierop activiteiten en adressen van betrokken instanties.
- Sluiting van de gebruikersruimte in het Van der Vennepark.

**Wie waren de belangrijkste betrokkenen en wat was hun rol bij de wijkontwikkeling?**

- Corporatie Haag Wonen zette zich in voor de fysieke en sociale projecten in de Schilderswijk.
- De gemeente Den Haag zorgde voor toezicht, veegploegen, betaald parkeren, vuilcontainers en een jeugd aanpak.
- Het Rijk stelde geld beschikbaar waarmee bewoners ideeën voor verbetering van de wijk konden realiseren.
- De overkoepelende bewonersclub De Paraplu dacht mee bij planvorming en uitvoering.
- Specifieke groepen, zoals vrouwen, jongeren en ondernemers, zijn bevestigd voor een toekomstagenda.
- Scholen hebben met achterstandsgelden van het Rijk gewerkt aan beter, en ook voorschools onderwijs.

### Startpunt

### Resultaten

**Wat zijn de resultaten van de wijkontwikkeling?**

- Het aantal voorschool-leerlingen neemt toe en het aantal vroegtijdig schoolverlaters daalt.
- Het aantal werklozen, lage inkomens en huurachterstanden daalt of stabiliseert.
- De straatvervuiling neemt af door slimmere ophaalafspraken en beter straattoezicht.
- Bewoners zijn meer tevreden, in 2010 gaven ze hun woning een 7,3 en hun woonomgeving een 6,1.
- De veiligheid neemt toe, maar de helft van de bewoners voelt zich nog wel eens onveilig op straat.
- Bewoners vinden vaker dat de buurt vooruit gaat (29 procent) en minder dat de buurt achteruit gaat (15 procent).
- Medewerkers leerden elkaars werk- en denkwijze kennen, wat de binding tussen organisaties versterkte.
- De uitvoering van veel programma's is recent gestart waardoor het nog te vroeg is voor conclusies.

### Succesfactoren

**Welke projecten bepaalden in belangrijke mate het succes?**

- Geen.

**Welke werkwijzen bepaalden vooral het succes?**

- Partijen vormden één regieteam dat het wijkbelang voorop stelde, en niet de organisatiebelangen.
- Het regieteam toetste projecten, en verbond deze als mogelijk met lopende projecten, waardoor de projectenbrei afnam.
- Corporatie- en gemeentemedewerkers in de wijk kregen de ruimte om te handelen naar eigen inzicht.
- Partijen dachten en werkten gezamenlijk vanuit de behoefte van wijk en bewoners, niet vanuit sectoren of afdelingen.

**Welke kenmerken van de wijk of de tijd bepaalden vooral het succes?**

- Geen.

### Tegenvallers

**Welke tegenvallers hinder(d)en de wijkontwikkeling?**

- Samenwerkende organisaties haakten af nadat financiële kwesties de uitvoering vertraagden.
- De mogelijkheden om regulier beleid in te zetten voor de wijk, zoals vestigingsbeleid, bleken beperkt.
- Corporatie en gemeente zetten geen gezamenlijke stip op de horizon en nu blijken de ambities te verschillen.
- Onderzoeken en discussies over de wijk en de (on)zin van fysieke ingrepen kostten te veel tijd en energie.
- Het gedrag van bewoners, essentieel voor een wijkontwikkeling, bleek moeilijker dan gedacht te veranderen.
- Ondanks één wijkactieplan en regieteam bleven veel organisaties toch verkokerd werken en denken.
- De crisis kan de positie van bewoners verslechteren, bijvoorbeeld bij bezuinigingen op welzijn en hulpverlening.
- De crisis vereist herijking van visie, lopende projecten (zoals ondergrondse vuilcontainers), organisatie en gelden.
- Ongeduld bij partijen over uitblijvend succes leidde tot een (te) vroeg einde van vooral sociale projecten.

### Kantelmomenten

**Wat waren de belangrijkste kantelmomenten in de wijkontwikkeling?**

- De 'krachtwijken-aanpak' overtuigde lokale politici dat de Schilderswijk nog niet af was, wat zij wel dachten.

### Lessen

**Wat zijn de belangrijkste lessen uit de wijkontwikkeling?**

- Geld levert aandacht en animo tot samenwerken op.
- Lokale samenwerking leidt tot duidelijk goede resultaten, vaak behaald op een slimme (efficiënte) manier.
- Bepaal de gewenste functie van een wijk voor de stad en kies hier indicatoren bij; ambieer geen stedelijk gemiddelde.
- Benader bewoners en inventariseer hun behoeftes; afwachten levert weinig op.
- Spreek mensen aan op wat ze zelf kunnen doen voor de wijk als ze zich komen beklagen.
- Selecteer medewerkers die overzicht hebben, kunnen schakelen en mensen (van alle niveaus) kunnen verbinden.





# Wat staat er op de Succeskaart?

Welke doelen hebben woningcorporaties als zij wijken aanpakken? Wat moeten ze dan aanpakken in een wijk? En hoe moeten corporaties dit doen?

De Succeskaart geeft een overzicht van de meest kansrijke doelen, maatregelen en werkwijzen om tot succesvolle wijkontwikkeling te komen, vanuit het perspectief van woningcorporaties. De kaart is gemaakt op basis van de analyse van de acht Wijkkaarten, de denkresultaten van een ledencongres van De Vernieuwde Stad op 10 mei 2012, en twee denksessies met leden van de werkgroep Stedelijke Vernieuwing van De Vernieuwde Stad.

De Succeskaart is niet hét recept voor een geslaagde wijkontwikkeling. Niet alle ingrediënten zijn geschikt voor elke wijk, corporatie of voor het moment van ontwikkeling. Ook moeten en kunnen niet alle activiteiten worden uitgevoerd door een woningcorporatie. De Succeskaart is bedoeld als overzicht, bijvoorbeeld ter inspiratie bij het begin van een wijkontwikkeling.



# Succeskaart



## Waarom ontwikkelen corporaties een wijk?

### Om de waarde van het corporatievastgoed in stand te houden of te verbeteren

- Streef naar gewilde woningen in een aantrekkelijke locatie.

### Om de sociaal-economische leefomgeving te verbeteren

- Creëer een economisch klimaat dat de ontwikkeling van de wijk helpt.
- Help de bewoners bij het inhalen van achterstanden zoals in onderwijs, gezondheid en inkomen.
- Creëer een sociaal klimaat waarin het verantwoordelijkheidsgevoel van bewoners voor hun wijk groeit.
- Streef naar herstel van de zelfredzaamheid van bewoners.
- Ondersteun de veiligheid in een wijk.
- Streef naar een passend aanbod aan voorzieningen in de wijk.
- Ondersteun de sociale cohesie in de wijk.

### Om de wijk (en de stad) te helpen verbeteren

- Draag positief bij aan het imago van een wijk.
- Definieer de (toekomstige) meerwaarde van de wijk voor de stad.
- Streef naar herstel van de zelfredzaamheid van de wijk.
- Zorg ervoor dat de wijk ook aantrekkelijk is voor mensen van buiten de wijk.

### Om de fysieke leefomgeving te verbeteren

- Streef naar een goede aansluiting tussen woningen en openbare ruimte.
- Zorg ervoor dat mensen langer en tevredener in de wijk kunnen blijven wonen.

## Doelen

## Wat pakken corporaties (met hun partners) aan om een wijk te ontwikkelen?

### De woningen

- Zorg voor woningen voor verschillende huishoudens (leeftijd, samenstelling en inkomen).
- Zorg voor woningen die aansluiten op wat mensen willen.
- Behoud iconen en waardevolle elementen van een wijk; verbind bestaand en nieuw in de architectuur.

### De publieke ruimte

- Zorg dat straten, portieken en tuinen schoon en opgeruimd zijn.
- Zorg dat objecten in de openbare ruimte als bushokjes en prullenbakken heel zijn.
- Zorg dat de openbare ruimte veilig is en als veilig ervaren wordt.
- Zorg voor - liefst zichtbare - ontmoetingsplaatsen in de wijk, zoals horeca, sportvoorzieningen en parken.
- Zorg voor levendigheid in de wijk, organiseer bijvoorbeeld cultuur op zichtbare plekken.
- Zorg voor een aantrekkelijke, zorgvuldig aangelegde openbare ruimte.

### De economische activiteit en lokale werkgelegenheid

- Creëer fysieke ruimte voor ondernemers, zoals met bedrijfsverzamelgebouwen en winkelpanden.
- Bied ruimte in de regelgeving voor de vestiging van ondernemers zoals horeca, en faciliteer uitbreiding.
- Bied woonruimte aan ondernemers uit de wijk.
- Creëer aansluiting bij de stad, bijvoorbeeld via infrastructuur.

### De ontwikkelkansen voor bewoners

- Zorg voor een goed onderwijsaanbod in de wijk en investeer in gezondheidsvoorzieningen.
- Zorg voor stages en werk in of bij de wijk, door werkgevers aan scholen en (kansarme) jongeren te koppelen.
- Betrek jongeren bij het verbeteren van de wijk, zoals met stageplekken die daarop gericht zijn en taallessen.

### Een positieve kijk op de wijk

- Benoem mijlpalen en vier successen, voor bewoners en medewerkers.
- Start snel met zichtbare projecten en problemen; dit voedt het vertrouwen bij bewoners en medewerkers.
- Genereer positieve media-aandacht, maak met gebiedsmarketing de mooie kanten van de wijk bekend.
- Trek alternatieve groepen -zoals kunstenaars- naar de wijk, zij laten zien wat leuk is aan de buurt.

## Maatregelen

# Welke doelen, maatregelen en werkwijzen leiden volgens woningcorporaties tot succesvolle wijkontwikkeling?

## Werkwijzen

### Hoe pakken corporaties de wijk aan?

#### Door haalbare doelen te stellen

- Zet een stip op de horizon: schets een ideaalbeeld dat binnen zes tot zeven jaar haalbaar is.
- Breng focus aan en prioriteer de thema's, gebieden en aanpak.
- Bepaal vooraf wat de kosten en baten moeten zijn, financieel en eventueel maatschappelijk.
- Maak de betrokkenen duidelijk dat wijkontwikkeling lang duurt en een proces is met vallen en opstaan.
- Stel bij aanvang van de wijkontwikkeling vast wie de (gewenste) potentiële bewoners van de wijk zijn.
- Maak plannen die zo veel mogelijk bij elkaar aansluiten en elkaar versterken.
- Monitor periodiek de ontwikkeling van de wijk en pas als nodig projecten en interventies aan.
- Maak plannen die ongevoelig zijn voor partijpolitiek en bij een coalitiewisseling hun draagvlak behouden.

#### Door aan te sluiten bij de wijk

- Bepaal met bewoners wat de belangrijkste problemen en gewenste oplossingen zijn.
- Stel vast welke toegevoegde waarde een wijk heeft voor de stad en versterk deze.
- Benut en versterk de sterke karakteristieke kanten van de wijk, zoals het type economie en de bouwstijl.
- Sluit zo veel mogelijk aan bij initiatieven van bewoners en ondernemers.
- Betrek sleutelfiguren bij het uitdragen van de wijkontwikkeling, zoals bij evenementen of in media.
- Verbind werkgevers met de wijk, bijvoorbeeld door sponsoring van evenementen of voorzieningen.

#### Door de samenwerking met andere partijen te benutten

- Betrek alle belanghebbenden, kijk hierbij verder dan de traditionele partners.
- Zorg dat alle betrokken partijen het eens zijn over de problemen en oplossingen.
- Ken de belangen van de betrokken partijen en houd hier zo goed mogelijk rekening mee.
- Betrek meerdere corporaties bij de wijk en stimuleer zodoende concurrentie om de beste wijkplannen.
- Verdeel expliciet taken, verantwoordelijkheden en budgetten en maak duidelijk wie de regie voert.
- Spreek bewoners aan op wat zij zelf kunnen bijdragen aan een betere wijk.
- Houd partijen primair verantwoordelijk voor hun kerntaak: corporaties voor woningen, politie voor veiligheid.

#### Door medewerkers in staat te stellen hun werk goed te (kunnen) doen

- Zorg voor betrouwbare, oplossingsgerichte, communicatieve en intrinsiek gemotiveerde medewerkers.
- Zorg voor een goed team: mensen die elkaar aanvullen en goed weten te vinden.
- Zorg dat medewerkers duidelijke verantwoordelijkheden, bevoegdheden en voldoende middelen hebben.
- Zorg dat corporatiemedewerkers problemen signaleren en aanpakken.
- Zorg dat bestuurders de wijk kennen, weten wat er nodig is en zich hieraan verbinden.

#### Door het vertrouwen van bewoners te winnen en te behouden

- Wees realistisch in de beloftes aan bewoners, kom deze na en geef ook aan wat (nog) niet duidelijk is.
- Communiceer met bewoners steeds over de voortgang en wees daarbij eerlijk en direct over tegenvallers.
- Besteed tijd en aandacht aan het persoonlijk contact met bewoners en neem ze serieus.
- Zorg dat corporatiemedewerkers zichtbaar in de wijk en toegankelijk zijn, liefst jarenlang dezelfde.
- Bied zittende bewoners snel duidelijkheid over hun woning.
- Zorg voor goed regulier onderhoud van de bestaande woningen.

# Wat staat er op de Kantelmomentkaart?

De Kantelmomentkaart biedt inzicht in het kantelmoment van een wijkontwikkeling. Dit zijn de momenten die een doorslaggevend verschil maakten. Tijdens de acht interviews voor de Wijkkaarten hebben de corporatiemedewerkers uitgebreid stilgestaan bij kantelmomenten in hun wijk.

Leden van de werkgroep Stedelijke Vernieuwing van De Vernieuwde Stad hebben op basis van deze inventarisatie, en hun eigen kennis hierover, vastgesteld wat een kantelmoment is en hoe het werkt. Het resultaat hiervan is de Kantelmomentkaart: een definitie van het kantelmoment, een onderverdeling van de kantelmomenten uit de acht Wijkkaarten naar deze typen en een visie op de invloed van corporaties op de totstandkoming van kantelmomenten.

- Indische buurt
- Bijlmer
- Pendrecht
- Klarendal
- Transvaal
- Ondiep
- Poptahof
- Schilderswijk

# Kantelmomentkaart



## Welke kantelmomenten deden zich voor in de acht geanalyseerde wijken?

### Mensen die anders gaan denken

#### Het ontstaan van gedeeld besef van urgentie

- De 'krachtwijken-aanpak' overtuigde lokale politici dat de Schilderswijk nog niet af was, wat zij wel dachten.

#### Het ontstaan van vertrouwen in de haalbaarheid van de doelen

- De start van de ontwikkeling van Station Klarendal maakte de hele stad duidelijk dat de wijk ging veranderen.
- De beslissing om het wijkpark te ontwikkelen was voor bewoners doorslaggevend: er gebeurt iets voor ons.
- De door duizenden mensen bezochte sloopmanifestatie verbeeldde de mogelijkheden voor iets nieuws.
- De daadwerkelijke sloop van het eerste flatgebouw in de Bijlmer; bewoners zagen dat het echt ging gebeuren.

#### De (h)erkenning dat doelen (gedeeltelijk) gehaald zijn

- De eerste nieuwbouw bewees dat de plannen werden waargemaakt en waren een wenkend perspectief.
- De openingsfeesten trokken veel Klarendallers en Arnhemmers en maakten de vernieuwing zichtbaar.
- De opening van het park en gelijktijdige lancering van Popta Cultura Bunta trok veel mensen uit de hele stad.
- Bij de feestelijke opening van het gezondheidscentrum bleken bewoners trots en tevreden over de aanpak.
- De feestelijke opening van het vergrootte wijkpark, nadat het eerst te klein was opgezet en niet functioneerde.
- De opening van een juwelier op de Paul Krugerlaan bewees dat ondernemers zich hier durfden te vestigen.
- De opening van een toprestaurant en vernieuwing van een café bevestigden de nieuwe status van de buurt.
- Toen bleek dat veel kopers zwart waren behielden zittende (zwarte) huurders vertrouwen in 'hun' wijk.
- Na oplevering van de eerste koopwoningen bleken de bewoners te passen bij Ondiep en betrokken te zijn.
- In 2006 werd de betrokken instanties duidelijk dat de helft van de kopers van buiten de Bijlmer kwam.

### Mensen die anders gaan handelen

#### Een beslissing

- Na tien jaar discussie kwam in juli 1992 achthonderd miljoen gulden beschikbaar voor de Bijlmer.
- Bij het beschikbaar komen van provinciaal geld ontstond draagvlak en werden de kansen zichtbaar.
- Het besluit tot behoud van de karakteristieke Berlageblokken; zij zijn nu het buurthart.
- In 2005 besloten de participanten in het Timorplein dat ze het gebouw hier gezamenlijk gingen ontwikkelen.

#### Een bewuste interventie

- In 2000 ging de burgemeester op een zeepkist staan, bewust van de onvrede, en riep: "Klarendal, kom op!"
- Het initiatief tot bouw van Borneohof: een spraakmakend gebouw met woningen, winkels en voorzieningen.
- Met de komst van buurtbeheerbedrijven werd het sociaal beheer beter en duidelijk zichtbaar.
- De wijkmanager, een opbouwwerker en enkele bewoners kregen in 2003 in twee weken de hele wijk schoon.
- De Alliantie nodigde in 2006 de andere corporaties uit bij de lopende samenwerking met het stadsdeel.
- Zwarte deelraadsleden verenigden zich in het Zwarte Beraad, en werden gesprekspartner voor instanties.
- Ondernemers op de Paul Krugerlaan kregen zin in de toekomst toen het lukte om één Bedrijven Investeringszone op te richten, nadat enkele dominante winkeliers altijd enkel hun eigen belang nastreefden.
- Corporatie, gemeente en het buurtbeheerbedrijf trokken in één pand; dit versterkte de onderlinge samenwerking en betekende één gezicht naar de bewoners.
- Foto's van de Helden van Pendrecht hingen in de straat en versterkten de actieve betrokkenheid van bewoners bij wijkontwikkelingsprojecten.

#### Een gebeurtenis, een kort beslissend moment

- De Bijlmerramp, oktober 1992, vestigde de aandacht op de problemen en plannen in de Bijlmer.
- Transvaal-jongeren wonnen in het wijkpark het straatvoetbaltoernooi van teams uit andere Vogelaarwijken.

## Wat is een kantelmoment en welke verschijningsvormen zijn er?

### Het moment waarop een grote groep mensen ineens anders gaat denken over de wijk

- Het ontstaan van gedeeld besef van urgentie.
- Het ontstaan van vertrouwen in de haalbaarheid van de doelen.
- De (h)erkenning dat doelen (gedeeltelijk) gehaald zijn.

### Het moment dat een grote groep mensen motiveert anders te gaan handelen

- Een beslissing.
- Een bewuste interventie.
- Een gebeurtenis, een kort beslissend moment.

## Wat is volgens woningcorporaties een kantelmoment bij een wijkontwikkeling en wat is hun invloed hierop?

## Welke invloed hebben corporaties op de totstandkoming van kantelmomenten?

### Woningcorporaties kunnen maatregelen treffen en processen inrichten die kantelmomenten stimuleren

- Zorg voor helder onderscheid in doelen, maatregelen en werkwijzen.
- Creëer vertrouwen tussen betrokkenen door open communicatie, afspraken na te komen en snelle besluiten.
- Creëer ruimte voor initiatieven, herken deze en faciliteer deze eventueel.
- Zet een stap opzij als een partij iets even goed of beter kan doen.

Dit kaartenboek is gemaakt en uitgebracht door  
[www.argumentenfabriek.nl](http://www.argumentenfabriek.nl)

 **De ArgumentenFabriek**

© September 2012

In opdracht van De Vernieuwde Stad



Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd  
en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande  
schriftelijke toestemming van De Argumentenfabriek.