

CAST&co

Waarde in de Wijk

Een nieuwe programmalijn van CAST, een nieuwe CAST&co. Met de lijn *Nieuwe Verbindingen* verkennen CAST en BLASt, het Bredase architectuurcentrum, de regionale samenwerking binnen de Stedelijke Regio Breda Tilburg, aan de hand van ruimtelijke opgaven. De redactieraad van CAST&co heeft aangegeven het deze editie graag te willen hebben over buurteconomieën in de wijk. Zo programmeerde CAST deze CAST&co aan de hand van de hoofdvragen: Hoe kun je werken aan de opwaardering van wijken waarbij het sociale en economische domein samengebracht worden? Hoe zet je in op buurteconomie echt vanuit de wijk, samen met lokale bewoners en ondernemers? Hoe creëer je waarde voor de wijk?

Programmamaker en moderator van het gesprek Sophie Stravens wil eerst graag van de aanwezigen op het Stadsbalkon in de LocHal weten wie er al op regelmatige basis bezig is met deze thematiek. Er gaan zo'n vijf handen de lucht in. Aanwezigen willen vooral weten hoe ze de buurteconomie handen en voeten kunnen geven. 'Ik begrijp dat je vanuit de leefbaarheid van de wijk een sterke buurteconomie wil, maar het zou mooi zijn om een soort realiteitsbesef te hebben: waar doe je het wel, waar doe je het niet? Dan kan ik beter rekenen aan de voorkant, als ik weet waar de kansen liggen', zegt een ontwikkelaar.

Vanuit de gemeente is ook een handvol professionals aanwezig. Zij zijn bezig met het Gebiedsperspectief Tilburg-Noord, waarin uitgangspunten staan om de economie daar te stimuleren. Maar hoe je dat meetbaar maakt, welke doelgroep de juiste is: dat zijn vragen die ook bij de gemeente nog leven. 'De doelstellingen goed laten landen is zeker nog een vraagstuk.'



Trotse Noorderlingen

Iemand die uit eigen ervaring wat kan vertellen over hoe je een zwengel aan de buurteconomie kunt geven, is architect en stedenbouwkundig ontwerper Thijs van Spaandonk: Tilburger van oorsprong, maar inmiddels verhuisd naar Amsterdam. Met zijn research en development lab Bright onderzoekt hij de impact van maatschappelijke transitie op het ruimtelijk vlak. Daarnaast is hij buurtbewoner van Amsterdam-Noord, waar een ecosysteem is

opgetuigd dat in Brabant heus ook wortels kan krijgen.

‘Gentrificatie heeft in Amsterdam-Noord heel direct impact op de levens van heel veel buurtbewoners. Hier werd vroeger alles gedumpt waar men in de stad geen zin in had. Er is nooit in geïnvesteerd, niet in voorzieningen, niet in infrastructuur’, vertelt Van Spaandonk. ‘De aanleg van de Noord/Zuidlijn betekende voor veel mensen dat de rest van het openbaar vervoer in Noord erop achteruit ging.’ In Noord staan ze dus echt voor hun stadsdeel. Er is een bewonerscollectief dat Verdedig Noord heet, een mediakanaal onder de noemer Productiehuis Noord en Coöperatie 5711, die gemeenschappelijk vastgoed beheert in het gebied. Het is een warme gemeenschap waarin Van Spaandonk en de zijnen de waarde van Noord kunnen verkennen.

Om inzicht te krijgen in de belangrijkste plekken in de wijk werd er een sociale weefselkaart gemaakt. ‘Daarop staat vastgelegd welke plekken van belang zijn: maatschappelijke voorzieningen, buurthuizen, scholen, dat soort plekken. Sommige plekken zijn niet bedoeld als maatschappelijke voorzieningen, maar zijn desalniettemin heel belangrijk: de ijssalon ligt bijvoorbeeld op een cruciale plek tussen routes in de wijk.’ Veel van dat soort plekken staan op de tocht: soms kunnen ze de huur niet op brengen en mogen ze tegelijkertijd niet onder het maatschappelijk beleid van de gemeente vallen.



Het is het doel van Van Spaandonk om bewoners de ruimte te geven initiatieven te ontwikkelen en bij te dragen aan de buurt. Hét icoon dat zich daarvoor goed leent is de Bowling: een zeer

opvallend gebouw op het Buikslotermeerplein waar ooit een bowlingbaan in zat die inmiddels is gekraakt. ‘In Amsterdam is het besef gekomen dat we veel meer moeten investeren in de stadsdelen waar te weinig in is geïnvesteerd. Samen stad maken is een belangrijke pijler onder het beleid. We hebben het gebouw als bewonersorganisatie gekocht en zijn het nu aan het herontwikkelen. Twee jaar geleden is de exclusiviteitsovereenkomst getekend.’

Slechts twee smaken

De plinten werden geprogrammeerd. De voormalige snackbar werd opgeknapt, bij de braderie is een openbaar toilet gekomen. ‘Ik denk dat er nu tien sleutels in omloop zijn’, zegt Van Spaandonk. ‘De meeste bewoners vroegen eerst of het niet plat kon, maar als je door gaat vragen zeggen ze toch: misschien willen we er wel een koffieplek in, of een escape room.’

Deze manier van aan een stad bouwen vraagt wel om goede afspraken. Financiële afspraken, welteverstaan. ‘Vroeger konden een wethouder en een directeur grond nog makkelijk zaken toezeggen. Toen er een nieuwe wethouder en directeur kwamen, kon dat niet meer en moesten we een marktconforme prijs betalen. Daar hebben we toen over onderhandeld.’ De gemeente kent maar twee smaken: óf je bent maatschappelijk, óf je bent commercieel.

‘Dan moet je gewoon door die hoepels. Bij de gemeente ontbreekt het instrumentarium om ons op waarde te kunnen schatten.’ In de businesscase van het gebouw wordt een deel van de zalen verhuurd voor een semi-commercieel tarief. De Amsterdamse bibliotheek OBA gaat een deel van het pand betrekken en betaalt bijvoorbeeld een regulier huurtarief. Meer dan de helft van de tijd zijn die ruimtes echter beschikbaar voor de buurtbewoners zelf.

Hoe houd je de buurt betrokken bij een project als dit, wil een professional van de gemeente Tilburg weten. ‘Wij vertegenwoordigen als bewonersorganisatie niet alle bewoners van Noord, dat claimen we ook niet’, zegt Van Spaandonk. ‘Maar permanent aanwezig te zijn in de openbare ruimte en samenwerken met andere organisaties, dát is heel belangrijk. En dat mensen kunnen binnenlopen om een vraag te



stellen, dat is een belangrijke factor. Aanspreekbaarheid.'

Met energie uit het slop

Dichter bij huis weet Ralf Embrechts ook hoe de vork in de steel zit. Hij kroonde zichzelf directeur-buurman van de Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM), een netwerk van veertien maatschappelijke organisaties in Tilburg. 'We zijn vijftien jaar geleden opgericht. Woningcorporaties, welzijnsorganisaties, zorgorganisaties en basisscholen zijn lid van de organisatie', vertelt Embrechts. 'We willen van betekenis zijn in de wijken die het moeilijk hebben: Groenewoud-Zuid, Tilburg-West, Tilburg-Noord.'



Het is de opdracht van Embrechts om bottom-up te werken, bijvoorbeeld in een wijk als Tilburg-West. 'Ik wil met de beste mensen uit die 14 organisaties present zijn. Daar waar het gebeurt. We werken voor de Tilburger die af en toe in een kwetsbare positie zit, met veel energie.' Embrechts en zijn team willen dat mensen niet verzanden in slachtofferschap, maar hun leven juist bij de lurven nemen. De MOM stimuleert inwoners daarbij, zo goed en zo kwaad als het gaat. 'De gemeente is bewust geen lid van de MOM, anders heb ik weer de wethouder aan de fiets hangen.'

Het kloppend hart van West is buurtcentrum Wij West. 'We hebben het gebouw voor een aantal jaar te leen. We mogen het om niet gebruiken. Er zijn twee kwartiermakers aangesteld die initiatieven in de wijk met elkaar verbinden. In Wij West zit een ruilwinkel, een fietsenwerkplaats, de allerlekkerste tosti van West wordt daar gemaakt. Zo'n ruilwinkel zal nooit huur kunnen betalen: toch zijn daar zo'n twintig mensen achter de schermen mee bezig en komen er zestig mensen wekelijks op bezoek.'

Bouwen aan de gemeenschap, dat is wat Embrechts elke dag probeert aan te jagen. Dat kan ook letterlijk bouwen zijn: West groeit de komende jaren tenslotte met 10.000 woningen en Embrechts ziet het liefst dat die bouw zo lokaal mogelijk wordt gefaciliteerd. 'Je wil voorkomen dat mensen in een andere silo er geld aan verdienen. Het geld moet terug te wijk in. Waarom zou dat niet kunnen met een krachtig wijkbedrijf dat mee opteert bij corporaties of eigenaren? Je moet niet willen dat een bedrijf uit Amsterdam zo'n grote klus met een wazige aanbesteding wegkaapt.'

De directeur-buurman heeft al een voorbeeld voor ogen hoe de wijk op z'n Wests aangepakt kan worden. 'Het hele gebied rond het Schipholkwartier wordt opnieuw ontwikkeld. Er komt ook een nieuwe school. Vaak heb je dan maar twee smaken: de lengte in of de hoogte in. Het zijn vaak solitaire gebouwen. Wij willen eigenlijk dat ouders die hun kids naar school brengen verleid worden om te zeggen: "Ik ga meedoen in die werkplaats." Of: "Ik ga tosti's bakken."' Er moet dus kruisbestuiving zijn, denkt Embrechts. Een waar ecosysteem dat zichzelf elke dag versterkt: dat is het ideaal waar de MOM naar streeft. Het punt voor werk in de wijk, WestWorks, helpt iedereen met vragen die ze over werk hebben. Ook mensen zonder uitkering, of mensen die al een baan hebben.

Architect, maar ook bewoner

De aanwezigen krijgen na de twee presentaties een tiental minuten de tijd om in kleine groepjes te brainstormen. Wat vonden ze interessant om te horen en wat kunnen ze zelf nog bedenken om de buurteconomie aan te jagen? Ze schreven allemaal een paar steekwoorden op. Een team vond de combinatie van een semi-maatschappelijke en een semi-economische invulling een logische. Een ander team vindt dat juist de zelfredzaamheid van burgers moet worden ondersteund. De ideeën lopen uiteen.



Een ontwikkelaar vindt dat de lat wel erg hoog ligt als het om sociale ontwikkelingen gaat. 'Ik ben van de stenen, aan de andere kant van het spectrum zitten mensen die proberen bewoners een stukje verder te brengen op de maatschappelijke ladder. Wij zitten echt heel ver uit elkaar', zegt hij. 'Is dat niet het probleem?', vraagt een architect. 'Volgens mij moeten we uitzoeken wat mensen met elkaar bindt en hoe we dat kunnen faciliteren. Ik snap dat jij winst wilt maken als ontwikkelaar, maar ik ben ook een bewoner van een stad, ik wil ook verbonden zijn met de stad.'



Embrechts wil wat dat betreft wel een lans breken voor de experimentele ruimte in een ontwikkeling. 'Bewoners komen schuifelend binnen. Op een gegeven moment zeggen Marokkaanse vrouwen dat ze hier wel kleren willen maken. Met een fonds heb je zo tien naaimachines bij elkaar. Een van die vrouwen heeft inmiddels een webwinkel', illustreert de directeur. 'Je komt heel dicht bij wat bewoners op zo'n plek willen.'

Een professional vindt de rol van de kwartiermaker lastig. Er zit een risico in als je dat niet kunt verduurzamen, denkt hij. Moet die kwartiermaker tot in lengte der dagen aanwezig blijven? Ja, denkt Embrechts. 'Onze kwartiermakers zijn een soort satéprikkers. Zij zeggen dat dit een soort Zwitserland moet zijn, een plek waar mensen mogen zijn en tegelijkertijd uitgedaagd worden. In Esbeek heb je coöperaties die zelf draaien, die kopen hun kerk. De mensen van dat kaliber heb je niet in West. Zelfs in een yuppenwijk lukt het nog niet om een buurthuis te runnen.'

De meeste aanwezigen switchen telkens tussen twee gedachten: enerzijds hoe je de

wijkeconomie die er al is draaiende kunt houden en anderzijds hoe je plekken maakt waar nieuwe ideeën vat kunnen krijgen. Een vertegenwoordiger van de gemeente wil vooral op het hart drukken niet alleen naar de financiële kant te kijken. 'Je moet hierbij ook nadenken over de brede welvaart: rendeert een project ook op een andere manier? Dat vinden wij als maatschappij ook wat waard.'

De gemeente aan zet

Gemeenten kunnen veel vaker de handschoen oppakken, denken sommige professionals. Daar wil een professional van de gemeente Tilburg wel op reageren. 'Ik denk dat dat inderdaad kan, maar we moeten wel anders gaan denken. Wethouders hebben behoefte aan meetbare impact: dat je kan laten zien dat het werkt en dat het wat oplevert. Minder 1-op-1-begeleiding of minder Wmo-indicaties, bijvoorbeeld.'

In sommige gevallen kan het Didam-arrest roet in het eten gooien. In Amsterdam-Noord waren de gemeente en de bewonersvereniging al in gesprek toen het Didam-arrest werd uitgesproken. 'De gemeente heeft de wens om het pand over te dragen toen in de krant kenbaar gemaakt en mensen konden daar bezwaar tegen maken. Daar zat voor ons nog anderhalf jaar werk in om dat geregeld te krijgen.' Het Didam-arrest kan de boel natuurlijk flink bemoeilijken. Veel Nederlandse gemeenten lezen dat arrest te streng, is de populaire opinie.

Een aanwezige is onlangs op excursie naar Wenen gegaan. Waar ze tal van inspirerende voorbeelden bezocht van sociale woningbouw met veel leefkwaliteit en waar sterk ingezet is op de collectieve voorzieningen. We kunnen volgens haar echt een voorbeeld nemen aan hoe Oostenrijk daar ruimte voor maakt.

Als gemeenten meer bewonersinitiatieven de ruimte willen geven, moeten ze ook akkoord gaan met een lagere grondprijs. 'Ontwikkelaars doen natuurlijk een bod op een grondpositie. Over het algemeen krijgen gemeenten een goede prijs, maar hoe meer voorwaarden je eraan verbindt, hoe lager de prijs wordt. Gemeenten moeten dat accepteren als ze alle extra's van een maatschappelijke invulling willen', zegt een ontwikkelaar. Er zijn dus kansen om de buurteconomie in tenders al te



stimuleren, maar daar hangt altijd een prijskaartje aan.



Als slotstuk van de avond wil Thijs van Spaandonk nog benadrukken dat een stad maken uiteindelijk alleen met bewoners kan. 'In Amsterdam wordt een bestaand bedrijventerrein getransformeerd tot woongebied. Daar zit op dit moment veel productieve maakruimte. De investeerders die weten dat helemaal niet. Ze zeggen dat ze willen investeren in de lokale economie, maar ze kennen die economie niet. Er is veel onwetendheid. Investeer in lokale netwerken. Zoek bewoners zo snel mogelijk op en blijf betrokken bij hun wensen.'

Verslag door Rens van de Plas

Foto's door Joris Buijs

www.castonline.nl

