

Bouwen aan vernieuwing

DE TOEGEVOEGDE WAARDE VAN (I)SV



Bouwen aan vernieuwing
De toegevoegde waarde van (I)SV

Colofon

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Postbus 30435
2500 GK Den Haag
www.vng.nl

VNG Informatiecentrum
Telefoon: 070 3738393
e-mail: informatiecentrum@vng.nl

IPO
Postbus 16107
2500 BC Den Haag
<http://www.ipo.nl>
Telefoon: 070 888 12 96 (afdeling Communicatie)
E-mail: communicatie@ipo.nl

Foto's
Veenendaal: Daria Scagliola
Den Haag: Mark Kamphuis
Ferwerderadiel: Sjaak Henselmans

Opmaak
Dimdim, Den Haag

Tekst
Martin de Jong

Oktober 2012, VNG





Voorwoord

Stadswijken én krimpregio's hebben investeringen nodig om verloederende te voorkomen. De kwaliteit van wonen en werken is op veel plekken verbeterd mede dankzij gelden uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Het Rijk, de provincies en de gemeenten hebben zich de afgelopen jaren met volle overtuiging ingezet voor stedelijke vernieuwing. Samen met maatschappelijke partners zijn plekken waar verloederende op de loer lag succesvol aangepakt, ondanks de economische crisis en de vastgelopen woningmarkt.

Met een relatief kleine ISV-subsidie kunnen gemeenten en provincies projecten van de grond krijgen die anders niet rendabel zouden zijn. Zo werd de koekjesfabriek in het Friese Hallum een modern woonzorg-complex en kreeg de Rotterdamse wijk Katendrecht een positieve impuls. Deze en vele andere voorbeelden laten zien dat er alle redenen zijn om door te gaan met het ISV. Maar toch schrapt het Rijk het ISV-budget vanaf 2014. Provincies en gemeenten betreuren dat zeer. Wij vinden dat gemeenten, provincies en Rijk – ook in tijden van bezuinigingen – het investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van steden en dorpen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid moeten blijven zien. En juist het ISV is daarbij van belang, omdat het de maatschappij zo veel oplevert.

Overheden worden geconfronteerd met plekken waar de eigen draagkracht van bewoners en bedrijven te beperkt is. Waar investeren eigenlijk niet rendabel is, maar waar het wel moet omdat er maatschappelijke opgaven liggen. Als de overheid dan niet over de brug komt, houden ook corporaties en projectontwikkelaars de hand op de knip. ISV-gelden kunnen op deze plekken de doorslag geven. Een beperkte bijdrage uit het ISV-budget werkt als een vliegwiel: corporaties en bedrijven worden enthousiast gemaakt om mee te doen en zo komen projecten daadwerkelijk van de grond. Die projecten zijn niet alleen gericht op de fysieke leefomgeving, maar dragen ook bij aan het realiseren van sociale, economische en duurzaamheidsdoelstellingen. Zo behalen we resultaten die anders buiten bereik zouden blijven.

Meer dan twintig van die mooie resultaten staan in dit boekje. Laat u er door inspireren en stelt u zich eens voor wat er nog meer mogelijk is als het ISV blijft bestaan! En laten we dan als centrale en decentrale overheden ook in de toekomst de handen ineen slaan en samen met maatschappelijke partners blijven investeren in de leefbaarheid van onze wijken. Laten we blijven bouwen aan vernieuwing!



Annemarie Jorritsma
voorzitter VNG



Johan Remkes
voorzitter IPO



(I)SV-projecten

Ferwerderadiel - Offingaburg (terpdorp Hallum)	8
Hilversum - Bloemenbuurt	10
Delft - Buitenhof	12
Hoensbroek - Aldenhofpark	14
Haarlem - Boerhaavewijk	16
Amsterdam - De Timorschool	18
Nijmegen - Voorzieningshart 't Hert	20
Utrecht - Sportpark De Dreef	22
Zoetermeer - Castellum Palensteyn	24
Veenendaal - Panorama	26
Den Haag - DUWO House of Music	28
Hulst - De Nieuwe Bierkaai	30
Delft - Bomenwijk	32
Deventer - Keizerslanden	34
Dordrecht - Wielwijk	36
Sneek - Nij Túndoarp	38
Groningen - Bessemoerpark	40
's-Hertogenbosch - De Moerputten	42
Kapelle - LIKA-terrein	44
Rotterdam - European China Centre	46
Schiedam - De Scheepswerf	48
Lelystad - Zuiderzee- en Atolwijk	50
Zaanstad - Funderingsherstel	52



Ferwerderadiel - Offingaburg (terpdorp Hallum)

Oude bomen verplaats je niet

Hallum is een typisch Fries terpdorp met een kleine drieduizend inwoners. Waar midden in het dorp tot 2008 de koekjesfabriek van Hellema stond, is nu een lang gekoesterde wens in vervulling gegaan: een woonzorgcomplex waarin ouderen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. De gemeente, de woningcorporatie en een zorginstelling maakten in 2003 de afspraak om het project te starten. Al snel werd duidelijk dat het zorgcomplex niet op rendabele wijze kon worden gerealiseerd. Een zoektocht onder marktpartijen leverde een voorstel op voor woningen met een supermarkt en parkeerplaatsen op de begane grond; een plan dat te weinig recht deed aan de belangen van het dorp.

De ISV-bijdrage was belangrijker dan het relatief bescheiden bedrag doet vermoeden. Het plan kwam in aanmerking voor de woonzorgregeling. Toen die eenmaal was toegezegd, besloot de provincie om ISV-middelen in te zetten,

waarna ook de gemeente en de woningcorporatie overtuigd raakten van de haalbaarheid van het project.

Het bijzondere van Offingaburg is dat het geen standaard-zorgcomplex is, maar een woonomgeving waarin bewoners uit verschillende generaties op een vanzelfsprekende manier naast elkaar wonen. Er zijn veertien senioren-appartementen, en zes eensgezinswoningen met de mogelijkheid tot uitbreiding met een zorgwoning. Daarnaast zijn er zestien zorgeenheden met elk een gemeenschappelijke woonruimte voor bewoners die 24-uurszorg behoeven. Verder is er een zorgsteunpunt voor de regio, een gemeenschaps-activiteitenruimte voor het hele dorp en een openbare tuin.

Enkele jaren na de oplevering kan worden gezegd dat de opzet geslaagd is. Zorgbehoevende ouderen die voorheen moesten verhuizen, kunnen nu in hun eigen omgeving blijven wonen. Offingaburg is een onderdeel van Hallum geworden. Er is veel contact tussen bewoners onderling en met andere dorpsbewoners: ouderen verzorgen de oppas voor de kinderen van jongere medebewoners, mantelzorgers zorgen voor hun familieleden.

Samenwerkende partners

Gemeente Ferwerderadiel

Woningstichting Wonen Noord-West Friesland

Zorginstelling Interzorg

Provincie Friesland

Financiering

Totale investering	€	6.174.000
--------------------	---	-----------

Bijdragen:

Gemeente Ferwerderadiel	€	650.000
ISV-subsidie	€	100.000
Wonen Noord-West Friesland	€	1.000.000
Tijdelijke woonzorgregeling VROM	€	453.000
SEV	€	100.000
Zorgregeling	€	144.000
Bijdrage archeologische kosten	€	73.000

Looptijd

2003 - 2009



Hilversum - Bloemenbuurt

Parel wordt opgepoetst

De in de jaren twintig gebouwde Bloemenbuurt is ontworpen door architect Dudok en aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een deel van de woningen heeft de gemeentelijke monumentenstatus, enkele zijn zelfs Rijksmonument. Dankzij de bijzondere architectuur, de sfeervolle uitstraling en de gunstige ligging is de wijk geliefd bij bewoners en huizenzoekers. Een groot deel van de woningen voldoet echter niet meer aan de eisen van deze tijd, met name op het gebied van isolatie. Verder kent de wijk weinig speelplekken, parkeerruimte en groen, en zijn er weinig voorzieningen. De wijk zou nog veel beter kunnen scoren als deze kernwaarden zouden verbeteren.

Het initiatief om de openbare ruimte aan te pakken is afkomstig van bewoners en werd opgepakt door woningcorporatie Dudok. Samen met bewonersorganisaties, de gemeente en collega-corporaties de Alliantie en Gooi en Omstreken werd besloten om tegelijk met de woningverbetering de openbare ruimte aan te pakken. Ruim vijfhonderd woningen krijgen een opknapbeurt, de monumentale Clemenskerk krijgt een nieuwe bestemming en er komt een

woondienstencentrum in de wijk voor zorgbehoevende bewoners.



Omdat het reguliere onderhoud- en investeringsbudget van de gemeente ontoereikend is, worden ISV-middelen ingezet. Hoewel de bijdragen van derden die van de gemeente ruim overtreffen, is deze erg belangrijk voor het project. De meerwaarde schuilt in de samenwerking en de onderlinge afstemming. De extra investeringen in de openbare ruimte – nieuwe verlichting en bestrating, het toegankelijk maken van nieuwe voorzieningen, kleinschalige groenvoorzieningen en speelplekken – versterken de inspanningen in woningverbetering door de corporatie. Een architectonische parel uit het verleden wordt in oude glorie hersteld, zodat hedendaagse bewoners zich er thuis kunnen blijven voelen.

Samenwerkende partners

Corporaties Dudok, De Alliantie, Gooi en Omstreken
Gemeente Hilversum
Provincie Noord-Holland
BOEI
Versa Welzijn
Politie

Financiering

Dudok Wonen	€ 68,5 miljoen,
waarvan	€ 35 miljoen voor verzorgingscentrum De Nieuwe Egelantier
De Alliantie	€ 1,6 miljoen
Gemeente Hilversum	€ 1,6 miljoen, volledig uit ISV

Looptijd

Woningrenovatie	2010 – 2020
Buitenruimteprojecten	2012 – 2015



Delft - Buitenhof

Van kijkgroen naar doe-groen

Buitenhof is een wijk die matig tot slecht scoort op leefbaarheid en veiligheid. Om die reden werd het als 40+ wijk aangewezen, waardoor aandacht kon worden besteed aan de sociale samenhang en de leefomgeving. Er zijn ambulante jongerenwerkers en een buurtteam actief, de openbare ruimte is opgeknapt en er zijn meer speelplekken gekomen. De zorg 'achter de voordeur' door verschillende instanties is beter op elkaar afgestemd. De eerste effecten van de aanpak zijn zichtbaar, al is het nog lang niet goed genoeg. De score op het gevoel van veiligheid steeg van 5,0 in 2010 naar 5,6 in 2012. De buurtscore als geheel ging vooruit van 5,7 naar 6,3.

De ISV-bijdrage is relatief klein maar wel belangrijk. Het bestaande wijkbudget, dat initiatieven van bewoners en partners mogelijk maakt, is ontoereikend en bovendien geormerkt. Het kan geen procesgeld zijn dat over een langere periode wordt ingezet. Voor een integrale wijkaanpak is het juist noodzakelijk dat er verbindingen worden gelegd tussen bewoners en professionals.

De extra inzet van de gemeente overtuigde corporatie Woonbron ervan om niet alleen te investeren in woningen maar ook in de openbare ruimte.

Dat is belangrijk, want zoals in veel andere flatwijken is er veel ongebruikt 'kijkgroen' dat gevoelens van anonimiteit en onveiligheid kan versterken. Tijdens de voorbereidende workshops bleek dat er behoefte was aan meer onderling contact in de openbare ruimte. Samen

met bewoners werd de moestuin "Gillis Paradijs" aangelegd op een braakliggend terrein, met de corporatie als opdrachtgever. Juist dit soort kleinschalige ingrepen blijkt van grote waarde. Ze zorgen voor participatie van bewoners, wat in een wijk als Buitenhof niet vanzelfsprekend is. Voor bewoners is het een kans om actiever te worden in de buurt.



Samenwerkende partijen

Gemeente Delft

Woonbron

Vidomes

Vestia en DuWo

BWD

Ouderenwerk Delft, Kwadraad, Basisscholen, bewoners(organisaties), politie

Provincie Zuid Holland

Groenkracht

Financiering

Totale investering	€	14 mln
--------------------	---	--------

Bijdragen:

Gemeente	€	3 mln,
----------	---	--------

waarvan grootste deel BZK (40+ wijken)

ISV-bijdrage	€	0,3 mln
--------------	---	---------

Looptijd

minimaal tot 2015



Hoensbroek - Aldenhofpark

Kansen door krimp

Op loopafstand van het centrum van Hoensbroek ligt al enkele jaren een groot leeg veld op de plaats waar voorheen een LTS stond. Aanvankelijk was het de bedoeling om op dezelfde plek, midden in de wijk, een nieuwe BMV (Brede Maatschappelijke Voorziening met Brede School) te bouwen. Al snel bleek daar weinig draagvlak voor te zijn en was het duidelijk dat er meer moest gebeuren. Besloten werd om naar het hele gebied als geheel te kijken, met als resultaat dat de nieuwe BMV en woningen als begrenzing van een nieuw park zijn gepland.

Zowel in sociaal en fysiek opzicht kan de LTS-buurt zo'n herstart goed gebruiken. De openbare ruimte is sterk verouderd, een aantal appartementen staat leeg. Relatief veel huishoudens hebben extra hulp nodig bij hun dagelijkse leven, waarvoor een sociaal programma is gestart. Na de sloop van een kleine tweehonderd gestapelde woningen wordt maximaal de helft van dat aantal teruggebouwd, vooral in laagbouw en aantrekkelijk gelegen aan het park. De meeste nieuwe woningen zijn straks voor alle doelgroepen (dus ook senioren) geschikt. Vanuit de ISV-middelen kon een klein deel van de onrendabele

top worden afgedekt. Het bedrag diende daarnaast als aanjager voor een bijdrage uit het door de Provincie ingestelde Transformatiefonds Parkstad.

Behalve in de omgeving wordt ook in bewoners geïnvesteerd. Het doel is om een jarenlange bouwput te vermijden door het gebied al tijdens het vernieuwingsproces samen met burgers te gebruiken. Zo is 'de Tussentijd' gestart om met ideeën te experimenteren, fysieke veranderingen zichtbaar te maken en ontmoetingen te stimuleren. De wijk krijgt een tijdelijk ingericht park waar in principe alles mag; van mee-ontwerpen aan straatmeubilair of bijen houden tot het inrichten en onderhouden van een veldje zonnebloemen. Hoensbroekse burgers worden zo betrokken bij de vernieuwing en weten, nog voor het klaar is, dat deze plek hun toekomstige park wordt.

Samenwerkende partners

Gemeente Heerlen
Parkstad Limburg
Provincie Limburg
Woonpunt
Woningstichting De Voorzorg



Financiering

Voor de businesscase Hoensbroek-Passart, waarvan het project Aldenhof onderdeel uitmaakt (afgeronde bedragen):

Totale kosten	€	87 mln
Totale opbrengst	€	24 mln

Dekking tekort:

Corporaties	€	28 mln
Gemeente	€	26 mln,
waarvan ISV	€	6 mln
Transformatiefonds Parkstad	€	9 mln

Looptijd

Tussentijd	2012 - 2014
Aldenhofpark	2012 - 2015
vervolgfase	2015 - 2020



Haarlem - Boerhaavewijk

Investeren in leefbaarheid

De Boerhaavewijk scoort matig tot slecht op leefbaarheid. De openbare ruimte is op veel plaatsen verouderd, wat gevoelens van onveiligheid versterkt. De werkloosheid is relatief hoog, het gemiddeld inkomen laag, de voorzieningen zijn verouderd en voor jongeren is er weinig te doen. Daarom kwam de wijk in aanmerking voor het preventiebudget 40+. De gedachte is dat vooraf investeren in leefbaarheid en sociale cohesie beter en uiteindelijk minder kostbaar is dan achteraf een opeenstapeling van problemen te moeten oplossen.

Samen met de corporaties en andere betrokken partijen heeft Haarlem een top-10 van ambities als uitgangspunt genomen. Het gaat om projecten die de wijk ten goede komen; voorzieningen en activiteiten voor jongeren, meer ontmoetingen tussen wijkbewoners, fysieke ingrepen, meer bedrijvigheid. De plannen zijn vastgelegd in een gebiedsvisie. De overkoepelende ambitie is om meer sociale samenhang en een betere verstandhouding tussen de verschillende groepen bewoners in de wijk te brengen. Met het oog

op de toekomst wordt ook de zelfredzaamheid bevorderd: vrijwilligers krijgen een grotere rol in de maatschappij. Verder stimuleert het programma dat de dienstverlening aan mensen met een beperking beter op elkaar wordt afgestemd.

De ISV-bijdrage vanuit de gemeente heeft de overige partijen gemotiveerd om samen te werken. In totaal zijn tien projecten gestart. Het programma is geen eindbeeld maar een begin; de gemeente wil de activiteiten na verloop van tijd zodanig inbedden dat

ze maximaal de verschillende doelgroepen in de wijk blijven bereiken. Onderzocht wordt hoe de structuur van de wijk ook na afloop van het programma verder kan worden versterkt, onder meer met nieuwe financieringsmethoden.



Samenwerkende partijen

Gemeente Haarlem

Corporaties Elan Wonen, Ymere en Pre Wonen

Zorginstelling St. Jacob

Financiering

BZK (40+preventiebudget)	€	1,33 mln
Gemeente	€	1,0 mln, volledig ISV
Overige partijen gezamenlijk	€	670.000

Looptijd

2010 - 2014



Amsterdam - De Timorschool

Stedelijke vernieuwing anno nu

De Amsterdamse Indische Buurt is al vanaf de tijd van Jan Schaefer een Amsterdamse stadsvernieuwingsbuurt. In de jaren tachtig van de vorige eeuw zijn er veel slechte woningen gesloopt en vervangen door portieketagebouw. De oorspronkelijke bevolking verhuisde grotendeels, waarna er veel gezinnen in te kleine woningen in de wijk kwamen. De maatschappelijke achterstanden bleven. Kortom, de oude stadsvernieuwing moest een nieuwe impuls krijgen in de vorm van echte stedelijke vernieuwing.

In 2002 nam het stadsdeel het initiatief de oude jarenlang leegstaande ambachtsschool aan het Timorplein te behoeden voor de sloop en een nieuwe functie te geven. De doelstelling was een multifunctionele accommodatie te maken in een levendige omgeving. De invulling van het gebouw moest bijdragen aan de werkgelegenheid in de buurt en voorzieningen die voor de bewoners interessant zijn, maar het moest ook een stedelijke betekenis krijgen. Er kwamen afspraken over de leefbaarheid en de veiligheid rond het Timorplein. Het stadsdeel verplichtte zich de openbare ruimte opnieuw in te richten. Vrijwel gelijktijdig met de aanpak van het Timorplein begon een grootschalige renovatie van woningen in de omliggende wijk.

Inmiddels biedt de Timorschool plaats aan Hotelketen Stayokay en aan Studio K; een cultureel complex voor kunst, cultuur, eten en drinken. Er is een bioscoop, een podiumruimte en een bar/restaurant. De organisatie en exploitatie van Studio K is in handen van studenten. Het restaurant heeft een menukaart die de gemêleerde achtergrond van de bewoners uit de buurt weerspiegelt. De inkopen worden zoveel mogelijk gedaan bij de winkels in de buurt. Op de bovengelegen etages verhuurt Ymere 36 kleinschalige bedrijfsruimtes, speciaal opgezet voor startende ondernemers. Het project aan het Timorplein heeft uiteindelijk een enorme *spin off* gehad in de buurt. Vooral de gasten van Stayokay zorgen voor een heel nieuw publiek. Dit deel van de Indische buurt is veranderd in een dynamische wijk met meer particulier initiatief en bedrijvigheid. Er worden al vergelijkingen gemaakt met de Pijp. Het vliegwieleffect van de vernieuwing is dus groot en werkt nog steeds verder.

Samenwerkende partners

Stayokay

Woningcorporatie Ymere

Internationaal Institute for Research and Education (IIRE)

Bouwbedrijf van den Hengel

Cybershoek

D2-subsidieprogramma van de Europese Unie

KVA

Nieuwstate

Stadsdeel Zeeburg

Studio K

Financiering

Timorschool

Investeringskosten	€	12,6 mln
waarvan:		
Stayokay	€	9,00 mln
IIRE	€	2,65 mln

Herinrichting Timorplein en omgeving

	€	2,5 mln,
waarvan ISV ca.	€	1,0 mln

Looptijd

2002 - 2007



Nijmegen - Voorzieningshart 't Hert

Huiskamer voor de buurt

Het Willemskwartier is een echte volkswijk aan de rand van de binnenstad, met Nijmegenaren uit veel verschillende bevolkingsgroepen. Het aantal mensen met een laag inkomen of uitkering is relatief hoog. De laatste jaren zijn er veel woningen gesloopt, deels zijn daarvoor woningen teruggekomen in de sociale huursector, maar ook koopwoningen. Tegelijk met de fysieke vernieuwing werd besloten om een groot aantal voorzieningen in een nieuw gebouw midden in de wijk onder te brengen. Voorheen had de buurt alleen een uitgewoende wijkpost en een knus maar veel te krap wijkcentrum. De basisschool moest pendelen tussen twee verouderde locaties.

Vanaf het begin kregen de actieve bewonersorganisaties in het Willemskwartier een belangrijke stem. In februari 2011 ging het nieuwe voorzieningshart open onder de oer-Nijmeegse naam 't Hert (het hart). Het centrum biedt onderdak aan een groot aantal activiteiten: een buurthuis, een brede school, een huiskamer voor ouderen, een ouder/kindcentrum, een peuterspeelzaal, een kinderopvang, een buitenschoolse opvang, een jongerenruimte, het Centrum voor Jeugd en Gezin,

de jeugdgezondheidszorg, een sportzaal en de Wijkpost. Al snel na de opening bruist 't Hert van oude en nieuwe activiteiten. Het gebouw is zo ingericht dat er voor elke doelgroep plaats is, van bingoënde senioren tot chillende puberjeugd.

Het project was alleen haalbaar omdat alle partijen een grote betrokkenheid toonden. Op de plaats van het nieuwe centrum stonden dertig sociale huurwoningen die werden aangekocht en gesloopt. Bewoners moesten worden geherhuisvest; een echte stadsvernieuwingsoperatie midden in een bestaande wijk en daarmee erg kostbaar. Naast de toegezegde ISV-bijdrage ontving 't Hert een extra bedrag (IPSV) voor projecten met een bijzonder innovatief karakter. Vanaf de opening heeft de wijk het voorzieningencentrum in de armen gesloten. Juist de bundeling blijkt een succes: niet alleen bewoners weten elkaar beter te vinden, maar ook instanties werken beter en intensiever samen nu ze onder hetzelfde dak zijn gevestigd.

Samenwerkende partners

Gemeente
Woningcorporatie Portaal
Bewonersorganisaties
Alle in 't Hert gevestigde organisaties

Financiering

Totale investering	€	11,04 mln
Bijdrage ISV/IPSV	€	2,85 mln

Looptijd

2007 - 2011



Utrecht - Sportpark De Dreef

Voetballen op water

Sportcomplex De Dreef in de wijk Overvecht was dringend aan renovatie toe. De bestaande hal was verouderd en een aantal voorzieningen werd nauwelijks nog gebruikt. Op de plaats van het sportpark kwam een nieuw multifunctioneel centrum, waar ook veel sociale activiteiten plaatsvinden. Daarnaast werd onder het nieuwe kunstgrasveld een waterbuffer aangelegd. Een geslaagde koppeling van sociaal, sport en duurzaamheid.

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe accommodatie aan de behoeften van de wijk zou voldoen, hebben in totaal zo'n 25 bewoners- en welzijnsorganisaties in Overvecht al vanaf de offertefase meegedacht. Naast het kunstgrasveld en de sporthal is er ruimte gemaakt voor onder meer naschoolse opvang, een medisch kinderdagverblijf, een jongerencentrum, een huisartsenpost, een kerkzaal en een kantoor en ontmoetingsruimten voor maatschappelijke organisaties.

De Dreef is het eerste sportcomplex in Nederland waarvan het kunstgrasveld wordt gebruikt voor waterbuffering, een innovatieve methode waarmee de pieken in wateraanvoer worden opgevangen. De verwachting is dat de pieken in regenval in de toekomst nog hoger worden en voor meer waterschade in stedelijk gebied zullen zorgen. Omdat het niet overal wenselijk is om grote waterpartijen aan te leggen, kan ondergrondse opslag een oplossing bieden. Sportvelden zijn daarvoor uiterst geschikt. In holle, kunststof ruimtes onder het veld - het 'kratjesprincipe' - wordt bij hevige regenval het overtollige water opgeslagen. Het water kan worden afgevoerd of hergebruikt. Deze extra investering, die niet alleen de sportaccomodatie maar de hele stad ten goede komt, past in de keuze van de provincie Utrecht om ISV-middelen te koppelen aan duurzaamheid.

Samenwerkende partners

Gemeente Utrecht

Arcadis

Meerschip Ontwikkelmaatschappij

Bewoners- en welzijnsorganisaties Overvecht

Financiering

Totale investering	€	13 mln
ISV-bijdrage	€	2 mln

Looptijd

2006-2008



Zoetermeer - Castellum Palensteyn

Flatbewoner wordt kasteelbezoeker

De hoogbouwwijk Palenstein ondergaat een ingrijpende vernieuwing. De wijk kende een eenzijdige woningvoorraad die niet meer aan de huidige wensen voldeed en kampte met aanzienlijke leefbaarheidsproblemen. Wat ontbrak in de wijk, was een gevoel van verbondenheid en een duidelijk herkenningspunt voor bewoners. Tegelijk met de grootschalige vernieuwing werd daarom besloten om de wijk een nieuw voorzieningshart te geven, gebundeld in een markant gebouw. Castellum Palensteyn is er inmiddels in geslaagd om de verschillende bewoners van de wijk samen te brengen en de onderlinge sfeer te verbeteren.

Dagelijks bezoeken veel bewoners het Castellum om te leren, ontmoeten en te sporten. De organisaties die in het brede-schoolcomplex zijn gevestigd kunnen gemakkelijk bij elkaar aankloppen. In het gemeenschappelijk gebruikersoverleg, onder leiding van een door de gemeente aangestelde complexmanager, wordt gesproken over afstemming van activiteiten en samenwerking. Het doel is steeds om laagdrempelig te blijven voor alle

leeftijdsgroepen en veel ruimte te houden voor initiatief uit de buurt, bijvoorbeeld workshops die door bewoners zelf worden gehouden. Er is een flexibel indeelbare sporthal en een Richard Krajicek Playground. Dankzij de bundeling van onderwijs, laagdrempelige voorzieningen en instanties, kunnen problemen eerder worden gesignaleerd en zijn de 'lijntjes' korter dan voorheen.

De gemeente koos ervoor om de beschikbare ISV-middelen te gebruiken voor bundeling omdat ze daarmee het meest effect hadden. Tegelijk was duidelijk dat het project niet kostendekkend kon worden gerealiseerd. De corporatie verrichtte al een grote financiële inspanning voor de vernieuwing van de woningen. Dankzij de ISV-subsidie is het gewenste investeringsbedrag losgekomen. Uiteindelijk is gekozen voor een constructie waarbij de gemeente en de corporatie co-eigenaar zijn. De corporatie is beheerder van het complex, de gemeente is risicodragers voor de exploitatie. Van de in het Castellum gevestigde voorzieningen lagen sommige eerder verspreid door de wijk, andere waren nog niet aanwezig.

Samenwerkende partners

Woningcorporatie De Goede Woning

Gemeente Zoetermeer

Alle in het Castellum gevestigde instanties

Financiering

Totale investering	€	33 mln
ISV-aandeel	€	3 mln

Looptijd

2005 - 2010



Veenendaal - Panorama

Duurzame ontmoetingsplek in de wijk

Wie het centrum van Veenendaal binnenrijdt uit oostelijke richting ziet sinds eind 2011 een opvallend gebouw tussen de flats. Panorama is de nieuwe ontmoetingsplek voor de bewoners van de wijken Engelenburg, Schrijverspark en Jan Roeckplantsoen. Door een slim ontwerp met een veranda, 530 m² zonnepanelen voor elektriciteit en 10 m² zonnecollectoren voor warm water voorziet het gebouw geheel in de eigen energievoorziening. Het is de eerste MFA (multifunctionele accommodatie) in Nederland die volledig energieneutraal is.

De drie wijken, waarin bewoners met vijfenveertig verschillende nationaliteiten samenleven, vormen een enigszins anonieme omgeving en kenden relatief weinig voorzieningen. Daarom was het extra belangrijk om niet alleen te investeren in de verbetering van de woningen, maar ook om een ontmoetingsplek te creëren die de wijk een herkenningspunt kon geven.

De provincie Utrecht heeft de ISV-middelen ingezet voor het extra accent op duurzaamheid. De gemeente Veenendaal profiteert van lagere energiekosten,



niet alleen dankzij de energiezuinigheid maar ook door de sloop van een verouderd buurthuis en een sporthal. De investering is daarmee op langere termijn goed besteed. Panorama brengt een grote groep bewoners op een toegankelijke manier in aanraking met duurzaamheid. Bovendien levert het project kennis en ervaring op die elders kan worden ingezet. De provincie onderzoekt de mogelijkheden om de besparing op energiekosten onder te brengen in een fonds (revolving fund) waaruit nieuwe investeringen in duurzaamheid kunnen worden gedaan. De bewoners maken inmiddels intensief gebruik van de voorzieningen.

Samenwerkende partners

Corporatie Patrimonium
Gemeente Veenendaal
Provincie Utrecht
Marlies Rohmer architecten
Merosch adviseurs

Financiering

Panorama:

Totale investering	€	2,3 mln
ISV-aandeel	€	1,3 mln

Herstructurering wijken:

Gemeente	€	7,2 mln
Corporatie	€	10,0 mln

Looptijd

2011 opgeleverd



Den Haag - DUWO House of Music

Weer muziek in de wijk

Het Koninklijk Conservatorium trekt dankzij haar goede reputatie elk jaar meer buitenlandse studenten. Zij komen voor een periode van vier jaar of langer naar Nederland en hebben dan vaak moeite met het vinden van geschikte en betaalbare woonruimte. Het DUWO House of Music, gevestigd in een oud schoolgebouw dat jaren in gebruik was als prostitutiepand, is een geluidsgeïsoleerd complex waarin 43 internationale conservatoriumstudenten kunnen wonen en repeteren.

Door de hoge verwervingskosten, de hoge verbouwkosten en de lage opbrengst kende het plan een groot negatief plansaldo. Het pand en fundering waren in zeer slechte staat. De voorwaarde voor studenten-huisvestingsorganisatie DUWO voor deelname aan het project was een kostenneutrale exploitatie. Zonder subsidie van de gemeente was dat niet mogelijk. De ISV-middelen zijn door Den Haag ingezet voor de verwerving en de renovatie. Vanwege de ligging in een prostitutiegebied en het lage rendement waren er geen andere investeerders te vinden voor het project. Dankzij de ISV-bijdrage verwierf DUWO een aanvullende



subsidie van de stichting Burgerzin om zo tot een kostendekkende exploitatie te komen.

Met het House of Music kon Den Haag een dubbelslag slaan. Voor het Koninklijk Conservatorium ging een lang gekoesterde wens in vervulling, waarmee de positie als internationale muziekstad werd verstevigd. De buitenlandse studenten voelen zich thuis op deze sfeervolle binnenstedelijke plek; voor de buurt worden er al huiskamerconcerten georganiseerd. Daarnaast kreeg de omgeving een belangrijke impuls. Het House of Music is onderdeel van de transformatie van de prostitutiestraat Poeldijksestraat tot een 'normale' woon- en werkstraat, de Wolterbeekstraat. De kansen van dit deel van de stad, aantrekkelijk gelegen bij station Holland Spoor, worden daarmee beter benut dan voorheen.

Samenwerkende partners

DUWO

Gemeente Den Haag

Koninklijk Conservatorium

Stichting Burgerzin

Financiering

Totale investering	€	7,9 mln
Stichtingskosten DUWO	€	5,0 mln
Gemeente	€	2,9 mln,
waarvan ISV-bijdrage	€	1,7 mln

Looptijd

2003 - 2011 (DUWO House of Music)

2014 (herstructurering Wolterbeekstraat)

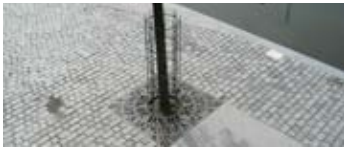


Hulst - De Nieuwe Bierkaai

Historie opnieuw tot leven gebracht

Hulst is een van de mooiste vestingsteden van Nederland, met gezellige winkelstraatjes binnen prachtige wallen. In het noordwestelijk deel van de oude binnenstad lag tot voor kort de Bierkaaistraat, ooit een modern winkelgebied met een verkeersvrije winkelpassage dat langzaam was afgezakt en waarin niet meer werd geïnvesteerd door ondernemers. Nadat eerdere plannen onhaalbaar waren gebleken, nam de gemeente Hulst in 2003 zelf het initiatief voor herontwikkeling.

De kern van het plan bestaat uit het terugbrengen van de haven in de binnenstad. Het uitgraven is gebeurd op basis van een historische kaart uit de vijftiende eeuw. Tussen de restanten van bruggen, kelders en funderingen kwam de oude haven van Hulst langzaam weer te voorschijn, met aan weerszijden de oude bebouwing. Dankzij het uitgraven van de historische haven werd de binnenstad weer verbonden met de monumentale restanten van de Keldermanspoort. Zo krijgt Hulst er een aantrekkelijk woon- en winkelgebied bij, dat de historische uitstraling versterkt. De gemeente heeft



bepaald dat het totale winkeloppervlak niet mag toenemen. De ontwikkeling gaat stapsgewijs, wat noodzakelijk is vanwege de vele verschillende grondeigenaren en ondernemersbelangen in het gebied.

De ISV-middelen worden ingezet voor de aankoop en sloop van panden en voor tijdelijk verhuur van lege panden. De aanleg van de kade aan de Nieuwe Bierkaai, die 's avonds feestelijk is verlicht, werkt als inspirator. Ondernemers komen met allerlei initiatieven voor evenementen. Bij de Keldermanspoort is een podium voor een openluchttheater. Het belang voor Hulst is dat de positie als regionaal koop- en eventencentrum wordt versterkt, op een manier die recht doet aan de cultuurhistorie. Ook steeds meer Vlamingen weten de weg naar het stadje te vinden.

Samenwerkende partners

Gemeente Hulst
Woningstichting Hulst
Provincie Zeeland

Financiering

ISV-bijdrage	
2005 – 2010	€ 1,3 mln
2010 – 2015	€ 538.000

Looptijd

2003 - 2015/2020



Delft - Bomenwijk

Gezinnen terug in de stad

De Bomenwijk is een typische na-oorlogse wijk, met een eenzijdig aanbod van zo'n vijfhonderd kleine en goedkope huurwoningen. Nadat veel gezinnen Delft verruilden voor een van de vele nieuwbouwwijken in de regio bleef er een eenzijdige bevolkingssamenstelling achter, met veel ouderen en studenten. De gemeente wil hierin samen met de coöperatie meer variatie brengen, om zo ook meer gezinnen voor de stad te behouden. Bovendien waren de krappe en gehorige flatwoningen na ruim een halve eeuw niet meer van deze tijd. Over een periode van zo'n tien jaar krijgt de wijk stapsgewijs een nieuw aanzien. Bestaande eengezinswoningen worden grondig gerenoveerd en energiezuinig gemaakt, de gedateerde portiekflats maken plaats voor een gevarieerde, hedendaagse bebouwing met zowel koop- als huurwoningen.

De ISV-subsidie is benut voor het doorlopen van de noodzakelijke procedures. De woningcorporatie bleek bereid om de investeringen in de openbare ruimte grotendeels voor rekening te nemen, een bijzondere inspanning bij zo'n omvangrijk vernieuwingsproject. Hier stond tegenover dat Delft het bestem-



mingsplan moest veranderen om de bouw van eengezinswoningen mogelijk te maken. De proceskosten die daarvoor werden gemaakt, waren niet verhaalbaar. Ook zijn uit het relatief kleine ISV-aandeel sociale programma's gestart om de sociale cohesie in deze aandachtswijk te verbeteren. Duurzaamheid is een belangrijk ambitie; alle nieuwe woningen zijn voorzien van een waterpomp die tevens voor vloerverwarming zorgt. Dit betekent niet alleen een lagere energierekening maar ook minder fijnstof in de woning, een belangrijke onzichtbare veroorzaker van gezondheidsklachten.

Vanwege ernstige financiële problemen bij de woningcorporatie onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om een deel van het ISV-budget zelf in te zetten voor waterberging. Afhankelijk van de ontwikkelingen bij de corporatie zullen mogelijk nieuwe partners het project overnemen.

Samenwerkende partners

Gemeente Delft

Woningcorporatie Vestia

Financiering

Vestia

€ 65 mln

Gemeente

€ 1,5 mln, volledig ISV

Looptijd

2009 - 2020



Deventer - Keizerslanden

Dynamiek terugbrengen

Keizerslanden is gebouwd in de jaren '60 en '70 en bestaat uit vier woonbuurten met in het midden een groot winkelcentrum. Er wonen bijna tienduizend mensen. De eenzijdige functie, met veel scholen en weinig andere voorzieningen, dreigde de valkuil van de wijk te worden. De dynamiek raakte eruit: ondernemerschap en betrokkenheid namen af, bewoners woonden er gemiddeld steeds korter. De gemeente en de woningcorporatie besloten om samen te investeren in de wijk. Dit deel van Deventer was te groot en te belangrijk om te laten wegzakken. Naast een uitgebreid programma voor sloop en nieuwbouw en investeringen in voorzieningen en openbare ruimte, kwam er meer aandacht voor het contact met de bewoners.

In het verleden stonden gemeente en corporatie regelmatig tegenover elkaar rond de vraag 'wie betaalt wat?'. Bij de start van de vernieuwing werden heldere afspraken gemaakt, die de samenwerking sterk hebben verbeterd. Gemeente en woningcorporatie nemen beide de helft van het uitgebreide sociale programma in Keizerslanden voor rekening. Het gemeente-

aandeel wordt grotendeels vanuit de ISV-middelen gedekt, de regie ligt bij de woningcorporatie.

Het bijzondere aan de grootschalige vernieuwing van Keizerslanden is dat het sociale en culturele programma gelijk opgaat met de fysieke investeringen.

Deze keuze is bewust gemaakt. De planningstijd beslaat tien jaar, een periode die door bewoners als veel langer wordt ervaren dan door planners.

Deze tussentijd wordt benut om in

gesprek te raken met bewoners en zelfredzaamheid te stimuleren.

Het doel is om na afloop van de vernieuwing in 2015 een wijk over te houden die zoveel mogelijk draaiende worden gehouden door de bewoners zelf, zonder dat veel medewerkers van diverse instanties daarbij moeten helpen. Kenmerkend voor het programma is ook de systematische aanpak, met meetbare doelen. Zo kan bijvoorbeeld worden aangetoond dat het niveau van het vervolgonderwijs in de buurt al merkbaar hoger ligt dan voorheen.



Samenwerkende partijen

Woonbedrijf Ieder1

Gemeente Deventer

Bewoners en ondernemers

Financiering

Sociaal-economisch programma

Gemeente

€ 3,3 mln,

waarvan

€ 2,5 mln ISV

Woonbedrijf Ieder1

€ 3,3 mln

Voor het fysieke deel van de vernieuwing wordt een veelvoud van deze investering gedaan door marktpartijen, corporatie en gemeente.

Looptijd

2005 - 2015



Dordrecht - Wielwijk

Central Park voor Dordrecht-West

Wielwijk is een van de wijken in Dordrecht-West met een duidelijk winkelhart en een scherpe begrenzing. De wijk werd in recordtempo gebouwd in de na-oorlogse jaren. Aanpassingen aan de tegenwoordige eisen zijn hard nodig. Toch kunnen de bestaande kwaliteiten worden gebruikt bij de vernieuwing: de groene ruimte, de duidelijke randen, de elementen die herinneren aan het oude polderland, de buurt- en winkelcentra en de goede ligging in de stad. In totaal komen er vijfhonderd nieuwe woningen in de wijk en verdwijnen er achthonderd. Het streven is om ongeveer hetzelfde aantal bewoners te behouden, door meer gezinnen aan te trekken.

De gemeente en de corporatie besloten gezamenlijk dat alleen sloop en nieuwbouw onvoldoende waren. Om de kracht van de locatie te benutten wordt het vrij anonieme Wielwijkpark vergroot en opnieuw ingericht. Een deel van de nieuwe woningen komt aan of zelfs in het park. Het is een aanpak die past bij deze tijd; geen strikte scheiding maar juist een sterke binding tussen bebouwing en openbaar groen. Voor de vergroting van het park is het nodig dat de drukke

M.H. Trompweg wordt verlegd. De weg komt parallel aan de A16 te liggen, in een strook die ongeschikt is voor andere doeleinden.



De taakverdeling tussen de corporatie en de gemeente is helder. De corporatie neemt het fysieke en sociale deel van de vernieuwing voor rekening, met een forse onrendabele top die uit het budget voor de 40+ wijken wordt gedekt. Vanuit de ISV-middelen kan de gemeente de wegomlegging realiseren. Zonder deze infrastructurele ingreep was het project alleen in een kleinschaliger en soberder uitvoering mogelijk geweest, met in de huidige woningmarkt een kleinere kans op slagen. Dankzij de wegomlegging kan de grootste troef van de wijk worden uitgespeeld: suburbaan wonen aan een echt stadspark. Het gewenste effect voor dit deel van Dordrecht zal op termijn zijn dat de leefbaarheid verbetert, de woningwaardes stijgen en de bevolkings-samenstelling gevarieerder wordt.

Samenwerkende partners

Gemeente Dordrecht
Woningcorporatie Woonbron
Stichting De Wielborgh
Dordtse welzijnsorganisaties (DWO)
Bewonersorganisaties

Financiering

Gemeente Dordrecht	€	14,0 mln
ISV-aandeel	€	3,6 mln

Totale investering ca.	€	200 mln,
waarvan circa	€	42 mln onrendabel.

Woonbron neemt € 28 mln van het onrendabele deel voor rekening

Looptijd

2006 - 2021



Sneek - Nij Túndoarp

En nieuw tuindorp

Net buiten de oude grachtengordel van Sneek ligt de wijk Sperkhem. Het zuidelijke gedeelte van de wijk, Tuindorp, is vanaf 2002 ingrijpend veranderd en heet nu Nij Túndoarp. Kleine huurwoningen uit de wederopbouwperiode werden vervangen door ruimere huur- en koopwoningen die meer aan de wensen van hedendaagse woningzoekenden voldoen. De centraal gelegen kerk en circa honderd woningen uit de jaren tachtig bleven staan. Tuindorp kende een eenzijdige bevolkingsopbouw, met weinig gezinnen en veel eepersoons-huishoudens. Er waren zichtbare problemen rond overlast en verwaarlozing van de openbare ruimte. Na de vernieuwing is een meer gemengde wijk overgebleven, die bovendien stedenbouwkundig beter aansluit op de Sneker binnenstad.

Het project was onrendabel vanwege de verdunning van het woningbestand (van 342 naar 280) en de inrichting van veel meer openbare ruimte, met een binnenhaven en parkeervoorzieningen. Met de ISV-bijdrage van de provincie is een deel van de investering in de herinrichting van de openbare ruimte

afgedekt. De verbetering van de woonomgeving was een voorwaarde voor de woningstichting om hwt forse aantal verouderde woningen te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen. Vernieuwing was hoe dan ook nodig, maar zonder deze gelden had het alleen op veel kleinere schaal gekund, met minder aandacht voor stedelijke kwaliteit.



Voor de gemeente Súdwest-Fryslân is het bouwen van uitbreidingswijken, zoals in de afgelopen jaren is gebeurt, niet meer aan de orde. Voor de toekomst ligt de opgave in het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en de bestaande woonomgeving. De geslaagde vernieuwing van Nij Túndoarp kan daarbij als voorbeeld dienen.

Samenwerkende partners

Gemeente Sneek (nu Súdwest-Fryslân)
Woningstichting Patrimonium (nu Accolade)
Provincie Friesland
Wijkplatform

Financiering

Totale investering	€	37,0 mln
Gemeente	€	2,5 mln,
waarvan	€	1,8 mln uit ISV

Looptijd

2002 - 2009



Groningen - Bessemoerpark

Achterkant wordt verbinding

De Bessemoerstrook was een stukje restgebied in het noordelijk deel van Groningen. Door een historische grilligheid scheidde een tachtig meter brede strook decennialang de wijken Tuinwijk en Paddepoel. Voor de bewoners was het de achterkant van hun wijk. Het leidde er toe dat het gebied te maken kreeg met vervuiling, vandalisme en criminaliteit. Bij bewonersorganisaties aan beide kanten leefde al jaren de wens om de strook aan te pakken. De vernieuwing van Tuinwijk en de stevige herstructurering in Paddepoel boden een kans om dit te doen.

Samen met de wijkverenigingen, de ontwikkelaar en de woningcorporaties werd een plan ontworpen. Na een jaar 'brainstormen met de buurt' was eind 2011 het inrichtingsplan en een voorontwerp voor het bijbehorend bestemmingsplan klaar. De Bessemoerstrook wordt ingericht als park met voorzieningen voor beide wijken, waaronder een buurthuis, en met 32 parkwoningen. Het groen vormt een ecologische verbinding die natuur vanuit het noorden verder de stad in leidt. Deze verbeteringen maken het gemakkelijker voor Groningen om ook (jonge) gezinnen aan te trekken in dit deel van de stad, een van de doelen van

de herstructurering in de omliggende wijken.

De ISV-bijdrage heeft het samenwerkingsproces tussen gemeente, instanties en bewoners vergemakkelijkt.

In beide omliggende wijken

loopt een omvangrijk programma voor fysieke vernieuwing, elk met een grote inzet van corporaties, marktpartijen en gemeente, waaronder ook ISV-gelden. Bij een dergelijk grootschalige aanpak bestaat het risico dat bewoners het gevoel krijgen buitenspel te staan. Dat maakt het belangrijk om gezamenlijk te investeren in verbetering van de openbare ruimte. Door gericht middelen in te zetten op de Bessemoerstrook is het draagvlak voor de vernieuwing in de omliggende wijken toegenomen. Het nieuwe park, het buurthuis en het verbindingspad tussen de twee wijken zullen tot een groter gevoel van veiligheid leiden.



Samenwerkende partners

Gemeente Groningen

Wijkverenigingen

Woningcorporaties Nijestee en Huismeesters

Financiering

Bessemoerstrook

Totale investering ca. € 8,5 mln

ISV-bijdrage € 1,0 mln

Paddepoel

Totale investering ca. € 70 mln

ISV-bijdrage € 5 mln

Tuinwijk

Totale investering: € 28,5 mln

ISV-bijdrage beperkt

Looptijd

Bessemoerpark 2010 - 2013



's-Hertogenbosch - De Moerputten

Van kamp naar wijk

Tot aan het begin van de jaren negentig deed de gemeente 's-Hertogenbosch tevergeefse pogingen om het woonwagenkamp aan de Vlijmenseweg op te heffen. De bewoners moesten verhuizen naar kleinere kampjes dichtbij bestaande woonwijken, zodat ze konden integreren in de 'gewone' maatschappij. Zo stond het immers in de Woonwagenwet destijds. De plannen stuitten op veel verzet van de bewoners van de 65 woonwagens, die wilden blijven wonen op de plek waar het kamp op dat moment al ruim vier decennia stond.

In 1993 werd afgesproken dat het kamp zou worden genormaliseerd. Toch zou het daarna nog tien jaar duren voor daadwerkelijk met de vernieuwing kon worden begonnen. De onveilige woonomgeving (milieu, brandveiligheid) maakte het noodzakelijk het woonwagencentrum grondig te renoveren. Deze renovatie was een effectieve hefboom om, na een periode van escalaties, van dit centrum een gewone woonwijk te maken, zonder bedrijven en met inwoners waarvoor dezelfde regels gelden als voor anderen inwoners van de stad. Daarvoor

moesten vele noodzakelijke maar onrendabele investeringen worden gedaan: bodemsanering, toewijzingsbeleid, opschoning illegale activiteiten, nieuwbouw van huurwoningen en herinrichting van de openbare ruimte. Ook op sociaal gebied was er aandacht nodig, zoals voor schoolverzuim en aansluiting op de arbeidsmarkt.



De nieuwe aanpak was gestoeld op de methodiek van het Grote Stedenbeleid: krachten over sectoren heen bundelen om zo slagkracht en financiële reikwijdte te vergroten. De ISV-bijdrage was onmisbaar om het project vlot te trekken en heeft geholpen om het dossier integraal aan te pakken en om de onrendabele investeringen te financieren. Inmiddels is het voormalige woonwagencamp een wijk met tachtig woningen en een goede bestrating, verlichting en riolering. Voor andere gemeenten die zoeken naar normalisering van woonwagencentra is De Moerputten uitgegroeid tot een belangrijk voorbeeld.

Samenwerkende partners

Gemeente 's-Hertogenbosch
Belastingdienst
Politie
Woningbouwcorporatie
Adviesraad bewoners
Provincie Noord-Brabant

Financiering

Totale investering	€	8,5 mln
Gemeente 's-Hertogenbosch	€	3,0 mln
Provincie Noord-Brabant	€	0,3 mln
Liquidatie woonwagenschap	€	0,3 mln
Opbrengsten grondverkoop	€	2,7 mln
ISV-subsidie	€	2,2 mln

Looptijd

2003 - 2009



Kapelle - LIKA-terrein

Rotte kies verwijderd

Tegen de bebouwde kom van Kapelle aangeleund stond vroeger de conservenfabriek van Van Liere, bij de oudere Kapellenaren beter bekend als de Lika. Nadat de fabriek werd gesloten was het complex lange tijd in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en raakte het ingesloten door woonbebouwing. Na verloop van tijd begon de buurt te klagen. Er was parkeeroverlast, geluids- overlast, vervuiling en verloedering. Ook bleken verschillende bedrijven niet meer aan de brand- en veiligheidsvoorschriften te voldoen. De spreekwoordelijke druppel die de emmer deed overlopen was de constatering dat er op het terrein asbest in de terreinverharding bleek te zitten.

De gemeente besloot het initiatief te nemen voor sloop, aankoop van de grond en bodemsanering. Dankzij de ISV-bijdrage van de provincie kon een plan voor herontwikkeling worden uitgevoerd. Omdat de locatie aan de rand van een woonwijk was gesitueerd, lag het voor de hand om de vrijkomende locatie voor woningbouw te benutten. Toen bleek dat de eigenaar niet met de gemeente tot overeenstemming kon komen over de verkoop van de

gronden, werd uiteindelijk een ontwikkelaar gevonden die het project aandurfde. Direct na de aankoop in 2003 is gestart met de sloop van de opstallen en het saneren van de bodem. Omdat ook de achtertuinen van de aangrenzende woningen waren verontreinigd met olie, moest ook deze grond worden gesaneerd. Bovendien bleek er in de muren en daken van het gebouw ook asbest te zijn verwerkt. Al met al een flinke saneringsklus.

Na een moeizame en kostbare operatie is Kapelle verlost van een 'rotte kies' in het dorp en kreeg het er toekomstbestendige woningbouw voor terug. Uiteindelijk zijn er 29 woningen gebouwd waarvan 14 levensloopbestendig. De 22 grondgebonden woningen waren relatief snel gebouwd en verkocht. Voor de appartementen lag dit anders. Uiteindelijk kon het appartementenkavel worden overgenomen door de corporatie, die er vervolgens een vrijstaande hoekwoning en zes huurwoningen voor ouderen liet bouwen. In 2010 zijn ook die woningen opgeleverd en inmiddels allemaal verkocht en bewoond.

Samenwerkende partners

Gemeente Kapelle

Provincie Zeeland

De Groene Groep Ontwikkeling bv

Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking

Financiering

Totale investering	€	8,7 mln
--------------------	---	---------

Bijdragen:

Gemeente	€	1,0 mln
----------	---	---------

ISV -subsidie	€	868.000
---------------	---	---------

Looptijd

2003 – 2010



Rotterdam - European China Centre

Van achterstanden wegwerken naar kansen benutten

Het schiereiland Katendrecht biedt plaats aan een van de meest in het oog springende gebiedstransformaties van Nederland. Een ruig havengebied is omgevormd tot een succesvolle woonwijk, met 'creatief, culinair en cultureel' als leidende begrippen. Eind jaren negentig waren de woningen op Katendrecht vrijwel allemaal goedkope sociale huurwoningen, nu is zowel de woningwaarde als de leefbaarheid in de wijk spectaculair verbeterd. Dankzij de aanleg van de Rijnhavenbrug is Katendrecht nog meer een centrumlocatie in de stad geworden, die alles in zich heeft om uit te groeien tot dé *hot spot* van Rotterdam.

Nu gaat Katendrecht een nieuwe fase in. De focus is verschoven van achterstanden wegwerken naar kansen creëren. Marktpartijen geloven in het gebied en zijn bereid om grote investeringen te doen. Samen met de herontwikkeling van de Fenixloodsen is het European China Centre daarvan het beste bewijs. Rotterdam heeft de ambitie om een belangrijk centrum te worden voor Chinese bedrijven. De Chinese aanwezigheid op Katendrecht gaat

lang terug; de wijk is al sinds het begin van de vorige eeuw de bakermat van de Chinese gemeenschap in Nederland. De betrokkenheid van het bestuur van Shanghai, zusterstad van Rotterdam, is een belangrijke steun voor het plan. Het totale ECC zal 100.000 m2 beslaan en wordt in fases opgeleverd. Op een ondergrondse parkeergarage komt een gemengd programma van kantoren, appartementen, een hotel, restaurants, een supermarkt, Chinese specialiteitenwinkels en congres- en evenementenfaciliteiten. In de plint van beide gebouwen ligt het accent op commerciële functies. Ook komen er 110 koopappartementen.

Zoals bij alle ontwikkelingen in dit bestaande werkgebied, moet de gemeente forse voorinvesteringen doen. Het gaat daarbij om aankoop of sloop van bestaand vastgoed, sanering van grond en inrichting van de openbare ruimte. De ISV-bijdrage voor het European China Centre zal specifiek worden ingezet om de verwerving van het politiebureau, en daarmee het mogelijk maken van de totale fysieke schuifoperatie, te realiseren. Katendrecht wordt als een voorbeeldproject beschouwd van gebiedsontwikkeling met een lange-termijnvisie. De keuze voor deze havenlocatie past in de strategie van de stad, de regio en de provincie om hoger opgeleiden ook na hun studie aan de stad te binden.

Samenwerkende partners

Volker Wessels
Shanghai Construction Group
OBR Vastgoed

Financiering

Totale investering ECC door markt en overheid:

	€	200 mln (schatting)
Bijdrage ISV-3:	€	2,5 mln

Looptijd

2001 (begin planvorming) - 2020 (verwachting)



Schiedam - De Scheepswerf

Wonen aan het water

In het historische centrum van Schiedam werd in 2007 de sterk verouderde scheepswerf gesloopt en vervangen door een particulier bouwproject met 27 appartementen in het middeldure en dure segment. Met de komst van de woningen aan het water kon het centrum van Schiedam een stukje worden vergroot. Een veelbelovend plan op een prachtige, maar ook lastige, locatie. Parkeerruimte rond het complex was er nauwelijks en het opofferen van de schaarse ruimte aan parkeerplaatsen had de meerwaarde van het project sterk verkleind. Een innovatief parkeersysteem onder het gebouw, waarmee de auto's via een lift kunnen worden 'gestapeld', maakte de prijs van de appartementen onevenredig hoog, met als gevolg dat de voorverkoop stakte.

De gemeente Schiedam besloot om ISV-middelen in te zetten om de parkeerkelder te helpen financieren. Dit drukte de prijs van de woningen zodanig dat ze in korte tijd tegen een reële marktprijs konden worden verkocht. Dankzij het vlottrekken van De Scheepswerf kon Schiedam een begin maken met de herontwikkeling van de strook langs de Nieuwe Haven,



een verrommeld werkgebied met fabriekjes en scheepswerven op verontreinigde bodem. Het past in de strategie van de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam om te investeren in binnenstedelijke woongebieden. De ambitie is om tachtig procent van alle nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied te bouwen. Uit onderzoek blijkt dat het juist de aantrekkelijke, centraal gelegen woonlocaties zijn waaraan een tekort bestaat in de regio.

Samenwerkende partners

Gemeente Schiedam
Hollands Midden/Bolton

Financiering

Investering ontwikkelaar	€	8,5 mln
ISV-bijdrage	€	243.000

Looptijd

2007 – 2009



Lelystad - Zuiderzee- en Atolwijk

Aansporen tot onderhoud

De Zuiderzee- en Atolwijk werden gebouwd in de jaren zeventig volgens het destijds populaire woonerf-principe. Van 1995 tot 2004 heeft de corporatie vanwege financiële problemen zo'n vijfduizend woningen verkocht, waardoor meer dan de helft van de woningen in particulier eigendom kwam. Het versnipperde woningbezit leidt tot problemen. Slecht onderhouden woningen tasten het hele aanzien van de wijk aan, wat een negatief effect heeft op de leefbaarheid en de woningwaarde. Voor de wijken is het daarom belangrijk dat niet alleen de corporatiewoningen maar ook het particulier bezit wordt opgeknapt. Bovendien kan dankzij particuliere woningverbetering ook de energieprestatie fors worden verbeterd, omdat vooral het casco van de woning wordt aangepakt.

De gemeente biedt bewoners de kans om gebruik te maken van een laagrentende lening via SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Particulieren kunnen een lening krijgen tot maximaal € 40.000, het gemiddelde leenbedrag ligt tussen € 25.000 en € 30.000. Jaarlijks worden vijftien tot twintig woningen



verbeterd. Vanwege de lange looptijd en de lage rente is dit voor banken geen interessante doelgroep. In de praktijk blijkt dat de risico's beperkt zijn: de grote meerderheid van de leningen wordt binnen de gestelde termijnen afgelost. Daarvoor is echter wel begeleiding nodig. Zo moet de financiële situatie van de bewoners worden getoetst.

Omdat veel particulieren beperkte financiële mogelijkheden hebben, in combinatie met hoge hypotheek en dalende woningwaardes, onderzoekt Lelystad ook andere mogelijkheden om particulier onderhoud te stimuleren, zoals samenwerking met een vakschool. Het project heeft daarnaast een signalerende functie. Soms blijkt uit het contact met bewoners dat er andere problemen zijn, bijvoorbeeld op sociaal of financieel gebied. Indien nodig wordt doorverwezen naar maatschappelijke instellingen. Voor de gemeente is het fonds een efficiënte manier om woningverbetering te bevorderen. Revolverend betekent echter niet 'gratis'. De bijdrage uit het ISV was noodzakelijk om het fonds te starten en om de kosten voor uitvoering en begeleiding te dekken.

Samenwerkende partners

Gemeente

SVn

Stichting Welzijn Lelystad

Schildersvakschool

Financiering

ISV-bijdrage € 3,5 miljoen

Tot 2012 is voor ca. € 1,3 miljoen aan leningen verstrekt.
Rente en aflossing vloeien terug in het fonds.

Looptijd

onbepaald



Zaanstad - Funderingsherstel

Voorkomen is beter

Zaanstad is een van de zes gemeenten die sinds 2001 aan het landelijk programma voor funderingsherstel deelneemt. Als gevolg van de slappe veenbodem en een bacterie die de grenenhouten fundering aantast, zijn veel Zaanse buurten kwetsbaar voor verzakkingen. Al snel na de start van het project bleek dat een structurele aanpak nodig is. Het belang van preventie werd nog eens duidelijk door een ernstige verzakking in 2008 in Krommenie, waarbij elf woningen van de een op andere dag onbewoonbaar waren. Was deze aantasting eerder opgemerkt, dan had dit de gemeente veel kosten en de bewoners veel overlast bespaard.

Zaanstad heeft zeventienduizend woningen die vroeg of laat te maken krijgen met verminderde draagkracht van de fundering. Daarvan zijn er tot nu toe twaalfhonderd hersteld. Dankzij de ISV-subsidie is het stimuleringsprogramma voor funderingsherstel de afgelopen jaren draaiende gehouden, waarbij laagrentende leningen een belangrijke functie vervulden. Inmiddels heeft de gemeenten zo'n € 16 miljoen aan leningen bij particuliere eigenaren uitstaan.

De ervaring is dat vrijwel alle leningen binnen de gestelde termijn worden afgelost, wat betekent dat het fonds goed functioneert.

Toch heeft de gemeente vanuit financiële overwegingen besloten te stoppen met deze aanpak. Een revolverend fonds werkt alleen als er voldoende startkapitaal is. Zaanstad heeft de leningen grotendeels gefinancierd met leningen op de kapitaalmarkt en de rentelasten hierover drukken langdurig op de begroting. Daarnaast vergen procesbegeleiding, toezicht en handhaving hoge kosten. Zo is het bijvoorbeeld onmogelijk om één woning tegelijk aan te pakken; het is steeds de kunst om een heel blok 'mee te krijgen'. De mogelijkheden om medewerking van bewoners juridisch af te dwingen zijn beperkt. Er is soms ook geluk bij nodig: in Wormerveer heeft een groep van zestig bewoners een vereniging opgericht om gezamenlijk het herstel aan te pakken. In dit geval werkte een kleine startsubsidie en de laatste kans om via de gemeente een goedkope lening af te sluiten als katalysator.

In de nieuwe werkwijze van Zaanstad staat de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar centraal en heeft de gemeente uitsluitend nog een faciliterende rol. In een tijd waarin eigenaren de overwaarde van hun woning zien verdampen, is dat echter geen eenvoudige zaak. De gemeente onderzoekt daarom aanvullende mogelijkheden, onder meer erfpacht en een grotere inzet van banken. De invoering van een landelijk fonds funderingsherstel zou Zaanstad en andere gemeenten met funderingsproblematiek helpen dit probleem voortvarend aan te pakken.

Financiering	2001-2009	2010-2014
Gemeente:	18,3 mln	3,6 mln
Rijk: Knelpuntenpot funderingsproblematiek en ISV	3,7 mln	1,9 mln

Looptijd

2001 - nu

Aan deze publicatie hebben meegewerkt

Johan Tigchelaar	Gemeente Ferwerderadiel
Jan Veugelers	Provincie Utrecht
Jan Bloemheuvel	Gemeente Utrecht
Harry Exmann	Gemeente Schiedam
Mathieu van Woerkom	Provincie Zeeland
Henk Nijssen	Provincie Zeeland
Marike Pet	Gemeente Den Haag
Wilke Ruiten	Gemeente Delft
Marcel Busser	Gemeente Delft
Ronald Klaassen	Gemeente Groningen
Jan Arts	Gemeente Nijmegen
Doenja Urlings	Gemeente Heerlen
Marjo Croes	Gemeente Lelystad
Wienand van Dijk	Gemeente Haarlem
Ivonne Vlooswijk	Gemeente Zoetermeer
Tinus Meijerink	Gemeente Deventer
Jaap Ruijgers	Stadsdeel Oost, Amsterdam
Floris Beemster	Gemeente Amsterdam
Evert Peereboom	Gemeente Dordrecht
Willeke Koops	Gemeente Zaanstad
Sietse la Roi	Gemeente Súdwest-Fryslân
Inge Huiskers	Gemeente Hilversum
Karin Akkers	Gemeente 's-Hertogenbosch
Melvin Hage	Gemeente Rotterdam
Frans de Jong	Gemeente Rotterdam

