REGIOPLAN

WIJKECONOMIE IN ZUID-HOLLAND: aanpak, best practices en succesfactoren

- eindrapport -

drs. H.M. ter Beek
drs. D. Leveling
dr. C. van Rij

Amsterdam, april 2005
Regioplan publicatienr. 1296

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: 020 - 5315315
Fax : 020 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan Beleidsonderzoek in opdracht van de provincie Zuid-Holland.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 1

Management Summary 3

1 Inleiding en vraagstelling 7
1.1 Doelen en vraagstelling van onderzoek 7

2 Object van onderzoek 9
2.1 Wijkeconomie: wat is het en wat verstaan wij er onder? 9
2.2 Gemeenten, wijken en kernen die in onderzoek centraal staan 12

3 Stedelijke wijken: activiteiten en ervaringen 15
3.1 Den Haag: Zuidwest, Spoorwijk-Laakkwartier en Duindorp 15
3.2 Rotterdam: Delfshaven, Witte de Withkwartier en Hoogvliet 19
3.3 Schiedam: Nieuwland-Groenoord 25
3.4 Dordrecht: Oud Krispijn 26
3.5 Leiden: Leiden-Noord 29
3.6 Delft 31

4 Landelijke kernen: activiteiten en ervaringen 33
4.1 Rijnwoude: Hazerswoude-Rijndijk en -Dorp, Koudekerk en Benthuizen 33
4.2 Zwijndrecht: de kern Heerjansdam 36
4.3 Giessenlanden: de kern Hoornaar 37
4.4 Berkel en Rodenrijs 38

5 Wie doet wat: initiatieven, rollen en witte vlekken 41
5.1 Welke activiteiten worden ondernomen? 41
5.2 Wie doet wat: regie, uitvoering, financiering 48
5.3 Eventuele witte vlekken? 50

6 Succesfactoren en best practices 51
6.1 Best practices en ontwikkelroutes voor wijken en kernen 52
6.2 Succesfactoren 55
6.3 Mogelijke betekenis voor de provincie Zuid-Holland 58

Bijlage 1 Overzicht gesprekspartners 63
Bijlage 2 Literatuuroverzicht 65

VOORWOORD

In opdracht van de provincie Zuid-Holland heeft Regioplan Beleidsonderzoek een verkennend onderzoek gedaan naar de praktijk van 'wijkeconomie' in deze provincie. Kernvragen daarbij zijn geweest 'wat werkt en zo ja, waarom?' en 'wat werkt niet en waar ligt dat aan?'. Mede omdat het onderzoek kortlopend was, zijn wij in het bijzonder dank verschuldigd aan de vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties, winkeliers- en ondernemersverenigingen en overige belangrijke partners bij de aanpak van wijkeconomie omdat zij op zeer korte termijn bereid zijn geweest tijd vrij te maken voor deelname aan de georganiseerde sessies over wijkeconomie of te fungeren als interviewpartner.

Wij vertrouwen erop dat het voorliggende onderzoek een interessante en lezenswaardige beschrijving biedt van de praktijk van wijkeconomie in Zuid-Holland, inclusief de wijze waarop de landelijke gemeenten werken aan versterking van economisch profiel en draagvlak van hun kernen, en dat de opgenomen 'best practices' en succesfactoren zullen bijdragen aan kennisverspreiding over en een succesvolle aanpak van wijkeconomie.

Het onderzoek is uitgevoerd door Dieuwke Leveling, Coen van Rij en ondergetekende. Tot slot is het onderzoek vanuit de provincie begeleid door Mirco Goudriaan en Joop Buunk, die wij daarvoor ook graag bedanken.

Amsterdam, 26 april 2005

Herbert ter Beek
Onderzoeksmanager Economie
Regioplan Beleidsonderzoek

MANAGEMENT SUMMARY

In opdracht van de afdeling Economische Zaken van de provincie Zuid-Holland is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop gemeenten en overige relevante actoren werken aan het economisch profiel en het economische draagvlak van stedelijke wijken en landelijke kernen. Dit onderzoek vloeit voort uit een verzoek van Provinciale Staten om inzicht te verwerven in de praktijk van wijkeconomie-initiatieven in de provincie Zuid-Holland. Kernvragen zijn:

- Wat gebeurt er al?
- Wie doet wat?
- Wat is succesvol en waarom?
- Wat lukt niet en waarom niet?
- Zijn er witte vlekken in de aanpak aan te wijzen?
- Op welke manier speelt de provincie nu reeds een rol en welke aanknopingspunten zijn er voor een rol voor de provincie in de toekomst?

Het voorliggende onderzoek toont aan dat de gemeenten in de provincie, zowel de stedelijke als de landelijke gemeenten, op velerlei manieren werken aan het behouden en waar mogelijk stimuleren van de economie in de wijk of kern. In de stedelijke gemeenten staat wijkeconomie op de politieke en bestuurlijke agenda en voor de landelijke gemeenten geldt, dat behoud van vitaliteit en leefbaarheid van de kleine kernen, inclusief de economische bedrijvigheid in de kernen, één van de belangrijkste doelen vormt. De activiteiten in het kader van wijkeconomie kunnen worden uitgesplitst in initiatieven die direct richten op economische activiteiten, ondernemers en ondernemerschap, en initiatieven die vooral randvoorwaardelijk zijn voor het functioneren van de wijk- of kerneconomie. Op de eerste categorie activiteiten heeft in het onderzoek het accent gelegen. Het blijkt dat gemeenten en overige relevante actoren met name inzetten op investeringen in bestaande winkelgebieden en nieuwe winkelcentra, clustering van detailhandel om de overlevingskansen te bevorderen, het organiseren van winkelstraatmanagement, het bieden van ondersteuning aan en het coachen van ondernemers, waarbij er speciale aandacht is voor starters en allochtone ondernemers, het bevorderen van netwerkvorming door ondernemers en het bieden van voldoende ‘ruimte voor ondernemen’. Met betrekking tot het bieden van voldoende ruimte voor ondernemen, zijn initiatieven genomen voor het creëren van bedrijfsverzamelgebouwen, ook in woonwijken, het realiseren van woon-werkwoningen en het aanbieden van informatie over bedrijfshuisvesting. Verder zijn in een aantal gemeenten bestemmingsplannen voor woonwijken minder restrictief en knellend geformuleerd dan voorheen vanuit het perspectief van bedrijfsmatige activiteiten.

Een conclusie uit het onderzoek is, dat er veel initiatieven worden ondernomen en dat geen evidente 'witte vlekken' kunnen worden geconstateerd. Alle relevante actoren zijn over het algemeen aangehaakt, wat niet wil zeggen dat zij ook volledig gecommitteerd zijn. Corporaties, ondernemersverenigingen, vastgoedeigenaren en bewonersorganisaties hebben ieder hun eigen belangen en prikkels om al dan niet met de gemeente als regisseur mee te werken aan wijkeconomie-initiatieven. De praktijk van het werken aan de economie van de wijk en de kern geeft aan dat de materie weerbarstig is. Succes blijkt met name gegenereerd te worden indien inspanningen op het vlak van wijkeconomie gepaard gaan met parallelle investeringen op ruimtelijk, volkshuisvestings-, sociaal en maatschappelijk vlak.

Het onderzoek heeft een groot aantal succesfactoren en 'best practices' opgeleverd ten aanzien van wijkeconomie. Voor het overzicht daarvan verwijzen wij u met name naar de hoofdstukken 5 en 6 van de voorliggende rapportage. Deze succesfactoren en 'best practices' zijn bovendien uitgesplitst naar vooroorlogse en naoorlogse stedelijke wijken en naar landelijke kernen. Het onderzoek heeft geen standaard recept opgeleverd voor succes, wat ook niet de ambitie was van het uitgevoerde verkennende en kortlopende onderzoek. Wel is duidelijk dat de best practices en succesfactoren met name aangrijpen rondom de volgende begrippen:

- Ruimte.
- Vastgoed.
- Geld.
- Markt en vraag.
- Ondernemerschap.

Zowel in de stedelijke wijken als voor de landelijke kernen is ruimte voor ondernemen een groot knelpunt. Afwezigheid van bedrijfspanden en beperkingen vanwege bestemmingsplannen en Europese en nationale wet- en regelgeving maken ondernemen lastig. Ten aanzien van de landelijke kernen kan door de met de Nota Ruimte ingeslagen koers nieuw perspectief worden gecreëerd. De Nota Ruimte geeft provincies meer mogelijkheden om via ontwikkelingsplanologie en gebiedsgerichte aanpak te komen tot een meer evenwichtige ontwikkeling van het landelijke gebied. Voor de stedelijke wijken kan de provincie met de gemeenten nader bezien welke wet- en regelgeving nu precies knelt en of er niet toch binnen de wettelijke kaders enige flexibiliteit en maatwerk kan worden ingebouwd. Verder blijken in de praktijk medewerking van vastgoedbezitters dan wel het als overheid zelf actief kunnen zijn op het gebied van vastgoed belangrijke succesfactoren. Goede voorbeelden zijn dan ondermeer de wijze waarop in Rotterdam de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) werkt en de wijze waarop in Den Haag in de wijk Duindorp is gewerkt aan concentratie van detailhandel en overige economische activiteiten. De aanpak van de wijkeconomie wint aan effectiviteit indien er niet aanbodgericht, maar vraaggericht wordt gewerkt, bij voorkeur ook met private

partijen en corporaties. Verder biedt allochtoon ondernemerschap en een groeiende sector als de ‘creatieve economie’ voor de stedelijke wijken nieuwe kansen.

Aanknopingspunten voor betrokkenheid van de provincie bij de aanpak van wijken en kernen zijn zeker aanwezig, hoewel er zoals gezegd geen evidente ‘witte vlekken’ zijn waar de provincie in kan of zelfs moet duiken. Kortheidshalve verwijzen verwijzen wij naar met name paragraaf 6.3 voor een overzicht van mogelijke aanknopingspunten voor betrokkenheid van de provincie. De rol van de provincie zou naar onze mening in het algemeen, en zeker in relatie tot de steden, vooral ondersteunend, stimulerend en faciliterend kunnen zijn, waarbij de inzet is om de gemeenten als regisseurs bij het werken aan de wijk en de kern beter in staat te stellen deze rol ook daadwerkelijk waar te kunnen maken. Ten aanzien van de kleine kernen kan een actievere rol van de provincie worden overwogen, omdat de landelijke gemeenten vanwege hun schaal en beperkte middelen grotere beperkingen kennen dan de stedelijke gemeenten en het ruimtelijk instrumentarium van de provincie voor de ontwikkeling van de landelijke kernen ook van groot belang is. Verder is het raadzaam om, met de gemeenten, de inspanningen en resultaten op het gebied van wijkeconomie te monitoren en de monitorinspanningen dan vooral te benutten voor het verder ontwikkelen van best practices. Op welke aspecten en in welke rol de provincie de aanknopingspunten voor betrokkenheid omzet in daadwerkelijke betrokkenheid is, tot slot, uiteraard een vraag die vooral politiek en bestuurlijk beantwoord zal moeten worden.

***

1 INLEIDING EN VRAAGSTELLING

Provinciale Staten (PS) van de Provincie Zuid-Holland hebben recent op initiatief van de PvdA-fractie aan Gedeputeerde Staten (GS) verzocht een onderzoek uit te voeren naar de aanpak van 'wijkeconomie'. In een op dit thema toegespitste discussienotitie[1] geeft deze fractie aan dat ondanks dat economie in het Coalitieakkoord een topprioriteit heeft gekregen, de mogelijkheden van de zogenoemde 'kleine economie' in stedelijke gebieden nog onvoldoende worden benut. Deze motie volgt op een eerdere, in november 2003 door het CDA ingediende motie (M25/5359), waarin erop wordt aangedrongen werk te maken van wijkeconomie en in het bijzonder de eventueel onnodige regelgeving die op dit punt belemmerend kan werken kritisch te bezien.

Het belang van wijkeconomie wordt breed onderkend door PS. De vraag is op welke wijze en door wie de noodzakelijke aanpak wordt georganiseerd en wie betaalt. Het belang van wijkeconomie wordt geïllustreerd door het feit dat 30 tot bijna 50 procent van de bedrijfsvestigingen in de stad in deze oude wijken te vinden is[2]. Het betreft dan vooral kleinschalige bedrijfsactiviteiten, veelal ook door allochtonen opgezet, die bijdragen aan het gewenste economische én sociale draagvlak van de wijk. Economische ontwikkeling, met name werkgelegenheid, heeft een positief effect op het sociale profiel van de wijk. Andersom heeft een sterk sociaal profiel belangrijke baten voor in de wijk gevestigde ondernemers of eventuele nieuwe ondernemers. Economisch en sociaal beleid dienen dus hand in hand te gaan.

1.1 Doelen en vraagstelling van onderzoek

De praktijk van stedelijke wijken, maar ook van kleinere kernen, toont zowel geslaagde voorbeelden waarbij wijken zowel economisch als sociaal sterk verbeteren door gericht beleid, alsook schrikbeelden van wijken die in een negatieve spiraal zijn terechtgekomen. Sociale problematiek leidt tot onveiligheid, segregatie en vermindering van de koopkracht. Dit holt het economisch draagvlak van de wijk uit, waardoor winkels sluiten, bedrijven vertrekken en met name de mensen met een problematische toegang tot de arbeidsmarkt steeds verder van het arbeidsproces af komen te staan. De **doelen** van wijkeconomie kunnen als volgt worden samengevat: bevorderen dat in wijken en ook kernen een proces op gang komt waarin het economisch draagvlak en het sociale profiel verbeteren, waarin de aanwezige kansen worden benut en eventueel nieuwe kansen worden gecreëerd, en waarbij wordt aangesloten bij het bestaande economisch en sociaal weefsel en dit, waar nodig, wordt hersteld. Wijkeconomie

[1] PvdA-fractie in PS van Zuid-Holland, *Werken in de wijk is bouwen aan de buurt*, 11 oktober 2004.

[2] J. den Uyl en J. Storteboom, *Functiemenging in vooroorlogse wijken: praktijkonderzoek*, mei 2003. Uit dit onderzoek op basis van de registers van vestiging blijkt dat in 2002 van alle bedrijfsvestigingen in Rotterdam zich 30 procent bevindt in de vooroorlogse wijken en dat dit percentage in Den Haag zelfs 47 procent is (ter vergelijking: in Utrecht en Amsterdam is het percentage respectievelijk 22 en 40 procent.

is daarmee zowel middel als doel: het behouden en waar mogelijk verder uitbouwen van werkgelegenheid in wijken en kernen is een doel op zich, maar draagt ook wezenlijk bij aan andere maatschappelijke doelstellingen.

Het verzoek vanuit PS om een onderzoek uit te voeren naar de aanpak van wijkeconomie is de directe aanleiding voor het voorliggende onderzoek. De vraagstelling voor onderhavig onderzoek is ook direct afgeleid van dit verzoek, dat concreet geformuleerd is in de Statencommissie MKE d.d. 18 januari 2005.

De **centrale vraagstelling** voor het uit te voeren onderzoek is als volgt geformuleerd:

- Geef een verzameling praktijkervaringen van gemeenten in Zuid-Holland inzake de aanpak van wijkeconomie: wat gebeurt er al, wat is succesvol en waarom, wat lukt niet en waarom niet, en op welke manier speelt de provincie (nu al) een rol in deze processen?
- Welke actoren spelen welke rol in de beschreven praktijkvoorbeelden en welke verschillende doelen, belangen en verantwoordelijkheden hebben deze actoren in de aanpak van wijkeconomie en in hoeverre is dit van invloed op de succes- en faalfactoren?

Onder relevante actoren zijn in ieder geval begrepen: (deel)gemeenten, woningbouwverenigingen, ondernemersverenigingen, detailhandel, provincie, Rijk, et cetera.

2 OBJECT VAN ONDERZOEK

Navolgend wordt ingegaan op:
- Omschrijving van het begrip 'wijkeconomie'.
- Overzicht van wijken en kernen die centraal hebben gestaan in het onderzoek.

2.1 Wijkeconomie: wat is het en wat verstaan wij er onder?

In de PvdA-discussienota 'Werken in de wijk is bouwen aan de buurt' wordt de volgende omschrijving gegeven van 'wijkeconomie':
- "Een sociaal economische structuur rondom verkopen en aankopen en werkgeven en werknemen op de schaal van wijken en buurten in het verstedelijkt gebied én in kleine kernen in het landelijk gebied."

Later wordt in de nota aangegeven dat voor wijkeconomie de menging is van wonen en werken kenmerkend is.

Wijkeconomie, of buurteconomie of de zogenoemde 'kleine economie', is echter een begrip met een lange historie en er zijn diverse definities en omschrijvingen gehanteerd. Enkele voorbeelden ter illustratie:
- In een Regioplan-publicatie over buurteconomie uit 1986 (!) wordt buurteconomie als volgt omschreven: "Het realiseren van productieve organisaties op buurt- en wijkniveau waardoor bewoners zelf kunnen bijdragen aan verbetering van de eigen woon- en leefsituatie."[3]
- Presentatie[4] ter gelegenheid van project '3 Wijken 2 jaar centraal': "Wijkeconomie is het geheel van activiteiten die leiden tot economische transacties waarbij persoonlijk contact tussen mensen centraal staat." Centrale begrippen zijn met name 'ketenvorming in de wijk', 'kleine economie in woonwijken' en verder is wijkeconomie 'méér dan alleen werkgelegenheid'.
- Op de 'Tweede conferentie stadseconomie' die is georganiseerd in Zuidvleugelverband, is wijkeconomie omschreven als "bedrijven en voorzieningen in wijken met als hoofdfunctie wonen". Het gaat dan met name om detailhandel, horeca en reparatie, commerciële en niet-commerciële dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, leisure, onderwijs en welzijns- en gezondheidszorg.

[3] Regioplan Beleidsonderzoek, *Banenplan voor de Buurt*, Rapport in opdracht van de Stichting Buurteconomie, Amsterdam, 1986.

[4] Ronald van Velzen (CityWorks), *Presentatie wijkeconomie: 3 wijken 2 jaar centraal*, 20 januari 2005.

- In het 'Programma MKB/Wijkeconomie' van de gemeente Rotterdam is gekozen voor een zeer simpele formulering[5]. Het gaat om "programma-onderdelen die erop gericht zijn om de economie op wijkniveau te versterken".

Voor het voorliggende onderzoek is bewust gekozen voor een **pragmatische omschrijving** van wat onder wijkeconomie wordt verstaan. Het onderzoek richt zich op:

Initiatieven gericht op het versterken van het economisch profiel en draagvlak van wijken of kernen, waarbij in deze wijken en kernen sprake is van een relatieve achterstandspositie op sociaal en/of economisch vlak, waarbij in de wijk of kern de woonfunctie bovendien dominant is.

Argumenten ten behoeve van deze omschrijving zijn onder meer:

- Dat met deze definitie wijkeconomie zowel doel als middel kan zijn (bijvoorbeeld middel ten behoeve van een verbetering van de sociale structuur van de wijk).
- Wijkeconomie is, in lijn met de als tweede genoemde omschrijving, méér dan alleen werkgelegenheid of initiatieven gericht op het bevorderen van de werkgelegenheid in een wijk of kern. Wijkeconomie kan ook gericht zijn op het verbeteren van de economische structuur van de kern of wijk of op verandering van de branchering in combinatie met bijvoorbeeld het verbeteren van de kwaliteit van de economische activiteiten in de kern of wijk[6].
- De keuze voor wijken en kernen met een zekere achterstandspositie is gemaakt omdat er ook wijken zijn die eenzijdig op wonen gericht zijn, maar waarbij dit door de bewoners en door de betrokken overheden niet wordt gezien als een probleem (hierbij kan worden gedacht aan 'betere wijken' als de Vogelwijk in Den Haag of Kralingen in Rotterdam.

In de genoemde nota van de PvdA wordt verder aangegeven dat de wijkeconomie vooral ten goede moet komen aan buurtbewoners. Essentieel van buurteconomie is dat 'het mes aan twee kanten snijdt', dat wil zeggen, behalve een inkomen voor de ondernemer en zijn of haar werknemers, biedt het diverse (im)materiële voordelen voor de buurt, zoals het stimuleren van sociale samenhang, het bieden van allerhande voorzieningen in de buurt, het voorkomen van verloedering en dus stimuleren van de leefbaarheid.

Bij het begrip wijk of buurt denken wij overigens vooral aan sociale buurten in plaats van zuiver administratieve buurten. Het gaat om buurt*gevoel*, om bewoners die een bepaalde verbon-

[5] Gemeente Rotterdam (OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, OBR), *Programma MKB/Wijkeconomie, De Rotterdamse aanpak: de basis voor een goed ondernemersklimaat in Rotterdam*, juni 2004.

[6] Zo is ten aanzien van de Witte de Withstraat in Rotterdam beleid ontwikkeld om de dominantie van 'nachthoreca' te verminderen en andersoortige horeca en andere kleinschalige activiteiten in de straat terug te brengen die ook overdag bijdragen aan de kwaliteit en dynamiek van de straat. In de wijk Duindorp in Den Haag zijn er initiatieven ondernomen om de nog aanwezige detailhandel te clusteren op een plein en daar dan tevens de ruimtelijke voorwaarden te creëren voor een supermarkt.

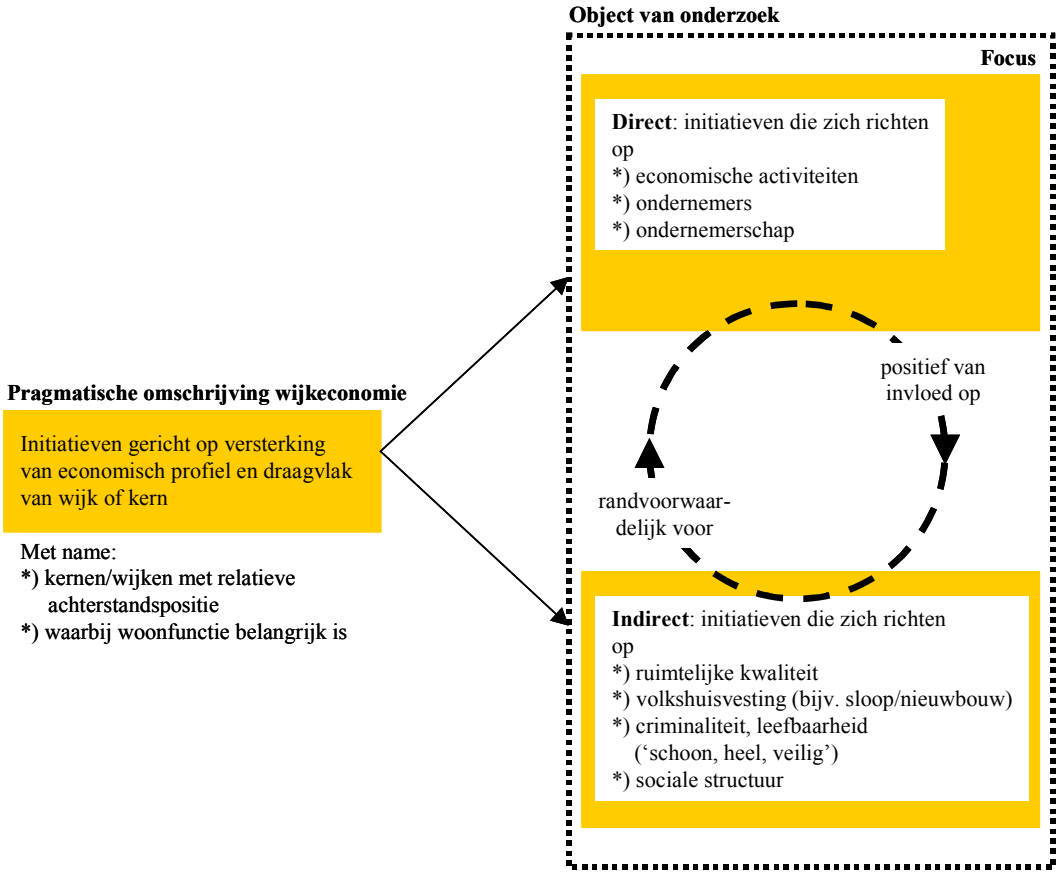
denheid met elkaar voelen. Deze benadering van de buurt, de wijk of de kern kan aanleiding geven tot allerlei nostalgische gevoelens. De PvdA-nota heeft het ook over 'de kleine middenstander', de 'hardwerkende prille ondernemer'. Verlangend wordt ook vaak teruggekeken naar hoe het vroeger was, met zoveel meer winkeltjes en kleine bedrijfjes in de buurt. In een artikel over de Rotterdamse wijk het Oude Noorden (NRC-M, maart 2005) wordt hier door bewoners ook naar verwezen. Eén van hen zegt: "..het was er gezellig. De Zwarte Jansstraat is één van de oudste winkeladers van Rotterdam. Toen we hier kwamen zaten er allemaal speciaalzaken: een hoedenwinkel, een stoffenzaak, kleine drogisterijtjes. Veel mensen waren ook familie van elkaar; de slager was de broer van de man van de brillenwinkel, die weer een neef was van de schoenmaker. En iedereen woonde boven de zaak.".

Dit citaat bevat een aantal aspecten van de buurteconomie. Ten eerste de aanwezigheid van speciaalzaken. Schaalvergroting, concentratie en concurrentie hebben ervoor gezorgd dat kleine drogisterijtjes en brillenzaken op zijn gegaan in ketens als DA, Douglas, Pearle en Specsavers. Deze bedrijven hebben andere vestigingsoverwegingen dan de oude middenstanders. Ten tweede het aspect van de familiebanden. Buurten waren sociaal hecht. Kleine kernen op het platteland ook. Dat is sterk verminderd met het mobieler worden van de bevolking. Juist in kleine kernen en oudere stadswijken is in de afgelopen decennia veel veranderd. De oorspronkelijk bevolking trok weg, een nieuwe groep kwam binnen. Dat waren veelal allochtonen, zonder die buurtbinding of groepsgevoelens. Het leven werd daardoor kouder, onpersoonlijker, in ieder geval voor de oorspronkelijke wijkbewoners. Daarmee verwatert ook een deel van het draagvlak van de buurteconomie, hoewel daar geleidelijk in sommige situaties een nieuw sociaal en economisch netwerk voor terug komt. Een derde element dat in het citaat vervat zit, is het morfologische, de woningen boven de winkel, bij uitstek een voorbeeld van de menging van wonen en werken.

Conclusie: Wij sluiten in het onderzoek aan bij de belangrijkste kenmerken van wijkeconomie: sociaal én economisch netwerk op het niveau van wijken, buurten of kernen; menging van wonen en werken; kleinschaligheid en specialisatie; 'vóór en dóór de wijk'. Wijkeconomie zou verder niet (alleen) gebaseerd moeten zijn op nostalgie, maar vooral ook op nieuwe kansen en op perspectiefrijke sectoren en activiteiten.

Wij richten ons in het onderzoek verder ook op initiatieven die **direct** ten goede komen aan het economisch profiel en draagvlak van een wijk of kern en initiatieven die **indirect** van belang zijn. De initiatieven die direct de economie van de wijk versterken, zijn met name initiatieven die rechtstreeks richten op economische bedrijvigheid, ondernemers of ondernemerschap. De slaagkans van deze initiatieven zal echter groter zijn indien, als onderdeel van integrale wijkontwikkeling, ook aandacht is voor verbeteringen in ruimtelijke kwaliteit, indien

op het gebied van volkshuisvesting via bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw wordt geïnvesteerd, als er wordt gewerkt aan het 'schoon, heel en veilig' houden van een wijk, et cetera.



De focus in het onderzoek ligt op initiatieven die direct van invloed zijn op economische activiteiten in de wijk of kern, op ondernemers en op ondernemerschap. Omdat op voorhand verwacht mag worden dat de slaagkans van deze initiatieven afhangt van parallelle, randvoorwaardelijke activiteiten (op het vlak van met name ruimte, volkshuisvesting, veiligheid, leefbaarheid en sociale structuur, en dergelijke) en er bovendien tussen de directe en indirecte activiteiten in de praktijk een wisselwerking bestaat, komen de indirecte initiatieven in het onderzoek ook aan de orde.

2.2 Gemeenten, wijken en kernen die in onderzoek centraal staan

Het onderzoek heeft zich zowel op stedelijke wijken gericht als op landelijke kernen. In totaal zijn er 11 discussiebijeenkomsten georganiseerd met vertegenwoordigers van gemeenten, indien relevant stadsdelen en deelgemeenten, woningcorporaties, ondernemersorganisa-

ties en winkeliersverenigingen, wijkontwikkelingsmaatschappijen en overige relevante actoren. Deze sessies zijn als volgt verdeeld over stedelijke en landelijke gemeenten:

- 7 sessies gericht op stedelijke gemeenten en daarbinnen gelegen wijken.
- 4 sessies gericht op landelijke gemeenten en daarbinnen gelegen kernen.

De stedelijke sessies waren concreet gericht op:

Gemeente	**Wijken die centraal stonden in discussie**
Sessie 1: Rotterdam	• Hoogvliet
Sessie 2: Rotterdam	• Witte de Withstraat e.o. (wijk Cool)
Sessie 3: Rotterdam	• Delfshaven, met name Schiedamseweg en Mathenesserkwartier
Sessie 4: Schiedam	• Nieuwland-Groenoord
Sessie 5: Den Haag[7]	• Spoorwijk/Laakkwartier • stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest)
Sessie 6: Leiden	• Leiden-Noord
Sessie 7: Dordrecht	• Oud Krispijn
Delft	De sessie over wijkeconomie in Delft is vervallen en vervangen door enkele telefonische interviews en analyse van relevante documenten.

De sessies gericht op landelijke kernen hadden betrekking op:

Gemeente	**Kern of kernen die centraal stonden in discussie**
Sessie 1: Rijnwoude	• Koudekerk aan den Rijn, Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp, Benthuizen
Sessie 2: Zwijndrecht	• Heerjansdam
Sessie 3: Giessenlanden	• Hoornaar
Sessie 4: Berkel en Rodenrijs[8]	• Berkel en Rodenrijs

In aanvulling op de georganiseerde sessies en gevoerde gesprekken, heeft ook een groot aantal telefonische interviews plaatsgevonden. De sessies, gesprekken en telefonische interviews hebben plaatsgevonden mede op basis van een in overleg met de opdrachtgever opgestelde gespreksleidraad, in de vorm van een half gestructureerde vragenlijst.

Voor het overzicht van de gesprekspartners verwijzen wij naar bijlage I.

[7] Op basis van documenten en een telefonisch interview is verder ook de aanpak van wijkeconomie in de Haagse wijk Duindorp in kaart gebracht.

[8] De kern Berkel en Rodenrijs is in zekere zin een 'vreemde eend in de bijt', in die zin dat de aandacht in het onderzoek primair gericht is op stedelijke wijken waarvoor geldt, dat deze een relatieve achterstandspositie hebben op sociaal en/of economisch vlak, en op landelijke kernen die grote problemen ervaren bij het instandhouden en bevorderen van het economisch draagvlak. Voor de kern Berkel en Rodenrijs is dit niet echt aan de orde. De gemeente is de afgelopen jaren gegroeid wat betreft inwonertal en werkgelegenheid en voor de toekomst zijn er ook aanzienlijke uitbreidingsplannen.

3 STEDELIJKE WIJKEN: ACTIVITEITEN EN ERVARINGEN

Navolgend wordt een beknopte beschrijving gegeven van ervaringen met wijkeconomie in de stedelijke gemeenten. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- Den Haag: Zuidwest, Spoorwijk-Laakkwartier en Duindorp (paragraaf 3.1).
- Rotterdam: Witte de Withkwartier, Delfshaven en Hoogvliet (par. 3.2).
- Schiedam: Nieuwland-Groenoord (par. 3.3).
- Dordrecht: met name Oud Krispijn (par. 3.4).
- Leiden: Leiden-Noord (par. 3.5).
- Delft: beeld van de wijken in het algemeen (par. 3.6).

De beknopte beschrijvingen geven een beeld van de in gang gezette activiteiten die direct of indirect bijdragen aan versterking van het economisch draagvlak van de wijken. Verder worden de beschrijvingen afgerond met een beknopt resumé van succesfactoren bij de aanpak van de wijkeconomie. Deze succesfactoren zijn aangegeven door de deelnemers aan de sessies die zijn georganiseerd om de ervaringen met wijkeconomie in deze wijken te belichten en afkomstig uit aanvullende telefonische interviews.

3.1 Den Haag: Zuidwest, Spoorwijk-Laakkwartier en Duindorp

Belangrijke activiteiten ter versterking van de wijkeconomie in **Den Haag Zuidwest** zijn onder meer de realisatie van het nieuwe winkelcentrum Leyweg in de wijk Morgenstond. Dit winkelcentrum is opgezet als het tweede winkelcentrum van Den Haag. Verder zijn er verspreid enkele kleinere winkelcentra en winkelstraten. In grote lijnen kan worden gesteld dat de woonfunctie in de meeste delen van Zuidwest dominant is. Rondom Den Haag Zuidwest zijn wel belangrijke concentraties van werkgelegenheid aanwezig, zoals uiteraard in Den Haag-Centrum, maar ook op locaties als het bedrijventerrein Wateringse Veld. In stadsdeel Escamp zelf is verder een aantal grote zorginstellingen gevestigd, waaraan ook veel werkgelegenheid is verbonden. Het gaat onder meer om verzorgingstehuizen, verpleegtehuizen, het ziekenhuis Leyenburg en het gezondheidscentrum Pius X. In Den Haag en ook in Den Haag Zuidwest wordt ervaren dat kleinere winkelcentra en winkelstraten onder druk staan en dat diverse kleinere concentraties van detailhandel inmiddels ook verdwenen zijn. Een knelpunt bij behoud en versterking van de detailhandel in Den Haag Zuidwest is dat de koopkracht van veel bewoners relatief laag is. Mede daardoor is ook de branchering in de winkelgebieden veelal eenzijdig en minder hoogwaardig dan in wijken en buurten met meer koopkracht. Den Haag Zuidwest is verder een herstructureringsgebied, waarin onder meer door sloop/-nieuwbouw, woningverbetering en de aanpak van de woonomgeving wordt gestreefd naar

een andere bevolkingssamenstelling met meer koopkracht. Omvangrijke herstructureringsoperaties vinden plaats in Morgenstond-Midden, Moerwijk-Zuid en in de Raden[9]. De woningvoorraad in Den Haag Zuidwest bestond in 2001 uit circa 32.600 woningen, waarvan 84 procent in eigendom van corporaties (voor driekwart portiek-etagewoningen). Door de samenvoeging van woningen en door bij de herstructurering ook duurdere huur- en koopwoningen te realiseren, wordt bijgedragen aan een koopkrachtiger bevolkingssamenstelling. Hier staat wel tegenover dat door de herstructurering en de sloop/nieuwbouw per saldo woningen verdwijnen.

In **Spoorwijk** en **Laakkwartier** is eveneens sprake van herstructurering van delen van deze wijken. Laak is van oorsprong een arbeiderswijk met relatief kleine woningen en op dit moment is de bevolking voor 50 procent allochtoon[10]. Met betrekking tot Spoorwijk is het voornemen om 1.300 woningen te slopen en deze te vervangen door 750 nieuwe woningen (de totale woningvoorraad in Spoorwijk is 2.100). De werkgelegenheid in de wijk bestaat voornamelijk uit detailhandel en enige overige dienstverlening. Een belangrijke concentratie van bedrijvigheid is gesitueerd in de Goeverneurlaan. Voor dit winkelgebied is een Plan van Aanpak[11] opgesteld gericht op verbetering van aanbod en uitstraling van de winkels. De gemeente streeft ernaar om in Laakkwartier en Spoorwijk twee volwaardige buurtwinkelcentra te behouden (Lorentzplein/Jan van der Heijdenstraat en Goeverneurplein). Als onderdeel van de uitvoering van dit plan van aanpak past de gemeente onder meer winkelstraatmanagement toe en worden buiten de concentratiegebieden verouderde winkelpanden aangekocht om te worden omgezet naar woningen. Financiële dekking is afkomstig uit het budget 'Herontwikkeling winkelstraten' van het Meerjarenprogramma Stadsvernieuwing (MSPV). Bij de ontwikkeling van het winkelgebied Goeverneurlaan zijn naast de gemeente ook de Kamer van Koophandel, de Stichting Winkels en Bedrijven Den Haag en de winkeliers zelf nauw betrokken. Een ander onderdeel van de aanpak van de wijkeconomie is het realiseren van woon-werkwoningen. Voor de economische positie van Spoorwijk en Laakkwartier is verder van belang dat de wijken nabij het bedrijventerreinen Laakhaven en Binckhorst gelegen zijn en dat de vestiging van de Haagse Hogeschool en de Megastores enkele jaren geleden nieuwe impulsen aan de wijk hebben gegeven.

In de over Spoorwijk-Laakkwartier en Den Haag Zuidwest georganiseerde sessie en een aanvullend telefonisch interview zijn de volgende succesfactoren ten aanzien van wijkeconomie benoemd:

[9] Zie onder meer Gemeente Den Haag, *De kracht van Den Haag*, 1999; Monique van der Haag (Vestia Den Haag Zuid-West), *SVB-afsemming op wijkniveau, Voorraadbeleid van corporaties, trends en ontwikkelingen*, 27 mei 2003.

[10] Zie ook Stadsdeel Laak, *Stadsdeelplan 2004-2005*, 23 oktober 2003.

[11] Gemeente Den Haag, *Plan van aanpak winkelstructuur Goeverneurlaan*, mei 2000.

Genoemde succesfactoren m.b.t. Spoorwijk-Laakkwartier en Den Haag Zuidwest	
Omstandigheden wijken	• Bewoners kunnen last hebben van economische activiteiten in de wijken vice versa, daarom is het van belang goed na te denken over inbedding van economische activiteiten in een wijk. • Kleinere detailhandel staat onder druk, bij goedlopende zaken is er steeds meer omzet per m^2 met steeds minder mensen. • Beperkte koopkracht in de wijk[12] leidt tot een eenzijdige branchering, waardoor koopkracht van buiten de wijk ook niet wordt aangetrokken, met een impuls als winkelcentrum Leyweg proberen dit te doorbreken. • Belangrijke werkgelegenheidslocaties zijn relatief dichtbij. • Aansluiten bij kwaliteiten en eigenschappen van wijken[13].
Procesfactoren	• Netwerkvorming door en organisatie van ondernemers en winkeliers ook op wijkniveau is van belang (netwerk is 'productiemiddel', de organisatiegraad is momenteel vaak laag). In Den Haag is er recent een allochtone business club opgericht om deels in deze lacune te voorzien. • Winkelstraatmanagement en revitaliseren winkelstraten kan werken (voorbeelden in Den Haag onder andere Stationstraat-Wagenstraat, Keizerstraat, Weimarstraat, Goeverneurlaan). • Positie volkshuisvesting is binnen overheid zeer sterk, economie legt het hier soms tegen af.
Overig	• Herontwikkelingsprocessen zijn zeer duur, daarom is er de neiging om via woningbouw te zorgen voor maximale opbrengsten (opbrengsten vanwege ontwikkeling bedrijfsruimte is meestal lager). • Gemeente gaat winkelstraten monitoren. Als je constateert dat er winkels sluiten en de straat slecht loopt ben je vaak al te laat om nog iets te doen. • De markt en de vraag zijn in belangrijke mate bepalend voor succeskansen van activiteiten (bijvoorbeeld van woon-werkwoningen, als die te duur geprijsd zijn, dan kan afzet tegenvallen of worden ze alleen voor wonen gebruikt zoals bij zeven recent gerealiseerde woon-werkwoningen in Spoorwijk is gebleken). Het is daarom ook van groot belang om goed zicht te hebben op de markt en de aanwezige vraag. • Locatie is van belang voor kleine bedrijvigheid, vlakbij de Haagse Markt zijn woon-werkwoningen vlot verkocht en benut door ondernemers, terwijl elders de vraag beperkt is. • Er zijn veel starters (in Den Haag per jaar circa 1.900), hoewel een deel van de ondernemers start vanwege negatieve motivatie (geen reguliere baan). Gericht beleid ten aanzien van starters is aanwezig, bijvoorbeeld via het Startersfonds en cursussen van de Kamer van Koophandel.

In de wijk **Duindorp** in Den Haag bestaat de aanwezige economische activiteit voornamelijk uit detailhandel. Van oudsher liggen de winkels verspreid door de wijk, met een zekere con-

[12] Bij de sloop/nieuwbouwoperatie in Spoorwijk blijkt dat slechts 4 procent van de huidige inwoners aangeeft interesse te hebben in duurdere huur of koop, wat de beperkte aanwezige koopkracht illustreert.

[13] Een voorbeeld van aansluiten bij de kwaliteiten en eigenschappen van een buurt is bijvoorbeeld de aanpak van de Weimarstraat. Het daar aanwezige kleine cultuurcluster en de concentratie van een in cultuur geïnteresseerd publiek is als thema gekozen voor de revitalisering van deze winkelstraat (onder meer met een Buurt Culturele Ontwikkelingsmaatschappij, BCOM). Met betrekking tot Den Haag Zuidwest kan wellicht meer worden gedaan met de aanwezigheid van de in dit deel van Den Haag goed vertegenwoordigde zorgsector. Kansen in deze sector zijn aanwezig omdat de wijk en Den Haag in het algemeen vergrijst.

centratie op het Tesselseplein, en veel winkels zijn kleinschalig en in het verleden soms niet echt renderend. Het aantal winkels is de afgelopen jaren ook afgenomen, waarbij ook subsidie is ingezet ten behoeve van bedrijfsbeëindigingen. In 1997 is een actieplan opgesteld, gericht op het versterken van het buurtwinkelcentrum Tesselseplein[14].

Inmiddels is het Tesselseplein opnieuw ingericht en is er ook een grote supermarkt gevestigd die voor het plein met succes als trekker fungeert. De vier wanden van het plein hebben elk een specifieke invulling: de supermarkt is gevestigd in de zuidwestwand, twee andere wanden zijn respectievelijk ingevuld met winkels ten behoeve van dagelijkse boodschappen (onder andere food) en met medische voorzieningen en zorgaanbod (onder andere een apotheek, een huisartsenpost), terwijl voor de vierde wand de winkelfunctie is omgezet naar een woonbestemming. Medio 1999 is Woningbeheer begonnen met het aankopen van de winkelpanden op het Tesselseplein om de gewenste verbetering van het plein en het winkelaanbod ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Daarbij zijn ook panden samengevoegd en ingrijpend verbouwd, onder meer om de vestiging van een supermarkt ruimtelijk mogelijk te maken.

Duindorp is verder een vooroorlogse wijk, waarin door de herstructurering ingrijpende ontwikkelingen plaatsvinden. Op een totaal woningaanbod van 3.000 woningen, die voor 2/3 in eigendom zijn van woningcorporatie Vestia, worden er 1.100 woningen gesloopt, waarvoor in de plaats 750 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De nieuw te realiseren woningen zijn voor 50 procent huurwoningen en voor 50 procent koopwoningen. De reductie van het aantal woningen leidt per saldo op korte termijn wellicht tot een negatieve impact op de koopkracht van de wijk (hoewel het totale aantal m^2's voor wonen gelijk blijft en het aantal bewoners per pand zal stijgen omdat de gemiddelde grootte toeneemt), waarbij de koopwoningen dit voor een deel weer compenseren[15]. Een deel van de koopwoningen en duurdere huurwoningen wordt overigens betrokken door inwoners van Duindorp die doorgroeien in hun 'wooncarrière'. Voor de nog op te leveren woningen wordt verwacht dat de gunstige ligging van de wijk nabij strand en duinen ook aantrekkingskracht uitoefent op nieuwe doelgroepen en dat de schaarste aan goede en betaalbare woningen in Den Haag uiteindelijk resulteert in een positieve spiraal voor de wijk.

Ten aanzien van de ontwikkelingen op het gebied van wijkeconomie in Duindorp zijn door de geïnterviewde van de gemeente Den Haag de volgende succesfactoren ten aanzien van wijkeconomie benoemd:

[14] IMK, *Actieplan buurtwinkelcentrum Tesselseplein*, 1997.

[15] Zie ook Wijkberaad Duindorp, *Wijkplan, paragraaf Economie* (www.wijkberaadduindorp.nl/wijkplan/economie)

Genoemde succesfactoren m.b.t. Duindorp	
Omstandigheden wijken	• Groot aandeel woningcorporatie in eigendom woningen (2/3 Vestia) • Subsidie voor bedrijfsbeëindiging voor marginale detailhandel heeft bijgedragen aan marktruimte voor detailhandel die blijft. • Clustering van detailhandel werkt, supermarkt is effectieve trekker. • Ligging van de wijk is wat afgelegen, maar wel vlakbij strand en Scheveningen, dus mogelijkheid te profiteren van nieuwe doelgroepen met meer koopkracht.
Procesfactoren	• Vastgoedpositie van de gemeente was belangrijk, daardoor mogelijkheden om direct te werken aan gewenste invulling Tesselseplein. • Veel aandacht voor communicatie met omwonenden (Wijkberaad Duindorp en Huurdersraad van Vestia) en ondernemers.
Overig	• Bereidheid van gemeente om niet te kiezen voor commercieel meest lucratieve invulling m.b.t. Tesselseplein.

3.2 Rotterdam: Delfshaven, Witte de Withkwartier en Hoogvliet

Het **Mathenesserkwartier** en de **Schiedamseweg** zijn vooroorlogse stadswijken in de Rotterdamse deelgemeente Delfshaven en gemeente, deelgemeente en overige partijen, zoals met name de woningcorporatie, werken in deze gebieden samen ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het economisch draagvlak. De omstandigheden in beide gebieden zijn op een aantal punten overigens sterk verschillend. Zo is in het Mathenesserkwartier woningcorporatie Com.Wonen een partij die veel vastgoedeigendom heeft. Deze eigenaar heeft actief panden aangekocht en de panden op hoogniveau gerenoveerd[16]. De panden zijn daardoor in goede staat en het ziet er mooi uit. Daarnaast accepteert Com.wonen huurderving om een bepaalde branche te stimuleren. Dat wil zeggen dat Com.wonen panden in sommige gevallen bewust laat leegstaan om ervoor te zorgen dat de panden verhuurd worden aan ondernemers die binnen de branchering voor het Mathenesserkwartier passen (kunstnijverheid, ambachtelijke detailhandel en nieuwe initiatieven). In het Mathenesserkwartier zijn positieve resultaten zichtbaar: Er zit een kunstwinkel, een kunstsupermarkt (een supermarkt die goedkoop kunst aanbiedt, zodat kunst ook voor lagere inkomensgroepen bereikbaar is) en een mozaïekwinkel (zowel voor kopen van mozaïekbenodigdheden als voor workshops en cursussen). Voor het Mathenesserkwartier is een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) in oprichting. Com.Wonen, Woonbron en een aannemer zullen participeren in deze WOM. De situatie aan de Schiedamseweg ligt anders. Hier zijn veel verschillende vastgoedeigenaren. Dat maakt het lastig om afspraken te maken over onder meer de verbetering van de panden en de buurt. De branchering in de Schiedamseweg is ook anders dan in het Mathenesserkwartier. In het laatste deel van de Schiedamseweg richt men zich op zakelijke dienstverlening

[16] Hierbij is gebruik gemaakt van de subsidieregeling Stimulering Herstructurering Detailhandel (SHD). Deze regeling was er eerst alleen voor ondernemers, maar is er nu ook voor vastgoedeigenaren. De regeling houdt in dat een deel van de kosten van de renovatie en/of herinrichting van het pand wordt vergoed aan de vastgoedeigenaren en ondernemers. Dertig procent van de renovatie- en herinrichtingskosten wordt vergoed, met een maximum van€ 25.000.

(deels medisch gerelateerd), en in het overige deel op detailhandel (vaak in de dagelijkse boodschappen). Op welke sectoren ingezet wordt bij de branchering is afhankelijk van de reeds aanwezige ondernemingen en de kwaliteit en de aantrekkingskracht van die branche. Van belang is verder dat in het Mathenesserkwartier en in de wijken Bospolder-Tussendijken, die grenzen aan de Schiedamseweg, een ingrijpende herstructureringsoperatie gaande is. Door middel van sloop/nieuwbouw en het verbeteren van woningen wordt gewerkt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. In de over het Mathenesserkwartier en Schiedamseweg georganiseerde sessie en een aanvullend telefonisch interview zijn de volgende succesfactoren voor wijkeconomie benoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. Mathenesserkwartier en Schiedamseweg	
Omstandigheden wijken	• Richten op sterke kanten van een wijk. Als er al bedrijven uit een sector in de wijk zitten, is het van belang dit uit te bouwen als de sector potentie heeft (voor niet goed lopende activiteiten kiezen voor afbouw door bijvoorbeeld natuurlijke uitstroom en richten op nieuwe kansrijke sectoren. • Kwaliteit en betrokkenheid van ondernemers. In de beschouwde wijken is er sprake van een hoge mutatiegraad, ondernemers hebben sterk neiging om solitair op te treden, er is soms weinig vertrouwen in gemeente en in elkaar (detaillisten zien elkaar als concurrent) en de kwaliteit van ondernemers is soms een probleem (faalfactoren). • Als een wijk weinig passanten en bezoek van buiten trekt, kan door een bovenwijkse trekker nieuwe koopkracht worden gegenereerd. • Deze bovenwijkse trekker is voor de beschouwde wijken van extra belang vanwege de fysieke barrières die er zijn rondom de wijk.
Procesfactoren	• Persoonlijke gedrevenheid van projecttrekkers en affiniteit met de wijk is van belang. • Goede samenwerking tussen kernactoren (gemeente en deelgemeente, woningcorporatie en bedrijfsondersteuner). • Professionele ondersteuner aangesteld voor winkeliersverenigingen, daarbij is er ook veel aandacht voor ondersteuning van allochtone ondernemers. • Centrum Ondernemen in Delfshaven (COID) voorziet in mogelijkheden voor ondernemers om elkaar te ontmoeten. COID organiseert bijvoorbeeld netwerkbijeenkomsten, workshops, ondernemerscafé. • Persoonlijk contact met ondernemers is heel belangrijk (met name bij allochtone ondernemers, uit onderzoek is gebleken dat allochtone winkeliers hun post vaak niet lezen).
Overig	• Geconcentreerde vastgoedposities dragen positief bij aan herontwikkelingstrajecten (succesfactor in Mathenesserkwartier). Versnipperd eigendom is een potentieel groot probleem omdat daardoor moeilijk afspraken te maken zijn over bijvoorbeeld branchering. • Woningcorporatie Com.Wonen heeft huurderving geaccepteerd om bepaalde branches te stimuleren. • Subsidieregeling Stimulering Herstructurering Detailhandel. • Eenduidige regels en procedures die ruimte bieden voor ondernemers. (huidige regelgeving is niet altijd helder en consequent

In Delfshaven is het Centrum Ondernemen In Delfshaven (COID) actief. Het COID legt en onderhoudt contact met ondernemers. COID richt zich met name op ondernemers en niet op winkeliers omdat er in Delfshaven ook winkelstraatmanagers aangesteld zijn die zich richten op winkeliers. Er zijn in Delfhaven circa 3.000 ondernemers en het COID heeft per jaar circa 1.000 ondernemerscontacten. Het COID organiseert verder 12 à 14 workshops per jaar voor ondernemers met per keer 10 deelnemers, twee grote netwerkbijeenkomsten en vier keer per jaar een 'ondernemerscafé'. Kenmerkend voor Delfshaven: veel kleine bedrijfjes (één à tweemansbedrijfjes) die veelal in normale woningen gevestigd zijn. Er zijn weinig specifieke woon-werkwoningen in Delfshaven. Niet alle ondernemers willen een woon-werkwoning, bijvoorbeeld omdat 'je dan je huis niet meer uitkomt'). Er zijn in de deelgemeente verder enkele bedrijfsverzamelgebouwen, maar de positieve effecten daarvan zijn nog niet optimaal. De locaties zijn op zich goed, maar de gebouwen zelf zijn relatief standaard en zeer georganiseerd. Voor 'creatievelingen' bieden ze weinig mogelijkheden of extra's, zodat in veel gevallen nog de voorkeur wordt gegeven aan werken vanuit de eigen woning.

Het **Witte de Withkwartier**, het gebied rondom de Witte de Withstraat, is gelegen in het centrum van Rotterdam. In het gebied is een grote diversiteit aanwezig aan type bebouwing, functies en bewoners. De bebouwing is voor een deel vooroorlogs, terwijl er ook duidelijke invloeden zijn van de stadsvernieuwing. Van de circa 3.500 inwoners is ongeveer 70 procent autochtoon[17]. In de jaren tachtig was de Witte de Withstraat een enigszins verloederde straat met relatief veel horeca die vooral ook 's avonds en 's nachts voor activiteiten zorgde. Zowel bij de gemeente als bij de bewoners van de straat leidde dit tot onvrede over de bestaande situatie. Begin jaren negentig is in Rotterdam een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) opgericht met als doelstellingen het versterken van de sociaal-economische structuur van de Rotterdamse wijken, en het opknappen van de Witte de Withstraat was een van de eerste activiteiten die de WOM heeft opgepakt. De WOM heeft op verzoek van de bewonersorganisatie Cool een plan opgesteld voor de verbetering van het gebied en heeft als leidend thema gekozen voor cultuur, onder meer vanwege de nabijheid van enkele musea. De WOM koopt of huurt panden, die zij vervolgens weer doorverhuurt aan ondernemers die een bij de opgestelde visie passend profiel hebben. De WOM heeft voor zichzelf een relatief beperkt budget, maar omdat de gemeente garant staat bij de financiering van vastgoedtransacties, kan de WOM effectief opereren. Het kunnen aankopen en verhuren van panden is essentieel gebleken bij de kwaliteitsverbetering van de Witte de Withstraat omdat vooral op deze wijze de samenstelling van het aanbod aan winkels, galeries en dergelijke kan worden beïnvloed. Momenteel heeft de WOM circa 17 panden in eigendom in het Witte de Withkwartier. De WOM werkt met een begeleidingscommissie waarin bewoners, ondernemers en gemente Rotterdam vertegenwoordigd zijn en er is maandelijks overleg over het gebied met vanuit de gemeente

[17] Initiatiefgroep Witte de Withberaad, *Witte de Withkwartier centraal, een nieuwe organisatie en een nieuwe visie voor het Witte de Withkwartier*.

vertegenwoordigers van OBR en dS+V en verder SONOR (opbouwwerk) en de Centrumraad.[18] Op dit moment is de Witte de Withstraat een levendige straat met het gewenste profiel van horeca, cultuur en andere activiteiten en heeft het gebied een positieve en zelfs trendy imago. Voor de wijkeconomie is verder belangrijk dat er een bedrijfsverzamelgebouw in het gebied is van circa 1.200 m^2 bvo, waarin ook startende bedrijfjes huisvesting vinden.

In de over het Witte de Withkwartier georganiseerde sessie en een aanvullend telefonisch interview zijn de volgende succesfactoren voor wijkeconomie benoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. Witte de Withkwartier	
Omstandigheden wijken	• Ligging van de wijk nabij kernwinkelgebied van Rotterdam-Centrum is positief, er komt daardoor koopkracht van buiten de wijk in. • Aanwezigheid van enkele culturele elementen, zoals RO Theater, Foto Instituut en Foto Archief in de wijk en nabijheid van musea die toewerken naar cultureel cluster mogelijk maken. • De wijk heeft voor Rotterdam unieke kwaliteiten (ligging, bebouwing).
Procesfactoren	• Aandacht voor slag van plannen naar uitvoering essentieel. Alleen nota's schrijven werkt niet, het gaat om iniatieven nemen, 'doen' (met vallen en opstaan), partijen betrekken en effectieve instrumenten inzetten. • Desondanks is een visie op het gewenste profiel (met in dit geval met name een rol voor cultuur) en een plan in combinatie met planmatig werken belangrijk. Verder selectiviteit qua branchering. • WOM is als spin in web belangrijk geweest voor herontwikkeling. Verder loopt samenwerking tussen kernactoren als gemeente (OBR en dS+V), WOM, SONOR en Centrumraad goed. Er zijn wel belangentegenstellingen en fricties, maar die worden benoemd en 'geparkeerd', zodat op andere punten dan wel voortgang geboekt kan worden. • Wijkeconomie kan rekenen op politiek-bestuurlijk draagvlak en organisatie is erop ingericht (o.a. wijkeconomen bij OBR). Loyaliteit van ambtelijke betrokkenen aan gebied, naast loyaliteit aan eigen dienst. • Commitment van gemeente en WOM heeft gewerkt als vliegwiel, teken van vertrouwen aan ondernemers dat er perspectief is. Gemeente investeert daarom soms ook extra in ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte. • Positieve betrokkenheid van bewonersorganisatie Cool en ondernemers.
Overig	• Directe invloed via WOM op vastgoed in de wijk is zeer belangrijk. Jaarbudget van WOM is beperkt, maar gemeente staat garant bij aankopen van panden. • Alert zijn op vastgoedmogelijkheden, verkopende partijen melden zich vaak niet uit zichzelf. • Accepteren van hoger risico verbonden aan pionierende ondernemers.

[18] De WOM bestaat uit twee rechtspersonen: een Stichting WOM en een WOM Vastgoed BV. De opdrachten worden verstrekt aan de stichting. Opdrachtgevers zijn veelal deelgemeenten en in het centrum de Centrumraad, die soms niet beschikken over financiële middelen om deze inzet te betalen. Hiervoor is een jaarlijkse subsidie van de gemeente bestemd (à € 400.000 per jaar). De kosten van de stichting WOM zijn personeelskosten en exploitatiekosten voor het vastgoed. Alle exploitatiekosten (leegstand, onrendabele toppen) van de Vastgoed BV worden door de stichting betaald en daarmee zijn deze kosten onderdeel van de projectkosten die opdrachtgevers betalen. WOM Vastgoed BV koopt panden met 100% financiering door de Rabobank en op basis van een gemeentegarantie.Ten behoeve van de Witte de Withstraat is circa € 100.000 per jaar uitgegeven.

In de georganiseerde sessie over het Witte de Withkwartier is verder aangegeven, dat voor de toekomst wellicht nog meer instrumenten nodig zijn om onwillige vastgoedeigenaren (onder andere 'huisjesmelkers') te kunnen aanpakken. Verder is de ruimtelijke en milieuregelgeving voor een groot deel generiek en op nationaal en Europees niveau bepaald. In Rotterdam wordt daarom gediscussieerd over zogenoemde 'kansenzones'[19] en is in nieuwe bestemmingsplannen meer ruimte voor bedrijvigheid ingebracht. Voor publiek-private samenwerking is eventueel ook een grotere rol weggelegd dan tot dusver. De relatie tussen publieke en private partijen zou bijgebogen kunnen worden van 'bondgenoten' naar 'lotgenoten'.

De beschreven aanpak wordt nu toegepast in verscheidene wijken en straten van Rotterdam. In de ring direct rond het nieuwe stadshart op de Binnenweg, de Pannekoekstraat, West Kruiskade en Van Oldenbarneveltstraat, maar ook elders zoals in Pernis en Hoogvliet. De WOM ondersteunt in Rotterdam momenteel onder meer bij[20]:

- Projecten in het centrum: naast Witte de Withkwartier betreft het Oude en Nieuwe Binnenweg, 's-Gravendijkwal, West Kruiskade, Pannekoekstraat-Botersloot-Nieuwe Markt en Hoogstraat. Ter illustratie van het project West Kruiskade: In opdracht van de Centrumraad werkt een projectleider aan de versterking van het exotische karakter van het winkelaanbod. De doelstelling voor 2004 is het accommoderen van meer Chinese ondernemers (twee à drie), kwalitateitsverbetering horeca (twee nieuwe zaken en een terras in het wijkpark) en het verbeteren van de score op de schalen van 'schoon, heel en veilig'.
- In Rotterdam-Noord: een project in de Proveniersstraat.
- Hoogvliet: Oude Wal, Lavasweg, Wilhelm Tellplaats, In de Fuyk, Meeuwenplaat.
- In Rotterdam Charlois: Dordtselaan, Oud Charlois en Pendrecht. Het project in Pendrecht heeft betrekking op Plein 1953. In opdracht van de deelgemeente Charlois werkt de WOM-projectleider aan het ondersteunen en stimuleren van ondernemers en het aantrekken van nieuwe ondernemers. Het doel is om de bestaande leegstand te bestrijden en de ambiance van dit winkelcentrum in Pendrecht te verbeteren. In Oud Charlois werkt de WOM opdracht van de deelgemeente Charlois aan het versterken van het culturele karakter van Oud Charlois en het verplaatsen van 'boodschappenwinkels' naar het nieuwe winkelcentrum aan de Wolphaertsbocht.

In de naoorlogse wijk **Hoogvliet** is een grootschalige herstructurering gaande. In 1997 nam woningcorporatie Woonbron Maasoevers het besluit om 4.000 van de 15.000 woningen in de wijk te slopen. Vanaf 1998 zijn ook de deelgemeente en woningcorporatie Vestia betrokken

[19] De eerste kansenzones zijn in Rotterdam-Zuid (zie www.kansenzones.nl, er zijn er inmiddels acht).

[20] De stichting WOM maakt plannen en begeleidt de uitvoering en de Vastgoed BV koopt en huurt vastgoed en verhuurt dit aan de ondernemers die in het gewenste profiel passen. Het bestuur van de stichting bestaat uit (ex)bestuurders en ondernemers en ondernemers. De WOM Vastgoed B.V. kent naast de gemeente vijf private aandeelhouders: Rabobank Rotterdam, Facilicom, Zomerhof-Muysgroep, Euromast/Merwedegroep en Seinpost Adviesbureau. De president-commissaris is een van de directeuren van het OBR.

bij de herstructurering. In 2000 is door de gemeente besloten dat in de wijken Zalmplaat en Meeuwenplaat 1.700 nieuwe woningen worden gerealiseerd en dat winkelcentra worden vernieuwd en voorzieningen worden uitgebreid. Het doel is om de wijk aantrekkelijker te maken door meer koopwoningen te bouwen, de kwaliteit van de buitenruimte te verbeteren en gericht te investeren in voorzieningen als kinderopvang die van belang zijn voor huidige en mogelijk te werven nieuwe inwoners. Hoogvliet heeft last van een negatief imago en veel inwoners trekken weg. Hoogvliet kent verder ook een hoog percentage allochtone inwoners.

De deelgemeente Hoogvliet heeft ambitieuze doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de economische structuur van Hoogvliet[21]. Om de economie van Hoogvliet te versterken wordt met name ingezet op het aantrekkelijker maken van ondernemen in Hoogvliet. Er wordt ingezet op het scheppen van gunstige voorwaarden voor zowel nieuwe ondernemers als voor de ondernemers die reeds in Hoogvliet zijn gevestigd. Hier wordt aan gewerkt door het begeleiden van starters, de communicatie met ondernemers en het bieden van een aanspreekpunt voor ondernemers. De deelgemeente Hoogvliet onderzoekt met het OBR de mogelijkheden om letterlijk en figuurlijk ruimte te bieden aan economie in de wijk, waarbij wordt gedacht aan atelierwoningen en woon-werkwoningen. Er wordt gericht op kleinschalige en dienstverlenende bedrijvigheid, niet op milieuhinderbedrijven. Verder wordt de aanwezige bedrijfshuisvesting in kaart gebracht, ook al omdat het bedrijventerrein Hoogvliet, het enige in de wijk, vol is. Ten aanzien van de winkelgebieden is zijn de inspanningen gericht op verbetering van de branchering en ondersteuning van (door)startende ondernemers[22].

In de sessie over wijkeconomie in Hoogvliet zijn als succesfactoren genoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. Hoogvliet	
Omstandigheden wijken	• Trekker in de vorm van een supermarkt draagt wezenlijk bij.
Procesfactoren	• Heldere keuzes maken en goed communiceren van deze keuzes. • Draagvlak voor voorgenomen ontwikkelingen. • Voor ondernemers duurt herstructurering zeer lang. Het kan tot gevolg hebben dat ondernemers wegtrekken. De gemeente kan dit proberen te compenseren door zichtbare nieuwe impulsen te geven
Overig	• Financiële middelen zijn zeer belangrijk, stedelijke vernieuwing is duur en wijkeconomie niet altijd meest rendabele aanwending van middelen. • Zorgdragen voor structurele financiën, anders zakken initiatieven weg als projectfinanciering is weggevallen.

[21] Deelgemeente Hoogvliet, Bestuursprogramma 2002-2006.

[22] Voor (door)startende ondernemers is in Rotterdam ook de zogenoemde 'Ondernemerswinkel' van belang. De Ondernemerswinkel is een gezamenlijk initiatief van vier instellingen die faciliteiten bieden aan ondernemers: Kamer van Koophandel, OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, Bureau Zelfstandigen en Scheepvaart en de Belastingdienst. Zij voorziet in advies over zaken als financieringen, marktkansen, bedrijfshuisvesting, vergunningen, belastingen, het starten van een onderneming vanuit een uitkeringssituatie, administratieve mogelijkheden en wet- en regelgeving.

Door de aanwezigen in de sessie over Hoogvliet is verder aangegeven dat Hoogvliet geen middelen ontvangt uit het GSB, terwijl ook bijdragen van Economische Zaken van de gemeente sinds 2005 wegvallen. Dit betekent voor de verdere ontwikkeling een groot knelpunt, zodat de start van nieuwe projecten onder druk staat en de aandacht moet worden gericht op afronding van lopende projecten (in plaats van continuering daarvan).

3.3 Schiedam: Nieuwland-Groenoord

Nieuwland en **Groenoord** zijn twee naoorlogse wijken in Schiedam waar op dit moment door sloop/nieuwbouw en verbetering van woningen en de openbare ruimte wordt gewerkt aan het verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid. De wijken bestaan beide voornamelijk uit sociale woningbouw en de aanwezige detailhandel is geconcentreerd in enkele winkelcentra. Parallel aan de fysieke herstructurering werkt de gemeente ook aan sociale vernieuwing via het project 'Nieuwland aan Zet' (Onze Buurt aan Zet). Verder is er specifieke aandacht voor de economie van de wijk. Op het snijvlak van de sociale en economische programmadelen, is het 'buurtrestaurant' een interessant initiatief. Per jaar doen 6 à 7 mensen hier werkervaring op. De bestaande winkelcentra zijn klein en kunnen een impuls goed gebruiken. In het algemeen bestaat het beeld dat in Nieuwland en Groenoord eerder te veel m^2's winkeloppervlak aanwezig zijn dan te weinig. De gemeente Schiedam is voor de fysieke, sociale en economische initiatieven de trekker, waarbij voor de fysieke herstructurering verder ook woningcorporatie Woonplus een belangrijke rol speelt.

Het beleid ten aanzien van detailhandel en werkgelegenheid in Nieuwland en Groenoord is dat er naar wordt gestreefd om de bestaande bedrijvigheid te behouden. Verder is er met het project Utopia de mogelijkheid om nieuwe economische activiteiten toe te voegen in het gebied. Op de locatie van een voormalige kartonnagefabriek wordt een woon-werkappartementencomplex ontwikkeld, met op de begane grond kantoor. Een belangrijk deel van de bedrijvigheid is verder geconcentreerd in de Parkweg en voor dit gebied en dan met name Parkweg-Zuid kan een positieve impuls uitgaan van de nieuwe metrohalte. Voor Parkweg-Zuid is via samenwerking tussen vastgoedeigenaren, winkeliers en gemeente een thematische invulling ontwikkeld waarin onder andere niet-Nederlandse producten en winkels centraal staan. Voor Parkweg-Noord hebben de gemeente, Woonplus en vastgoedeigenaren onderzoek gedaan naar mogelijkheden om te komen tot een integrale ontwikkeling van de winkelstrip en de daarboven gelegen woningen, resulterend in een gezamenlijke visie op deze locatie. Inmiddels is voor de ontwikkeling een intentieovereenkomst getekend door deze partijen. De marktpartijen zouden graag zien dat ook voor de locatie Wibautplein eenzelfde ontwikkeling in gang wordt gezet[23].Een knelpunt waar partijen in Schiedam mee geconfronteerd worden,

[23] Ronald van Velzen (CityWorks), *Presentatie wijkeconomie Nieuwland*, 3 Wijken 2 jaar Centraal, 20 januari 2005.

zijn de beperkingen vanwege wet- en regelgeving op het terrein van geluidshinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Deze wet- en regelgeving beperkt niet alleen de mogelijkheden langs de A20, maar heeft ook impact op een project als Utopia. De ervaring is dat uiteindelijk door deze regels ontwikkelingen meestal niet onmogelijk worden, maar wel dat er forse vertragingen kunnen optreden en dat de complexiteit van procedures soms zeer groot is. Bezwaarmogelijkheden leiden er verder toe dat de onzekerheden toenemen.

In de sessie over Nieuwland-Groenoord zijn als succesfactoren genoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. Nieuwland-Groenoord	
Omstandigheden wijken	• Woonplus heeft een belangrijk deel van vastgoed in eigendom. • Ligging van de wijk is op zich goed (in regionaal opzicht en ten opzichte van centrum van Schiedam en wegen) en door nieuwe metrostation Parkweg wordt bereikbaarheid nog beter. Wijk had ook een duidelijke functie op gebied van wonen, er was voor de herstructurering geen leegstand en een behoorlijk deel van de bewoners blijft er wonen. • In wijkonderdeel Bijdorp wordt een groot ziekenhuis gevestigd dat nu deels elders in Schiedam is gevestigd.
Procesfactoren	• Integrale aanpak van de wijk: fysiek, sociaal en economie. In de praktijk is het risico aanwezig dat de fysieke en sociale componenten gaan overheersen . De visie op wijkeconomie zou verder wellicht nog meer uitgewerkt kunnen worden (hierbij speelt ook mee dat voor de gemeente Schiedam de versterking van de economische potentie van het centrumgebied grote prioriteit heeft). • Betrokkenheid van bewoners en ondernemers. Onder meer vanwege 'Nieuwland aan Zet' zijn de contacten met bewoners veel representatiever dan voorheen vaak het geval was. • Actieve opstelling gemeente kan bij afwachtende ondernemers leiden tot initiatieven. Vertrouwen en perspectief voor de toekomst zijn belangrijk.
Overig	• Lokaal arbeidsmarktbeleid is weinig ontwikkeld (faalfactor). • Beperkte financiën en de wil om in woonwijken economische activiteit te faciliteren zijn knelpunten (faalfactor)

3.4 Dordrecht: Oud Krispijn

De wijken **Crabbehof**, **Oud Krispijn**, **Nieuw Krispijn** en **Wielwijk** maken deel uit van het stedelijke herstructureringsproject Dordrecht-West. De wijken worden gekenmerkt door sociale woningbouw. De gemeente Dordrecht is in samenwerking met met name de corporaties bezig om goedkope woningen te vervangen door woningen (zowel huur als koop) in duurdere categorieën, zodat de huidige bewoners een 'wooncarrière' kunnen maken en nieuwe doelgroepen aangetrokken kunnen worden. Het doel van de herstructurering is primair ruimtelijk en sociaal, maar er is ook aandacht voor de economische effecten en de wenselijkheid van wijkeconomie-initiatieven. In Oud Krispijn is een werkgroep Werk & Economie waarin on-

der meer de gemeente, Krispijn Wonen[24], de Kamer van Koophandel, en winkelierscontactpersonen participeren. Bij de oprichting van de werkgroep waren er drie speerpunten:

- Aanpakken van de hoge werkloosheid in Oud Krispijn.
- Creëren van werkgelegenheid in Oud Krispijn.
- Winkelbestand aanpakken.

Ten behoeve van de werkloosheidsbestrijding is een wijksteunpunt van de sociale dienst van start gegaan in 2000, die zich richt op toeleiding naar werk en scholing. Hierbij wordt onder meer de zogenoemde 'route 23' toegepast, die als doel heeft jongeren zo snel mogelijk aan werk te helpen. Met betrekking tot het creëren van werkgelegenheid is ingezet op:

- Opzetten van een bedrijfsverzamelgebouw in de wijk (dit bleek niet haalbaar).
- Opzetten van een exotische markt (project bleek evenmin haalbaar).
- Stimuleren van startende ondernemers (50 starters in 3 jaar in de wijk, dit project is een stedelijk project). Er zijn veel spontane starters, wat kansen biedt, maar ook risico's inhoudt omdat de ervaring van de laatste jaren is dat veel starters er nog niet klaar voor zijn om daadwerkelijk een onderneming te starten. In Dordrecht-West krijgen ondernemers ondersteuning bij het opstellen van een bedrijfsplan[25].
- Maken van afspraken met aannemers over 'sociaal bestek' (concreet: 5 procent van de aanneemsom investeren in werknemers uit Dordrecht, liefst uit de wijk waarin gewerkt wordt (project loopt pas sinds kort).
- Buurtserviceteam: inzetten van mensen voor bevordering van leefbaarheid in de wijk. In het verleden werden hiervoor banenpoolers ingezet (schoonhouden van de wijk, toezicht houden). Uit Oud Krispijn werken 15 à 20 mensen via het buurtserviceteam. Project loopt goed, betrokken partijen zijn tevreden. Verder zijn er diverse vrijwilligersorganisaties actief waar mensen uit de wijk werkzaam zijn.

Er zijn drie winkelconcentraties in de wijk en verder nog een aantal winkels verspreid over de wijk. Het beleid is erop gericht om de drie concentratiegebieden in stand te houden en het winkelbestand hier te versterken. Op de verspreid liggende winkels wordt geen actief instandhoudingsbeleid gevoerd. Bureau Atlas heeft een onderzoek gedaan en levert een winkelmanager. Voor deze winkelmanager zijn er met name drie speerpunten: realiseren van één gemeenschappelijke winkeliersvereniging, toewerken naar een betere branchering en herontwikkeling van het J.P. Heijeplein. Het J.P. Heijeplein heeft twee voordelen ten opzichte van de andere winkelconcentraties, namelijk het feit dat Krispijn Wonen hier twee huurpanden bezit en het is een herstructureringsgebied waardoor er extra geld is voor de vernieuwingen.

[24] Krispijn Wonen is een samenwerkingsverband tussen Stichting Woondrecht, Interstede en Progrez.

[25] Zie ook Provincie Zuid-Holland, *3 Wijken 2 jaar centraal, Dordrecht-West: stand van zaken pilot*, 2004.

Oud Krispijn is verder, ondanks haar negatieve imago, een wijk met potentie. Onder meer de ligging van de wijk biedt kansen voor de ontwikkeling.

In de overige delen van Dordrecht-West zijn ook interessante initiatieven opgezet ten behoeve van de wijkeconomie[26]. Het betreft dan onder meer het opknappen van het winkelcentrum in Crabbehof en het opzetten van de Foyer de Jeunesse Travailleurs (Kamers met Kansen). Dit project voorziet in een mogelijkheid voor jongeren tot 25 jaar om gezamenlijk te wonen, eventueel met specifieke begeleiding ten behoeve van een goede start in de maatschappij. In het document 'Dordrecht-West op stoom' is aangegeven dat bij de aanpak van het gebied met name tegen de volgende knelpunten wordt aangelopen:

- Financiële knelpunten: er is sprake van grote onrendabele investeringen, die het financiële draagvlak van Woondrecht en Krispijn Wonen aantasten. Door deze financiële knelpunten komen initiatieven als de Foyer de Jeunesse Travailleurs onder druk te staan.
- Eisen op het vlak van milieu en externe veiligheid: omdat een deel van Dordrecht-West is gelegen langs de N3 en de spoorlijn Dordrecht-Breda, zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling in een strook van 200 meter langs deze vervoerassen beperkt. Verder is voor de A16-zone handhaving van de woonfunctie problematisch gelet op de eisen op het gebied van milieukwaliteit en in het bijzonder de Europese eisen voor luchtkwaliteit.

In de sessie over wijkeconomie in Oud Krispijn zijn als succesfactoren genoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. Dordrecht-West (Oud Krispijn)	
Omstandigheden wijken	• Krispijn Wonen heeft in sommige concentratiegebieden veel bezit, waardoor het eenvoudiger wordt om als gemeente met vastgoedeigenaren afspraken te maken. • Ligging is goed en er is dynamiek bij ondernemers (veel starters).
Procesfactoren	• Aanpak van wijkeconomie is onderdeel van groot vernieuwingstraject (ruimtelijk en sociaal), waardoor er geld en aandacht voor is. • Er zijn netwerken opgezet die goed werken, waarin relevante actoren elkaar goed weten te vinden. • Indien in wijken sprake is van versnipperd vastgoedeigendom, kan een sterke Vereniging van Eigenaren werken. Noodzakelijke netwerkvorming wordt ook bevorderd door de opgerichte winkeliersvereniging.
Overig	• Individuele begeleiding van ondernemers (niet alleen starters) werkt. • Het imago van de wijk is nog niet goed (faalfactor), al is er verbetering.

[26] Gemeente Dordrecht, Stichting Woondrecht, Interstede en Progrez, *Dordrecht-West op stoom: verdere concretisering van de afspraken in het kader van de prioritaire wijkaanpak van Dordrecht-West*, najaarsdocument, oktober 2004.

3.5 Leiden: Leiden-Noord

Leiden-Noord is een herstructureringswijk bestaande uit de deelgebieden Groenoord-Noord en Groenoord-Zuid, het Noorderkwartier en De Kooi. De in het 'Wijkontwikkelingsplan' (1999) opgenomen activiteiten hebben tot doel de wijk op sociaal, economisch en ruimtelijk gebied structureel te verbeteren. De economische component van de herstructurering is voor de gemeente Leiden van belang, onder meer omdat Leiden niet of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden heeft ten behoeve van bedrijventerreinen en circa 40 procent van de werkgelegenheid zich bevindt in de wijken (en dus niet in het centrum van Leiden of op de kantoor- en bedrijfsterreinen). Eén van de producten van de pilot Leiden-Noord is een onderzoek naar de toekomst van ondernemen in Leiden-Noord[27], waarvoor de gemeente, de provincie, de woningbouwverenigingen Zijl en Vliet en Ons Doel en de Kamer van Koophandel hebben bijgedragen. Kernpunt uit dit onderzoek was het advies om bij de ontwikkeling van het Kooiplein de voorziene winkelruimten door te ontwikkelen tot een wijkwinkelcentrum om de in de wijk aanwezige detailhandel voldoende perspectief te kunnen bieden. Verder is door de gemeente Leiden, De Zijl Bedrijven, MKB-Leiden en Stichting Werk en Onderneming het projectplan 'Marginaal ondernemerschap' opgesteld. Een andere activiteit uit het wijkontwikkelingsplan betrof de oprichting van een buurtwerkmaatschappij (BWM). In 2003 is een nieuw onderzoek verricht naar kleinschalig ondernemen in Leiden-Noord[28]. In dit onderzoek bleek dat het aantal winkels in Leiden-Noord in de periode van 1999 tot 2003 is afgenomen (van 28 foodwinkels naar 24 en van 21 foodwinkels naar 14; naast de food en non food detailhandel zijn er verder nog 2 horecabedrijven en 10 dienstverlenende ondernemingen). De winkels liggen verspreid door de hele wijk, met twee concentraties in de Beatrixstraat en het Kooiplein. Ten opzichte van 1999 is vooral een daling opgetreden van detailhandelsbedrijven aan de Lage Rijndijk (van 10 winkels in 1999 naar nog maar 4 in 2003). Van de ondernemers in de Beatrixstraat is in 2003 inmiddels meer dan de helft allochtoon. De meeste ondernemers zitten in een relatief klein pand (80 procent is kleiner dan 100 m^2, 60 procent is zelfs kleiner dan 50 m^2). In het algemeen wordt geconcludeerd dat de ondernemerspopulatie in Noord instabiel is, dat er sprake is van veel wisselingen waarbij maar een klein deel van de ondernemers bewust voor Leiden-Noord heeft gekozen en de verwachtingen voor de toekomst ook niet overwegend positief zijn. De druk op de buurtwinkels komt voornamelijk door de kleinschaligheid van de winkels, het niet aangesloten zijn bij landelijke ketens zodat de bedrijfsvoering relatief inefficiënt is en de inkoopprijzen hoog, en de solitaire ligging.

[27] Seinpost Adviesbureau, *Ondernemen in Noord*, 1999.

[28] Seinpost Adviesbureau, *Winkels in de buurt: de toekomst voor kleinschalig ondernemen in Leiden-Noord*, september 2003.

Een belangrijk element van de wijkontwikkeling is de bundeling van sociale en culturele functies rond het Kooiplein. Dit nieuwe hart van de wijk Leiden-Noord zal een mix van functies herbergen (wonen, werken, recreëren, voorzieningen). Voor deze grote stedelijke vernieuwingsopgave is een beroep gedaan op de provincie financieel bij te dragen en verder is er een aanvraag voor BIRK-financiering ingediend bij het Rijk. Seinpost Adviesbureau schat in 2003 in dat de afname van het aantal winkels die verspreid in de wijk gelegen zijn wellicht op zich niet positief is, maar dat dit wel de kans van slagen voor het plan Kooiplein vergroot. De detailhandel in de wijk is dan overzichtelijker gepositioneerd en de concentratie op het Kooiplein kan ook leiden tot positieve clustereffecten (kans is groter dat bezoek aan de ene winkel leidt tot bezoek aan andere winkels). Van nieuwe winkelconcepten, zoals een XL, wordt verwacht dat zij koopkracht van buiten naar de wijk trekken, zodat een opwaartse spiraal wordt ingezet.

Verder is nabij de Groenoordhallen een kantoortoren gerealiseerd en zijn er in principe langs de Willem de Zwijgerlaan mogelijkheden voor de ontwikkeling van economische activiteiten. Belangrijke herontwikkelingsgebieden zijn het terrein van de Groenoordhallen en het EWR/Slachthuisterrein. Tot slot kan over Leiden-Noord worden vermeld dat in de herstructurering speciaal gericht wordt op de doelgroep van jonge gezinnen met een gunstige economische positie en dat het streven is om het gemiddelde inkomen te laten stijgen[29].

In de sessie over wijkeconomie in Leiden-Noord zijn als succesfactoren genoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. Leiden-Noord	
Omstandigheden wijken	• Kleine bedrijven (categorie 1 en 2) passen in de wijk. • Herontwikkelingsmogelijkheden aanwezig langs Willem de Zwijgerlaan. • Concentratie van detailhandel en sociale en culturele functies (Kooiplein). Verder wordt verwacht dat nieuwe winkelformules, zoals een XL-vestiging, leidt tot instroom van koopkracht. • Kleinschaligheid van winkels en solitaire ligging zijn faalfactoren. • Door diverse onderzoeken goed zicht op kwaliteit en kenmerken van aanwezige bedrijvigheid.
Procesfactoren	• Politiek-bestuurlijk commitment, ook voor langere tijd. • Interactief planvormingsproces dat leidt tot plan waarvoor draagvlak is. • Participatie van bewoners bij aanpakken van de wijk, zodanig dat het resulteert in 'plan van bewoners' en niet alleen 'voor bewoners'.
Overig	• Financiële inbreng vanuit het Rijk en provincie. • Bestemmingsplan zodanig formuleren dat werken aan huis en overige kleine bedrijvigheid planologisch mogelijk wordt gemaakt. • Specifiek voorzieningen als woon-werkwoningen en bedrijfsverzamelgebouwen blijken in behoefte te voorzien.

[29] Gemeente Leiden, *Kooiplein: tempo en toekomst, naar een kloppend hart voor de wijk*, september 2004.

3.6 Delft

De gemeente Delft kent geen probleemwijken die qua zwaarte van de sociale en economische problematiek vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld bepaalde Rotterdamse wijken. Desalniettemin is wijkeconomie sinds enige tijd in Delft een belangrijk thema. De gemeente heeft leefbaarheid als volgt gedefinieerd[30]: "het geheel van economische voorzieningen relevant voor de leefbaarheid van de wijk". De gemeente heeft naar aanleiding van besprekingen over de opgestelde wijkplannen met de gemeenteraad de conclusie getrokken dat wijkeconomie meer aandacht verdient. Om deze reden is met de Kamer van Koophandel en de Ondernemersfederatie Delft (OFD) een themabijeenkomst 'wijkeconomie' georganiseerd. Vanuit de kring van ondernemers en de genoemde organisaties is bij het traject van de wijkplanontwikkeling ook aangegeven dat de economie in de wijken meer aandacht zou moeten krijgen. In het in oktober 2001 vastgestelde meerjarenprogramma 'wijkeconomie' zijn drie uitvoeringstrajecten opgenomen, gericht op respectievelijk[31]:

- Buurtwinkelcentra.
- Stimuleren van werken aan huis.
- Bevorderen van kleinschalige bedrijvigheid in de wijken.

Met betrekking tot de op de buurtwinkelcentra gerichte acties is het uitvoeringstraject gaande. Er is onderzoek gedaan naar buurtwinkelcentra en de detailhandelsstructuur van Delft en voor de veertien buurtwinkelcentra of overige locaties met winkelfuncties zijn ontwikkelingsrichtingen geformuleerd[32]. Ten aanzien van drie locaties is aanbevolen de winkelfunctie af te bouwen. Voor de overige winkelcentra zijn diverse doelstellingen en activiteiten geformuleerd (onder andere gericht op branchering, bereikbaarheid, parkeren, herinrichten van het openbare gebied, etc.).

Voor het stimuleren van werken aan huis heeft de gemeente Delft in de nieuwe bestemmingsplannen vastgelegd dat maximaal 30 procent van het totale oppervlak per woning gebruikt mag worden voor de uitoefening van een bedrijf, kantoor, een praktijk aan huis, detailhandel, dienstverlening en sociaal-culturele doeleinden (in principe categorie 1, hoewel vrijstelling voor categorie 2 mogelijk is). Verder is ook van belang dat de woningcorporatie Woonbron Maasoever/Delftwonen werken aan huis toestaat. De gemeente heeft geïnventariseerd dat in 2003 circa 950 keer sprake was van wonen en werken op hetzelfde adres (op een

[30] College van B&W van de gemeente Delft, Brief d.d. 9 oktober 2001, onderwerp: Wijkeconomie in Delft.

[31] Gemeente Delft, CKE/Wijkeconomie, *Notitie voortgang wijkeconomie*, 2 februari 2005. Zie ook College van B&W van Delft, Brief aan gemeenteraad d.d. 10 juni 2003, onderwerp: Ontwikkelingsvisie buurtwinkelcentra 2002-2010 en Plan van Aanpak.

[32] WPM, *Inventarisatie beoordeling buurtwinkelcentra*. Zie ook WPM, *Buurtwinkelcentra 2002-2010, Ontwikkelingsvisie en Plan van Aanpak*, september 2002.

totaal van 3.200 bedrijven in Delft betekent dit dat voor 30 procent geldt dat er sprake is van werken aan huis). In de visie van de gemeente rechtvaardigt deze omvang specifieke aandacht voor deze groep bedrijvigheid. Hierbij hoeft echter niet onmiddellijk aan woon-werkwoningen gedacht te worden, omdat de betreffende groep van ondernemers aan huis over het algemeen tevreden blijkt over de huidige situatie en prijzen van alternatieve, speciaal te realiseren woon-werkwoningen relatief hoog zijn ten opzichte van de huidige vestigingssituatie. De gemeente ziet wel het nut van een Bedrijfspandenbank op internet met informatie over beschikbare bedrijfspanden en het monitoren van de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden voor werken aan huis. De gemeente werkt verder ook aan het bevorderen van kleinschalige bedrijvigheid in de wijken, bijvoorbeeld door te proberen vrijkomende gebouwen (onder meer scholen en kerken) te benutten voor werkfuncties of gecombineerde woon-werkfuncties en het herbestemmen van vrijkomende winkelpanden voor andere economische activiteiten. Er is verder ook gedacht aan het oprichten van een buurtbeheerbedrijf en op termijn kan een wijkontwikkelingsmaatschappij worden overwogen, indien het aantal vastgoedtransacties voor de wijkontwikkelingstrajecten hoog genoeg is.

Er heeft geen sessie plaatsgevonden over de aanpak van wijkeconomie in Delft, maar op basis van toegezonden documenten en gehouden telefonische interviews zijn als succesfactoren te formuleren:

Genoemde succesfactoren m.b.t. wijkeconomie in Delft	
Omstandigheden wijken	• Sommige wijken hebben een relatief eenzijdige samenstelling (vooral sociale huur, zoals Poptahof), voor andere wijken is er sprake van een gemengder beeld.
Procesfactoren	• Specifieke aandacht voor wijkeconomie in Delfts Ontwikkelingsprogramma (DOP). • Goede communicatie met winkeliers over marktstudie en daaruit af te leiden oplossingsrichtingen. Dit bevordert draagvlak en levert nieuwe aanknopingspunten op voor uitwerkingsplannen. • Uitwerkingsplannen opstellen samen met winkeliers. Het heeft weinig zin om winkeliers(verenigingen) die niet enthousiast zijn te pushen om toch mee te doen. • Succes elders kan winkeliers(verenigingen) over de streep helpen. Succes elders kan er zelfs toe leiden dat winkeliers uit zichzelf komen met initiatieven voor hun eigen winkelgebied.
Overig	• Goede marktstudie is essentieel, aandacht voor de vraagzijde. Zo geven in wijk aanwezige ondernemers die vanuit huis werken aan dat behoefte aan specifieke woon-werkcombinaties beperkt is. • Ten behoeve van in wijk aanwezige kleinschalige bedrijvigheid (ook woon-werkwoningen) is behoefte aan externe presentatie en/of vergaderruimte. • Functiemenging stimuleren door 'wegsubsidiëren' van voordeliger grondexploitatie als gekozen wordt voor woningen i.p.v. bedrijfsruimte. • Behouden van bedrijfsfunctie is belangrijk instrument om vastgoedkosten in de hand te houden (als wonen is toegestaan stijgt prijs).

4 LANDELIJKE KERNEN: ACTIVITEITEN EN ERVARINGEN

Navolgend wordt een beknopte beschrijving gegeven van hoe gemeenten met landelijke kernen werken aan behoud en versterking van het economisch draagvlak van de landelijke kernen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- Rijnwoude: kernen Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp, Koudekerk aan den Rijn en Benthuizen (paragraaf 4.1).
- Zwijndrecht: kern Heerjansdam (par. 4.2).
- Giessenlanden: kern Hoornaar (par. 4.3).
- Berkel en Rodenrijs: kern Berkel en Rodenrijs (par. 4.4).

De beknopte beschrijvingen geven een beeld van de in gang gezette activiteiten die direct of indirect bijdragen aan versterking van het economisch draagvlak van de landelijke kernen. Verder worden de beschrijvingen afgerond met een beknopt resumé van succesfactoren bij de versterking van het economisch draagvlak en de economische structuur van de kernen. Deze succesfactoren zijn aangegeven door de deelnemers aan de sessies die zijn georganiseerd om de ervaringen met wijkeconomie in deze wijken te belichten en afkomstig uit aanvullende telefonische interviews.

4.1 Rijnwoude: Hazerswoude-Rijndijk en –Dorp, Koudekerk en Benthuizen

De landelijke gemeente Rijnwoude bestaat uit vier kleine kernen en een uitgestrekt buitengebied waarbij twee kernen, Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn, gelegen zijn in de Oude Rijnzone tussen Leiden en Alphen aan den Rijn. In dit gebied zijn in de komende jaren belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen gepland. Het gaat met name om de aanleg van nieuwe woonlocaties en de ontwikkeling van bedrijfslocaties langs de infrastructuurbundel met onder meer de Rijn-Gouwelijn. De twee andere kernen, Hazerswoude-Dorp en Benthuizen, zijn zuidelijker gelegen, in een gebied waarin in de toekomst geen belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen gepland zijn. De gemeente heeft ervoor gekozen om voorzieningen, waaronder detailhandel en overige economische bedrijvigheid, niet te concentreren in één of enkele kernen, maar te streven naar een minimaal niveau van voorzieningen in alle kernen[33]. In elke kern wordt behoud van een supermarkt en ondersteunende detailhandel nagestreefd. Omdat de afgelopen jaren een restrictief ruimtelijk beleid is gevoerd, heeft de gemeente weinig woningen kunnen realiseren, waardoor het inwonertal van de gemeente ook is teruggelo-

[33] Gemeente Rijnwoude, Detailhandelsvisie.

pen[34]. De daling van het inwonertal is voor de kernen een rechtstreekse bedreiging van het voorzieningenniveau en in het bijzonder de detailhandel. De detailhandel ondervindt verder concurrentie van de omliggende stedelijke centra (met name Leiden, Alphen en Zoetermeer) en van ondernemingen op de locatie Rijneke Boulevard. Op deze locatie die grotendeels op het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude ligt en voor een deel op dat van de gemeente Rijnwoude, bevindt zich een cluster van ondernemingen in de branche wonen, maar er zijn ook zaken gevestigd als Xenos, Kwantum en Marskramer. Het brede assortiment van dergelijke zaken heeft een wegzuigende werking op de detailhandel in de kernen van de gemeente Rijnwoude.

In de komende jaren is in de Oude Rijnzone zoals gezegd onder andere woningbouw gepland. Op het grondgebied van Rijnwoude zijn meer dan 2.000 woningen gepland: 1.500 woningen op de locatie Groenendijk, 350 bij Koudekerk en 100 à 150 bij Hazerswoude-Rijndijk. In Benthuizen en Hazerswoude-Dorp is vrijwel geen woningbouw mogelijk. Voor Benthuizen speelt verder nog mee dat deze kern dichtbij Zoetermeer is gelegen, zodat er vanuit deze kern ook relatief veel koopkracht wegvloeit. Er zijn in de afgelopen jaren ook enkele winkels gesloten (een kapper en een slijterij). De kern Benthuizen is verder relatief klein, zodat de koopkracht sowieso beperkt is. De kritieke massa ontbreekt in deze kern. Momenteel is de gemeente aan het onderzoeken hoe in de dorpskern het winkelcentrum een impuls kan worden gegeven door op een winkelblok een woonlaag te realiseren, waaruit dan eventueel andere ruimtelijke investeringen bekostigd kunnen worden. In Hazerswoude-Dorp heeft de detailhandel het ook relatief moeilijk, wat ook in een zekere leegstand tot uitdrukking komt. Met name geldt dit voor bedrijven die niet in het winkelgebied rond het Ambachtsplein-en de Dorpsstraat gesitueerd zijn. In Hazerswoude-Rijndijk is deze clustering gerealiseerd rond het dorpsplein, wat ook terugkomt in de centrumvisie. De gemeente tracht primair via het scheppen van ruimtelijke condities te werken aan behoud van bedrijvigheid in de kernen. Het beleid richt zich op het bieden van (gratis) parkeermogelijkheden, een kwalitatief hoogwaardige inrichting wat betreft bestrating en groen en het tegengaan van hangplekken in winkelcentra. Verder probeert de gemeente clustering van detailhandelsbedrijven te stimuleren en zou zij graag in een enkele kern een bedrijf willen uitplaatsen om daarvoor in de plaats woningen en wellicht beperkte detailhandel terug te bouwen. Dit is echter zowel financieel als ook ruimtelijk en planologisch lastig, met name bij de kernen Hazerswoude-Dorp en Benthuizen (buiten de kom begint direct het Groene Hart). In het algemeen zijn voor de gemeente Rijnwoude de financiële mogelijkheden beperkt. De gemeente ontvangt in enige mate externe bijdragen

[34] Van circa 19.500 naar momenteel minder dan 18.000 inwoners.

voor kernontwikkeling, bijvoorbeeld via de 'Kleine Kernen'-pot[35], maar die regeling is met name gericht op welzijnsvoorzieningen.

De gesprekspartners hebben onder meer de volgende succesfactoren bij het werken aan het economisch draagvlak van de landelijke kernen benoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. versterking economie van kernen in Rijnwoude	
Omstandigheden kernen	• Rijnwoude ondervindt zowel lasten als lusten van de omliggende werkgelegenheidsconcentraties in Leiden, Alphen aan den Rijn, Gouda en Zoetermeer en de Rijneke Boulevard. Inwoners van Rijnwoude vinden er werk en tegelijkertijd ondervindt de detailhandel in Rijnwoude ook concurrentie van deze winkelconcentraties. Verder is in de gemeente ook een deel van het PCT-terrein gelegen (een deel van het tuin- en bosbouwcluster rondom Boskoop). • In de Oude Rijnzone zijn op het grondgebied van Rijnwoude circa 2.000 woningen gepland. Voor de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn betekent dit dat er voor de toekomst goede perspectieven zijn omdat de koopkracht in de directe omgeving daardoor stijgt. • Doordat de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan elkaar vast zijn gegroeid, vormt dit deel van de gemeente qua inwonertal het zwaartepunt. • Kritieke massa blijkt een succesfactor, evenals clustering. Detailhandelsbedrijven die geclusterd zitten, hebben betere perspectieven.
Procesfactoren	• Gemeente heeft een heldere visie op de kernen en de detailhandel en economische activiteiten daarbinnen, die ook kan rekenen op draagvlak bij betrokkenen als ondernemers- en winkeliersverenigingen. • In enkele kernen is een actieve winkeliersvereniging (Hazerwoude-Rijndijk en Koudekerk), in de andere kernen zijn deze 'slapend'. Verder is er voor de hele gemeente een ondernemersvereniging (ONVR) welke de belangen behartigt van alle ondernemers met uitzondering van de agrarische sector en de middenstand. Deze verenigingen fungeren als klankbord bij het opstellen van een ruimtelijke visie en het opstellen van een bestemmingsplan. Vanuit het College is er regulier overleg met de ondernemingsverenigingen. • De ONVR heeft financieel bijgedragen aan de realisatie van een extra brug over de Oude Rijn (ging om een bedrag van circa fl. 800.000). Verder heeft de ONVR een afvaardiging in de Kamer van Koophandel en is vertegenwoordigd in de Commissie Ontwikkeling Gnephoek. • Ook de Kamer van Koophandel heeft een actieve rol bij het beleid om economische activiteiten in kleine kernen te behouden.
Overig	• Veel detailhandelsbedrijven houden het nog vol omdat ze relatief lage lasten hebben (geen kapitaallasten omdat het pand in eigendom is en er verder ook familie in de zaak meewerkt). • Evenwicht tussen uitbreiding van en toevoeging aan bedrijvenlocaties en winkelgebieden enerzijds en de aandacht voor bestaande locaties en daar gevestigde ondernemers (bijvoorbeeld indien deze zouden willen verplaatsen naar een nieuwe locatie binnen de kern).

[35] In de 'Informatiebrochure Sociale Infrastructuur in kleine kernen 2004-2009' is het de doelstelling als volgt geformuleerd: 'De provincie Zuid-Holland geeft projectsubsidie aan projecten in kleine kernen die gericht zijn op versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van kleine kernen. Per jaar is ruim anderhalf miljoen euro subsidie beschikbaar voor projecten zonder winstoogmerk, die een effectieve bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in kleine kernen. Het gaat daarbij om het bieden van randvoorwaarden om zorg-, sociale-, culturele- en winkelvoorzieningen voor kleine kernen te behouden.

4.2 Zwijndrecht: de kern Heerjansdam

Sinds 1 januari 2003 maakt de vroegere gemeente Heerjansdam onderdeel uit van de gemeente Zwijndrecht. De voormalige gemeente Heerjansdam bestond uit één kleine kern en een beperkt buitengebied. De kern Heerjansdam telt circa 3.600 inwoners, waarbij de kern vooral een woonfunctie en in enige mate ook een werkfunctie heeft. Er is sprake van een enigszins vergrijzende kern. Voor de voormalige gemeente Heerjansdam was behoud en versterking van de vitaliteit van de kern in alle opzichten (sociaal, economisch) het centrale doel van beleid. Ook de gemeente Zwijndrecht ziet het behoud van de vitaliteit van de kern Heerjansdam als een belangrijke opgave. Mede omdat de herindeling nog zeer vers is, betreft dit een thema dat in de kern Heerjansdam gevoelig ligt. Door de voormalige gemeente Heerjansdam werden onder meer de volgende initiatieven opgezet:

- Benutting van dan wel transformatie van enkele voormalige bedrijfs- en voorzieningenlocaties in het dorp voor wonen (bijvoorbeeld realisatie van een appartementencomplex in de Dorpsstraat in plaats van een garagebedrijf).
- Realisatie van starterswoningen (Rozenlaan) en een woonzorgcentrum aan de Sportlaan.
- Modernisering en uitbreiding van cultureel centrum De Hummel met opname van bibliotheek.

Genoemde initiatieven zijn momenteel nog onderwerp van nadere studie, waarbij met name aandacht wordt besteed aan de grotere samenhangen en de positie van de kern binnen de gemeente. Centraal element in de gemeentelijke visie op het huidige dorpsgebied is het instandhouden en waar mogelijk versterken van de concentratie van winkelvoorzieningen in het centrum (Kromme Nering, Dorpsplein, Manning)[36]. Verder wordt onderzoek gedaan naar mogelijkheden van vernieuwing van oudere gedeelten van de woningvoorraad. Voor enkele locaties in de kern Heerjansdam wordt momenteel gedacht aan vervanging van economische bedrijvigheid voor wonen. Onder meer voor het gebied Gors is hierover discussie, waarbij een optie is om in te zetten op recreatieve activiteiten langs de Maas. In het algemeen is een groter accent op de woonfunctie op dit moment onderwerp van discussie, waardoor het accent op economische activiteiten wat vermindert[37]. De ondergrens is dan in ieder geval dat in de kern Heerjansdam een behoorlijk voorzieningenniveau behouden blijft met winkels (voor dagelijkse boodschappen), school, postkantoor, bank, sport- en verenigingsleven en dergelijke.

[36] Andere elementen in de gemeentelijke visie op de kern Heerjansdam zijn de instandhouding van het centrale groenelement (de Groene Zoom tussen Heerjansdam en Zwijndrecht) en versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden, de verbeteren van de langzaam verkeersverbinding van het dorpsgebied met het sport- en parkcomplex aan de noordkant (Molenwei) door aanleg van voet- en fietspaden en de uitvoering van een gerichte verkenning naar praktische oplossingsmogelijkheden voor de parkeerknelpunten in het woongebied.

[37] De kern Heerjansdam kent naast detailhandel ook economische activiteiten in sectoren als de bouw, metaal, dakdekkersbedrijven, ICT en logistiek).

Op dit moment bevinden de plannen voor versterking van de kern Heerjansdam zich nog in de conceptfase en is er over bepaalde belangrijke strategische keuzen nog discussie. In deze discussie vervullen naast de gemeente ook de ondernemersvereniging, de woningcorporatie en verenigingen een rol. Verder is er in Heerjansdam een dorpsraad.

De gesprekspartners hebben onder meer de volgende succesfactoren bij het werken aan het economisch draagvlak van de landelijke kernen benoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. versterking economie van de kern Heerjansdam	
Omstandigheden kernen	• In de kern Heerjansdam is detailhandel aanwezig (met name food, maar in enige mate ook non food) en overige bedrijvigheid. Verder zijn er mogelijkheden om op het vlak van recreatieve bedrijvigheid impulsen te genereren.
Procesfactoren	• Sinds 1 januari 2005 is er een ondernemersvereniging in Heerjansdam (met momenteel 42 leden). De ondernemersvereniging en de Dorpsraad Heerjansdam zijn voor de gemeente belangrijke aanspreekpunten voor de ontwikkeling van de kern Heerjansdam, zeker ook als het om wijkeconomie gaat.
Overig	• Het scheppen van ruimtelijke randvoorwaarden is voor de ontwikkeling van de kern Heerjansdam van groot belang. • Verder zijn financiële middelen vanuit provincie en Rijk belangrijk gebleken bij ontwikkelingen ter versterking van de kern. De 'Kleine Kernen'-pot is daarbij belangrijk.

4.3 Giessenlanden: de kern Hoornaar

Hoornaar is één van de zeven kernen van de landelijke gemeente Giessenlanden. Zoals in veel landelijke gebieden, hebben de kernen in deze gemeente te maken met het wegtrekken van voorzieningen uit de kernen. Om dit proces te stoppen, heeft de gemeente besloten de aandacht te vestigen op het behoud van voorzieningen in met name drie kernen: Giessenburg, Arkel en Hoornaar. Op het beleid ten aanzien van de kern Hoornaar is ingegaan in een sessie met gemeente, ondernemersvereniging en bovenschoolse directeur.

Voor de kern Hoornaar is onder meer een nieuw centrumplan opgesteld. Bij het opstellen van dit centrumplan zijn alle relevante partijen, met name de ondernemersvereniging, in een vroeg stadium betrokken. Dit heeft het proces positief beïnvloed, waarbij bovendien heeft meegespeeld dat betrokken partijen binnen bepaalde kaders de vrijheid kregen om eigen plannen te ontwikkelen en vorm te geven. Deze verantwoordelijkheid gaf partijen als de ondernemersvereniging het gevoel dat hun betrokkenheid serieus werd genomen en dat men niet voor voldongen feiten werd geplaatst. Het centrumplan blijkt nieuwe ondernemers aan te trekken. Zo komt er in het nieuwe centrum ook een bakker, die momenteel in de kern Hoornaar niet meer aanwezig is. Bij de ontwikkeling van de kern Hoornaar, maar ook meer in het

algemeen bij de ruimtelijke ontwikkeling van de binnen de gemeentegrenzen gelegen kernen, vormen de planologische beperkingen een belangrijk knelpunt. Voor de ontwikkeling van dorpskernen is het veelal wenselijk om te komen tot uitplaatsing van bedrijven die meer ruimte nodig hebben en/of beter passen aan de rand van de dorpskernen.

De deelnemers aan de over de economische ontwikkeling van Hoornaar georganiseerde sessie hebben onder meer de volgende succesfactoren bij het werken aan het economisch draagvlak van de landelijke kernen benoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. versterking economie van de kern Hoornaar	
Omstandigheden kernen	• Flexibiliteit in ruimtelijk beleid ten behoeve van ontwikkeling nieuw centrumplan.
Procesfactoren	• Vroegtijdig bij opstellen van centrumplan betrekken van de ondernemersvereniging is bevorderlijk gebleken voor draagvlak, snelheid en kwaliteit van proces. • Gemeente en overige betrokken partijen 'stonden voor dezelfde zaak': het behouden van de vitaliteit en het sociaal en economisch draagvlak van de kern.
Overig	• Provincie heeft een belangrijke rol gespeeld. Enerzijds heeft de provincie een belangrijk aandeel gehad in de financiering van het centrumplan en anderzijds heeft de provincie de contourenverlegging mogelijk gemaakt, waardoor het centrumplan uitgevoerd kon worden.

4.4 Berkel en Rodenrijs[38]

De gemeente Berkel en Rodenrijs telt circa 18.000 inwoners, die hoofdzakelijk in één kern woonachtig zijn (Berkel en Rodenrijs). De afgelopen jaren is de bevolking van Berkel en Rodenrijs enigszins toegenomen en voor de toekomst staan nog grotere uitbreidingen gepland, met name vanwege een aandeel in de VINEX-opgave van Rotterdam-Rijnmond. Van oudsher is in Berkel en Rodenrijs veel tuinbouw gevestigd en het beleid van de gemeente is erop gericht het aanwezige tuinbouwcluster (het Oostland) te behouden. Berkel en Rodenrijs kent verder één bedrijventerrein, het bedrijventerrein Rodenrijs. Verder wordt momenteel gewerkt aan de ontwikkeling van enkele nieuwe bedrijventerreinen: bedrijvenpark Berkelse Poort (de zuidelijke entree van Berkel en Rodenrijs), bedrijvenpark Spoorhaven (nabij het station Rodenrijs) en Oudeland. Oudeland is met een beoogde oppervlakte van 120 ha. bruto en 75 ha. netto het grootste bedrijventerrein. Het terrein heeft een regionale functie. Zowel Berkelse Poort als Spoorhaven zijn een stuk kleiner met elk circa 5 ha.. Berkel en Rodenrijs is ten opzichte van de landelijke kernen die in de vorige paragrafen beschreven zijn een uitzondering:

[38] Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven, is Berkel en Rodenrijs enigszins een uitzondering in het gezelschap van de landelijke gemeenten die zich bezighouden met kleine kernenbeleid, in die zin dat de gemeente van oudsher weliswaar landelijk is, maar de kern Berkel en Rodenrijs is relatief groot qua inwonertal en voor de toekomst zijn er ook in het kader van de Vinex-opgave grote uitbreidingen voorzien.

het inwonertal neemt de komende jaren toe van 18.000 op dit moment naar circa 35.000 en de werkgelegenheid zal stijgen met 4.000 à 5.000 arbeidsplaatsen.

Medio jaren negentig is het oude winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs uitgebreid, waarbij ING Vastgoed de ontwikkelende partij was, en voor de komende jaren is het voornemen het winkelcentrum nog verder uit te breiden met 10.000 tot 15.000 m^2. De al gerealiseerde uitbreiding van het winkelcentrum heeft mede bevorderd dat ondernemers in het oude deel van het centrum ook hebben geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van hun winkels. In die zin is er sprake geweest van een positief vliegwieleffect. De geplande uitbreiding moet plaats bieden aan nieuwe winkels en (commerciële) dienstverlening en horeca. De gemeente wil verder ook een impuls geven aan het oude deel van het winkelcentrum. Om greep te krijgen op de ontwikkeling van dit gebied, heeft de gemeente onder meer een aantal panden rondom de NH-kerk aangekocht. Omdat de gemeente over beperkte financiële middelen beschikt, is strategische aankoop van vastgoed om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken maar in beperkte mate mogelijk. Zo komt er naar verwachting binnenkort een pand vrij waarin momenteel een bank is gevestigd, maar voor de gemeente zal het waarschijnlijk niet mogelijk zijn dit pand te verwerven. Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum heeft de gemeente mede vanwege de financiële beperkingen vooral een stimulerende en faciliterende rol. Berkel en Rodenrijs verzorgt de ruimtelijke en planologische inbedding van de ontwikkelingsplannen en investeert in de kwaliteit van de openbare ruimte. Verder is voor de concurrentiepositie van Berkel en Rodenrijs als winkelcentrum van belang dat er voldoende parkeergelegenheid is. Wat betreft de branchering van het winkelcentrum, is het moment van de uitbreiding een gelegenheid waarop invloed kan worden uitgeoefend. Als eerste stap stelt de gemeente een visie op, met de winkeliersvereniging, de Kamer van Koophandel en het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (HBD), gericht op een evenwichtige, levensvatbare en voor de inwoners en bezoekers aantrekkelijke branchering. Vervolgens wordt een brancheringscommissie ingesteld, die het verdere proces van branchering en selectie van ondernemers begeleidt. Om te komen tot een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de kern Berkel en Rodenrijs, kan de gemeente wel voorrang geven aan lokale ondernemers die willen verplaatsen. Uiteindelijk is de invloed van de gemeente op de kwaliteit en branchering van het winkelcentrum toch beperkt. Op langere termijn bepaalt de markt en dan met name wat ondernemers voor de huur van een pand bereid zijn te betalen, welke branches en ondernemers zich vestigen. Een andere beperking bij de ontwikkeling van het winkelcentrum is, dat er wordt gebouwd in een bestaande dorpskern.

Een andere ontwikkeling die voor de economische structuur van Berkel en Rodenrijs van belang is, is de herstructurering van het bedrijventerrein Rodenrijs. Dit bedrijventerrein is in de jaren zestig gerealiseerd en mede met subsidie vanuit de provincie opgeknapt. Zonder deze externe middelen zou de gemeente deze herstructurering niet hebben kunnen uitvoeren. Suc-

cesfactoren bij deze herstructurering waren verder een goede bestuurlijke verankering, een visie op welke kwaliteitsverbetering gerealiseerd moest worden en de aanstelling van een projectleider met een voldoende ruim mandaat. Verder was er bij de ondernemers op het bedrijventerrein draagvlak voor de herstructurering, mede omdat de ondernemers nauw zijn betrokken bij het proces. De gemeente heeft daar baat bij gehad, onder meer omdat de ondernemers zelf een goed zicht hebben op de markt en op relevante trends en ontwikkelingen. Verder was het een strategische keuze van de gemeente om eerst het oude bedrijventerrein Rodenrijs op te knappen alvorens te investeren in uitbreiding door middel van aanleg van het bedrijventerrein Oudeland.

Als succesfactoren voor de economische ontwikkeling van de kern Berkel en Rodenrijs zijn benoemd:

Genoemde succesfactoren m.b.t. versterking economie van de kern Berkel en Rodenrijs	
Omstandigheden kernen	• Berkel en Rodenrijs is van oudsher een landelijke kern, maar op dit moment is er relatief veel werkgelegenheid aanwezig (bedrijventerrein Rodenrijs, winkelcentrum en in tuinbouwcluster). Verder is de gemeente bezig om een groot bedrijventerrein en twee kleinere bedrijventerreinen te ontwikkelen. • Het inwonertal is de afgelopen jaren gestegen en voor de toekomst is de stijging nog groter. Dit is van groot belang voor de perspectieven voor detailhandel. De koopkracht is een belangrijke succesfactor. • Een aanzienlijk deel van de ondernemers, ook in de detailhandel, is lokaal of regionaal georiënteerd. Zij hebben affiniteit met de kern.
Procesfactoren	• Betrokkenheid van winkeliers bij uitbreiding van winkelcentrum en betrokkenheid van gevestigde ondernemers op bedrijventerrein Rodenrijs bij herstructurering. Betrokkenheid leidt tot draagvlak en positieve impulsen met betrekking tot kennis van markt en trends. • Integrale visie op positie van Berkel en Rodenrijs, detailhandel en overig voorzieningenniveau. • Private partij die bereid was te investeren in het winkelcentrum.
Overig	• Fasering van ontwikkelingen is belangrijk. Het inwonertal van Berkel en Rodenrijs stijgt en voor ondernemers biedt dit perspectieven, maar er moet voor gewaakt worden dat er geen leegstand ontstaat. Enerzijds omdat ondernemers te ambitieuze plannen realiseren, maar anderzijds is het ook zaak te voorkomen dat de voorzieningen structureel achterblijven bij het inwonertal. Op dit moment lijkt er sprake van een goede balans (er is geen leegstand). • Bij ontwikkeling van winkelcentrum is zorggedragen voor goede aansluiting van 'nieuw' op 'oud' wat betreft looproutes en branchering. • Parkeren is heel belangrijk (voldoende ruimte, bij voorkeur gratis). • Financiële bijdrage van provincie voor herstructurering van bedrijventerrein (bedrijventerrein Rodenrijs).

5 WIE DOET WAT: INITIATIEVEN, ROLLEN EN WITTE VLEKKEN

Nadat in de hoofdstukken 3 en 4 casegewijs verslag is gedaan van de wijze waarop gemeente en overige actoren bezig zijn om het economisch draagvlak en de economische structuur van respectievelijk stedelijke wijken (hoofdstuk 3) en landelijke kernen (hoofdstuk 4) te versterken, worden navolgend algemene inzichten afgeleid.

Met name gaan wij navolgend in op:
- Welke activiteiten worden ondernomen?
- Wie doet wat: regie, uitvoering, financiering.
- Eventuele witte vlekken in de aanpak van wijk- en kerneconomie.

5.1 Welke activiteiten worden ondernomen?

Uit de cases blijkt, dat gemeenten en overige actoren langs vele wegen en op diverse manieren pogen de economie van wijken en kernen te versterken. Voor veel stedelijke wijken geldt daarbij dat de inspanningen op het gebied van wijkeconomie parallel verlopen aan majeure ruimtelijke investeringen in herstructurering van de wijk. De activiteiten gericht op de versterking van de wijkeconomie zijn onderdeel van een veel breder traject, dat met name ook activiteiten omvat op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, volkshuisvesting, veiligheid, sociale structuur van de wijk en dergelijke. In grote lijnen kan een onderscheid worden gemaakt tussen activiteiten die zich **direct** richten op ondernemers, dan wel economische activiteiten in de wijk en activiteiten die **indirect** van invloed zijn. Voor veel activiteiten die primair ruimtelijke, volkshuisvestelijke, sociale, leefbaarheids- of veiligheidsdoelen dienen, geldt dat er belangrijke invloeden van uitgaan op de economie van de wijk. Evidente voorbeelden daarvan zijn:
- Herstructureringsoperaties in stedelijke 'probleemwijken', waardoor via sloop/nieuwbouw gepoogd wordt nieuwe doelgroepen te huisvesten in de wijk, veroorzaken een impuls op de in de wijk aanwezige koopkracht[39].
- Door te investeren in de leefbaarheid, sociale structuur en veiligheid van een wijk, wordt de wijk aantrekkelijker voor bewoners én ondernemers. Een vervallen winkelcentrum met veel 'hangjeugd' die problemen veroorzaakt, zal minder bezoekers trekken dan een opgeknapt winkelcentrum dat fris oogt en dat door iedereen als veilig wordt ervaren.

[39] Hierbij moet dan wel worden aangetekend dat sloop/nieuwbouwprogramma's ook leiden tot een verkleining van het aantal woningen in de wijk en daardoor tot een reductie van het aantal inwoners en de koopkracht. De positieve efecten van een nieuwe, meer koopkrachtiger doelgroep, aan te trekken door duurdere huur- en koopwoningen te realiseren, wordt dus voor een deelteniet gedaan door dit effect.

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, richt het voorliggend onderzoek zich zowel op directe als indirecte initiatieven ter versterking van economisch profiel en draagvlak van wijken en kernen, waarbij wel een focus is aangebracht gericht op de directe initiatieven.

Voorbeelden van activiteiten die **rechtstreeks** gericht zijn op ondernemers in de wijk of kern dan wel op economische activititen in de wijk of kern, zijn er legio. Uit de hiervoor beschreven casussen kunnen onder meer de volgende acties worden afgeleid:

Directe initiatieven	**Illustratie met enkele voorbeelden** (niet uitputtend)
Investeringen in bestaand of nieuw winkelcentrum	• In Den Haag Zuidwest worden van het vernieuwde winkelcentrum Leyweg belangrijke positieve effecten verwacht op de economie van de wijk. • In de kern Hoornaar is geïnvesteerd in een nieuw centrumplan, dat inmiddels succesvol blijkt en waar zich ook nieuwe winkeliers vestigen.
Clustering van detailhandel	• In het verlengde daarvan blijkt in de praktijk dat clustering van detailhandel positief van invloed is op de overlevingskansen van winkels. Onder meer in Duindorp in Den Haag en in de kern Hazerswoude-Rijndijk blijkt clustering te werken.
Organiseren van winkelstraatmanagement	• In diverse gemeenten is ervaring opgedaan met het aanstellen van winkelstraatmanagers en winkelstraatmanagement. Onder meer in Delfshaven (Mathenesserkwartier en Schiedamseweg), Dordrecht en in Den Haag (in diverse wijken) is hiermee ervaring opgedaan.
Ondersteunen en coachen van ondernemers	• Naast winkelstraatmanagement zijn er ook andere initiatieven die zich richten op het ondersteunen en coachen van ondernemers. Het COID in Delfshaven is daarvan een voorbeeld. In Rotterdam hebben diverse partijen samen de 'Ondersnemerswinkel' opgericht, terwijl ook in Dordrecht-West aan startende ondernemers specifieke ondersteuning wordt geboden.
Bevorderen van netwerkvorming door ondernemers	• Door vrijwel alle respondenten wordt aangegeven dat het voor de overheid prettig werkt indien ondernemers zich verenigen en gezamenlijk een klankbord en aanspreekpunt genereren voor beleid. Netwerkvorming en organisatie kan ook voor ondernemers zelf voordelen opleveren, bijvoorbeeld op het vlak van kennisuitwisseling.
Stimuleren van allochtoon ondernemerschap en benutten van kansen multicultureel profiel van wijken	• In Den Haag is recent een business club opgericht die zich richt op allochtone ondernemers. In Dordrecht-West is bezien of een 'exotische markt' opgezet kon worden (bleek uiteindelijk niet haalbaar).
Creëren van huisvesting voor ondernemers	• In diverse gemeenten zijn ervaringen opgedaan met bedrijfsverzamelgebouwen in woonwijken (onder meer in Rotterdam, Den Haag en Leiden). • In veel gemeenten geldt hetzelfde voor woon-werkwoningen.
Bieden van informatie over bedrijfshuisvesting	• In Delft is een 'Bedrijfspandenbank' opgezet (via internet).
Kansenzones-beleid	• Onder meer in Rotterdam en Delft initiatieven opgezet.

De in het schema benoemde direct op economische activiteiten, ondernemers of ondernemerschap gerichte activiteiten worden navolgend verder beschreven.

Een groot deel van de wijkeconomie-initiatieven richten zich op **investeringen** in **winkelcentra** en **winkelstraten**. Zo is een kernelement bij het stimuleren van de economische structuur van Den Haag Zuidwest de realisatie van het nieuwe winkelcentrum Leyweg. Ook in de stedelijke wijken Schiedam-Nieuwland, Duindorp en Spoorwijk-Laakkwartier in Den Haag, het Witte de Withkwartier in Rotterdam en met betrekking tot Kooiplein in Leiden zijn investeringen hierop gericht. In de landelijke kernen staan winkelcentra en winkelstraten vaak ook centraal in de aanpak ter bevordering van het economisch draagvlak van kernen. Onder meer is dit het geval in een aantal kernen van de gemeente Rijnwoude, in Berkel en Rodenrijs en in Giessenlanden ten aanzien van Hoornaar. De rol van de gemeenten is met name gericht op investeringen in de randvoorwaardelijke sfeer (met name ruimtelijke kwaliteit, winkelstraatmanagement, infrastructuur en dergelijke) en op het vervullen van een aanjagersfunctie. De realisatie dan wel vernieuwing van winkelcentra en winkelstraten is primair een taak van private ontwikkelaars en al dan niet reeds gevestigde detailhandelsbedrijven. In Rotterdam en in Den Haag zijn er verder voorbeelden waarbij de overheid via de aankoop van vastgoed actief heeft bijgedragen aan de totstandkoming van winkelgebieden. Zo heeft de WOM in Rotterdam bij de uitbouw van de positie van de Witte de Withstraat een belangrijke rol gespeeld via het gericht aan- en verkopen dan wel verhuren van panden. Verder heeft de gemeente Den Haag in de wijk Duindorp een min of meer vergelijkbare rol gespeeld ten aanzien van de herontwikkeling van het Tesselseplein als winkelgebied.

Veel gemeenten en overige betrokken actoren zetten verder in op **clustering** van **detailhandel** om zo de economische structuur van wijken en kernen te versterken. Duindorp in Den Haag is hiervan zoals gesteld een voorbeeld. Clustering van detailhandel blijkt echter ook in andere stedelijke wijken (bijvoorbeeld het Witte de Withkwartier in Rotterdam) en landelijke kernen (bijvoorbeeld in Hazerswoude-Rijndijk, in Hoornaar en in Berkel en Rodenrijs) te werken. Voor het realiseren van de gewenste clustering zijn wel grote investeringen nodig vanwege de vaak noodzakelijke aan- en verkoop van vastgoed, terwijl verder ruimtelijke en planologische knelpunten aanwezig zijn. Voor de ontwikkeling van het centrum van een landelijke kern is het vaak noodzakelijk dat daar aanwezige, niet in het gewenste eindbeeld van het winkelgebied passende bedrijvigheid wordt uitgeplaatst. De kernen in het landelijke gebied, en zeker die in het Groene Hart, lopen daarbij aan tegen het restrictieve ruimtelijke beleid ten aanzien van het buiten de contour bouwen. Ook in de stedelijke wijken vormen ruimtelijke en planologische beperkingen een knelpunt, terwijl ook wet- en regelgeving op het gebied van milieu, luchtkwaliteit en geluidshinder beperkingen oplegt. Zo is er ten aanzien van het Witte de Withkwartier de wens bij de gemeente en de WOM om in de zijstraten van de

Witte de Withstraat ook bedrijfsmatige activiteiten te stimuleren, maar allerlei regelingen op het het gebied van milieu (bijvoorbeeld de fijnstofregeling) compliceren dit.

Ook de vaak marginale winstpositie van detailhandelaren vormt een potentieel probleem. Een winkel die alleen nog kan overleven doordat de kapitaalslasten laag zijn (omdat het pand in eigendom is en –soms al lang- afbetaald) en omdat familieleden meewerken in het bedrijf, heeft vaak niet de middelen om een verplaatsing te financieren. Bovendien nemen op de eventuele nieuwe locatie de lasten vaak toe omdat de huur van een pand hoger is dan de kosten die de ondernemer had vanwege het oude pand.

Veel initiatieven van gemeenten en actoren als de Kamers van Koophandel en speciaal opgerichte instanties als het COID en de Ondenemerswinkel, hebben betrekking op het **ondersteunen** en **coachen** van ondernemers. Deze functies worden daarbij soms ook georganiseerd in het kader van **winkelstraatmanagement**. In het Mathenesserkwartier en in de Schiedamseweg zijn bijvoorbeeld winkelstraatmanagers actief. In Delfshaven richt het COID zich met name op ondersteuning van niet-detailhandelsbedrijven, terwijl de winkelstraatmanagers vanzelfsprekend veel contact hebben met de winkeliers. Cursussen en workshops gericht op ondernemers en winkeliers blijken in een behoefte te voorzien, zeker indien zij een zo praktisch mogelijke insteek kiezen en laagdrempelig van opzet zijn. Deze activiteiten hoeven niet per definitie gericht te zijn op startende ondernemers, hoewel er in veel wijken relatief veel startende ondernemers zijn. Ook gevestigde ondernemers blijken nieuwe inzichten, ideeën en vaardigheden vaak goed te kunnen gebruiken om de kwaliteit van hun ondernemerschap verder te vergroten. Dit blijkt onder meer uit in Leiden uitgevoerde onderzoeken onder ondernemers in Leiden-Noord.

Een specifieke groep ondernemers betreft de in veel wijken sterk vertegenwoordigde groep van allochtone ondernemers. **Allochtoon ondernemerschap** vraagt om een gerichte benadering. Voor een deel is dit te verklaren vanwege het ervaringsfeit dat een deel van deze ondernemers vanuit ‘negatieve overwegingen’ (i.c. niet kunnen vinden van een reguliere baan, ontbreken van benodigde diploma’s daarvoor, etc.) ondernemer is geworden en dus het bijspijkeren van kennis en vaardigheden hun slagkansen kan vergroten. Verder gaat het om een groep van ondernemers die relatief slecht georganiseerd is en vraagt om een persoonlijke benadering (zo is in de casus over Mathenesserkwartier en Schiedamseweg aangegeven dat veel allochtone ondernemers post van de gemeente niet opent, zodat nieuwsbrieven en dergelijke hun doel voorbij schieten). Allochtoon ondernemerschap en ‘exotische winkels’ kunnen verder ook de dynamiek en aantrekkingskracht van multiculturele buurten vergroten. Een bekend verhaal buiten de provincie is onder meer de profilering van de wijk Lombok in Ut-

recht[40]. Ook in Rotterdam en Den Haag worden activiteiten ondernomen om de potentie van allochtone ondernemers en multiculturaliteit in het winkelaanbod te benutten. Zo kennen zowel Rotterdam als Den Haag een 'China town'. De gemeente Schiedam onderzoekt met vastgoedeigenaren en winkeliers bijvoorbeeld de mogelijkheden om Parkweg-Zuid deels een profilering te geven met een multicultureel karakter en in Dordrecht-West is een initiatef genomen om te komen tot een exotische markt (waarbij reeds is aangegeven dat dit initiatief uiteindelijk vooralsnog onhaalbaar bleek). De multiculturele samenstelling van wijken levert verder niet alleen kansen op met betrekking tot de samenstelling van het winkeliersbestand, maar ook in toenemende mate, althans in sommige wijken, met betrekking tot de koopkracht van inwoners[41].

Wereldstad Den Haag: benutten van toeristische potentie van multiculturele wijken

Stichting City Mondial biedt het toeristische product van de Haagse wijken Transvaal, Schilderswijk en De Stationsbuurt aan, met als doel: het aantrekken van koopkracht en daarmee een verbetering van de sociale samenhang en het imago van de wijken. Den Haag geldt al lange tijd als een wereldstad, met z'n ambassades en het Vredespaleis. Dankzij het werk van City Mondial groeide het bewustzijn dat Den Haag eveneens een wereldstad mag heten door zijn multiculturele karakter.

De kerntaken van de Stichting City Mondial zijn: productontwikkeling, promotie en draagvlakontwikkeling. De missie van de Stichting geeft de doelstellingen helder weer 'het ontwikkelen van een zodanige uitstraling van de multiculturele wijken van Den Haag dat ze aantrekkelijk worden voor bezoekers van de stad om hier te verblijven en bestedingen die de wijkeconomie ten goede komen en sociale verbanden van de wijk versterken. Het steeds aantrekkelijkere aanbod van activiteiten, evenementen en producten met een exotische uitstraling leidt er toe dat het projectgebied uitgroeit tot een volwaardig toeristisch product, dat ruimte biedt aan een unieke vorm van vrijetijdsbesteding'.

Netwerkvorming van winkeliers en in het algemeen ondernemers is een ander aangrijpingspunt van zowel beleid gericht op stedelijke wijken als op landelijke kernen. Voor de gemeenten als lokale regievoerders vergemakkelijkt een actieve winkeliersvereniging of ondernemerskring de contacten met de ondernemers. Gemeenten geven aan dat het hebben van een

[40] In Utrecht is door de Kamer van Koophandel, de gemeente Utrecht en de provincie het initiatief 'MentorPlus' opgezet. Dit gedeeltelijk met Europese gelden gefinancierde project is gericht op het coachen en begeleiden van allochtone ondernemers. Momenteel hebben zo'n 50 allochtone ondernemers een mentor toegewezen gekregen en hebben 25 ondernemers het opgezette begeleidingstraject doorlopen. De eerste ervaringen met dit initiatief zijn gemengd positief. Het verwachtingspatroon en blijvend commitment van de ondernemers blijken in de praktijk knelpunten.

[41] Zie ook Yung Lie: "De ontwikkelingen in de Bijlmer en in Hoogvliet tonen aan dat er zich in een aantal herstructureringswijken een van oorsprong allochtone middenklasse aan het vormen is. Zij hebben een binding met de wijk, willen en kunnen een duurdere woning kopen en leveren ook dikwijls een bijdrage aan de wijkeconomie. Herstructurering die is gericht op het accommoderen van de middenklasse die er in potentie al zit, blijkt een succesvolle aanpak die zich ook in meer wijken aan het aftekenen is, bijvoorbeeld in de Rotterdamse Zuidwijk." (Yung Lie, *De achterkant van participatie: over leiderschap en draagvlak*, in: Tijdschrift voor de volkshuisvesting, 2004/6.)

klankbord bij ondernemers de kwaliteit van en het draagvlak van wijkeconomie-initiatieven ten goede komt en daarmee de slaagkansen positief beïnvloedt. Een enkele keer investeren winkeliers- of ondernemersverenigingen ook in infrastructuur of ruimtelijke kwaliteit (anders dan met betrekking tot het eigen pand), zoals bijvoorbeeld in de gemeente Rijnwoude, waar de ondernemersvereniging ONVR substantieel heeft bijgedragen aan een brug over de Oude Rijn. In Oud Krispijn in Dordrecht blijkt netwerkvorming van ondernemers ook van belang. De gemeente heeft daar ook bewust gestimuleerd dat ondernemers een winkeliersvereniging zouden oprichten. Verder heeft netwerkvorming vooral ook positieve effecten op de ondernemers. Het bevordert kennisuitwisseling en de mogelijkheden om initiatieven te ontplooien (op het gebied van profilering, afstemming openingstijden, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van panden en winkelgebieden, et cetera) die anders lastig van de grond komen.

Een voorwaarde voor ondernemerschap in een wijk of kern, is dat er voor deze ondernemers en voor economische activiteiten in het algemeen, ook ruimte is. Aandacht voor 'ruimte voor ondernemen' krijgt daarom veel aandacht bij de aanpak van wijk- en kerneconomie, waarbij activiteiten zich richten op de planologische en ruimtelijke mogelijkheden en ook op specifieke huisvestingsmogelijkheden van ondernemers. Het kan dan gaan om woon-werkwoningen, bedrijfsverzamelgebouwen en zogenoemde 'broedplaatsen'. Met betrekking tot het realiseren van **woon-werkwoningen** zijn in diverse Zuid-Hollandse gemeenten, en ook daarbuiten, ervaringen opgedaan. Om enkele voorbeelden te noemen:

- In de naoorlogse wijk Pendrecht in Rotterdam is door Nieuwe Unie Vastgoed Ontwikkeling een project gerealiseerd dat voorziet in seniorenwoningen (hoogbouw) in combinatie met een rijtje van twaalf woon-werkwoningen aan de Slinge. Aan dit project is in 2003 de Rotterdamse Bouwkwaliteitsprijs toegekend. Het project is in 1998 gestart en in 2002 opgeleverd.
- Voor de herontwikkeling van de Gamma-locatie in de gemeente Den Haag, aan de Oude Haagweg, is een plan ontwikkeld door Bevasta Projectontwikkeling, dat de bouw van 348 koop- en huurwoningen omvat, waaronder woon-werkwoningen, alsmede 4.000 m^2 bedrijfsruimte en ruim 650 ondergrondse parkeerplaatsen.

Woon-werkwoningen hebben met name een functie ten behoeve van startende en doorstartende ondernemers[42]. Uit onderzoek van de SEV blijkt dat deze ondernemers vooral actief zijn in de dienstverlening en in de creatieve en ambachtelijke sector. Zowel het type ondernemer (starters en doorstarters) als de sectoren waarin zij zich begeven, stellen hun eisen aan de woon-werkwoningen, met name in die zin dat ze voor de meeste potentiële gebruikers al snel te duur zijn. In Den Haag is dit onder meer ook gebleken in projecten in de wijk Laak en bij de invulling van het GIT-terrein. Verder blijkt dat woon-werkwoningen vaak in het hoge-

[42] Zie ook Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), *Woonwerkwoningen*, mei 2001.

re segment van de markt worden gerealiseerd[43], wat kan leiden tot een mismatch met de potentiële vraag. Andere in de praktijk relevante 'hobbels' bij het afzetten van woon-werkwoningen, blijken de commerciële potentie die achterblijft bij die van alleen op wonen gerichte woningen) en het gegeven dat de bedrijfsruimte vaak juist weer relatief duur is ten opzichte van bedrijfsruimte op een bedrijfsterrein (zie Sas en Schouwenaars, 2002). In het algemeen kunnen woon-werkwoningen echter een goed instrument zijn om bij te dragen aan de werkfunctie en de levendigheid van een wijk.

In veel gemeenten zijn initiatieven ondernomen gericht op de realisatie van **bedrijfsverzamelgebouwen** om zo voor kleinere en startende ondernemers goede ruimtelijke voorwaarden te creëren. In Den Haag wordt bijvoorbeeld op het Binckhorstterrein de oude Caballerofabriek herontwikkeld tot een bedrijfsverzamelgebouw voor innovatieve bedrijvigheid in de sfeer van telecom, ICT en multimedia. De gemeente heeft in 2001 de Caballeropanden aangekocht en beoogt met de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw de ICT-sector in Den Haag een impuls te geven en aan met name startende ondernemers passende bedrijfsruimte te kunnen bieden. In de Rotterdamse wijk Cool is eveneens een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd in een voormalig bankgebouw. Het pand Schiedamse Vest 89 biedt momenteel huisvesting aan een aantal dienstverlenend bedrijven en een winkel.

Een thema dat al een lange historie kent, maar dat recent weer volop in de belangstelling staat, betreft de zogenoemde **kansenzones**. Onder meer in Rotterdam zijn op dit vlak initiatieven ondernomen, die inmiddels hebben geleid tot het aanwijzen van acht kansenzones in Rotterdam-Zuid[44]. Rotterdam werkt aan het revitaliseren van verouderde stadswijken. Deze wijken hebben vaak veel potentie, maar hebben net dat zetje – soms een stevige zet – in de rug nodig om uit de neerwaartse spiraal te geraken. Via het verminderen van overheidsregels, het aanpakken van probleempanden, het stimuleren van ondernemerschap en het ondersteunen van initiatieven uit de wijken zelf werkt Rotterdam aan het benutten van deze kansenzones. De gemeente heeft zelf 24 miljoen euro gereserveerd voor investeringen in deze wijken, waarbij het Rijk een zelfde bedrag inbrengt. Het kansenzones-beleid kent diverse elementen, waaronder[45]:

- Een investeringspremie (waarbij de premie kan oplopen tot 50 procent van de investeringen door ondernemers in bedrijfsmiddelen en panden).

[43] Maarten Sas en Hein Schouwenaars (Ecorys-Kolpron), *Woon-werkwoningen en de ambitie van functiemenging*, 2002.

[44] Het betreft de volgende wijken: Afrikaanderwijk, Oud Charlois, Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Strevelswijk-Landbouwbuurt en Pendrecht.

[45] Bron: www.kansenzones.nl (website van het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, OBR).

- OZB-fonds: er is een 'potje' gecreëerd waarin een deel van de gemeentelijke OZB-inkomsten uit het gebied worden gestort, waarbij het doel van dit fonds is om de middelen vervolgens aan te wenden voor verbeteringen in de bedrijfsomgeving.
- Het ter beschikking stellen van gemeentelijk vastgoed in de wijk ten behoeve van nieuwe bestemmingen die de economie van de buurt versterken. Het voormalige deelgemeentekantoor Feijenoord, dat in gebruik was als school, krijgt bijvoorbeeld een functie als bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van onder meer starters en jonge ondernemers.

Ook in Delft is inmiddels een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente en de Technische Universiteit Delft, gericht op versterken van de kenniseconomie en stimuleren van ondernemerschap[46]. Elementen in de overeengekomen aanpak betreffen het aanbieden van adequate huisvesting en een professionele kantooromgeving, het aanbieden van adequate inhoudelijke ondersteuning op relevante kennisgebieden (o.a. juridisch, financieel, communicatie, verkoop, coaching, partnering), aanbieden van faciliteiten door zowel gemeente als TU Delft en ter beschikking stellen c.q. openen van relevante netwerken. Het initiatief voor een kansenzone sluit aan op een initiatief van het Ministerie van Economische Zaken. Verder is het initiatief bijzonder in die zin dat het minder wijkgericht is dan de kansenzones in Rotterdam en zich in het bijzonder richt op technostarters.

5.2 Wie doet wat: regie, uitvoering, financiering

Voor zowel de stedelijke wijken als de landelijke kernen geldt, dat bij de activiteiten ter versterking van het economisch draagvlak een groot aantal organisaties betrokken zijn. Voor de meeste cases geldt daarbij dat de **regie** van de wijkeconomie-aanpak in handen is, impliciet of expliciet, van de gemeente. Tegelijkertijd is evident dat voor een succesvolle aanpak van de wijk- en kerneconomie de inzet van andere actoren, zoals met name woningbouwverenigingen, particuliere vastgoedeigenaren, opbouwwerk, ondernemers- en winkeliersverenigingen en bewoners van groot belang is. In een enkel geval geldt, dat de regie voor een belangrijk deel mede in handen is van een woningcorporatie, omdat deze in het betreffende gebied een dominante partij is wat betreft eigendom van vastgoed. In Rotterdam, bijvoorbeeld bij de activiteiten gericht op de aanpak van de wijkeconomie in het Witte de Withkwartier, is de regie in handen van de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM).

[46] Gemeente Delft en Technische Universiteit Delft, *Intentieovereenkomst tot samenwerking met betrekking tot 'Delftse incubator'*, bijlage 2 bij Nota Technostartbeleid, 28 februari 2005.

Functies	Actoren in het netwerk					
	(Deel-) Gemeente	Woning-bouwver-eniging	Onderne-mersveren-igingen en detailhandel	Bewoners (-organisaties)	Wijkontwik-kelingsmij	Overig: *) provincie *) Rijk *) et cetera
Regiefunctie	X	soms deels mede			XX (Rotterdam)	
Uitvoering	X	X	x	x	X	
Financiering	X	X				X

Bij de uitvoering van de wijkeconomie-activiteiten zijn, zoals uit de casebeschrijvingen blijkt, veel meer actoren betrokken. De rol van de verschillende actoren loopt dan uiteen van meedenken en ideeën aanleveren (met name gaat het dan om de bewonersorganisaties en de winkeliers- en ondernemersverenigingen) tot actieve inbreng in de opzet, realisatie en financiering van activiteiten. Overigens kan de rol van bewoners en ondernemers in een wijk of kern veel groter zijn, zoals onder meer is gebleken bij de ontwikkelingen rondom de Witte de Withstraat. Met betrokkenheid van het Opbouwwerk (in casu de stichting SONOR) hebben zij aan de wieg gestaan van de aanpak van deze straat. De rol van Rijk en provincie beperkt zich meestal tot die van financier, hoewel in de stedelijke herstructureringswijken door het Ministerie van VROM en de provincie actief wordt meegedacht met de aanpak van de wijk en de wijze waarop middelen, verkregen vanuit het Rijk en provincie, worden besteed. Ook een gemeente als Giessenlanden geeft aan dat de provincie actieve betrokkenheid heeft getoond bij de centrumplanontwikkelingen voor de kern Hoornaar, naast het feit dat de provincie ook financieel belangrijk heeft bijgedragen.

De lokale overheid in casu de gemeenten, en in het geval van Rotterdam en Den Haag ook de deelgemeenten respectievelijk stadsdelen, zijn ook partijen die zich **verantwoordelijk** voelen voor de versterking van de wijkeconomie. Daarbij kan als kanttekeningen worden geplaatst, dat voor stadsdelen en deelgemeenten geldt dat de beschikbare middelen en menskracht beperkt zijn. Het beeld ontstaat dat stadsdelen in Rotterdam in vergelijking met de deelgemeenten in Den Haag over wat meer mogelijkheden beschikken, maar dat ook in Rotterdam de stadsdelen tegen de grenzen van hun mogelijkheden aanlopen indien zij de ontwikkelingen op het gebied van wijkeconomie daadwerkelijk zouden willen regisseren. In ieder geval geldt zowel voor Rotterdam als voor Den Haag, dat respectievelijk deelgemeenten en stadsdelen in belangrijke mate afhankelijk zijn van via de gemeentelijke diensten te verkrijgen middelen, menskracht en expertise.

5.3 Eventuele witte vlekken?

De casebeschrijvingen leiden niet tot de identificatie van evidente 'witte vlekken' in de aanpak van wijkeconomie. Wel worden de volgende opmerkingen geplaatst:

- De relatie tussen wijkeconomie en arbeidsmarktbeleid en activeringsinspanningen is vaak nog weinig ontwikkeld.
- Financiële middelen zijn nooit voldoende: voor de herstructureringsgebieden is veel geld nodig, maar de beschikbare middelen zijn vooral gericht op de ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven en op de sociale structuur van een wijk. De middelen voor wijkeconomie zijn vaak in zekere zijn een afgeleide van de voor deze doelen beschikbare middelen. Verder is er het risico dat de aandacht en de middelen voor wijkeconomie-activiteiten inzakken op het moment dat de ruimtelijke herstructureringsmiddelen stagneren. Onder meer vanuit de wijk Hoogvliet wordt dit benoemd als een potentieel groot probleem.
- Voor een effectieve aanpak van wijk- en kerneconomie is het wenselijk om greep te hebben op het vastgoed in de betreffende wijk of kern. Zonder de mogelijkheid desgewenst panden te kunnen kopen, in het geval het betreffende vastgoed niet in eigendom is van een partij die met de initiatiefnemers van wijkeconomietrajecten positief meewerkt, wordt het zeer lastig om de samenstelling van winkelgebieden te beïnvloeden wat betreft branchering en kwaliteit van ondernemers. Concentratie van detailhandel op één of enkele plekken in een wijk of kern is ook gediend met vastgoedbezit door de initiatiefnemers. In een aantal wijken en kernen blijkt, dat vastgoedeigenaren niet bereid zijn om mee te werken aan gewenste herontwikkelingsprocessen, waarbij dit voor de gemeente en de overige initiatiefnemers dan een serieus probleem kan opleveren. Positief geformuleerd blijkt in de praktijk vanuit onder meer Rotterdam (WOM als actieve partij in de aan- en verkoop van panden) en Den Haag (zie casus Duindorp) dat vastgoedbezit en het hebben van geld en instrumentarium (zoals de WOM) om vastgoed aan te kunnen kopen wezenlijk bijdraagt aan de slaagkansen van een project.
- Verder blijken winkeliers en ondernemers in enkele gevallen niet of slecht georganiseerd. Ook dit is voor wijk- en kerneconomie-initiatieven een knelpunt.
- Tot slot blijkt dat in Rotterdam en Den Haag de deelgemeenten en stadsdelen niet geëquipeerd zijn om als trekker van wijkeconomietrajecten te fungeren, met name omdat daarvoor benodigde financiën en menskracht daarvoor ontbreken. Dit hoeft geen knelpunt op te leveren, maar in combinatie met het gegeven dat zij zich wel –mede- verantwoordelijk voelen voor het economisch draagvlak van de betreffende wijken, kan het aanleiding geven tot discussie over rolverdeling tussen deze organisaties en de gemeente en de verdeling van middelen en beleidsaandacht door de gemeente.

Bovengenoemde witte vlekken sorteren voor op de in hoofdstuk 6 te beschrijven succesfactoren en best practices.

6 SUCCESFACTOREN EN BEST PRACTICES

Uitgaande van de casebeschrijvingen en de algemene analyse van welke acties worden ondernomen en wie daarbij wat doet, wordt navolgend ingegaan op:

- Best practices en ontwikkelroutes voor wijken en kernen
- Succesfactoren per type wijk en kern: wat werkt en waarom?
- Mogelijke betekenis van ervaringen voor provincie Zuid-Holland.

6.1 Best practices en ontwikkelroutes voor wijken en kernen

De in hoofdstuk 3 en 4 geschetste praktijk van de wijk- en kerneconomie in Zuid-Holland laat zien dat er tussen de door gemeenten en overige actoren gekozen aanpak zowel overeenkomsten als verschillen bestaan. Als wordt gefocust op de stedelijke wijken, dan is er een belangrijk onderscheid tussen de **vooroorlogse** en de **naoorlogse wijken**. De omstandigheden in beide typen wijken verschillen sterk van elkaar en dat maakt dat de mogelijkheden voor wijkeconomie-initiatieven verschillen. Enkele kenmerkende verschillen betreffen:

Globale kenmerken vooroorlogse wijken	Idem naoorlogse wijken
• Woonfunctie belangrijk en daarbinnen sociale huur oververtegenwoordigd, maar wijk is gemengder van opzet met ook bedrijvigheid, culturele en maatschappelijke functies • Economische activiteiten meer verspreid, vaak ook kleinschaliger en 'rommeliger' • Relatief veel panden aanwezig die zich lenen voor economische activiteiten • Vastgoedeigendom is versnipperd	• Woonfunctie dominant, met sociale huur van oudsher overheersend • Economische activiteiten geconcentreerd in enkele winkelcentra en winkelstraten • Buiten deze concentraties van detailhandel vaak zeer weinig mogelijkheden voor ondernemers (bijna geen panden aanwezig waar een ondernemer zich kan vestigen) • Vastgoed (woningen en winkelcentra) vaak in handen van een beperkt aantal partijen, met vaak een of enkele corporaties als belangrijke partij

Voor de mogelijkheden voor wijkeconomieprojecten betekent het dat in een vooroorlogse wijk de omstandigheden wat betreft reeds aanwezige economische activiteiten en bestaande functiemenging gunstiger zijn dan in veel naoorlogse wijken, maar dat met name het versnipperde vastgoedeigendom in de vooroorlogse wijken daar een knelpunt kan vormen. Voor een effectieve aanpak van wijkeconomie blijkt **greep op vastgoed** op strategische locaties, bijvoorbeeld een te herontwikkelen winkelstraat of plein, essentieel. Onder meer Duindorp en in het Witte de Withkwartier zijn op dit punt te zien als 'best practices', waarbij in het geval van het Witte de Withkwartier de WOM een belangrijk instrument is. Het is interessant om

voor de toekomst te bezien of een dergelijk instrument ook in andere gemeenten meerwaarde kan genereren[47].

De vooroorlogse en naoorlogse wijken kennen zowel specifieke sterke als zwakke punten vanuit het perspectief van wijkeconomie. Samengevat zijn voor de vooroorlogse wijken vooral de volgende aspecten van belang:

SWOT van vooroorlogse wijken

sterk	zwak
*) stedebouwkundige kwaliteit *) sfeer *) aanwezigheid van bedrijfspanden *) aanwezigheid economische activiteiten (ook buiten winkelcentra) *) soms ligging nabij centrum stad	*) vaak versnipperd vastgoedbezit *) kleine woningen, veel sociale huur *) daardoor beperkte koopkracht *) flexibiliteit bestemmingsplannen
kans	**bedreiging**
*) soms cultuur, ambachtelijke activiteiten *) relatief gewild bij 'creatieve ondernemers' *) 'renaissance van kleinschaligheid' *) allochtoon ondernemerschap *) flexibiliteit in bestemmingsplannen	*) risico van negatieve spiraal blijft aanwezig *) gebrek aan financiële middelen *) wet- en regelgeving belemmeren bedrijven

Met betrekking tot de vooroorlogse wijken is de uitgangspositie voor de ontwikkeling van wijkeconomie op een aantal aspecten relatief gunstig. Het gaat dan met name om de vaak aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit, de stedelijke sfeer en de aanwezigheid van bedrijven (ook buiten de detailhandel) en bedrijfspanden. Voor een aantal vooroorlogse wijken geldt verder dat de ligging relatief gunstig is, bijvoorbeeld geldt dit voor het Witte de Withkwartier dat direct aansluit op het winkelhart van Rotterdam-Centrum. Een belangrijk potentieel knelpunt van veel vooroorlogse wijken is de mate waarin het vastgoed versnipperd is. Voor een effectieve aanpak van de wijkeconomie blijkt het daarom, zoals gezegd, in de praktijk vaak belangrijk om als gemeente te kunnen beschikken over een instrument en over de middelen voor strategische vastgoedaankopen.

Voor de naoorlogse wijken is de uitgangssituatie op een aantal terreinen volstrekt anders. De aanwezige sterke en minder sterke kanten van deze wijken verschillen ook van die van veel vooroorlogse wijken.

[47] Voor de landelijke gemeenten blijkt de gewenste greep op vastgoed ook een probleem. Het betreft vaak kleinere gemeenten die niet over middelen beschikken om strategische panden te verwerven. Op dit punt wordt navolgend verder ingegaan.

Vanuit het perspectief van de wijkeconomie is dan met name van belang dat in veel naoorlogse wijken het vastgoedeigendom sterk geconcentreerd is. De corporaties zijn voor wijkeconomie-initiatieven zeker in deze wijken dan ook belangrijke potentiële partners, zoals in diverse wijken inmiddels ook is gebleken. Doordat de naoorlogse wijken veel ruimer van opzet zijn dan de vooroorlogse wijken, is er in ruimtelijk opzicht in principe meer mogelijk. Het kan dan gaan om de meer ruimtevragende economische activiteiten, bijvoorbeeld zorginstellingen of ziekenhuizen, maar ook om activiteiten die in een wat hogere hinderwetcategorie vallen. Daarbij is een en ander wel afhankelijk van de ruimte die wordt geboden in bestemmingsplannen en zijn er op het gebied van wet- en regelgeving (geluidshinder, luchtkwaliteit, fijnstofregeling en dergelijke) wel potentiële hobbels.

SWOT van naoorlogse wijken

sterk	zwak
*) clustering van detailhandel vaak aanwezig *) vastgoed geconcentreerd qua eigendom (met name corporaties) *) vaak relatief ruime woningen *) wijken zijn ruim van opzet	*) vaak sterke scheiding wonen-werken *) afwezigheid kleinschalige bedrijfspanden buiten winkelcentra *) traditionele winkelcentra vaak toe aan impuls
kans	**bedreiging**
*) samenwerking met corporaties *) ruime opzet biedt kansen voor ruimtevragende initiatieven *) bijvoorbeeld zorginstellingen, bedrijfsverzamelgebouwen e.d. *) opkomst allochtone middenklasse	*) risico van negatieve spiraal blijft aanwezig *) gebrek aan financiële middelen *) wet- en regelgeving belemmeren bedrijven *) risico korte termijnfocus van corporaties en keuze voor economisch meest aantrekkelijke invulling panden (wonen boven werken)

De in potentie meest perspectiefrijke ontwikkelroute van de naoorlogse wijken verschilt vanwege de specifieke sterke en zwakke punten van die van de vooroorlogse wijken. Versterking van de wijkeconomie in de naoorlogse wijken verloopt naar verwachting het meest kansrijk door herontwikkeling van winkelcentra of de realisatie van een nieuw winkelcentrum, zoals Leyweg in Den Haag Zuidwest, en door toevoeging of uitbreiding van wat meer ruimtebehoevende economische activiteiten naast of zelfs tussen woonblokken. Hierbij kan gedacht worden aan grotere zorginstellingen en ziekenhuizen, maar eventueel ook aan economische activiteit buiten de sfeer van zorg, dienstverlening en detailhandel. De naoorlogse wijken lenen zich minder voor de op kleinschaligheid, creativiteit en ambachtelijke ondernemers gerichte ontwikkeling die voor een aantal vooroorlogse wijken potentie blijkt te hebben.

De situatie in de landelijke kernen verschilt vanzelfsprekend van zowel de vooroorlogse als de naoorlogse wijken. Ook voor de landelijke kernen geldt, dat de ruimtelijke kaders grote

invloed uitoefenen op al dan niet aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden. Verder is in de landelijke kernen vaak geen sprake van geconcentreerd vastgoedeigendom, terwijl de gemeenten bovendien vaak niet over voldoende financiële middelen beschikken om tot strategische vastgoedaankopen over te gaan.

SWOT van landelijke kernen

sterk	zwak
*) charme van kleinschaligheid *) als woonlocatie in trek *) betrokkenheid inwoners en ondernemers relatief groot *) inwoners ten opzichte van stedelijke wijken koopkrachtiger	*) ruimtelijke mogelijkheden (zeker in Groene Hart) *) koopkracht vloeit weg naar omliggende steden *) vastgoedeigendom versnipperd *) beperkte mogelijkheden voor strategische aankoop panden door gemeente
kans	**bedreiging**
*) Nota Ruimte minder stringent, daardoor meer kansen voor woningbouw, uitplaatsing van bedrijvigheid uit kern naar rand *) flexibiliteit vergroten ten aanzien van benutten panden (ook in agrarisch gebied), bijvoorbeeld voor starters	*) aantal inwoners cruciaal, ook bij ruimer planologisch beleid duurt het lang voordat substantiële impulsen ontstaan *) gebrek aan financiële middelen van gemeente *) wet- en regelgeving belemmeren bedrijven

Uit de praktijk van zowel de vooroorlogse en de naoorlogse wijken als de landelijke kernen blijkt dat het zaak is om zoveel als mogelijk is bij in de wijk reeds aanwezige **profileringspunten** aan te sluiten. Goede voorbeelden daarvan zijn onder meer:

- Witte de Withkwartier: accent op cultuur en daaraan gerelateerde activiteiten.
- Mathenesserkwartier: kunstnijverheid en ambachtelijke detailhandel.
- Afrikaanderbuurt: accent op ontwikkeling van de wijk als 'eetwijk', door horeca en culinaire activiteiten te stimueleren.

In een wijk als Den Haag Zuidwest blijkt verder dat er relatief veel zorginstellingen gevestigd zijn. Het gaat dan om verzorgingstehuizen, verpleegtehuizen, het ziekenhuis Leyenburg en het gezondheidscentrum Pius X. Aan deze instellingen is veel werkgelegenheid verbonden, die ook kansen biedt voor de inwoners van de wijk. Voor Den Haag Zuidwest zou een verdere profilering op het vlak van zorg en verwante bedrijvigheid kansen kunnen bieden. In het algemeen lijkt het raadzaam om bij het kiezen van de profilering van een wijk niet te nostalgisch te zijn, in die zin dat activiteiten zich niet zouden moeten richten op het per se willen behouden van wat er al is dan wel het terugkrijgen van wat er ooit was. Niet alleen geldt voor veel wijken dat de bevolkingsamenstelling de laatste decennia ingrijpend is gewijzigd, zodat de aanwezige vraag in de wijk sterk veranderd is, maar ook van belang is dat het kansrijker is om te richten op economische activiteiten en sectoren met goede perspectieven. In het geval

van Den Haag Zuidwest biedt dan de zorgsector kansen, voor andere wijken kan het de 'creatieve sector' zijn of het verder ontwikkelen van het 'exotische karakter' van de wijk.

Bij de **landelijke kernen** ervaren gemeenten en overige actoren gebrek aan **financiële middelen**, en daardoor ook een onvoldoende greep op vastgoed (middelen voor aankoop van strategische panden ontbreken vaak), en ruimtelijke beperkingen als belangrijke knelpunten. Parallel aan de ervaringen in sommige gemeenten met een wijkontwikkelingsmaatschappij, kan het nuttig zijn verder te onderzoeken of voor de landelijke kernen een 'kernontwikkelingsmaatschappij' zinvol is. Bestaande subsidieregelingen en faciliteiten richten zich met betrekking tot de kleine kernen vooral op welzijns- en sociaal-culturele voorzieningen. Een dergelijk instrument kan bijdragen aan de vanuit economisch perspectief gewenste balans bij het behoud van het voorzieningenniveau in kleine kernen. Daarnaast kan uiteraard ook overwogen worden of de doelstellingen en toepassing van de bestaande regelingen wellicht verbreed kan worden.

De ontwikkeling van het centrumplan van de kern Hoornaar in de gemeente Giessenlanden laat zien dat mede vanwege een goede samenwerking van de gemeente, ondernemersvereniging en provincie toch ingrijpende verbeteringen gerealiseerd kunnen worden. Verder heeft medewerking van de provincie aan het verleggen van de contour rondom de kern ook positief bijgedragen aan het haalbaar maken van de centrumplanontwikkeling. In landelijke kernen kan het uitplaatsen van bedrijvigheid soms leiden tot de gewenste ontwikkelingsmogelijkheid in de kern zelf, waarbij voor de uitplaatsing planologische medewerking van de provincie van groot belang is. Verder blijkt in de praktijk dat behoud en waar mogelijk een toename van het inwonertal van kleine kernen voor in ieder geval de detailhandelsactiviteiten essentieel is. Ook daarvoor is **planologische afstemming** met de provincie van groot belang, waarbij de met de Nota Ruimte ingezette koers voor de kleinere kernen voor de toekomst nieuwe perspectieven kan bieden.

6.2 Succesfactoren

Uit de beschreven cases komt een groot aantal succesfactoren naar voren. In de cases zijn de succesfactoren uitgesplitst naar:

- Succesfactoren die samenhangen met het karakter van de wijk of kern.
- Succesfactoren die procesmatig van aard zijn.
- Overige succesfactoren (onder meer financieel).

De succesfactoren die samenhangen met specifieke omstandigheden van de wijk of de kern, kunnen nader worden uitgesplitst naar:

- Economische succesfactoren.
- Ruimtelijke succesfactoren.
- Sociaal-maatschappelijke succesfactoren.

Uit de casebeschrijvingen vallen op deze terreinen met name de volgende succesfactoren op:

Succesfactoren: eigenschappen van wijk of kern	
Economisch	• Ontwikkelingsroute kiezen die aansluit bij al aanwezige sterke kanten van wijken en kernen. • Richten op sectoren met toekomst, bijv. creatieve economie en 'renaissance van kleinschaligheid' (vooroorlogse wijken), zorgsector. • Geïsoleerde en kleinschalige detailhandel staat onder druk, clusteren van detailhandel bevordert aantrekkingskracht en overlevingskansen. • Subsidieregeling Stimulering Herstructurering Detailhandel belangrijk. • Winkelstraatmaangement, bedrijfscontactfunctionarissen, persoonlijk contact vanuit gemeente met winkeliers. • Relatief veel starters in de wijken, hoewel vaak niet optimaal voorbereid. Ook vanuit negatieve overwegingen soms. • In wijken opkomst van allochtoon ondernemerschap, soms profilering op basis van 'exotisch karakter' of multiculturele horeca/detailhandel. • In sommige wijken ontwikkelt zich een allochtone middenklasse, die koopkrachtiger is dan voorheen. • Faciliteren en coachen van (door)starters en nieuwe groepen ondernemers belangrijk. • Stimuleren van netwerkvorming van ondernemers (blijkt vaak lastig). • Initiatieven vooral baseren op vraag/behoefte van ondernemers, niet aanbodgericht (bijv. m.b.t. woon-werkwoningen, bedrijfsverzamelgebouwen). • Vliegwieleffect: als gemeente investeert en commitment toont, volgen andere partijen eerder. Samenwerken met corporaties en private investeerders.
Ruimtelijk	• Stedelijke herstructurering, sloop/nieuwbouw, heeft gemengde effecten op economie (op korte termijn wellicht koopkrachtverlies door verdunning, op langere termijn meer koopkracht door ander type bewoners). • In vooroorlogse wijken vaak stedebouwkundige kwaliteit en sfeer. • Aanwezigheid van bedrijfspanden in vooroorlogse wijken, ook buiten winkelcentra en detailhandelsconcentratiegebieden. Verder is ruimte en afwezigheid van bruikbare bedrijfspanden vaak een faalfactor. • In naoorlogse wijken vastgoedeigendom sterk geconcentreerd, wat samenwerken vanuit gemeente met met name corporaties vergemakkelijkt. • Vergroten van flexibiliteit in bestemmingsplannen (voorheen faalfactor). • Positie volkshuisvesting en ruimtelijke ordening is binnen gemeentelijke organisaties vaak sterker dan die van economische zaken (faalfactor). • Greep op vastgoed, bijv. via WOM, zoals in Rotterdam, of direct.
Sociaal en maatschappelijk	• Effectieve en zichtbare aanpak van sociale problematiek en onveiligheid werkt en is noodzakelijk ('schoon, heel, veilig'). • Aanwezigheid en bevordering van sociaal netwerk. • Aansluiten bij arbeidsmarktinitiatieven en activeringsbeleid (blijkt vaak nog relatief weinig ontwikkeld.)

Verder blijken in de praktijk ook belangrijke succesfactoren af te leiden die aanhaken bij de wijze waarop wijkeconomie-initiatieven procesmatig zijn opgezet.

Belangrijke **procesmatige succesfactoren** blijken in de praktijk:

Succesfactoren: proces	
Beleid	• Integrale visie op wijkontwikkeling, met wijkeconomie als volwaardig element. • Bestuurlijk en politiek commitment, ook voor langere termijn. • Niet blijven steken in plannenmakerij, slag naar uitvoering is essentieel (dus 'doen'!). Vertalen van visie in concreet plan van aanpak. • Flexibiliteit inbouwenin planvorming en uitvoering. • Competente projectleiders.
Draagvlak	• Betrokkenheid van relevante actoren in een vroeg stadium werkt (betreft dan actoren als winkeliersverenigingen, bewonersorganisaties, woningcorporaties, opbouwwerk, etc.). • Continue communicatie over voortgang van projecten is belangrijk, waarbij sommige doelgroepen om een speciale benadering vragen.
Netwerk	• Aanwezigheid van een netwerk onder ondernemers/winkeliers (en ook bewoners) werkt positief uit op kwaliteit van planvorming. • Voor ondernemers is een netwerk verder ook een productiemiddel.
Overig	• Met name in de stedelijke herstructureringswijken is wijkeconomie vaak een afgeleide van de ruimtelijke en volkshuisvestelijke herstructurering. Dit heeft voordelen, omdat daardoor ook middelen beschikbaar komen die geïnvesteerd worden in de wijk, maar het heeft ook het risico dat wijkeconomieaspecten daardoor ondersneeuwen. Voor een effectieve aanpak van wijken is een integrale bendering zeer belangrijk, waarbij vanuit de invalshoeken van volkshuisvesting, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, sociaal profiel én economie samenhangende plannen worden ontwikkeld.

Nota bene: zoals reeds aangegeven zijn de succesfactoren niet altijd van toepassing op zowel voor- als naoorlogse wijken en de landelijke kernen. Sommige succesfactoren zijn in de praktijk met name relevant voor en 'ingevuld voor' een of twee van deze drie categorieën.

Initiatieven als winkelstraatmanagement, coaching van startende ondernemers, beschikbaarheid van bedrijfscontactfunctionarisen of een ondernemerswinkel dragen verder direct bij aan ondernemerschap in een wijk. De beschrijving van de praktijk van wijkeconomie laat zien dat er veel voorbeelden zijn waar deze initiatieven succes hebben. De praktijk geeft verder aan dat de mate waarin deze initiatieven succesvol (kunnen) zijn voor een belangrijk deel afhankelijk is van:

- Investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de wijk en de openbare ruimte.
- Aanpassingen in het woningaanbod via sloop/nieuwbouw, om te komen tot een meer gemengde samenstelling van de bevolking met meer koopkracht.
- Initiatieven ter bevordering van de leefbaarheid en de veiligheid in de wijk.

Idealiter is er daarom sprake van een goede wisselwerking tussen beleid vanuit de diverse relevante sectoren. Wijkeconomie is afhankelijk van investeringen in ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte, stedelijke herstructurering en volkshuisvestingsinspanningen en beleid ten aanzien van leefbaarheid,welzijn en veiligheid. Andersom draagt een vitale en dynamische wijkeconomie ook bij aan de aantrekkelijk van de buurt en aan doelstellingen op het gebied van ruimte, volkshuisvesting, veiligheid en leefbaarheid. Het is daarom van belang om te voorkomen dat wijkeconomie ondersneeuwt ten opzichte van andere thema's en aandachtsvelden. Uit de praktijk blijkt met name het risico te bestaan dat in stedelijke wijken de aandacht voor stedelijke herstructurering vanuit het perspectief van volkshuisvesting te overheersend wordt.

6.3 Mogelijke betekenis voor de provincie Zuid-Holland

In het onderzoek en in de daarvoor georganiseerde sessies en interviews is aandacht besteed aan de rol van de provincie bij de aanpak van wijkeconomie. Navolgend wordt op de mogelijke rol van de provincie in de toekomst nader ingegaan, waarbij wij ervoor hebben gekozen om de mogelijke aanknopingspunten voor een rol van de provincie te koppelen aan de verzamelde best practices en succesfactoren. Deze best practices en succesfactoren concentreren zich met name rond de volgende begrippen:

- Ruimte.
- Vastgoed.
- Geld.
- Markt en vraag.
- Ondernemerschap.

Het is duidelijk dat **ruimte** voor ondernemen essentieel is voor het economisch profiel en draagvlak van wijken en kernen. In sommige wijken en kernen is deze randvoorwaarde voor wijkeconomie-initiatieven beter ingevuld dan in andere. Met name in de vooroorlogse wijken is er veelal een redelijke mix van wonen en werken, met de aanwezigheid van economische activiteiten en (potentiële) bedrijfspanden, hoewel ook daar de ruimtelijke condities voor wijkeconomie zeker niet optimaal zijn. Bij de landelijke kernen is de provincie vanuit het ruimtelijke beleid direct betrokken bij de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van deze kernen. De Nota Ruimte geeft de provincies meer mogelijkheden om via ontwikkelingsplanologie en gebiedsgerichte aanpak te komen tot een meer evenwichtige ontwikkeling van het landelijke gebied.

Voor de stedelijke wijken leveren de ruimtelijke beperkingen en de beperkingen vanwege wet- en regelgeving op het gebied van milieu (luchtkwaliteit, geluidhinder, fijnstofregeling

en dergelijke) belemmeringen op voor wijkeconomie-initiatieven. Deze knelpunten worden deels veroorzaakt door wet- en regelgeving op Europees en nationaal niveau en deels door de wijze waarop bestemmingsplannen zijn ingericht. Rijk en gemeenten dienen gezamenlijk nader te inventariseren waar de knelpunten precies liggen en hoe eventueel binnen de wettelijke kaders enige flexibiliteit en maatwerk kan worden ingebouwd, wellicht met medewerking van de provincie. Een parallel initiatief zou kunnen zijn dat nader wordt geïnventariseerd of en zo ja, op welke wijze, economische activiteiten buiten de sfeer van detailhandel, commerciële en niet-commerciële dienstverlening (inclusief zorg) een plek kunnen krijgen in de voor- en naoorlogse wijken. Op dit moment staan bij wijkeconomie-initiatieven nog voornamelijk de genoemde activiteiten centraal, terwijl voor een deel van de inwoners van wijken vooral industriële ondernemingen, ambachtelijke bedrijven, garages, reparatiebedrijven en dergelijke perspectieven kunnen bieden.

Invloed op **vastgoed** is verder een belangrijke succesfactor, zo is in diverse wijken gebleken (bijvoorbeeld in het Witte de Withkwartier en in de wijk Duindorp in Den Haag). Voor het kunnen beïnvloeden van de wijkeconomie via strategische aankoop van panden, zijn echter kennis van deze markt nodig, instrumentarium (bijvoorbeeld in de vorm van een wijkontwikkelingsmaatschappij) en uiteraard financiële middelen. De goede ervaringen die in Rotterdam zijn opgedaan met de rol die de wijkontwikkelingsmaatschappij speelt met betrekking tot strategisch aankopen en verkopen/verhuur van vastgoed, kunnen wellicht ook in andere gemeenten de wijkeconomie-aanpak effectiever maken. Verder blijkt dat voor de meeste landelijke gemeenten een actief vastgoedbeleid praktisch niet mogelijk is, omdat de financiële spankracht van deze vaak kleine gemeenten beperkt is. Bestaande subsidie-instrumenten ten behoeve van kleine kernen, de 'kleine kernenpot', is vooral gericht op welzijns- en sociaalculturele voorzieningen. Het is te overwegen om de doelstellingen van dit subsidie-instrument te verruimen, zodanig dat ruimtelijk-economische investeringen er ook uit gefinancierd kunnen worden, dan wel met de landelijke gemeenten te bezien of er naar analogie van de wijkontwikkelingsmaatschappij behoefte is aan een kernontwikkelingsmaatschappij en/of financieringsarrangementen zoals die onder meer in Rotterdam door de WOM worden toegepast (garantstellingen door de betrokken overheden ten behoeve van aankoop van panden).

Met betrekking tot de beschikbaarheid van **financiële middelen** kan verder worden gesteld dat de beschikbare middelen 'nooit voldoende' zijn. De voor wijkeconomie beschikbare middelen zijn daarbij in vergelijking met budgetten voor met name volkshuisvesting ook relatief beperkt. Het risico is ook aanwezig dat wijkeconomie ondersneeuwt bij de majeure opgaen op het terrein van de volkshuisvesting. Anderzijds genereren de herstructureringsopgaven belangrijke financiële impulsen voor de stedelijke wijken, waardoor ook momentum ontstaat voor de aanpak van de wijkeconomie. Het opdrogen van gelden voor de herstructurering van wijken, zoals in de casus-Hoogvliet als een potentieel groot risico is aangemerkt, is dan ook

vanuit het perspectief van de wijkeconomie een risico. Verder blijkt in de praktijk dat gerichte subsidiëring voor met name bedrijfsbeëindiging en -verplaatsing of herstructurering van de detailhandel voor de wijkeconomie een waardevol instrument vormt.

De effectiviteit en kansrijkheid van wijkeconomie-activiteiten worden vergroot indien zij aansluiten bij de behoeften van in de wijk gevestigde inwoners en ondernemers, dan wel nieuw aan te trekken inwoners en ondernemers. Een effectieve en kansrijke aanpak is **vraaggericht** en betrekt de **markt** waar mogelijk bij initiatieven. Te veel aanbodgericht denken, bijvoorbeeld met betrekking tot woon-werkwoningen, bedrijfsverzamelgebouwen of ontwikkeling van detailhandelslocaties kan leiden tot een mismatch tussen vraag en aanbod en daardoor ongewenste leegstand. Consultatie van potentiële afnemers van ruimtes, gezamenlijke planontwikkeling met ondernemers en marktpartijen en het grondig inventariseren van vraag-aanbodverhoudingen zijn wenselijk. Op dit vlak kunnen voor de provincie vanuit haar rol op en kennis van detailhandelsbeleid mogelijkheden liggen om bij te dragen aan de effectiviteit en kansrijkheid van wijkeconomieprojecten.

Een rol kan er voor de provincie verder ook zijn met betrekking tot het bevorderen van **ondernemerschap**. Op het vlak van (door-)startersbegeleiding, coaching van ondernemers, bevorderen van de kwaliteit van ondernemingen, netwerkvorming en dergelijke zijn er legio initiatieven genomen. De praktijk wijst uit dat het grote aantal starters, met name ook onder allochtonen en in de 'creatieve sector', kansen biedt. Over de feitelijke effectiviteit en efficiëntie van de hiervoor gepleegde inspanningen zijn betrekkelijk weinig gegevens beschikbaar, zodat er grote behoefte lijkt te bestaan aan monitoring en uitwisseling van kennis, 'best practices' en 'lessons learned'. Met name de groep van allochtone ondernemers, al dan niet starters, biedt veel kansen, maar is wel relatief moeilijk te bereiken en te organiseren.

Tot slot blijkt uit de gevoerde gesprekken en georganiseerde sessies, dat in het algemeen **kennisuitwisseling** op het vlak van wijkeconomie tussen gemeenten nog maar beperkt plaatsvindt[48]. Voor de provincie kan hier, samen met de gemeenten, een rol liggen. Verder is het raadzaam om, wederom met de gemeenten, de inspanningen en resultaten op het gebied van wijkeconomie te **monitoren** en de monitorinspanningen dan vooral te benutten voor het verder ontwikkelen van best practices.

De stedelijke gemeenten en hun partners hebben zelf veel activiteiten op het gebied van wijkeconomie opgestart en inmiddels ook kennis opgebouwd. Voor de landelijke gemeenten geldt dit ook ten aanzien van activiteiten gericht op het versterken van de economie van kleine kernen, waarbij hun beperkte schaal en financiële mogelijkheden aanleiding kunnen zijn

[48] De in het kader van het Zuidvleugelverband georganiseerde werkconferentie over wijkeconomie van 7 april jl. vormt hierop een positieve uitzondering.

tot een actievere rol van de provincie. Evidente witte vlekken ontbreken echter, zoals gezien, in de aanpak van wijkeconomie. De rol van de provincie zou naar onze mening in het algemeen, en zeker in relatie tot de steden, vooral ondersteunend, stimulerend en faciliterend kunnen zijn, waarbij de inzet kan zijn de gemeenten als regisseurs bij het werken aan de wijk en de kern beter in staat te stellen deze rol ook daadwerkelijk waar te kunnen maken.

***

BIJLAGE I: OVERZICHT GESPREKSPARTNERS

- Mevrouw D. Aalbers (gemeente Schiedam)
- Mevrouw M. Abrahamse (projectmanager Sociale Projecten, gemeente Leiden)
- Mevrouw M.-J. van Ansem (teamleider dS+V, gemeente Rotterdam)
- J. Arentsen (voorzitter Ondernemersvereniging Rijnwoude, ONVR)
- Mevrouw N. Azogagh (Economische Zaken, gemeente Leiden)
- A. Bazen (gemeente Rijnwoude)
- Mevrouw drs. R.C. de Boer (stadsdeelcoördinator Escamp, Bestuursdienst, Den Haag)
- Mevrouw S. Bouw (wijkeconoom OBR, gemeente Rotterdam)
- T.M. van der Caaij (senior projectleider, Haags Ontwikkelingsbedrijf, DSO, Den Haag)
- H. van Cranenburgh (gemeente Den Haag)
- R.H. Christiaanse (gemeente Schiedam)
- H. Devilee (projectmanager Groenoordhallen en omgeving, gemeente Leiden)
- A. Ditmer (gemeente Rijnwoude)
- J. van Doggenaar (Economische Zaken, gemeente Leiden)
- H. van Driel (voorzitter ondernemersvereniging Heerjansdam)
- Mevrouw I. Dudok (dS+V, RO-centrum)
- J. Ekkelenkamp (gebiedsmanager Cool, dS+V/OBR, gemeente Rotterdam)
- C.F.C. van der Feltz (projectmanager Haags Ontwikkelingsbedrijf, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, gemeente Den Haag)
- J. van Goor (wijkeconoom OBR, gemeente Rotterdam)
- W. den Haring (ondersteuner ondernemersvereniging, Hoogvliet)
- G. Heetveld (beleidsmedewerker Wijkeconomie, gemeente Dordrecht)
- F. Homan (SONOR, Rotterdam)
- M. Huitema (beleidsadviseur Economische Zaken, gemeente Berkel en Rodenrijs)
- J.K. de Jong (bedrijfscontactfunctionaris, Economische Zaken, gemeente Zwijndrecht)
- Mevrouw D. Jutte (Stichting Woonplus, Schiedam)
- B. Kennedie (bovenschoolse directeur, Giessenlanden)
- A. Keppel (Krispijn Wonen)
- P. Kostense (projectleider wijkontwikkeling, gemeente Gouda)
- G.H.C.M. Kroon (afdeling Economie & Voorzieningen, DSO, gemeente Den Haag)
- Mevrouw P. de Lange (voorzitter winkeliersvereniging Delfshaven)
- P. Lappia (beleidsadviseur, deelgemeente Hoogvliet)
- A. de Leeuw (voorzitter ondernemersvereniging Giessenlanden)
- C. Lost (Wijkontwikkelingsmaatrschappij WOM, in Hoogvliet)
- E. Mensink (wijkeconoom Centrum, OBR, gemeente Rotterdam)

- C. Moormann (CERES Projecten)
- G. Müller (directeur Wijkontwikkelingsmaatschappij, WOM, in Rotterdam)
- G.C. Peters (gemeentesecretaris, gemeente Giessenlanden)
- J.L. Robberegt (senior wijkmanager Krispijn Vernieuwd, gemeente Dordrecht)
- S. Stolker (winkelmanager in Dordrecht-West, Bureau Atlas Advies)
- Mevrouw J. Stenvert (Centrum Ondernemen in Delfshaven, COID)
- R. van Wijngaarde (Kamer van Koophandel Haaglanden)

***

BIJLAGE II: LITERATUUROVERZICHT

- City Mondial, *Activiteiten 2002-2003*, mei 2004.
- College van B&W van Delft, brief d.d. 9 oktober 2001, onderwerp*: Wijkeconomie in Delft*.
- College van B&W van Delft, brief aan gemeenteraad d.d. 10 juni 2003, onderwerp: *Ontwikkelingsvisie buurtwinkelcentra 2002-2010 en Plan van Aanpak*.
- Deelgemeente Hoogvliet, *Bestuursprogramma 2002-2006*.
- Ecorys-Kolpron, *Leefbaarheid kleine kernen Rijnstreek*, april 2004.
- EIM, *Strategische verkenning B200104: een warmer vestigingsklimaat voor het MKB?*, april 2002.
- Gemeente Delft, CKE/Wijkeconomie, *Notitie voortgang wijkeconomie*, 2 februari 2005.
- Gemeente Delft en Technische Universiteit Delft, *Intentieovereenkomst tot samenwerking met betrekking tot 'Delftse incubator, bijlage 2 bij Nota Technostarterbeleid*, 28 februari 2005.
- Gemeente Dordrecht, Stichting Woondrecht, Interstede, Progrez, *Dordrecht-West op stoom: verdere concretisering van de afspraken in het kader van de prioritaire wijkaanpak van Dordrecht-West*, najaarsdocument, oktober 2004.
- Gemeente Den Haag, *De kracht van Den Haag*, 1999.
- Gemeente Den Haag, *Plan van aanpak winkelstructuur Goeverneurlaan*, mei 2000.
- Gemeente Gouda, *Verslag tweede conferentie stadseconomie Zuidvleugel*, 7 april 2005.
- Gemeente Leiden, *Kooiplein: tempo en toekomst, naar een kloppend hart voor de wijk*, september 2004.
- Gemeente Leiden, *Winkels in de buurt: de toekomst voor kleinschalig ondernemen in Leiden Noord*, september 2003.
- Gemeente Rijnwoude, *Detailhandelsvisie*.
- Gemeente Rijnwoude en BRO, *Structuurvisie Rijnwoude 2020*, november 2003.
- Gemeente Zwijndrecht, *Heerjansdam: concept-structuurvisie*, 22 juli 2003.
- Gemeente Rotterdam (OBR), *Programma MKB/Wijkeconomie, De Rotterdamse aanpak: de basis voor een goed ondernemersklimaat in Rotterdam*, juni 2004.
- M. van der Haag (Vestia Den Haag Zuid-West), *SVB-afstemming op wijkniveau, voorraadbeleid van corporaties, trends en ontwikkelingen*, 27 mei 2003.
- IMK, *Actieplan buurtwinkelcentrum Tesselseplein*, 1997.
- Initiatiefgroep Witte de Withberaad, *Witte de Withkwartier centraal, een nieuwe organisatie en een nieuwe visie voor het Witte de Withkwartier*.
- Y. Lie, *De achterkant van participatie: over leiderschap en draagvlak*, in: Tijdschrift voor de volkshuisvesting, 2004/6.

- Ministerie van VROM, InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing, *Wijkeconomie verdient meer aandacht*, jaargang 3, nr. 3, juli 2003.
- PvdA-fractie in Provinciale Staten van Zuid-Holland, *Werken in de wijk is bouwen aan de buurt*, 11 oktober 2004.
- Provincie Zuid-Holland, *3 Wijken 2 jaar centraal, Dordrecht-West: stand van zaken pilot*, 2004.
- Provincie Zuid-Holland, *Stedelijke transformatie in de wijk: de rol van de provincie bij de revitalisering van naoorlogse wijken*.
- Provincie Zuid-Holland, *3 wijken 2 jaar centraal, Samenwerken in complexe bestuurlijke situaties, de tussenbalans, de analyse en de documenten*, 7 april 2005.
- Provincie Zuid-Holland, *Corporaties en het maatschappelijk middenveld: wijktransformatie in regionaal perspectief en de mogelijkheden tot samenwerking*, 7 april 2005.
- Provincie Zuid-Holland, *De stad in ons hoofd: het onderkennen van sturende aannames bij stedelijke vernieuwing en transformatie*, 7 april 2005.
- Provincie Zuid-Holland, *Wijkontwikkeling door de zoomlens: doelen en middelen, naar maat en schaal*, 7 april 2005.
- J. Rath, *Tussen souterrain en dakterras: wonen als motor voor maatschappelijke kansen, Ondernemerschap en werkgelegenheid in de buurt*, 2003.
- Regioplan Beleidsonderzoek, *Banenplan voor de buurt*, rapport in opdracht van de Stichting Buurteconomie, Amsterdam, 1986.
- M. Sas en H. Schouwenaars, *Woon-werkwoningen en de ambitie van functiemenging*, 2002.
- Seinpost Adviesbureau, *Ondernemen in Noord*, 1999.
- Seinpost Adviesbureau, *Winkels in de buurt: de toekomst voor kleinschalig ondernemen in Leiden-Noord*, september 2003.
- Stadsdeel Laak, *Stadsdeelplan 2004-2005*, 23 oktober 2003.
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), *Woonwerkwoningen*, mei 2001.
- Stuurgroep Cool, *Toekomstvisie wonen in Cool*, vastgesteld d.d. 19 september 2001.
- B. Timmermans en W. Kleyn (directie EZ, gemeente Amsterdam), *Functiemenging in vooroorlogse wijken*, bijlage II: feiten en cijfers, 8 mei 2003.
- J. den Uyl en J. Storteboom, *Functiemenging in vooroorlogse wijken: praktijkonderzoek*, mei 2003.
- R. van Velzen (CityWorks), *Presentatie wijkeconomie Nieuwland, 3 wijken 2 jaar centraal*, 20 januari 2005.
- WPM, *Inventarisatie beoordeling buurtwinkelcentra 2002-2010: Ontwikkelingsvisie en Plan van aanpak*, september 2002.
- Wijkberaad Duindorp, *Wijkplan*, paragraaf economie, www.wijkberaadduindorp.nl.

- Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM), *Ruimte voor werken in het Witte de Withkwartier*, juli 1999.
- Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM), *Around the clock in het Witte de Withkwartier*, september 2000.

***