



NATHAN ROZEMA EN GERBEN VRIJKORTE IN DE AFRIKAANDERWIJK ROTTERDAM:



‘Over een paar jaar is het hier *hip and happening*’

door
MIRIAM MEIER-BOSCHAART

De Afrikaanderwijk in Rotterdam, waar kun je beter heen gaan als je het wilt hebben over hoe je een stad vitaal maakt? We trekken de wijk in met onderzoeker en adviseur Nathan Rozema en Gerben Vrijkorte, programmaleider Economie bij woningcorporatie. ‘Er wordt te veel gedacht in problemen, beperkingen en mogelijkheden. Als je aan de slag wilt met de wijk - zeker met de economische ontwikkeling ervan - dan moet je denken in kansen en mogelijkheden.’

statement pxxx - probleemstelling pxxx - peter bishop pxxx - karen buurmans-niemi pxxx - joris van casteren pxxx - wulf daseking pxxx - marlies dekkers pxxx - andy van den doobeleeten pxxx - eric van eerdenburg pxxx - case #1 pxxx - sarah gaventa pxxx - douglas gordon pxxx - peter vd gusten pxxx - maarten hejer/zef hemel pxxx - anke van hal pxxx - david hamers pxxx - albrecht hirsch pxxx - case #2 pxxx - goetjan hospers pxxx - eric jansen de jonge pxxx - chris kujpers pxxx - charles landry pxxx - john lewis pxxx - wim maas pxxx - ahmed markouch pxxx - corine mauch/eltmar ledergerber pxxx - case #3 pxxx - han meijer pxxx - han meijer pxxx - michelle provost pxxx - nathan rozema pxxx - martin sitalsing pxxx - michael soetmann pxxx - evert verhagen pxxx - karen van vliet pxxx - conluisies pxxx



CV

Naam: Nathan Rozema (1978) | *Functie:* Eigenaar-directeur en senior adviseur bij Labyrinth onderzoek en advies en Extensio | *Eerdere functies:* Onder meer manager van een veldwerkonderzoekorganisatie en projectleider bij een energie-adviesbureau | *Opleiding:* Sociale geografie (Universiteit Utrecht) en Sociale geografie en planologie (UvA) met als specialisatie migranten-/migratievraagstukken in relatie tot investeringen in het land van herkomst | *Daarnaast:* Initiatiefnemer Krachtstation, bestuurslid stichting Roots & Borders, bestuur Lumax ondernemersgroep

Naam: Gerben Vrijkorte (1974) | *Functie:* Programmaleider economie bij woningcorporatie Vestia, Rotterdam Feijenoord | *Eerdere functies:* Projectleider Kansenzones Rotterdam (2006-2008), Cronduitgifte & Vastgoedontwikkeling Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2002-2005), Programmaleider Economie wijkaanpak Hoogvliet (1999-2001) | *Opleiding:* Master City Developer (Erasmusuniversiteit Rotterdam - TU Delft), Sociale Geografie (RuG)

Of ze het reclamebord van het gerenommeerde koffiemark Ily toch nog maar niet aan de gevel wilde hangen. Eind 2008 startte Bo Trlin aan de Paul Krugerstraat in de Afrikaanderwijk in Rotterdam haar delicatessenspeciaalzaak 'Lekker op Zuid'. Je koopt er delicatessen uit het Balkangebied, je kunt er – in een mooie entourage van sloophout en veel kussentjes op de bank – verse broodjes eten en je kunt er ook terecht voor een bakje koffie. Alleen geen koffie

van het eerdergenoemde merk, want Bo zag het helemaal niet zitten om wél de koffie te mogen serveren, maar niet het merk te mogen presenteren. 'Het is toch ook een belachelijke situatie', stelt Gerben Vrijkorte, programmaleider economie bij woningcorporatie Vestia, Rotterdam Feijenoord. Maar toch krijgt hij in de dagelijkse praktijk nog veel te maken met het slechte imago van de Afrikaanderwijk. 'Sommigen denken – onlangs nog een hoogleraar die hier met een groep studenten kwam kijken – dat het hier een getto is. Ongelooflijk, hoe hardnekkig zo'n slechte naam is.' Hij



statement pxxx - probleemstelling pxxx - peter bishop pxxx - karen buurmans-niem pxxx - joris van casteren pxxx - wulf daseking pxxx - marlies dekkers pxxx - andy van den doobelesteen pxxx - eric van eerdenburg pxxx - case #1 pxxx - sarah gaventa pxxx - douglas gordon pxxx - peter vd gusten pxxx - maarten heijer/zef hemel pxxx - anke van hal pxxx - david hamers pxxx - albrecht hirsch pxxx - case #2 pxxx - get'jan hospers pxxx - eric jansen de jonge pxxx - chris kujpers pxxx - charles landry pxxx - john lewis pxxx - winy maas pxxx - ahmed markouch pxxx - corine mauch/elmar ledergerber pxxx - case #3 pxxx - han meijer pxxx - michelle provoost pxxx - nathan rozema pxxx - martijn sitaring pxxx - michael soetmann pxxx - evert verhagen pxxx - karen van vliet pxxx - conluisies pxxx



probeert zich vooral op de kansen in de wijk te richten. Want er is veel, heel veel mogelijk, denkt Vrijkorte. En daarbij zoekt hij naar oplossingen op economisch gebied. Dat doet hij samen met Nathan Rozema, eigenaar-directeur en senior adviseur bij onderzoeks- en adviesbureau Labyrinth en ook initiatiefnemer van Extenzio, expertisecentrum voor retail en ruimte. Rozema is gespecialiseerd in wijk economie en wijkontwikkeling, en adviseert in verschillende wijken in Nederland. Op zijn verzoek trekken we vandaag de Afrikaanderwijk in, want hier wordt volgens hem heel praktisch aan de economie in de wijk gewerkt. 'Er is hier veel urgentie en er zijn ook veel kansen, want er staan voldoende panden vrij, er heerst een ondernemende geest en verschillende partijen willen graag werken aan vernieuwing.'

DE AFRIKAANDERWIJK IS AAN DE BEURT

De Afrikaanderwijk valt onder de 40-wijkenaanpak en gemeente, deelgemeentes en corporaties werken er al jaren samen in het kader van ISV2, de 56-wijkenaanpak en het Pact op Zuid. Er wordt kortom al van alles gedaan om de wijk op een hoger plan te tillen. De sociaal-economische problematiek is er dan ook groot: te veel bewoners zitten in de bijstand en de participatie in het arbeids- en leerproces is veel te laag. De kwaliteit van de woningvoorraad is onder de maat. Er zijn ook veel kansen. Want de bevolking op Zuid verjongt in tegenstelling tot grote delen van Nederland. Er zijn veel startende ondernemers en het gebied ligt heel strategisch ten opzichte van andere delen van de stad. Zo wordt er enorm veel geïnvesteerd in de Kop van Zuid en het Hart op Zuid (zogenaamde Kanskaarten). Deze gebieden zijn volop in ontwikkeling en zullen nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid brengen.

'Het kan niet anders: de Afrikaanderwijk is nu aan de beurt', stelt Vrijkorte. Hij probeert in zijn wijk bij te dragen aan de versterking van de economie. Zo koopt de corporatie op strategische plekken verpauperde panden op en probeert ondernemers - vaak starters, die



goed gedijen in deze omgeving, onder andere door de relatief lage huurkosten – een plek te bieden.

GEEN GEKUNSTELDE BRANCHERING

Genoeg gesproken, Vrijkorte gaat liever naar buiten, de wijk in. Als we het pand van Vestia – aan de Hilledijk – uitstappen, staan we aan de rand van de wijk. Rozema wijst direct op een fysieke belemmering van de wijk: het zit door de Laan op Zuid min of meer opgesloten. Maar ook op een andere manier blijft de aanpak van de wijk gesloten: 'Er wordt te veel gedacht in problemen, beperkingen en moeilijkheden. Als je aan de slag wilt met de wijk – zeker met de economische ontwikkeling ervan – dan moet je denken in kansen en mogelijkheden. In de wijk, maar ook aan combinaties met kansen buiten de wijk. De economie, de arbeidsmarkt en ondernemerschap zijn dynamisch en trekken zich weinig aan van administratieve wijkgrenzen. Daarnaast moet je werken aan het ondernemersklimaat, de regelgeving en kredietmogelijkheden.' Vrijkorte valt hem bij: 'Probeer vooral niet te krampachtig te brancheren en te verzinnen wat voor bedrijven je dan zou willen huisvesten. Zo'n wijk groeit organisch en dat geldt ook voor het ondernemerschap. Door gekunstelde branchering sluit je heel veel uit en dat is zonde. En zo is er in de Afrikaanderwijk een winkel die mobiele keukens verkoopt, groeide een Turks fietsbedrijfje uit tot landelijke keten en vinden veel starters, zoals Bo Trlin, een plekje voor hun onderneming.'

Opvallend is het dat zowel Vrijkorte als Rozema niet de gevleugelde term creatieve industrie in de mond nemen. Vrijkorte: 'Natuurlijk is hier aandacht voor creativiteit, evenals voor kunst en cultuur. Zo hebben we het kunstplatform De Kapsalon en houden organisaties

als Freehouse en Kosmopolis zich hiermee bezig. Maar het is niet zo dat de wijk economie als geheel moet gaan drijven op de creatieve industrie.' Rozema: 'Dat werkt in sommige wijken best goed, maar ik vind het het belangrijkste om te kijken naar de identiteit van de wijk zelf. Daar moet je gebruik van maken, want daar zit de kracht van zo'n wijk en daar kan het zich onderscheiden van de binnenstad en andere wijken.'

ROC IN DE MOSKEE

We lopen door naar het Afrikaanderplein en bij de Kocatepe Moskee blijft Vrijkorte even staan. Hij vertelt dat wijk economie nog altijd een behoorlijk nieuwe tak van sport is binnen de activiteiten van zijn corporatie. Dat hij als programmaleider fulltime met Bedrijfs- en Maatschappelijk Onroerend Goed (BOG en MOG) bezig is, zegt wel wat. Toch is het niet meer dan terecht, vindt hij: 'Op heel veel manieren zijn bedrijven en ondernemers verbonden met de core business van de corporatie: het vastgoed in de wijk. Zo is de moskee bijvoorbeeld niet ons eigendom. Maar enige tijd geleden klopte het Albeda College bij ons aan, omdat zij op zoek waren naar uitbreidingsruimte. En wist ik dat er bij de moskee een ruimte leegstond. Ik heb de partijen met elkaar in contact gebracht en inmiddels volgen leerlingen van het Albeda daar nu lessen. Dat is toch geweldig?'

Om alle partijen die actief zijn in de wijk goed in beeld te krijgen, heeft Vestia aan Labyrinth gevraagd om dat te onderzoeken. En dat doet Labyrinth, zo benadrukt Rozema, van onderaf. 'In de praktijk zie je dat bijvoorbeeld gemeenten en wetenschappelijke instituten vooral met de bekende organisaties, zoals bewoners- en ondernemersverenigingen en andere belangenclubs, om tafel gaat zitten. Daarbij blijven ze meestal op een te abstract (macro)niveau hangen. Maar wil je echt goed kunnen sturen op vitale en leefbare wijken, dan is dat niet voldoende. Deze partijen vertegenwoordigen vaak slechts een beperkte achterban, terwijl juist de mensen in de wijk de meest waardevolle informatie kunnen geven. Door kwantitatief én kwalitatief actiegericht onderzoek te doen, betrek je het hele veld en vergaer je niet alleen kennis en inzicht, maar ligt er ook meteen een contact met al die partijen. En als we het puur over ondernemerschap hebben: maar al te vaak zien we dat deze doelgroep al helemaal wordt vergeten. Sterker nog: we vinden het vaak een beetje



statement pxxx - probleemstelling pxxx - peter bishop pxxx - karen buurmans-niem pxxx - joris van casteren pxxx - floortje daemen pxxx - wulf daseking pxxx - marlies dekkers pxxx - andy van den doobelesten pxxx - eric van eerdenburg pxxx - case #1 pxxx - sarah gaventa pxxx - douglas gordon pxxx - peter vd gusten pxxx - maarten heijer/zelf hemel pxxx - anke van hal pxxx - david hamers pxxx - albrecht hirsch pxxx - case #2 pxxx - gert-jan hospers pxxx - eric jansen de jonge pxxx - chris kujpers pxxx - charles landry pxxx - john lewis pxxx - winy maas pxxx - ahmed markouch pxxx - corine mauch/elmar ledegerber pxxx - case #3 pxxx - han meijer pxxx - nathan rozema pxxx - martin sitaring pxxx - michael soetmann pxxx - evert verhaagen pxxx - karen van vliet pxxx - conluisies pxxx



“vies”, ondernemers denken immers “alleen maar aan hun eigen portemonnee”. Ik zie het als een pre: het is heel duidelijk wat met name de kleine, wijkgeoriënteerde ondernemers willen. Doordat ze een belang hebben, zijn ze nauw betrokken bij de buurt en willen ze graag werken aan een betere werk- en leefomgeving. Dat is eerder een voordeel! Zij zijn de eersten die bijvoorbeeld overlastgevende jongeren aanspreken, anders kost het hen omzet. Daar komt bij dat een groot gedeelte van de ondernemers ook in de wijk woont en – in tegenstelling tot werkende mensen – vaak van ’s ochtends vroeg tot ’s avonds laat aanwezig zijn.

WIRWAR VAN KAMERTJES

Ook de interpretatie van de onderzoeksgegevens wordt een stuk beter als je de wijk in trekt, stelt Rozema. ‘Zo bleek uit onderzoek dat er in de Afrikaanderwijk heel veel onderwijs zou zitten, maar liefst zestien procent van de ondernemers valt in deze categorie. In de praktijk bleek dat het merendeel daarvan rijkschoolhouders betreft. Prima natuurlijk, maar als je dat niet weet, zou je heel verkeerde keuzes in beleid en uitvoering kunnen maken.’

We stappen een pand binnen dat een schimmige geschiedenis als reisbureau heeft en dat Vestia onlangs op verzoek van de gemeente Rotterdam heeft verworven. Het is een wirwar van kamertjes, gangetjes en hokjes en er blijkt een verbinding te zijn met het naastliggende pand, dat Vestia inmiddels ook in haar bezit heeft. Vrijkorte: ‘We hadden sterke aanwijzingen dat hier dingen plaatsvonden die het daglicht slecht kunnen verdragen. Maar dat is nu dus voorbij. We willen in dit pand verschillende units maken van zo’n zestig vierkante meter per stuk. Dat is een heel handige maat gebleken voor startende ondernemingen.’ Rozema is er enthousiast over. ‘Nu zie je het er misschien nog niet aan af, maar als het straks is gereviseerd en op een goede manier wordt ingedeeld, is het geschikt voor verschillende bedrijfjes.’

Er is een grote behoefte aan flexibele panden in de Afrikaanderwijk. Er zijn veel mensen – ZZP’ers, freelancers, starters – die vanuit huis willen werken, maar in de praktijk blijft het lastig.

Vestia ontwikkelde hiervoor de zogenaamde Atelierwoning, in de herontwikkeling op Parkstad zijn er 23 gepland. ‘Dat is best spannend hoor, zeker in deze tijden. Krijgen we ze vol, is er wel markt voor? Ik kan het nog niet hard maken, maar ik denk van wel.’ Vrijkorte is dan ook lovend over zijn werkgever: ‘In Nederland hebben wij geen cultuur van de nek uitsteken, maar Vestia doet dat wel. Wij kijken ook naar de lange termijn en de leefbaarheid in de wijk. Als het kan, spelen we daar graag een trekkerrol in. Maar uiteindelijk zijn we natuurlijk allemaal gebaat bij een goede leefomgeving.’

LASTIG OM TE ZETTEN IN KLINKENDE MUNT

Vestia heeft circa 6.500 woningen in Feijenoord, waarvan 300 eenheden maatschappelijk of bedrijfs onroerend goed. ‘Het is absoluut gezien niet zo heel veel’, zegt Vrijkorte. ‘Dat vind ik wel’, valt Rozema hem in de rede. ‘Als ik kijk naar andere woningcorporaties dan zijn er maar weinig die zoveel MOG’s en BOC’s hebben, sommige helemaal niets.’ Toch kan en mag het meer worden, vindt Vrijkorte: ‘De professionals gaan rollebollend over straat als we het hebben over de economie in de wijk, maar wij maken ons er toch hard voor. Het draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Dat kun je lastig omzetten in klinkende munt, want hoe weet je of het bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijk en uiteindelijk de waarde van onze woningen? Maar ik zie dat veel van de mensen waarmee ik in contact ben – het moskeebestuur, ondernemers, maatschappelijke instellingen als de Creative Factory, Freehouse en Kosmopolis – zelf in de wijk wonen en hun woning of bedrijfspand van Vestia huren. Op deze manier kom je met elkaar in contact en weet je elkaar te vinden. Dat is voor de corporatie belangrijk als je bij wilt dragen aan de vernieuwing van de wijk.’ En – heel basic – vindt Rozema: ‘Je moet een brood kunnen halen in je buurt. Maar al te vaak zijn de plinten waar bedrijvigheid was gepland veranderd in een walhalla van belwinkels, coffeshops en schimmige reisbureaus.’ En zolang er netjes wordt betaald door de huurder, doe je daar niet veel aan, stelt Vrijkorte. ‘Maar dat soort ontwikkelingen helpen de leefbaarheid in de wijk om zeep.’

DE EIGENAAR ZIT IN CHINA

Een startende ondernemer is bezig met het beplakken van zijn gevel en groet Vrijkorte enthousiast. We lopen langs het pand van de eerdergenoemde mobiele kookstudio. Vrijkorte: ‘We hadden een ander pand voor hen op het oog, maar toen we door de straat liepen, werd de ondernemer meteen enthousiast over dit pand. De afmeting, de grote deuren, het was precies wat hij zocht. Een ondernemer kijkt met heel andere ogen, het is heel leerzaam om dat mee te maken.’ De Afrikaanderwijk heeft het geluk dat er heel veel bedrijfsruimten op plintniveau zijn, vindt Rozema. Deze zorgen voor levendigheid in de buurt en uitstraling van de wijk. Met name op de Pretoriaaan heeft Vestia de afgelopen jaren verschillende panden opgekocht: ‘Je moet het niet forceren en alles in één keer willen veranderen’, stelt Vrijkorte. Het aankopen van de panden is overigens nog niet zo heel eenvoudig. We blijven even staan bij een voormalig Chinees restaurant. ‘Er gebeurde van alles wat niet door de beugel kan’, vertelt Vrijkorte. ‘Wij wilden het pand graag kopen en gaan verhuren. Maar het valt niet mee als de eigenaar in China zit, al jaren niet meer in Nederland is geweest en er allerlei contracten en afspraken zijn die je als buitenstaander niet kunt traceren. We zijn er jaren mee bezig geweest.’

BOEGBEELD VAN DE AFRIKAANDERWIJK

Rotterdam wordt beheerst door veiligheid, stelt Rozema. En dat zie je terug op het



Afrikaanderplein, waar een groot hek rondom staat. ‘Natuurlijk is het te begrijpen, de criminaliteit is hier hoog, maar het moet niet doorslaan, zoals aan de Amsterdamse Straatweg in Utrecht is gebeurd. Op die manier ontstaat risicomidend gedrag. En nu mag een vooruitstrevende ondernemer zoals patisserie Fatah Morgana daar beslist geen bakje koffie schenken. En krijgt de Surinaamse broodjeszaak 800 euro boete als je je broodje bij hen opeet in plaats van meeneemt. Dat is toch zonde?’

Wij strijken neer in de broodjeszaak ‘Lekker op Zuid’ en genieten van verzorgde broodjes en lekkere koffie. Lekkerder dan die van Illy, nu ik de achtergrond van de keuze voor het merk koffie ken. Vrijkorte komt regelmatig in de zaak van de Kroatische en is erg enthousiast over de bedrijfsvoering. De ondernemster doet goede zaken en begint ondertussen zo’n beetje het boegbeeld te worden van de Afrikaanderwijk. ‘Zij laat zien dat er veel kracht in de wijk zit. Dat vind ik erg belangrijk, want voor je het weet ben je ondernemers weer té veel aan het faciliteren. Je moet ze niet gaan *pamperen*, zoals met bepaalde subgroepen in de wijkaanpak wel gebeurt. Je wil niet weten hoeveel gemeente-afdelingen, verenigingen, instanties en hulpclubjes voor sommige groepen actief zijn. Vaak slaat het echt door. Een ondernemer die zelf zijn broek moet zien op te houden, bouwt een veel solider bedrijf op en is daar op de langere duur natuurlijk veel meer mee geholpen.’

Dat neemt niet weg dat een bedrijf starten in de Afrikaanderwijk eenvoudiger is dan in de binnenstad. Voor bedrijven die echter de opstartfase voorbij zijn en gaan groeien, is het lastiger om goede

vestigingsruimte te vinden. ‘Dit zien we in veel wijken gebeuren’, stelt Rozema. ‘Er is lokaal veel aandacht voor starters, maar veel minder voor doorgroeiers. Deze bedrijven trekken daarom meestal de wijk uit, terwijl ze dan juist meer mensen in dienst gaan nemen, werkgelegenheid gaan creëren. Dat is zonde.’ ‘Hier ligt een taak voor ons’, stelt Vrijkorte.

HIP AND HAPPENING

Maar, ook al is er lokaal de nodige aandacht, over het geheel genomen zie je nog steeds dat ondernemers te weinig worden betrokken in de herstructurering van de wijk, stelt Rozema. ‘Slechts in zes van de veertig wijkactieplannen was er echt aandacht voor, dit hebben wij destijds onderzocht. Later zat ik ook in de beoordelingscommissie van pilot projecten wijkconomie van het ministerie van EZ en ik schrok ervan hoe weinig ondernemers bij de plannen werden betrokken. Ergens is het ook wel te begrijpen. Onze openbare ruimte is gericht op bewoners en ook procesmatig zijn zij het eerste aanspreekpunt. Nog altijd staat fysieke herstructurering voorop, hoewel wel heel veel gemeenten “iets” willen met wijkconomie.’

In de Afrikaanderwijk gaat het wel goed komen, denkt Vrijkorte: ‘Over een paar jaar is het hier *hip and happening*, dat kan niet anders. Als ik zie wat er in de gebieden om ons heen gebeurt, dan is het echt mogelijk. Verschillende partijen – zoals Kosmopolis – hebben nadrukkelijk naar vestigingsruimte in de Afrikaanderwijk gezocht. Dit soort instanties wil graag middenin de wijk zitten: de culturen, het “dorpse”, de gezelligheid, het zijn bijzondere eigenschappen die je niet overal zomaar hebt. Bovendien hebben wij natuurlijk de bekende Afrikaandermarkt. Ook die zagen we meegaan in de neerwaartse spiraal – veel van hetzelfde, criminaliteit. Maar er wordt heel hard aan gewerkt om de markt weer aantrekkelijk te maken, onder meer door het betrekken van kunstenaars, culturele instellingen en ondernemers. Op woensdag en zaterdag – wanneer er markt is – bruist en zindert het in de wijk. Dat is geweldig.’

