

_____ Hebben woningcorporaties ruimte om buiten het keurslijf van de Woningwet iets extra's te doen voor wijkbewoners? Ja, blijkt in Enschede. In de oude Polaroidfabriek laat woningcorporatie Domijn maatschappelijke en commerciële initiatieven samensmelten.

WONINGCORPORATIE BLAAST VERLOEDERD PAND NIEUW LEVEN

SKATEN IN POLAROID- FABRIEK



ENSCHEDÉ
Skaten op een zelf ingerichte baan in een oude fabriek.

‘Met een goed verhaal heb je wel degelijk ruimte’

Het bruist en beweegt op de Performance Factory, de oude Polaroid-fabriek in Enschede, die nu bedoeld is als binnenstedelijke broeikas van talent. Tientallen bouwvakkers timmeren, boren en installeren er op los in Hal Zuid, één van de vier grote fabriekshallen. Directeur Ineke Buursink van woningcorporatie Domijn loopt tussen de werkzaamheden door. ‘Ken je het idee van food-trucks? Dat komt hier met de Twentsche Foodhal: met tien keukens waar koks worden opgeleid, restaurant, catering, Twentse producten’, roept ze door de snepende boor- en zaaggeluiden heen, terwijl VVD-wethouder Jeroen Hatenboer met zijn smartphone links en rechts de laatste vorderingen vastlegt. Verder komen er voor kinderopvang, wijkraad en andere organisaties werk-, ontmoetings- en vergaderruimtes. Alles met een *urban* uitstraling: op de oude metselstenen zijn nieuw aangebrachte ventilatiekanalen, kabels en buizen in het zicht aangebracht. Verfijnder is het afwerkingsniveau op de eerste verdieping. Het was aanvankelijk niet het plan, maar woningcorporatie Domijn heeft besloten zijn kantoor hierheen te verhuizen. ‘Door als Domijn hier in te gaan zitten, geef je de mogelijkheid het terrein te ontwikkelen’, verklaart Buursink. Andere huurders gaan weliswaar in hun eigen ruimten investeren, maar met een investering van 13 miljoen euro is Domijn de trekker van Hal Zuid.

EEUWIGDUREND PROCES

Toen Domijn in 2006 het terrein samen met een andere woningcorporatie kocht voor 9 miljoen euro, was het plan er drie- tot vierhonderd woningen te bouwen. Maar met de crisis werd het ene na het andere project weggestreept. Bovendien dwong de nieuwe Woningwet corporaties terug naar hun kerntaak: sociale huur. Het Polaroid-terrein zou in 2020 weer voor woningbouw in beeld komen, was de verwachting. Het liep anders. Domijn wilde dit gebied, zo dicht tegen de binnenstad aan, niet laten verloederen. Buursink: ‘Toen hebben we een concept ontwikkeld en gezegd: “We investeren geen cent, als we geen partij hebben.” Wij wilden absoluut geen mooie gebouwen neerzetten en dan geen partijen hebben.

DUWTJE IN DE RUG

De bewoners zijn blij met de komst van de Performance Factory, laat voorzitter Daniëlle de Vries van Wijkraad De Bothoven weten. Zij typeert de wijk als ‘heel divers. Er woont van alles: mensen in de schuldsanering, jonge gezinnen, alleenstaanden, heel veel studenten, maar ook gezinnen met wat meer geld, ouderen, alles woont door elkaar heen.’ Hoe dan ook, een duwtje in de rug kon de wijk goed gebruiken om de sociale en economische leefbaarheid van de wijk te verbeteren. De wijkraad heeft er inmiddels een honk, de kinderen uit de buurt vinden hun weg naar sportfaciliteiten en de buurtbewoners vinden hun weg naar de stadswerkplaats, constateert De Vries tevreden.

We hebben het heel langzaam ontwikkeld. Nu is het een plek in beweging, waar zowel maatschappelijke als commerciële partijen starten. ‘Wanneer het klaar is? Dit is een eeuwigdurend proces, wat mij betreft. Wij zijn dit zo aan het ontwikkelen dat we steeds weer partijen helpen opstarten’, vertelt de corporatiedirecteur. De projectontwikkeling van oudsher – masterplan maken en vervolgens bouwen – werkt niet meer. ‘We gaan nu organisch ontwikkelen. We hebben met de gemeente een flexibel bestemmingsplan ontwikkeld, niet allemaal dichtgekaderd. Ook dat is een deel van het concept. Talentontwikkeling is het thema waar het om draait, maar dat kan op heel veel terreinen. Dat gaat van dagbesteding tot commercieel je eigen bedrijf runnen. Het is niet de bedoeling dat het hier over twintig jaar nog precies hetzelfde is als nu.’

Trots laat Buursink zien wat er in Hal Oost allemaal al gebeurt. Ze beent langs een klimwand die de eigenaar van het klimbedrijf recentelijk fors heeft uitgebreid. Een groep studenten meldt zich net aan. Op de aangrenzende skatebaan is zo vroeg in de middag nog geen skater te zien. De skaters zijn ooit begonnen met één kuip, vertelt Buursink. ‘En kijk nu eens’, wijst ze naar de met een glaswand afgescheiden hal met tal van skatehindernissen en een tribune. ‘Ze hebben het helemaal zelf ingericht. Ze betalen weinig huur, maar daarvoor zijn ze wel verplicht om clinics te geven voor de buurt.’

MEER REURING

Verderop zijn twee ‘gymzaaltjes’ ingericht voor de scholen in de buurt. De betonnen pilaren midden in de ‘zaaltjes’ zijn onvermijdelijk in een oude fabriekshal als deze. Hatenboer: ‘Dat heeft veel gedoe gekost. Gemeenten zijn systeemorganisaties. Als die vinden dat iets

niet hoort, dan moet je toch wel wat doen om dat voor elkaar te krijgen.’ Inmiddels hangt er een basket aan de palen, ook al strookt dat niet met de oriëntatie van het sportveld. In de hoek van de hal staan een stuk of vijftien kinderen een gat in de lucht te springen op de trampolines van een commercieel bedrijf. Een honkbalslagruimte, twee voetbalveldjes en een *padel*-veldje (kruising tussen tennis en squash) vullen het sportaanbod verder aan. In het voormalig portiershuisje leggen Hatenboer en Buursink uit waarom ze zo blij zijn met de Performance Factory. ‘We hebben een redelijk compact centrum. Dit is een van de belangrijke uitlopers’, zegt Hatenboer. De woonwijken tegen het centrum aan hebben weinig openbare ruimte. ‘Dus dit is sociaal gezien voor de wijk van belang en als uitloper van het centrum, zeker omdat er allerlei nieuwe functies in komen. Doordat er zo veel mensen komen te werken, krijg je nog meer reuring.’ Met een mix van maatschappelijke en commerciële bedrijven, vertaald naar gedifferentieerde huurprijzen en afwerkingsniveaus, ▶

NIET ALLEEN HALEN, OOK BRENGEN

Youssef Zinad richtte in 2015 met een partner Workspace 4U op. Zinad komt zelf uit de wijk De Bothoven. ‘We trinden bij Basic Fit, net buiten het terrein. Als we daarna buiten stonden te praten, keken we naar Hal Zuid, waar niks gebeurde.’ Het inspireerde hem om er een eigen bedrijfje te beginnen. ‘We konden in Hal Oost één kamertje krijgen. Nou, dat wilden wij wel.’ Nu bemiddelt hij tussen Domijn en ondernemers die op zoek zijn naar een kantoorruimte in de Performance Factory. Zinads missie is de sociale component inbrengen. ‘Het is niet alleen komen halen, maar ook komen brengen. Wij kijken of er mooie kruisbestuivingen zijn met andere ondernemers en of ze stagiairs een plek kunnen geven’, vertelt hij enthousiast.

wil Domijn de ontwikkeling van de Performance Factory waarborgen. Hoe doet de woningcorporatie dat? Heeft de wetgever corporaties niet terug naar hun hok gestuurd en alles behalve sociale huur zo aan banden gelegd? Die opvatting kwam ook bovendrijven toen de minister en zijn ambtenaren het project kwamen bezoeken. 'Mij is gevraagd: moeten we dat wel doen? Moeten we Domijn niet gewoon een brief sturen en zeggen: "Weg ermee, verkopen?"', geeft de wethouder toe. 'We hebben als gemeente natuurlijk een andere rol gekregen ten opzichte van de corporaties die, als je wil, veel dwingender kan zijn.' Maar ondanks veelvuldig overleg met het ministerie en de toezichthouder heeft Buursink niet gevreesd dat het project zou spaaklopen.

LAGER RENDEMENT

Nu had Domijn vooruitlopend op de verplichtingen van de Woningwet al besloten alle activiteiten rond de Performance Factory administratief onder te brengen in de commerciële tak van de corporatie. Dat bleek achteraf een verstandige

zet, want de maatschappelijke tak kreeg veel meer beperkende eisen opgelegd. Het maakt dat Domijn in de Performance Factory haar handen redelijk vrij had. Maar vergeet niet, beklemtoont Hatenboer, 'alle partijen betalen huur. Het is een businessmodel dat *an sich* moet renderen.' Al is dat met een lager rendement dan in de vrije markt en bovendien gedifferentieerd: het rendement op commerciële verhuur op het terrein moet gemiddeld 6 procent zijn, op maatschappelijke verhuur 4,3 procent. Dat wordt gehaald, verzekert Domijn. 'Als je begint met: wat zegt de regelgeving?', dan zegt iedereen: niks kan', aldus Buursink. Maar heb je een goed verhaal dat de buurt en stad verder helpt, dan blijkt er wel degelijk ruimte, zo heeft ze ervaren. Hatenboer laat zich graag verrassen door wat er nog komen gaat op het oude fabrieksterrein. 'Het mooie is dat daar ruimte voor is', grinnikt hij. 'Dus het is wel een mooi voorbeeld hoe je als corporatie een rol kunt spelen in het sociale deel van de stad, en toch dat aan de commerciële kant van je bezit houden.' ●

SMEEROLIE

Tussen de werktafels van de Stadswerkplaats kijkt Ellen Pots, directeur van Meesterwerk, toe hoe leermeester Hans leerling Hans helpt bij het houtbewerken. 'Wij maken hier meubels', vertelt Pots. 'Dat doen we onder andere met mensen die via het werkplein [samenwerking tussen gemeenten en UWV, red] bij ons terecht komen.' Als Hans het vak hier in de vingers heeft gekregen, dan kan hij doorstromen naar de arbeidsmarkt. Pots: 'Wij zijn de smeerolie tussen alle bedrijven in de Performance Factory. Ze zeggen: ik wil wel iemand met een uitkering aannemen, maar ik wil geen gedoe. Dat doen wij: ontzorgen.' Ook het installatiebedrijf dat werkt aan de renovatie van Hal Zuid had arbeidskrachten nodig had om kabels te leggen. 'Die hebben wij geleverd, met mensen in een uitkering.' Nee, niet uit De Bothoven, aldus Pots. 'Dat is een achterstandswijk. Daar heerst een heel andere problematiek. Dat vraagt om iets anders dan zomaar even aan het werk zetten.'

COLUMN JAN VERHAGEN



SUPPORTER

Als trouw ADO-supporter volg ik elke wedstrijd van mijn favoriete voetbalclub. Met mijn sjaal in clubkleuren om, groen-geel, ook als het warm weer is. Meestal thuis, achter het tv-scherm, en soms in het eigen Haagse stadion. Vanachter je eigen tv en op de tribune heb je natuurlijk een fantastisch overzicht van wat er op het veld gebeurt. Veel beter dan de scheidsrechter die op het veld staat. En wat blijkt? Als de scheidsrechter een vrije trap tégen ADO fluit, dan is dat bijna altijd een helemaal foute beslissing. En als hij een vrije trap geeft vóór ADO, dan is dat bijna altijd volkomen terecht. Dan is er hooguit nog de opmerking dat er een gele kaart gegeven had moeten worden. Natuurlijk, een beetje zelfreflectie kan geen

kwaad. Af en toe moet je je mening toetsen aan de mening van anderen, nietwaar? En wat blijkt? Ik ben niet de enige die dat zo ziet. Nee, het hele supportersvak is het met me eens. Zonder uitzondering, elke keer weer, 90 minuten lang. Ook uit de herhaling op de tv, en ook een andere hoek bezien blijkt: fluiten tégen ADO was helemaal fout, fluiten vóór ADO was volkomen terecht. De scheids doet het in ongeveer de helft van de gevallen fout. Het ergste zijn de wedstrijden tegen de clubs uit de andere grote steden, Ajax, Feyenoord, Utrecht. Die clubs worden altijd bevoordeeld door de scheidsrechters, dat is niet te geloven.

U noemt ons ADO-supporters misschien vooringenomen. U moppelt heel zachtjes dat alle voetbalsupporters eencellig primitief zijn. U vraagt ons of we het niet merkwaardig vinden dat de objectieve scheidsrechter het al-

'Grote steden worden altijd bevoordeeld'

leen maar goed doet als hij vóór ADO fluit. Ik antwoord dan dat de wethouder financiën van elke gemeente er exact dezelfde principes op nahoudt. Als het rijk een fonds wil herverdelen ten nadele van zijn gemeente, dan vindt de wethouder financiën dat per definitie een helemaal foute beslissing. Vooral de grote steden worden altijd gematst, zo vindt de wethouder. Maar als een minister een fonds wil herverdelen ten gunste van zijn gemeente, dan vindt zo'n wethouder dat altijd volkomen terecht. Dan is er hooguit nog de opmerking dat zijn gemeente compensatie wil omdat ze de afgelopen jaren te weinig heeft gekregen.