

Kanalen -eiland- 2.0

Probleemwijk
weer in trek

'Ik geloof in
deze wijk'



Inhoud

4



**Probleemwijk
weer in trek**

13



**Investeren in
huurwoningen**

8



**Kanaleneiland
in beeld**

10



4 partners, 1 doel!

16



**5 bewoners
aan het woord**

18



**‘Synergie is
bijzonder’**

Colofon

Deze publicatie is gemaakt in opdracht van GEM Kanaleneiland, Heijmans en Vesteda door een team van Magazine on the Spot. www.magazine-on-the-spot.nl

Redactie – Kim Chang Pan Huo en Robin Ouwerkerk
Eindredactie – Eric Went
Fotografie – Edwin Weers
Vormgeving – John Stelck

Voorwoord

Met de bouw van Leidsche Rijn, de ontwikkeling van Papendorp en met de komst van de Prins Clausbrug hoort Kanaleneiland nu echt bij de stad. Mede daarom kreeg vernieuwing van het hart van de wijk de laatste jaren prioriteit, naast de bestaande krachtwijkaanpak. Hiervoor werd samengewerkt tussen allerlei partijen, van gemeente tot woningcorporaties en bouwbedrijven. De financiële crisis zorgde ervoor dat deze partijen nog nauwer moesten samenwerken en creatiever moesten zijn om hun doel te bereiken. Dankzij die gezamenlijke aanpak is het gelukt om in die tijd toch de woningen te verkopen aan het Amsterdam-Rijnkanaal en om de ontwikkeling bij het 5 Meiplein van de grond te krijgen. Nabij de Churchilllaan is vaker gekozen voor renovatie, waar oorspronkelijk sloop en nieuwbouw gepland was.

Het is mooi om te zien dat er na jaren hard werken resultaat te zien is. Bewoners hebben meer vertrouwen en zijn trots op de wijk. Renovatie van woningen en nieuwbouw hebben gezorgd voor veel betaalbare woningen in zowel de koop- als huursector. Dit trekt veel jonge bewoners die Kanaleneiland hierdoor hebben ontdekt als een prettige plek om te wonen. Het is daarnaast goed om te constateren dat de oorspronkelijk geplande vernieuwing met zo’n 1500 woningen nagenoeg gehaald wordt. Ik ben ervan overtuigd dat de grote diversiteit aan woningen die in de wijk is ontstaan en de verschillende bewoners die dit aantrekt, bijdragen aan de verbetering van Kanaleneiland.

PAULUS JANSEN
Wethouder bouwen en wonen in Utrecht



Probleemwijk weer in trek

**Acht jaar is er gebouwd aan een nieuw
Kanaleneiland Centrum. Oude flats verdwenen.
Nieuwe verzezen. Tot de economische crisis losbarstte
en er onorthodoxe keuzes gemaakt moesten worden.
Jesse Flink, directeur van het samenwerkingsverband
GEM Kanaleneiland, blikt terug.**

Krachtwijk, Vogelaarwijk, probleemwijk. Het zijn drie negatieve connotaties die Kanaleneiland kreeg in 2007, toen toenmalig minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie het Utrechtse Kanaleneiland samen met 39 andere wijken op een lijst zette. Zelf noemde de minister de wijken – eufemistisch – prachtwijken. De overeenkomsten tussen die wijken? Overlast, onveiligheid en verloedering.

Negatieve spiraal

“In de jaren zestig was Kanaleneiland een prima wijk, met veel hoogbouw. Naarmate de tijd vorderde werd de samenstelling eenzijdig. En dan heb ik het over opleidingsniveau en inkomen van de bewoners. Het draagvlak voor voorzieningen daalde. Scholen gingen achteruit. Criminaliteit steeg. Kortom, de wijk zat echt in een negatieve spiraal”, blikt Jesse Flink, directeur GEM Kanaleneiland terug.

Het Utrechtse gemeentebestuur vond die ontwikkeling maatschappelijk onaanvaardbaar en constateerde dat er investeringen nodig waren. Het kwam in 2004 met een masterplan om Kanaleneiland er bovenop te helpen. In 2009 vonden projectontwikkelaar Heijmans (toen nog Proper Stok), de woningcorporaties Mitros en Portaal en

de gemeente Utrecht elkaar in een publiek private samenwerking, genaamd GEM Kanaleneiland Centrum. “We zijn nu het punt gepasseerd dat we hopen dat het gaat lukken”, vertelt een opgewekte Jesse Flink, directeur van GEM Kanaleneiland. “We weten nu dat het gaat lukken.”

Sloop/nieuwbouw

In de eerste ideeën gingen de partners uit van totale sloop/nieuwbouw. Dat gebeurde ook in deelplan 1, aan de zuidzijde van de Churchillaan/Bevrijdingslaan. Op de sportvelden kwamen nieuwbouwwoningen die onder meer waren bedoeld om mensen, die moesten uithuizen, een nieuwe woonplek te geven. Ook plannen voor de bibliotheek, het ROC en het buurtcentrum stonden in de steigers toen de economische crisis uitbrak.

Het zet de verhoudingen tussen de partners op scherp. En dat was ook het moment dat Jesse Flink zelf aantrad als directeur van GEM Kanaleneiland. “De markt kon alleen nieuwbouw aan de noordzijde van de Churchillaan/Bevrijdingslaan dat moment niet aan. Er zijn toen harde keuzes gemaakt: we blijven als samenwerkingsverband bij elkaar; we zoeken naar innovatieve en creatieve oplossingen en handhaven de maatschappelijke doelstelling van de transformatie.”

'De wijk is nog steeds multicultureel, maar een stuk minder eenvormig'

Serius alternatief

Een van de oplossingen was om het uitgangspunt van alleen nieuwbouw los te laten en te kiezen voor een mix van renovatie en nieuwbouw. Flink: "Er was het besef dat ook de bestaande voorraad kwaliteit had. Konden we woningen zo renoveren dat ze weer een jaar of 30 meekonden? Dan werd renovatie opeens een serieus alternatief. In sommige van de woningen is tot 80.000 euro per woning geïnvesteerd. Dat is enorm veel voor dat soort woningen, maar altijd nog fors goedkoper dan nieuwbouw. Zo kon de maatschappelijke doelstelling overeind blijven met andere middelen".

Creatieve ondernemers

Rond 2010 vertrokken de oorspronkelijke bewoners uit de flats die in de oorspronkelijke plannen gesloopt zouden worden. Flink: "Verloedering dreigde. Er is gekozen voor tijdelijke bewoning, vooral door studenten en beginnende en creatieve ondernemers. Zij organiseerden ook allerlei activiteiten. Zo werd de wijk zachter en warmer, een beetje hip zelfs. En nu loopt de verkoop als een tierelier. Drie woongebieden met 174 woningen zijn verkocht. En de vierde is net in verkoop. Mensen staan in de rij. Een andere meevaller was dat beleggers ook geïnteresseerd bleken te zijn in gerenoveerde woningen. In zekere zin nemen beleggers in die gevallen taken over die eerder eigenlijk alleen door corporaties werden vervuld.

Minder eenvormig

Anno 2017 staan er op Kanaleneiland Centrum aansprekende appartementencomplexen, zijn er nieuwe in aanbouw en hebben we eengezinswoningen in ontwikkeling. De openbare ruimte is en wordt flink aangepakt: straten opgeknapt, nieuw groen geplant. De wijk is nog steeds multicultureel, maar een stuk minder eenvormig."

Kanaleneiland bevindt zich ook niet meer aan de rand van de stad. Met Leidsche Rijn/Papendorp aan de andere kant van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt Kanaleneiland plotseling tegen het centrum aan, want met het verbeterde openbaar vervoer is dat binnen enkele minuten te bereiken. Dat wordt met de HOV verbinding die nu wordt gerealiseerd alleen nog maar beter.

Gemakkelijk is het natuurlijk niet geweest voor Portaal, Heijmans, Mitros en de gemeente Utrecht. Flink: "Er moest steeds worden gezocht naar nieuwe common ground. Bij elke oplossing moest er voor iedere partij meerwaarde in zitten. Voor de gemeente was dat vaak een maatschappelijke verbetering, Heijmans zat er veel zakelijker in, en voor de woningcorporaties iets daartussenin. De wil om dit project tot een succes te maken was bij de partijen zodanig dat het iets prettig hardnekkigs kreeg."

Modern en populair

Voor Flink staat vast dat de miljoen euro die elk van de partijen aan het begin had ingelegd daarbij een belangrijke rol speelde: "Zolang het meer geld kost om eruit te stappen dan erin te blijven, blijven ze." Ook de gekozen rechtsvorm telt mee. "Een formele handtekening maakt het emotioneel toch wat lastiger om er uit te stappen." Dat de gemeente zelf partner was, heeft zeker bijgedragen aan het succes. "Die redeneert alleen uit het maatschappelijk belang en kan daarin veel verder gaan dan de andere partijen."

Flink is blij met het resultaat: "Het nieuwe Kanaleneiland is een moderne, hippe, diverse wijk die vooral erg populair is bij studenten en starters en straks ook bij gezinnen. In toenemende mate is de wijk in staat zelf zijn broek op te houden. Het zelfvoorzienend vermogen is de sleutel om het tot een succes te maken."

Lopend door de wijk



Kanalen -eiland in beeld



4 partners: 1 doel!

In GEM Kanaleneiland werken de woningcorporaties Mitros en Portaal samen met ontwikkelaar Heijmans en de gemeente Utrecht aan de vernieuwing van Kanaleneiland. Drie partners blikken terug. Over uitdagingen en kansen.

Menno Molenaar, Heijmans

De gereedschapskist van de ontwikkelaar

“Er zijn gebieden die slecht op de kaart staan, zoals Kanaleneiland. ‘Hoe moeilijk is het nou eigenlijk om die wijken te transformeren?’, vragen mensen mij weleens. Best lastig. Maar ik weet niet beter dan dat we dat soort klussen doen met Heijmans. De vraag is wat we op welk moment inzetten. Wat zit er in onze gereedschapskist?”

Niet voorspelbaar

“Samen met Mitros, Portaal en de gemeente Utrecht zijn we op Kanaleneiland gestart met traditionele sloop en nieuwbouw. Er zijn mooie appartementencomplexen neergezet aan de zuidzijde van de Churchilllaan. Maar de wereld is niet altijd even voorspelbaar. Door procedures, inspraak en vooral de financieel-economische crisis hebben we de plannen flink moeten aanpassen.”

Bestaande kwaliteit koesteren

“Hoe flexibel ben je dan? Toen bleek dat nieuwbouw financieel niet mogelijk was, hebben we ervoor gekozen om nog meer gebruik te maken van de kwaliteit die er in de wijk is. Wat niet goed was hebben we aangepakt. Wat wél goed is hebben we gekoesterd. Niet goed was bijvoorbeeld dat heel veel flats een berging hadden op de begane grond. Door daar woningen van te maken, vergrootten we de sociale veiligheid. Prachtig zijn de binnentuinen, die hebben we opgeknapt waarbij de bestaande grote bomen zoveel mogelijk zijn behouden. Daarmee versterken we wat er wel is in de wijk: de ruimte en het groen.”

Klusklaar opleveren

“We hebben echt moeten zoeken hoe we dit project konden aanpakken. Hoe doe je dat, renoveren voor de particuliere koper? Hoe zet je dat in de markt, en hoe lever je dan op? We kunnen de woningen klusklaar opleveren,



zodat bewoners hun woning zelf kunnen verbeteren. Zo bereiken we met deze appartementen een doelgroep die hier nog niet woonde: jongeren en starters. Uiteraard bieden we voor de minder handige kopers ook afbouwpakketten aan. Sowieso worden de gemeenschappelijke delen gedaan, zoals de gevels en het dak. De wijk is in trek. Voor een goede balans moet een wijk ook eengezinswoningen hebben. Die zullen er komen. Er komen ook 500 vrije sector huurwoningen bij. Die mix is niet verkeerd.”

Gera Esser, Mitros

Reuring door Eiland 8

“Het bijzondere aan deze stedelijke vernieuwing is dat we de luxe hadden dat een aantal lege locaties bebouwd konden worden. Dat maakt ruimte voor huurders die moeten verhuizen. Het creëert draagvlak, want je hebt ook echt iets te bieden. Veel mensen hebben daar ook gebruik van gemaakt. En veel mensen die hier gewoond hebben, zijn op Kanaleneiland blijven wonen.”

Nieuwe doelgroep

“In de diffuse periode van verhuizing, sloop en nieuwe, tijdelijke bewoners heeft Eiland 8 een belangrijke rol gespeeld: door de komst van de creatieve ondernemers ontstond wat reuring, in positieve zin. De culturele festiviteiten waren uiteindelijk niet blijvend, maar ze hebben wel een nieuwe doelgroep geïnspireerd om naar Kanaleneiland te komen.”

Betaalbaar

“Eerst had je de pioniers, en als een olievlek breidde het zich uit. En tegelijkertijd zijn veel oorspronkelijke bewoners weer teruggekomen of in de buurt gebleven. Waarom ook niet? Kanaleneiland is betaalbaar, vlakbij het centrum en midden in het land. Een prachtige plek om te wonen.”



Reinder Jan Spits, Portaal

Kunst voor leefbaarheid van de wijk

“De Nieuwe Wereld. De Ontdekker. De Reiziger. Zo heten de woonblokken van Mitros en Portaal aan de overkant van de Churchilllaan waar de vernieuwing min of meer is begonnen. Hier spreekt het idee uit van: we maken een nieuwe start. Er is vooruitgang en hoop voor de toekomst. Het zijn moderne appartementen met lift en dat is bijzonder, want liften hadden we hier nog niet. Het bood dus nieuwe kansen, niet alleen voor bestaande bewoners, maar ook voor nieuwe.”

Beeldverhaal

“Ondertussen hadden we ook een gebied aan de overkant. Na een intensief overlegtraject met de bewoners kregen we instemming voor sloop. Het was met recht een uitdaging. Want hoe houd je een wijk leefbaar waar mensen verhuizen en gebouwen worden gesloopt? We vonden het cruciaal om er voor de bewoners te zijn. Letterlijk. Dus we richtten een fysiek informatiepunt in, waar mensen terecht konden voor vragen. We maakten een beeldverhaal: wat >



gaat er gebeuren, wat kunt u doen? We gingen in gesprek met bewoners, verkenden gezamenlijk de opties en gaven rondleidingen op de bouwlocaties.”

Creatief ondernemerschap

“Daarnaast zetten we vol in op leefbaarheid. Een blok van acht flats op Kanaleneiland zou worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De oorspronkelijke huurders dienden hiervoor te verhuizen. Om verloedering en leegstand te voorkomen, werd gekozen voor tijdelijke verhuur van woon- en werkruimtes aan kunstenaars en creatieve ondernemers.

Doel was om de wijk levendig en leefbaar te houden, maar ook om te laten zien hoe leuk het hier kan zijn. Met name in dat deel zijn we geslaagd: Kanaleneiland wordt niet meer gezien als een achterstandswijk. Een deel van de mensen die in de gerenoveerde woningen zijn komen wonen, zijn afkomstig van Eiland 8, of ze hebben door Eiland 8 kennis gemaakt met Kanaleneiland.”

Wim Beelen, gemeente Utrecht ‘Blijven werken aan verbinding’

De gemeente Utrecht groeit heel hard. De ontwikkeling van de groei van de stad gaat best goed. Maar toch zie je dat er tweedeling is. En die wordt groter, als we niet uitkijken. De wijken aan de oostkant en aan de westkant doen het goed. Centraal in een band door de stad van Overvecht naar Zuid blijft het achter. Een voorbeeld: bewoners leven daar minder lang gezond. Zuidwest – waar Kanaleneiland tot behoort – bevindt zich in die band. Daar moeten we wat mee, als gemeente en maatschappij.

Ik loop hier al sinds 1996 rond en vind Zuidwest een boeiende wijk. Veel culturen komen hier samen. De wijk stond er niet goed bij, met als dieptepunt de rellen in 2007. We hebben, heel gebiedsgericht, fysieke en sociale verbeteringen in de wijk aangebracht. Daarbij werkten we nauw samen met woningcorporaties.

Kwaliteitsimpuls

De groei van de stad biedt kansen, ook voor Kanaleneiland. Mensen willen in Utrecht wonen. Het liefst dicht bij het centrum. Door de samenwerking met Mitros, Portaal en Heijmans in Kanaleneiland Centrum heeft de wijk een kwaliteitsimpuls gekregen die ze nodig had: een meer gedifferentieerd woningaanbod. Door dat aanbod in combinatie met de grote vraag naar woonruimte komen andere bewonersgroepen naar de wijk. Dat is goed voor



de wijk. Bij die ontwikkeling is kwaliteitsbewaking door de gemeente cruciaal. Van vuil op straat, via herinrichting van de woonomgeving tot veiligheid. Dat is een rol voor de gemeente.

Wij meten veel bij de gemeente, bijvoorbeeld via de Utrecht Monitor. Nu al zien we dat mensen het in Kanaleneiland schoner en mooier vinden. Er is meer vertrouwen in de wijk. Meer trots op de buurt. Kortom, het gaat de goede kant op.

Toch zijn er wel punten waar we op moeten blijven letten. Je kunt streven naar meer diversiteit, maar je wil ook dat mensen contact met elkaar hebben en zich verbonden voelen met de wijk. Die sociale binding is een moeilijke. Dat kun je niet opleggen. We kunnen wel de voorwaarden creëren. Daar zullen we op allerlei fronten aan blijven werken.”

Investeren in huurwoningen

Voor de huur boven de liberalisatiegrens zijn twee beleggers betrokken bij Kanaleneiland Centrum. In deelplan 4 & 5 verhuurt Kanaleneiland B.V. de renovatie-appartementen en Vesteda de nieuwbouw. Over de kansen van Kanaleneiland.



‘Kijk waar we nu al staan...’

Op Kanaleneiland, in Your Urban Space, belegt Kanaleneiland B.V. in 252 renovatie-huurappartementen.

Feike Siewertsz van Reesema, directeur van Kanaleneiland B.V., vertelt hoe zij geloof in volkshuisvestelijk investeren en in beeld komen waar woningcorporaties stoppen. “Dit gebied past daar goed bij. Samen met woningcorporaties zetten wij ons in voor een betere mix van woningen én bewoners.”

De gerenoveerde woningen die Kanaleneiland B.V. aanbiedt hebben vraagprijzen tussen de € 725,- en € 925,-. De doelgroep heeft het verhuurteam duidelijk voor ogen: starters en jonge tweeverdieners. Dit project is een van de eerste in Nederland waarbij een private belegger zo grootschalig investeert in verouderde sociale woningbouw. Voor Kanaleneiland B.V. was het belangrijk om grip te hebben op het gebied, bijvoorbeeld op de verandering van de infrastructuur. Zo moest de verbetering van openbare ruimte onderdeel zijn van het grote plan, om zo ook de veiligheid te vergroten.

Heijmans en van Reesema tekenden in 2015 de overeenkomst voor de renovatie. “En kijk waar we nu al staan. De timing was, gezien de aantrekkende woningmarkt, goed. Maar dat is het niet alleen. Het is natuurlijk een prima locatie: je zit zo op de snelweg en binnen 10 minuten fiets je naar het centrum. Wij vullen de vraag in naar betaalbare huurwoningen waarvoor woningzoekenden bij corporaties niet meer in aanmerking komen.”

FEIKE SIEWERTSZ VAN REESEMA, KANALENEILAND B.V.



‘Transformatie pakt goed uit’

Ondernemende belegger Vesteda richt zich op de vastgoedsector woningen in Nederland. Met Heijmans sloot Vesteda een overeenkomst voor de ontwikkeling en bouw van 235 vrije sector huurwoningen op Kanaleneiland Centrum.

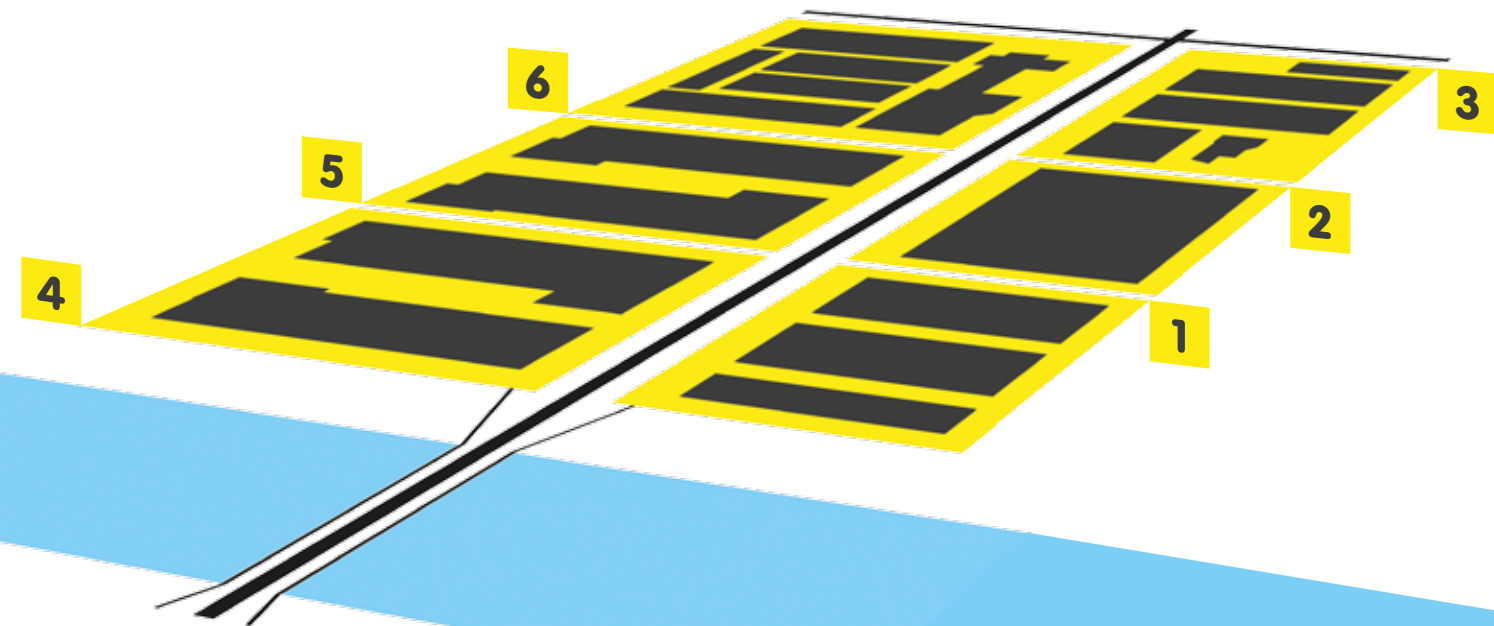
De huurappartementen van Vesteda zijn nieuwbouw en staan in deelgebied 4 en 5 aan de Churchillaan. Gertjan van der Baan, ceo van Vesteda: “Ze zijn ruim, licht en hebben een relatief lage maandhuur. Daarmee worden onze appartementen concurrerend in het lagere midden-segment van de Utrechtse huurmarkt.”

De bouw is vorig jaar gestart en de oplevering van de laatste appartementen vindt naar verwachting in 2018 plaats. “De crisis bleek een aanmoediging om andere oplossingen te vinden en onze nek uit te steken. De nieuwe koers bleek de juiste keuze, je ziet dat de transformatie enorm goed heeft uitgepakt. De samenstelling van de wijk is minder homogeen, veel meer gemixt en dat is een verbetering. Het was een lang proces, de samenwerking was niet altijd makkelijk en het heeft heus wel eens geknetterd. Maar we hebben elkaar vastgehouden, vanuit de intrinsieke motivatie om de wijk beter te maken, al was er natuurlijk ook financieel belang. Ik denk dat alle betrokken partijen een pluim verdienen dat ze hebben doorgezet en dat we er samen uit zijn gekomen.”

GERTJAN VAN DER BAAN, VESTEDA

Kanaleneiland Centrum

Een terugblik



2003
Opening Prins Clausbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal.

2004
Om de veiligheid en leefbaarheid van Kanaleneiland te verbeteren vinden de gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Heijmans (voorheen Proper Stok) en veel bewoners een grote verandering noodzakelijk. De gemeenteraad stelt het Masterplan Kanaleneiland Centrum vast.

2011
Herinrichting groenstrook langs Amsterdam-Rijnkanaal.

DEELGEBIED 1

2008
Sloop sportvelden.

2009
Start bouw drie woontorens:

De Reiziger (Portaal); De Ontdekker (Mitros): 102 appartementen sociale huur; Amundsen (119 koopappartementen) en 56 stadswoningen.

2011
Eerste bewoners in woontoren De Reiziger.

DEELGEBIED 2/3

2007/2010
Sloop Niels Stensen College en sporthal Churchilllaan.

2011
Start nieuwbouw ROC Midden Nederland.

2013

Start bouw maatschappelijke hart: 36 sociale huurwoningen (Mitros), wijkbureau, bibliotheek en Centrum voor Jeugd en Gezin.

2014

Start bouw De Verkenner in opdracht van Mitros: 71 huurappartementen vrije sector, 9 woonwerkwoningen en 15 woningen voor zelfstandig wonen.

DEELGEBIED 4/5

2009

Plannen sloop/nieuwbouw voorgelegd aan bewoners.

2010

Eerste bewoners verhuizen.
Start Eiland 8: studenten en creatieve ondernemers huren de woningen die tijdelijk vrijkomen en organiseren creatieve en culturele activiteiten.

2014

Besluit andere aanpak. Geen volledige sloop/nieuwbouw, maar ingrijpende renovatie, een gedeelte sloop/nieuwbouw en herinrichting openbare ruimte.

2015

Start Your Urban Space:
Renovatie van acht woongebouwen naar 244 koopappartementen (Heijmans) en 244 huurappartementen (Aventicum).
Verkoop 10 kluswoningen (gemeente).
Start renovatie eerste flatgebouw aan Rooseveltlaan. Einde Eiland 8.

2016

Eerste bewoners in gerenoveerd appartement.
Start bouw 4 woongebouwen met in totaal 235 huurappartementen (Vesteda)

2017

24 nieuwbouw eengezinswoningen (Heijmans) aan de Bernadottelaan.

DEELGEBIED 6

2017/2018

Opknappen parkeerterrein en parkeergarage.
Gefaseerde renovatie winkelcentrum.

5 bewoners over

Kanaleneiland



‘Financieel aantrekkelijk’

“Ik heb vorig jaar een zogenaamde kluswoning gekocht. Belangrijke reden om te kopen was dat het financieel aantrekkelijk was. Ik kwam van een kamer in het centrum van Utrecht. Een appartement kopen was nooit een optie, tot dit voorbij kwam. Ik heb een half jaar geklust en het is nu min of meer klaar. In deze buurt wonen bevalt me goed. De buurt is echt opgeknapt en er wonen veel jonge mensen.” **SJORS KOLEN**



‘Ik geloof in deze wijk’

“Samen met mijn man Raj Mohan woonde ik in Transwijk. Maar Kanaleneiland vinden we een prettige wijk. Je bent snel in de stad. Er is veel creativiteit. Dat past bij ons: wij organiseren zelf soms huiskamerconcerten. Daarom hebben we hier een appartement gekocht. Die appartementen aan het kanaal waren echt ‘oude zooi’. Die renovatie heeft de bouwer echt goed gedaan.



De ontwikkelingen zijn heel positief. Ik geloof in deze wijk. Natuurlijk moeten bewoners er nu zelf alles aan doen om de wijk mooi, schoon en veilig te houden. Soms zie je dat het vuil zich toch weer ophoopt. Daar baal ik dan van. Wat kan een gemeente of woningcorporatie? Van mij mag dat wel wat strenger.” **MALTIE RAMSINGH**

‘Dichtbij de stad en rust’

“Ik ben een van de bewoners die niet uit Kanaleneiland zelf komt, maar van buiten. Oorspronkelijk kom ik uit Den Haag. Mijn man en ik hebben jarenlang in Brabant, en later Vlaardingen gewoond. We zijn eigenlijk vrij ‘blanco’ op Kanaleneiland komen wonen. Negatieve verhalen hoorden we later pas, maar dat is eigenlijk allemaal van vroeger. Het is een mooie wijk geworden. Heel rustig en comfortabel, dichtbij de stad, maar toch rustig. En je zit zo op de snelweg. 's Avonds wandelen we graag een stuk langs het water.” **INGRID RIETMEIJER**

Na negen jaar bouwen is het centrum van Kanaleneiland enorm veranderd. Maar als de bouwers vertrekken blijven de bewoners. Wat vinden zij van het nieuwe Kanaleneiland?



‘Wonen, werken en ontmoeten in de wijk’

“Als eigenaar van het Krachtstation heb ik alle ontwikkelingen op de voet gevolgd. Zelf woon en werk ik hier. Het Krachtstation biedt ondernemers en bewoners betaalbare huisvesting. We zitten in het voormalige ROC in het hart van de wijk. Dit is een plek waar je woont, werkt en ontmoet. Studenten huren bij ons en krijgen korting op

de huurprijs als ze helpen met verbouwen en opknappen. Dat stelt ons ook in staat om beneden tegen een schappelijke prijs te verhuren aan ondernemers en andere initiatieven uit de wijk. We zijn er dus echt voor de wijk. Geldstromen door de wijk worden zo geldstromen in de wijk, opgewekt en versterkt door het Krachtstation. En het werkt, ziet ook de buitenwereld. Het Krachtstation is genomineerd voor de Social Innovation Award 2017.”

NATHAN ROZEMA



‘Het gaat ook om diversiteit in stenen’

“Al heel lang woon ik op Kanaleneiland, inmiddels in een van de gerenoveerde flats. Ik voel me er thuis. Het biedt een fijne mix van mensen en culturen. De investeringen die nu worden gedaan zijn echt een verbetering in kwaliteit van woningen en in uitstraling. Je ziet de diversiteit in mensen in de wijk toenemen. De diversiteit had wat groter kunnen zijn met de plannen voor meer nieuwbouw en meer koopwoningen in een wat duurder segment. Wel heb ik mij afgevraagd of de bewoners voldoende zijn meegenomen in de plannen; uiteindelijk draait het om hen. Voor de toekomst is dat het belangrijkste: alleen in verbinding met de bewoners zal de positieve lijn versterkt en voortgezet kunnen worden. Ik hoop dat de deelnemende partijen én de bewoners zelf hun steentje daaraan blijven bijdragen.” **HAKIMA**



'Synergie is bijzonder'

v.l.n.r. Susan van Baarle, Caroline Beerman en Rianne Segers

De vernieuwing van Kanaleneiland Centrum: een traject met hoogte- en dieptepunten, maar met een mooie afloop. Drie communicatieadviseurs blikken terug.

'Wij kunnen hier positief aan bijdragen'

"Ik herinner me een van de eerste keren dat we met partij en bij elkaar waren om te praten over de vernieuwing van het centrumgebied van Kanaleneiland. Het imago van de wijk was niet goed. We beseften: alles wat we zeggen en doen, kan bijdragen aan een positiever verhaal rondom Kanaleneiland. Een makkelijk proces was het niet altijd. Er is weerstand geweest. Mensen moesten verhuizen vanwege nieuwbouw. Dat is niet niks. We zijn een intensief communicatietraject in gegaan. Uiteindelijk zijn we erin geslaagd om het tijdens de transformatie leefbaar te houden. Eiland 8 droeg daaraan bij. Het heeft geleid tot

het Kanaleneiland van nu: een stedelijk gebied met moderne nieuwbouw, gecombineerd met een 'zacht' randje: sympathieke renovatieappartementen, omgeven door oorspronkelijk groen. Ooit werd Kanaleneiland afgeschreven. Nu niet meer."

**Caroline Beerman, communicatieadviseur
GEM Kanaleneiland**

'Meer dan alleen stenen'

"Dat is waar we mee begonnen zijn toen we de verkoop van het eerste renovatiegebouw aan de Rooseveltlaan aan het voorbereiden waren. Nadenken hoe we meer dan alleen stenen konden verkopen. Want de stenen stonden er niet rooskleurig bij. Het antwoord lag in samen delen en ondernemen. Een gezamenlijke binnentuin en een tuinwoonkamer die je deelt met je burens. Waar je samen een moestuin hebt, samen sport en kunt flexwerken. Of die je met elkaar verhuurt en met de opbrengst de tuinman betaalt. Je eigen plek, maar ook iets samen: Your Urban Space. Afgekort Your 'Us'. Het verhaal ging leven. Mensen voelden zich aangetrokken tot het concept – er ontstond een gevoel van: wat sympathiek, wat uniek, dat wil ik ook, daar wil ik bij horen. We trokken een nieuwe doelgroep naar Kanaleneiland en maakten het verschil! Ook het grafisch concept droeg daaraan bij. De stijl is stoer, hip, zwart met frisse kleuren. Stads en veelbelovend. Door die bril moet je naar Kanaleneiland kijken."

Susan van Baarle, klopt. communicatie, in opdracht van Heijmans

'Dit kan als voorbeeld dienen'

"Voor een bedrijf als Heijmans was dit iets nieuws, het renoveren voor de particulier klant. Nu kan het als voorbeeld dienen. We hebben de juiste snaar geraakt. We trekken een divers publiek, alleen of samen en uit alle lagen van de bevolking. Met het koopconcept, van klusklare tot woonklare kopen, hebben we de prijs-/kwaliteitsverhouding heel scherp kunnen houden en een grote doelgroep kunnen aanspreken. Waarbij we gemeenschapszin zochten en vonden. Het is een stedelijk gebied - tegelijkertijd straalt het echter niet het individuele van een stad uit, maar een 'wij-gevoel'. Dat heeft de renovatie onder andere gebracht. De synergie is bijzonder hier. Mensen zoeken elkaar op, de verenigingen van eigenaars lopen goed. Het is een actief geheel, met de nadruk op geheel. Het is een modern gerenoveerd en aantrekkelijk groen woongebied geworden, in een fantastische stad vol ondernemende en inspirerende mensen."

Rianne Segers, commercieel manager Heijmans

'Niemand heeft het nog over de slape-loze nachten'

Wie weet nog hoe het begon? Peter van der Gugten, directeur van Heijmans Vastgoed maakte de herontwikkeling van Kanaleneiland vanaf het begin mee.

"In 2001-2002 werd het ontwerp van de Prins Claus-brug gemaakt: de iconische brug van Kanaleneiland over het Amsterdam-Rijnkanaal naar Papendrecht en Leidse Rijn. Vraag was toen: hoe krijgen we de mensen mee? Het idee van de gemeente was om het talud te bebouwen. Meer kon de gemeente niet doen, zei ze, want die grond en die panden waren van andere partijen.

Dat was voor mij het moment om me er stevig mee te gaan bemoeien. Ik ben naar Mitros gegaan, naar Portaal, het ROC en de eigenaar van het winkelcentrum. Ik geloofde niet in het aanpakken van Kanalen eiland in allemaal kleine plotjes. Wil je die wijk echt aanpakken, dan moet je dat doen met grootschalige gebiedsontwikkeling, vond ik. Daar moest de gemeente erg aan wennen.

We zijn nu vijftien jaar verder. Er is veel gebeurd. We waren in gesprek met het winkelcentrum, maar dat werd verkocht. Bestuurders kwamen en gingen. Er kwam een financiële crisis overheen. Wat volgens mij echt een heel belangrijk resultaat was van alle gesprekken, is dat we het ROC in deze wijk hebben kunnen houden. Achteraf weet niemand meer hoeveel zweetdruppels en slapeloze nachten dit heeft gekost.

Dit is nou een typische gebiedsontwikkeling die had kunnen stranden. Maar dat is niet gebeurd. Dat heeft alles te maken met vertrouwen in elkaar en je samen verbinden aan een gezamenlijk doel. De keuzes die we hebben gemaakt zorgen er nu voor dat er een dynamische, gedifferentieerde doelgroep landt in de wijk. En dat is echt een bijzonder resultaat."



**Peter van der
Gugten**

Op 12 mei 2017 vierden bewoners, ondernemers en de organisaties die nieuwbouw en renovatie van Kanaleneiland Centrum hebben gerealiseerd een bescheiden feestje. Zij weten nu dat de groot-schalige gebiedsontwikkeling op Kanaleneiland gaat lukken. Een verslag in beeld en quotes.



Feestje

“Het is tijd voor een feestje, want de grootschalige gebieds-ontwikkeling wordt afgerond.” **Caroline Beerman, communi-catieadviseur GEM Kanaleneiland**

Doorpakken

“We begonnen met een gebouw aan het water, maar waarom zouden we niet doorpakken, dachten we? In vier woonblok-ken gaan we nu 235 woningen verhuren.”

Pieter Knauff, directeur Acquisitie bij Vesteda

Beeldvorming

“Mensen die in Kanaleneiland woonden, herkenden zich vaak niet in het beeld dat in de media werd geschetst.”

Wim Beelen, gebiedsmanager gemeente Utrecht



Identiteit behouden

‘Nieuwbouw is killer dan renovatie van de flats. Hiermee blijft de identiteit van Kanaleneiland meer behouden.’ **Een bewoner**

Draagkrachtige groepen

“Door andere, meer draagkrachtige doelgroepen een plek te geven in de wijk, hopen we dat de winkels in het winkelcentrum terugkomen.”

Jesse Flink, directeur GEM Kanaleneiland



Dit wil ik nog kwijt...

Na alle inleidingen over de wijk is het tijd voor reflectie. Bewoners en medewerkers van organisaties die zijn betrokken bij Kanaleneiland praten na. Tijd voor complimenten en soms een (kleine) kritische noot.

'WE WONEN HIER FIJN'



"We woonden in Den Bosch, maar ik ging studeren in Utrecht en Jeroen werkte in Alkmaar. Verhuizen was logisch. We reden hier langs op een regenachtige dag. Toen vond ik het niets, maar ik bleef wel nieuwsgierig. Na het bekijken van een modelwoning in een van de renovatieflats hebben we direct een bod uitgebracht. We wonen hier nu heel fijn. Dicht bij het centrum. Leuke winkeltjes. Maar het is nog wel erg gericht op starters." **Denise Kramer en Jeroen Fermon, bewoners Kanaleneiland Centrum sinds september 2016**

'ZORG OOK VOOR ONTMOETINGSPLEK OUDEREN'



"De fysieke veranderingen stemmen mij heel positief. Je krijgt een stedelijk gevoel zonder dat er ruimte is opgeofferd. Met veel diversiteit: in culturen en woonvormen. Ik vraag me wel af wat er wordt gedaan om kwetsbare ouderen langer zelfstandig in de wijk te laten wonen.

Die willen niet weg uit Kanaleneiland, maar wonen vaak in huizen die minder geschikt zijn. Als je voor hen nieuwbouw realiseert, zou je ook een ontmoetingsplek moeten creëren en een zorgnetwerk in de wijk."

Radia Elgarbi, sociaal ontwerper

'URGENTIE EN NOODZAAK OM ER SAMEN UIT TE KOMEN'



"Voor mijn promotieonderzoek over investeringsbeslissingen in stedelijke vernieuwing en de rol van woningcorporaties hierin, was dit traject zeer interessant. De oprichting van de GEM was een goede zet: partijen met verschillende belangen zijn daardoor geëngageerd aan elkaar, er was urgentie en noodzaak om er samen uit te komen. Kijkend naar het verleden en het nu - veel diversiteit in bewoners, een mooie mix aan woningen - dan kan je alleen maar denken: wat een mooie uitkomst."

Nicole Plasschaert, Portaal

'WENNEN AAN RENOVATIEWONINGEN'



"Die renovatiewoningen waren ook voor ons makelaars nieuw: geen nieuwbouw, geen oudbouw, maar iets ertussen in. Ook de markt moest er aan wennen. Maar het is qua betaalbaarheid een unieke kans. Het tonen van modelwoningen trekt veel mensen over de streep. Dan zien toekomstige bewoners hoe het er uit kan komen te zien. Dat geldt voor huur en koop.

Met dit project Kanaleneiland Centrum krijgt de wijk een evenwichtiger samenstelling en een betere naam. Dit is nu gewoon een prettige woonomgeving."

Stephan Wateler, Brecheisen Makelaars

'MAXIMAAL HAALBARE IS ERUIT GEHAALD'



"Het maximaal haalbare is eruit gehaald. De mix in de wijk is goed, het uiteindelijke resultaat is goed voor de wijk. En nu zit de woningmarkt ook nog eens mee. De crisis heeft de boel vertraagd en op z'n kop gezet, maar de keuze voor renovatie is helemaal niet verkeerd geweest. We zijn heel blij dat alle partijen binnen boord wilden blijven. Daardoor hebben we de grondexploitatie op nul kunnen houden. Alles wat partijen hebben ingebracht, hebben we netjes kunnen terugbetalen."

Paul van Selling, controller GEM Kanaleneiland



Kanalen
-eiland-
2·0