

Stenen maken nog geen buurt

Geleerde lessen om te komen tot sociale
nieuwbouwbuurten

versie 2



Geschreven door:
Martin Chaigneau
(Gemeente Utrecht)

In samenwerking met:



Algemene inleiding en leeswijzer

Nieuwbouwbuurten zijn een bijzondere omgeving. Iedereen moet zijn eigen draai zien te vinden maar ook de omgang met elkaar bepalen. En dat alles in een gebied waar nog volop gebouwd wordt en voorzieningen vaak pas in een laat stadium worden opgeleverd. Dit boek richt zich op de belangrijke rol die organisaties en inwoners kunnen spelen in deze vormende fase van een nieuwe buurt.

Voor u ligt de tweede versie van 'Stenen maken nog geen buurt'. De inzichten uit het eerste boek (2023) zijn aangevuld, aangepast en geverifieerd met de inzichten uit een tweede pilotbuurt. In hoofdstuk 1 vindt u een bondige beschrijving van de projecten, de betrokken partijen en de gekozen pilotbuurten. U vindt een nawoord in hoofdstuk 5 en als bijlage vindt u in hoofdstuk 6 een overzicht van de uitgevoerde werkzaamheden per pilotbuurt. Tijdens de vele gesprekken en activiteiten hebben wij gaandeweg geleerd over de unieke plekken die nieuwbouwbuurten zijn. Deze lessen staan in de hoofdstukken 2 tot en met 4 uitgesplitst in verschillende perspectieven:

2 Sociaal ontwerp van nieuwbouwbuurten (Ruimtelijk perspectief)

3 Sociale dynamiek (Bewonersperspectief)

4 Organisaties in nieuwbouwbuurten (Organisatieperspectief)

- 4.1 Prioriteit voor nieuwbouwbuurten
- 4.2 Tips voor een goede samenwerking
- 4.3 Werkwijze in nieuwbouwbuurten
- 4.4 Omgang met bewonersinitiatief

Voor het overzicht staan de lessen onderverdeeld naar het thema waar zij op het eerste gezicht het beste bij passen. Het meeste valt echter te leren daar waar verschillende perspectieven elkaar raken. Verwacht dus bijvoorbeeld om in het ruimtelijk perspectief ook iets te lezen over de sociale weerslag van een ingreep. Sprekende voorbeelden uit Leeuwesteyn en Cartesius staan ter ondersteuning van de geleerde lessen uitgelicht in blauwe (Leeuwesteyn) en groene (Cartesius) kaders. Voorbeelden in een oranje kader waren op beide buurten van toepassing.

Een kanttekening is gepast. Onze geleerde lessen zijn de observaties en praktijkervaringen die zijn opgedaan in deze specifieke nieuwbouwbuurten. Wij pretenderen niet dat deze geleerde lessen klakkeloos toepasbaar zijn in andere nieuwbouwbuurten. Wij nodigen u uit om dit boek te gebruiken als inspiratie en samen met ons de kennis over nieuwbouwbuurten verder te ontwikkelen.

Heeft u aanvullingen of vragen, neem dan vooral contact op met martin.p.chaigneau@gmail.com.

Achtergrond

Wonen in een nieuwbouwbuurt brengt uitdagingen met zich mee. In voormalige nieuwbouwbuurt in Utrecht waren relatief hoge eenzaamheidscijfers te zien. Ook waren er signalen dat bewoners moeilijk de weg naar het gezondheids- en sociale aanbod in de wijk wisten te vinden en een beperkte binding voelden met de nieuwe woonbuurten.

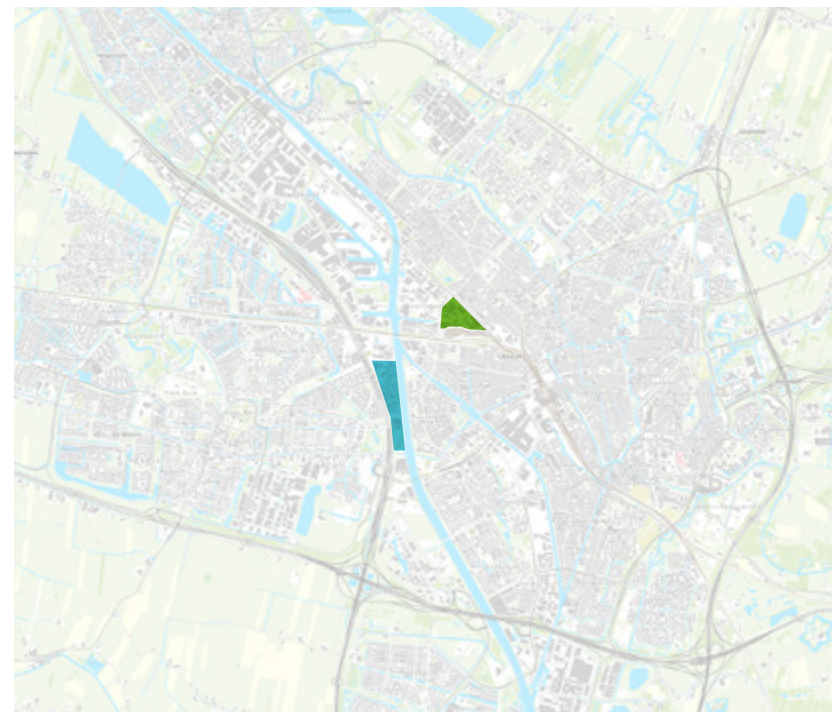
In 2020 startte het door ZonMw gesubsidieerde project '[Wij\(k\) Bouwen](#)' binnen het programma 'De zorg op de juiste plek'. Dit project maakte het mogelijk om in te zoomen op het onderwerp 'Sociale en vitale nieuwbouwbuurt' in de Utrechtse buurt Leeuwesteyn. Dit driejarige project leverde het boekje 'Stenen maken nog geen buurt' op met daarin de geleerde lessen over het bouwen aan sociale structuren in nieuwbouwbuurt.

Om de geleerde lessen van Leeuwesteyn toe te passen, startte in 2024 het door ZonMw gesubsidieerde project '[Bouwen aan een gezonde gemeenschap](#)' binnen het programma 'Gezonde Leefomgeving Integrale Aanpak'.

Buurtbeschrijvingen

Leeuwesteyn

Project Wij(k) Bouwen vond plaats in de nieuwbouwbuurt Leeuwesteyn. Leeuwesteyn is gelegen aan de oostkant van Leidsche Rijn tussen het Amsterdam-Rijn Kanaal en de ondertunneling van de A2. Tussen 2019 en 2028 worden ± 1100 woningen opgeleverd voor een gemengde doelgroep. Dertig procent van de woningen bestaat uit sociale huur. De nieuwe bewoners verhuizen veelal vanuit andere wijken in Utrecht, maar komen ook van buiten de stad. Verschillende blokken zijn opgeleverd tijdens de looptijd van Wij(k)Bouwen. Een belangrijk kenmerk voor Leeuwesteyn in de zogenaamde 'carré-bebouwing'.



De buurten Leeuwesteyn (blauw) en Cartesius (groen) in de kaart van Utrecht.

De woonblokken staan met de tuinen naar elkaar georiënteerd in een aaneengesloten blok. De inrichting van de middenruimte van een woonblok is afhankelijk van de prijsklasse; een binnentuin, parkeerterrein of een combinatie van beide.

Cartesius

Project Bouwen aan een gezonde gemeenschap vond plaats in de nieuwbouwbuurt Cartesius. Cartesius is ontwikkeld op een voormalig NS-terrein tussen de sporen naar Amsterdam en Rotterdam. De buurt krijgt bijna 3.000 woningen, variërend van sociale huur tot dure koop. Gelijke kansen op gezondheid staan centraal, geïnspireerd op de principes van de 'Blue Zones'. In 2023 tekenden betrokken partijen en Utrechtse kennisinstellingen het convenant 'Bouwen aan een gezonde wijk'. Dit richt zich op monitoring van gezondheidsinterventies en het versterken van de gemeenschap. Tijdens de looptijd van het project waren de eerste ruim 300 adressen opgeleverd en waren er drie blokken in aanbouw. Het volledige gebied zal naar verwachting in 2028 opgeleverd zijn.

De inzichten uit het Wij(k) bouwen project in Leeuwesteyn, vormden de basis voor de verdere ontwikkeling van de community in Cartesius.

Doelgroepkeuze

Voor beide wijken geldt dat er in overleg is besloten om geen specifieke doelgroep te kiezen als focus voor de projecten. Sociale cohesie en contact in de woonomgeving is namelijk voor alle doelgroepen van toegevoegde waarde.

In Leeuwesteyn gaven partners aan dat er al veel aandacht uit gaat naar de 'kwetsbaardere' groep bewoners van Leidsche Rijn. Vanuit deze partijen was dan ook het verzoek om het project vanuit preventief oogpunt te focussen op de brede populatie. Gedurende het traject is wel altijd in het oog gehouden of verschillende doelgroepen voldoende aansluiting vonden bij het project.

Voor Cartesius geldt dat tijdens de projectperiode alleen nog woningen in de middenhuursector waren opgeleverd. Zowel de projectcoördinatie als de betrokken bewoners zijn gedurende het gehele traject alert geweest om zo goed mogelijk rekening te houden met de mensen die nog in de wijk komen te wonen.

2

Sociaal ontwerp van nieuwbouwbuurten

ruimtelijk perspectief

De woonomgeving van mensen beïnvloed de frequentie en manier waarop buurtbewoners elkaar tegenkomen en met elkaar en plaatselijke organisaties in contact treden. De overkoepelende les vanuit het ruimtelijk perspectief luidt:

De ruimtelijke inrichting kan in meer of mindere mate sociaal contact in de hand werken.

Een sociale nieuwbouwbuurt begint dus al aan de tekentafel.

Func tiemenging maakt een buurt interessant. Een combinatie van wonen, bedrijvigheid en sociale functies (zoals een buurtcentrum of speeltuin) lokt mensen naar buiten en maakt dat zij tijd spenderen in de eigen buurt. Dit verhoogt de kans om bure n herhaaldelijk tegen te komen en laagdrempelig contact te leggen. Probeer bij het ruimtelijk ontwerp geen 'slaapbuurten' te creëren waarin mensen voor een voorziening buiten de buurt moeten reizen. In een grootschalig winkelcentrum gaat iedereen op in de massa en komen mensen niet de directe bure n herhaaldelijk tegen. Ga in het ruimtelijk ontwerp op zijn minst voor een basale func tiemenging. Een bakker, kroeg of koffiezaak kan al veel betekenen voor de sociale interactie.

Bouw in het ontwerp vrijheidsgraden in. Buurten worden vaak ongeveer 10 jaar van tevoren ingetekend volgens de dan geldende ontwerpprincipes. We weten niet hoe de wereld er over tien jaar uit zal zien. Wellicht is er ten tijde van oplevering extra behoefte aan ontmoetingsplekken, een maatregel tegen hittestress of een geheel nieuwe vorm van bewegen in de openbare ruimte. Wanneer elke vierkante meter is ingepland en bestemd,

mist de flexibiliteit om hierop in te spelen. Het vrijhouden van een onbestemd plot biedt dan uitkomst en biedt mogelijkheden om samen met de nieuwe bewoners en sociale partijen nog een laatste stuk buurt in te richten. Mocht het echt niet lukken het plot te vullen, dan is er in het slechtste geval een extra stukje groen in de buurt aanwezig.

Wees creatief met tijdelijke invullingen. Sommige bouwplots staan vaak nog jaren leeg terwijl blokken daaromheen al zijn opgeleverd. Een tijdelijke bouwcontainer als ontmoetingsplek, moestuin of crossbaan maken deze 'lege stukken' levendig en bieden waarde aan de eerste bewoners van een buurt. Tijdelijkheid biedt bovendien de kans om samen met bewoners dingen uit te proberen. Door voorzieningen te maken die verplaatsbaar, aanpasbaar of herbruikbaar zijn, ontstaat ruimte voor experiment. Slaat een tijdelijke functie goed aan? Denk dan ook alvast na over een permanente plek om deze invulling terug te laten komen. Tijdelijkheid hoeft daarmee geen beperking te zijn, maar kan juist de motor zijn voor dynamische en flexibele buurtontwikkeling.



Verplaatsbare moestuinbakken in Cartesius

In Cartesius vonden doorlopend bouwwerkzaamheden plaats. Hierdoor konden initiatieven zoals de picknickbankjes en de moestuinbakken vaak slechts tijdelijk blijven staan. Om deze reden is veel gewerkt met verplaatsbare en modulaire elementen in de openbare ruimte. Hierdoor kan een tijdelijke invulling ook later in het gebied een plaats terugkrijgen.

Zeker nieuwe buurten zijn gebaat bij ontmoetingsruimtes in de vorm van een buurthuis of jongerenruimte. Hier kunnen nieuwe bewoners elkaar leren kennen en het biedt ruimte voor bewonersinitiatieven om tot bloei te komen. Plan een dergelijke ruimte bij voorkeur in en besteed in de beginjaren ook aandacht aan sociale programmering op deze plek. Wanneer bewoners zijn aangewezen op voorzieningen in andere buurten, breng deze dan tijdelijk naar hen toe. Richt bijvoorbeeld een tijdelijk buurtcentrum in. Een aantal gezellig aangeklede bouwcontainers kunnen al veel doen voor de zichtbaarheid, het bij elkaar brengen van bewoners en het organiseren van eerste activiteiten. Wanneer mensen eenmaal bekend zijn met de mogelijkheden is het makkelijker om hen daarna naar de 'vaste' voorziening te leiden.

BOKS jongerencultuurhuis heeft een vestiging op ongeveer een kilometer afstand van Leeuwesteyn. Alhoewel de afstand gering is, nemen zij de extra moeite om activiteiten en materiaal naar de buurt toe te brengen. Dit laagdrempelige aanbod maakt jongeren bekend met de activiteiten en de mensen die er werken. Dit biedt een ingang om hen om de jongeren te leren kennen en vervolgens naar de vaste locatie toe te krijgen.

Bewoners in Cartesius gaven aan dat het lastiger werd om spontaan contact te leggen naarmate er meer woonblokken werden opgeleverd. Je wordt daarmee 'anoniemer' in de eigen buurt. Zij spraken dan ook veelvuldig de wens uit voor een gezamenlijke ontmoetingsplek tussen de verschillende woonblokken in. Juist in de vroege fase van wijkontwikkeling ligt hier een kans voor ontwikkelaars, gemeenten en lokale organisaties. Faciliteer tijdig laagdrempelige plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Op die manier kan het buurtgevoel meegroeien met de groei van de wijk.

Voorzieningen zijn meer dan capaciteitsgetallen en verzorgingsgebieden.

Er kunnen barrières optreden die het vermoeilijken om gebruik te maken van een voorziening. Houd rekening met fysieke barrières zoals drukke auto-, spoor- en waterwegen. Houd ook rekening met gevoelsmatige barrières. Bewoners zullen niet snel naar een buurtcentrum gaan in 'een andere buurt'.

Zowel Leeuwesteyn als Cartesius hebben geen eigen buurthuis. Qua capaciteit en nabijheid kunnen inwoners terecht bij een buurtcentrum in de naastgelegen buurten. Bewoners gaven voor beiden wijken aan dat de tussengelegen drukke weg een fysieke en gevoelsmatige barrière vormt om de buurt te verlaten. Door de fysieke en gevoelsmatige drempel kost het extra moeite om inwoners uit Leeuwesteyn en Cartesius naar het buurtcentrum te krijgen.

Voor Leeuwesteyn geldt dat veel ouders hun kinderen niet alleen naar het buurtcentrum laten gaan. Bovendien draagt het buurtcentrum in Leidsche Rijn de naam van de buurt waar het is gelegen ('Buurtcentrum Hoge Weide'). Hierdoor hebben inwoners uit Leeuwesteyn niet het idee dat de voorziening ook voor hen bedoeld is. In toenemende mate zullen er ook meer kinderen in Cartesius gaan wonen, waar dezelfde ervaringen op de loer kunnen liggen.



De nieuwe skatebaan in het Willem-Alexanderpark

In Leeuwesteyn is een groot skatepark aangelegd. Het ontwerp is mede door skaters vormgegeven, met als gevolg een park dat uitermate populair is onder de doelgroep en plaats biedt aan skaters van alle niveaus. De sociale partners in de wijk hebben van begin af aan programmering gekoppeld aan de nieuwe plek. Zo bieden zij laagdrempelige lessen en uitleenmateriaal aan kinderen die willen leren skaten of steppen. Met de partijen is onderling afgesproken om de sfeer in het park in de gaten te houden en te voorkomen dat één subgroep gaat overheersen. Op die manier blijft het skatepark een veilige en leuke plek voor mensen van alle leeftijden en niveaus.

Aanleg van hardware vraagt ook inzet op de software. Een nieuw aangelegde speeltuin of sportvoorziening is gebaat bij een actieve programmering door sociale partners in de eerste paar maanden. Denk hierbij aan het organiseren van activiteiten om de speelplaats kenbaar te maken, kinderen de nieuwe sport te leren en het in de gaten houden van de sfeer van een nieuwe plek. Het is aan ruimtelijke en sociale partijen samen om dit goed op elkaar aan te laten sluiten. Wanneer alleen de ruimtelijke structuur wordt aangelegd, blijft vaak veel van de potentie van een nieuw plek onbenut.

In Cartesius ontstond spontaan een bewonersinitiatief voor een kerstborrel. De projectcoördinatie speelde hierop in door picknickbanken en kerstbomen te plaatsen in de openbare ruimten. Bewoners konden kerstwensen op houten kerstballetjes schrijven en ophangen. Zo kreeg de plek niet alleen vorm, maar ook betekenis: een sterk voorbeeld van placemaking. De picknickbanken konden ook na kerst blijven staan en worden nu goed gebruikt als ontmoetingsplek.

Het bouwen in carré-vorm met gezamenlijke binnentuinen werkt contact binnen het eigen woonblok in de hand.

Mensen maken gebruik van de gezamenlijke binnentuin en komen gemakkelijk met elkaar in contact. Echter, de gesloten 'blok'vorm en het op blokniveau splitsen van sociale huur en vrije sector maakt contact tussen verschillende woonblokken minder vanzelfsprekend. De oriëntatie tegenover elkaar en het gebrek aan menging binnen het blok kan bij sommige bewoners zelfs een 'wij-zij gevoel' opwekken.



Een blok in carré-vorm in Leeuwesteyn.

Zorg vanaf het begin voor (tijdelijke) veilige speelplekken voor kinderen.

Juist tussen al het bouwverkeer is een veilige speelplek belangrijk.



Tijdelijke speeltuin

In Leeuwesteyn worden de speelplekken ingericht samen met inwoners om zo aan te sluiten bij de wensen. Dit betekent wel dat de speelplekken in een laat stadium worden geplaatst. Bij inwoners leidde dit tot vragen en zorgen over een veilige speelplek voor jonge kinderen. Uiteindelijk is als overbrugging een tijdelijke speelplek ingericht met een aantal oude toestellen die nog in het gemeentedeput te vinden waren. Een hekje eromheen maakte dat de kinderen niet tussen het bouwverkeer terecht kwamen.

Zeker in de eerste jaren zitten veel bewoners met vragen en interesse rondom de ruimtelijke ontwikkelingen in hun nieuwe buurt. De vragen zullen voornamelijk gaan over bouwen, bouwoverlast, parkeren, verlichting, (kleine) aanpassingen in de openbare ruimte, snelheidsbeperkingen, afval en extra groen. Zorg voor een laagdrempelige manier voor mensen om hier meer over te weten te komen. Naast een 'formele' website helpt het om een fysieke locatie te hebben waar mensen binnen kunnen lopen. Denk aan een loketfunctie, een wekelijks spreekuur in een buurtcentrum of een uitnodigende bouwkeet. Deze laagdrempelige manier van contact zorgt dat veel vragen en zorgen kunnen worden afgevangen alvorens deze tot grotere irritaties en klachten leiden.

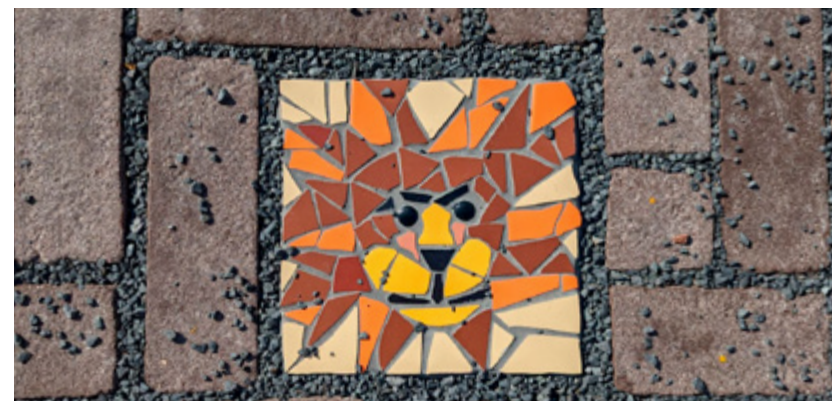
Schoon, heel en veilig zijn een randvoorwaarde voor mensen om sociaal actief te zijn in een buurt. Als dit niet op orde is zullen bewoners vooral bezig zijn met het aankaarten en verhelpen van problemen en komen zij niet toe aan de 'sociale kant' van de buurt.



Tijdens de eerste 'Samen Cartesius Schoon' opruimactie

In Cartesius is door bewoners het initiatief gekomen om elke twee maanden gezamenlijk zwerfafval te verzamelen. Deze eenvoudige, laagdrempelige activiteit draagt niet alleen bij aan een schonere wijk, maar biedt ook de kans om elkaar beter te leren kennen en samen verantwoordelijkheid te nemen voor de omgeving.

Beeldmerken helpen om identiteit aan een nieuwe buurt te geven. Middels ruimtelijke inrichtingselementen kan dit beeldmerk op verschillende plekken worden teruggebracht in de buurt. Het helpt als dit beeldmerk ook voor kinderen aanspreekbaar is. Denk bijvoorbeeld aan een dier of een boot. Het kan ook helpen om een thematiek toe te wijzen aan een nieuwe buurt. Voorbeelden hiervan zijn de 'Blue Zone' in Cartesius en de 'eetbare wijk' in Rijnvliet. Probeer deze thematiek terug te laten komen in het straatbeeld, straatnamen en activiteiten die in de buurt plaatsvinden.



Een mozaïek gemaakt op het buurtfeest Leeuwefesteyn. De vijf mooiste mozaïeken zijn nu terug te vinden in de openbare ruimte rond de basisschool.

In Leeuwesteyn is gewerkt met het beeldmerk van de leeuw. De naam van de buurt spreekt al voor zich en in de openbare ruimte staan grote betonnen leeuwen verspreid. Ook het lokale kindcentrum heeft een logo met een leeuw erin. Het beeldmerk slaat aan bij de kinderen. Wanneer zij iets schilderen of knutselen komen hier regelmatig leeuwen in terug.



Thuis in Cartesius

Tijdens het buurtfeest van Cartesius konden huidige en toekomstige bewoners op tegeltjes schrijven of tekenen wat voor hun 'thuis' is. Deze tegels zullen in de toekomst een vast plekje krijgen in de wijk.

Niet iedereen kiest bewust om in een specifieke buurt te komen wonen. In tijden van woningnood hebben veel mensen weinig keuzevrijheid: ze worden geplaatst in een sociale huurwoning of ingeloot voor een huurwoning, en komen zo terecht in een wijk zonder daar bewust voor te hebben gekozen. Voor sommigen is dat bijvoorbeeld een 'eetbare' of 'autoluwe' wijk – thema's die niet iedereen vanzelfsprekend aanspreken. Dit beïnvloedt de betrokkenheid waarmee mensen hun nieuwe woonomgeving binnenkomen. Het vraagt om bewuste inzet op ontmoeting en het verkennen van wat bewoners wél met elkaar deelt en verbindt – los van het ontwerp of de thematiek van de wijk.

Wees duidelijk in de communicatie vanuit gemeente, ontwikkelaars en makelaars over de (on)mogelijkheden van een buurt. Soms wordt bijvoorbeeld het beperkte aantal parkeerplaatsen niet door alle partijen even goed benadrukt. Hierdoor komen bewoners voor onnodige verrassingen en irritaties te staan. Zeker bij de tweede en latere generaties bewoners wordt dit nog weleens over het hoofd gezien in de communicatie. Wees ook duidelijk in welke voorzieningen permanent en tijdelijk zijn.

Wees duidelijk over gebruik en mogelijkheden van gemeenschappelijke ruimten. Bewoners hebben soms best interesse om bijvoorbeeld een rol te spelen in het beheren van het groen of om een verjaardag te vieren in een gemeenschappelijke ruimte. Wanneer niet duidelijk wordt gecommuniceerd over de mogelijkheden hiervan kunnen bewoners hier afwachtend in worden of zich bezwaard voelen tegenover andere bewoners. Leg niet alles tot in detail vast, maar geef richting met een aantal duidelijke uitgangspunten voor het beoogde gebruik.

Maak het visuele onderscheid tussen woonblokken met verschillende woningtypen niet te groot. Enig onderscheid is niet te voorkomen, maar middels steensoorten en bouwstijlen kan een vergelijkbare uitstraling aan woonblokken worden gegeven. Indien wordt gewerkt met binnentuinen, probeer deze dan van vergelijkbare functie en kwaliteit te maken.

De woonblokken in de vrije sector hebben in Leeuwesteyn een naam voor het blok en uitgesneden letters aan de gevels. Bij de sociale huurwoningen ontbreekt dit. Naast dat dit een visueel onderscheid oplevert, heeft het ook zijn weerslag op de identiteitsbeleving van de bewoners van een blok. Het is voor een kind veel leuker om te zeggen 'Ik woon in het blok 'Ronduit'', dan wanneer zij met handen en voeten moeten uitleggen waar zij wonen. Probeer dergelijke kleine, visuele verschillen te voorkomen.

3

Sociale dynamiek van nieuwbouwbuurt

bewonersperspectief

De nieuwbouwbuurt is vanuit sociaal oogpunt een interessante habitat. Nieuwbouwbuurt bieden plek aan enkele honderden tot soms duizenden mensen die plotseling elkaars buur worden. Wat volgt, is een periode van bekend raken met elkaar, normstelling en wennen aan de nieuwe omgeving. Kennis en bewustwording van deze dynamiek helpt organisaties om hier op een juiste manier mee om te gaan.

'Verhuizen is een levensverandering en vaak vormend voor het gedrag in de jaren erna.'

Rond de verhuizing leren mensen allerlei gebruiken en patronen aan.

Denk hierbij aan welk vervoersmiddel wordt gebruikt, de route naar werk en de manier en plek waar mensen samenkomen en sporten. Wil je mensen stimuleren tot deelvervoer, meer bewegen of buitenspelen, dan is dit het moment. Als mensen hier vanaf de oplevering gelegenheid toe hebben, dan kunnen zij dit onderdeel maken van hun vaste patronen en gebruiken. Kom dus niet pas na twee jaar met een ov-halte of sportaanbod voor kinderen. Dan heb je de grootste slag gemist.

De eerste maanden zijn bewoners vooral bezig met het klaarmaken van de eigen woning. Dingen organiseren en evenementen zullen dan nog tot beperkte replek leiden. In dit stadium hebben bewoners al wel behoefte aan basale informatie.

Aan deze behoefte kan worden voldaan door bijvoorbeeld bij oplevering een kaart met praktische en sociale informatie klaar te hebben liggen. Hiermee kan informatie zoals noodnummers en locaties van afvalcontainers worden gedeeld. Bovendien biedt dit een kans om de organisaties en voorzieningen in de buurt voor te stellen.

De verhuizing biedt een natuurlijk moment voor mensen om met elkaar in contact te komen. Iedereen is bezig met praktische zaken zoals het kopen van een vloer, afsluiten van het internet of het lenen van gereedschap. Daarnaast zijn de schuttingen in de achtertuinen nog niet gebouwd en hangen de gordijnen nog niet op. Dit is daarmee een ontzettend 'zichtbare' tijd voor nieuwe burens. Digitaal kan dit moment worden ondersteund door bij oplevering al een applicatie klaar te hebben staan waar bewoners praktische vragen rond de verhuizing met elkaar kunnen delen. Ook het ter beschikking stellen van een 'buurtschuur' of 'leen-o-theek' met daarin gereedschap dat gebruikt mag worden is een gemakkelijke manier om contact te faciliteren.

Bewoners van een buurt- of woonblok gaan zoeken naar gedeelde normen en waarden. Tot hoe laat spelen kinderen buiten? Wat voor gedrag verwachten wij van de burens? De verwachting, gewoonten en beleving van mensen zullen verschillen. De kunst zit erin om elkaars verwachtingen te leren kennen en hier rekening mee te houden. Waar deze zoektocht voornamelijk neerkomt op bewoners zelf, kunnen professionals een rol spelen om ontmoeting te faciliteren.



Sportfaciliteiten bij de Dafne Schippersbrug



De eerste jaren na de verhuizing worden door een deel van de mensen negatief ervaren. Vaak is het huis gekocht of gehuurd met het beeld van de grandioze impressietekening in het hoofd. De eerste jaren voldoet de praktijk hier nog niet aan. Er wordt doorlopend om je heen gebouwd en de openbare ruimte, voorzieningen en het groen worden vaak pas tegen het eind van een gebiedsontwikkeling gerealiseerd. Niet iedereen is hierop voorbereid, wat het woonplezier onder druk kan zetten. Juist in deze fase kan een gemeenschap verschil maken. Het delen van ervaringen, informatie en kleine overwinningen kan het gevoel van saamhorigheid versterken.

Voor kinderen kan een verhuizing ingrijpend zijn. Zij worden uit hun bestaande, vertrouwde omgeving geplukt en komen te wonen in een nieuwe buurt. Vaak gaat dit gepaard met een andere school, sportclub en andere vriendjes. Waar sommige kinderen hier soepel mee omgaan, kunnen andere kinderen zich eenzaam voelen en afwijkend gedrag gaan vertonen.

Nieuwbouwbuurt of blokken kunnen een gevoelsmatige ‘enclave’ worden tussen de bestaande buurten. De nieuwe bouw wijkt vaak af in bouwstijlen en demografie. Potentieel leidt dit tot anonimiteit en polarisatie tussen de gebieden. Wees hier bewust van en probeer de onbekendheid tussen buurten te overbruggen. Organiseer bijvoorbeeld regelmatig rondleidingen over het te bouwen gebied en nodig omliggende buurten ook uit voor activiteiten. Dit geldt ook andersom. Wanneer omliggende buurten worden meegenomen in de ontwikkeling vinden zij het vaak geen probleem om ook de bewoners uit het nieuwe gebied uit te nodigen. Probeer dit kleinschalig te doen en biedt hulp wanneer de bredere uitnodiging barrières opwerpt qua bijvoorbeeld kosten of capaciteit.

Het wonen in een nieuwe omgeving kan zorgen voor een toename van ontevredenheid over de eigen situatie. Mensen komen te wonen tussen allerlei nieuwe buurtgenoten. De omgeving en ook de status, financiële situatie en zelfredzaamheid van de nieuwe burens kan anders zijn dan de eigen situatie. Sterker nog, veel nieuwe inwoners zullen exact weten wat de burens hebben betaald voor het huis waarin zij wonen. Mensen zullen geneigd zijn zichzelf met de nieuwe burens te vergelijken en raken daardoor soms minder tevreden over de eigen situatie. In de sociologie wordt dit ook wel ‘relatieve deprivatie’ genoemd. Naast ontevredenheid kan dit ook leiden tot een grotere drempel om hulp te vragen.

Dit geldt in het bijzonder voor de drempel naar financiële hulp. Waar zij voorheen wellicht in een straat woonden waarin iedereen een vergelijkbare financiële situatie kende, bestaat de kans dat zij nu tussen veel nieuwe ‘rijke burens’ wonen. De nieuwe voordeur ziet er mooi uit, maar de (financiële) situatie achter de voordeur is vaak onveranderd. Mensen worden vaker geconfronteerd met buurtgenoten die het financieel beter hebben wat het moeilijker maakt om hulp te vragen. Gevolgen hiervan kunnen zijn dat gezinnen uit minder welgestelde families hun kinderen niet laten spelen bij andere kinderen. Het kan zelfs leiden tot hogere bestedingen aan dure spullen om de financiële situatie beter voor te laten doen.

De verhuizing kan leiden tot een periode van (extra) financiële kwetsbaarheid. Een verhuizing brengt altijd (onvoorziene) kosten met zich mee. Inwoners die zich al in een financieel lastige positie bevinden kunnen deze extra kosten niet altijd betalen waardoor er (extra) schulden ontstaan. De situatie kan hierdoor uitzichtloos lijken en stress opleveren. Bovendien verliezen veel mensen met de verhuizing een deel van hun sociale vangnet en weten zij het aanbod in de nieuwe buurt nog niet te vinden. Voor organisaties die zich bezighouden met de inkomenspositie van mensen zijn deze eerste maanden daarom extra belangrijk om vindbaar en benaderbaar te zijn.

Nieuwe inwoners zijn soms afkomstig uit (aandachts-)wijken waar veel georganiseerd werd. In een nieuwe buurt is dit meestal (nog) niet het geval. Hierdoor kunnen inwoners de oude buurt gaan missen of zich simpelweg gaan vervelen. Dit geldt in het bijzonder voor kinderen. Het op gang brengen van het aanbod

vraagt een actievere, meer ondernemende houding. Mensen kunnen hierin geholpen worden door extra begeleiding voor inwonersinitiatieven en door aanbod en mogelijkheden actief te communiceren.

Soms worden woonblokken in (aandachts-)wijken gesloopt en krijgen bewoners gelijktijdig een woning aangeboden in een nieuwbouwbuurt. Vaak zelfs in hetzelfde woonblok. Wees ervan bewust dat bewoners die voorheen bij elkaar woonden elkaar opnieuw zullen opzoeken. Dit zal klikjes opleveren binnen de nieuwe woonblokken. Bestaande dynamieken (in positieve en negatieve zin) zullen behouden blijven. Bewoners die niet afkomstig zijn uit het voormalige woonblok kunnen zich buitenstaander gaan voelen.

Organisaties in nieuwbouwbuurt

organisatieperspectief

Organisaties kunnen een grote rol spelen in het op gang brengen en versnellen van sociale nieuwbouwbuurt. Het ‘op gang brengen’ vraagt iets anders dan in bestaande buurten. Voortbordurend op de lessen uit de hoofdstukken 2 en 3, beschrijven wij in dit hoofdstuk hoe organisaties een positieve bijdrage kunnen leveren om te komen tot sociale, gezonde buurten. Onze overkoepelende geleerde les luidt:

‘Door in de eerste jaren extra inzet te plegen op nieuwbouwbuurt kunnen organisaties samen met inwoners een grote bijdrage leveren in het komen tot sociale, gezonde en prettige buurten.’

Eerst zullen geleerde lessen worden gedeeld over het prioriteren van nieuwbouwbuurt (4.1) en lessen die bij kunnen dragen aan een succesvolle samenwerking (4.2). Vervolgens wordt ingegaan op praktische lessen over het werken in nieuwbouwbuurt (4.3) en de omgang met bewonersinitiatief (4.4).

4.1 Prioriteit voor nieuwbouwbuurt

Wees van het begin af aanwezig. Na oplevering treedt een vormende fase aan voor een nieuwbouwbuurt. Het loont om in deze fase als organisaties nadrukkelijk aanwezig te zijn en inwoners te helpen om tot een sociale buurt te komen. Dit voorkomt problemen op sociaal-, veiligheids- en persoonlijk vlak op een later moment. In de praktijk reageert het sociale veld echter vaak reactief. Zij treden nadrukkelijker op als problemen

zich voordoen en deze aandacht vragen aan de bestuurlijke tafels. Op dat moment is de slag al gemist en kost het relatief meer moeite en geld om de schade te herstellen dan wanneer men preventief aanwezig was geweest.

Bestaande verdeelsleutels schieten tekort voor nieuwbouwbuurt. Het werken in een nieuwbouwbuurt vraagt écht iets anders dan het werken in bestaande buurten. De sociale infrastructuur is nog niet gevormd en bewoners kennen elkaar nog niet. Voor organisaties is het zaak om in deze vormende fase inwoners te leren kennen, spanningen weg te nemen en bewonersinitiatief op gang te helpen. Dat kost in een nieuwe buurt meer tijd en aandacht dan in bestaande buurten. Zorg dat de uren en opdrachten klaarstaan bij maatschappelijke organisaties zodra de oplevering begint. Beleg de focus op nieuwbouwbuurt in opdrachten en jaarplannen. Doe dit niet reactief en achteraf. Zeker in grote steden waar doorlopend nieuwbouwonstwikkelingen zijn, hebben permanente gelden de voorkeur. Dit voorkomt periodiek gesteggel over inzet.

Kijk verder dan cijfers - ook verhalen zijn data. Veelal worden keuzes en urgentie bepaald aan de hand van kwantitatieve data. Data vergelijken en trends herkennen vraagt meerdere meetmomenten. Voor nieuwe buurten bestaat die data nog niet en volgt de kans dat zij over het hoofd worden gezien bij de verdeling van aandacht en middelen binnen organisaties. Data zegt bovendien weinig zolang er nog blokken moeten worden opgeleverd. Luister in de beginjaren daarom goed naar signalen van inwoners en de organisaties die dicht bij hen staan. Durf ook aan de hand van die signalen keuzes te maken. Zelfs als de ondersteunende kwantitatieve data nog ontbreekt.



Eén van de ontmoetingsevenementen om laagdrempelig contact met bewoners te leggen.

4.2 Tips voor een goede samenwerking

Het loont om als professionals de krachten te bundelen en een projectteam op te starten voor de nieuwbouwbuurt in kwestie. Hieronder volgt een aantal geleerde lessen die bij kunnen dragen aan een succesvolle samenwerking.

Leg een basis van enthousiastelingen die elkaar kennen en elkaar

frequent zien. Een stevige samenwerking begint met mensen die in elkaar investeren. Denk hierbij aan jongerenwerkers, sociaal makelaars, sportpartijen, woningcorporaties, ontwikkelaars, gemeente, bewonersplatforms en betrokken bewoners die zich willen inzetten voor de buurt. Partijen zijn vaak beperkt op de hoogte van elkaars prioriteiten en belangen. Besteed hier tijd en aandacht aan. Wanneer partijen van elkaar weten wat hun opdracht en doel is, is het veel makkelijker om gezamenlijke interesses te vinden en samenwerkingen aan te gaan. Spreek vervolgens binnen deze groep uitgangspunten van samenwerking af. Alleen al het komen tot een set afspraken levert vaak inzichtelijke gesprekken op en leidt ertoe dat een groep verwachtingen naar elkaar uitspreekt.

Voor partijen is een nieuwe buurt een mooie kans om elkaar beter te leren

kennen. Waar veel partijen aangeven goed samen te werken, beperkt dit zich in de praktijk soms tot het hebben van elkaars telefoonnummer. Maandelijks samenkomen om de signalen uit de nieuwe wijk te delen, casussen te bespreken en concrete acties uit te zetten helpt om tot een goede samenwerking te komen. De frequentie van samenkomen kan verschillen. Er lijkt echter op te gaan dat hoe minder je samenkomt, hoe meer de aandacht uit zal gaan naar de negatieve excessen die plaatsvinden. Wil je het ook hebben over het benutten van de positieve potentie van de nieuwe buurt, dan is een hogere frequentie vereist.

Binnen Wij(k)Bouwen in Leeuwesteyn zijn de eerste drie kernteam-bijeenkomsten besteed aan het leren kennen van de organisaties. Elk kernteamlid gaf een korte presentatie van +tien minuten over de eigen organisatie. Vervolgens is hier twintig minuten over doorgepraat. Dit leidde tot tal van vragen, nieuwe inzichten en wederzijds begrip. Partijen vonden veel overeenkomsten en zijn van daaruit ook makkelijker samenwerkingen aangegaan.

Er is altijd een voorgeschiedenis in het professionele veld van een wijk.

Partijen werken soms al jaren in overlappende gebieden, leidend tot prettige en minder prettige ervaringen. Vooroordelen en persoonlijke irritaties zullen tussen partijen bestaan en kunnen de samenwerking in een nieuwbouwbuurt in de weg staan. Probeer elementen van een negatieve voorgeschiedenis inzichtelijk te krijgen en te bespreken en positieve ervaringen te benadrukken en op voort te bouwen. Een nieuwe buurt biedt voor organisaties een uitgelezen kans om juist eens opnieuw of op een andere manier met elkaar om te gaan.

Zorg voor een warme overdracht binnen en tussen organisaties bij

verhuizing. Bewoners zijn soms in de oude wijk al bijgestaan door dezelfde zorg-/welzijnsorganisatie. Het hebben van een completer beeld stelt organisaties in staat om bewoners sneller goed bij te staan. Probeer uit te vragen of de gegevens mogen worden uitgewisseld. Geef mensen die dat willen echter ook de kans om met een schone lei te beginnen.



Sportactiviteit in het Willem-Alexanderpark, Leeuwesteyn

Het hebben van een projectleider/community manager op de sociale kant van een nieuwbouwbuilt is essentieel. Deze kan fungeren als spin in het web door de partijen bij elkaar te brengen en de algemene progressie in de gaten houden. Wanneer de sociale kant op zijn beloop wordt gelaten bestaat de kans dat partijen onvoldoende aandacht besteden aan nieuwbouwbuiltten of allemaal los van elkaar aan de gang gaan. Dit is bij voorkeur iemand met een verbindend profiel en aanpakkersmentaliteit. Ook is het belangrijk dat deze persoon de sociale en ruimtelijke kant kan verbinden en makkelijk connectie weet te vinden met bewoners.

In Cartesius speelde de community manager een verbindende en begeleidende rol in het versterken van de gemeenschap. De manager hield contact met actieve bewoners en organisaties, luisterde naar wat er speelde in de wijk en hielp om initiatieven in goede banen te leiden. Soms betekende dit dat bewoners werden bijgestuurd als plannen te groot of onrealistisch werden.

Vanuit het gedachtegoed van Asset Based Community Development (ABCD) werkte de community manager met de middelen die beschikbaar waren in en voor de wijk -zoals het faciliteren van ruimte of een maaltijd bij bijeenkomsten- om ontmoeting en samenwerking te stimuleren.

Daarnaast bewaakte de manager het proces dat bewoners doorliepen: van financiering tot afstemming met grondeigenaren en andere betrokken partijen. Een belangrijk voorwaarde voor een sterke gemeenschap was het tijdig signaleren en oppakken van vragen en verwachtingen van bewoners, en tegelijk eerlijk communiceren over wat wel en niet haalbaar is.

Houd bij het beleggen van de regisserende rol rekening met het krachtenveld in de wijk. Wanneer de rol wordt belegd bij een actieve partij in de wijk kan dit invloed hebben op de gelijkwaardigheid van maatschappelijk organisaties onderling. Mocht het daarop aankomen dan heeft één partij immers het laatste woord over budgettaire bestedingen. Ook bestaat het gevaar dat andere partijen naar de regisserende partij gaan kijken voor de praktische uitvoer.

De regisserende rol kan overal belegd worden, maar past wellicht het best bij de gemeente. Hoewel de gemeente door haar positie als financier en beleidsmaker niet als volledig onafhankelijk kan worden beschouwd, wordt zij vaak als een logische partij gezien om een verbindende rol neer te leggen. Bovendien kan iemand die werkzaam is bij de gemeente zich ook inzetten voor het inzichtelijk maken en doorlopen van de vaak benodigde bureaucratische wegen rond inwonersinitiatieven. Ook kan iemand werkzaam bij de gemeente de observaties van het project gebruiken voor het verrijken van geschreven beleid om zo wijk en beleid dichter bij elkaar te brengen.

Ontwikkelaars spelen een belangrijke rol. Denk als ontwikkelaar ook alvast na over de sociale kant van de nieuwbouwbuilt. Dit geldt zowel in de ontwerpfase, bouwphase als de periode na oplevering. De ontwikkelaar kan bijvoorbeeld een faciliterende rol spelen voor sociale activiteiten in de buurt, meehelpen aan tijdelijke invullingen van bouwplots en duidelijk communiceren over de ruimtelijke activiteiten.

In Cartesius zijn betrokken ontwikkelaars niet alleen gericht op de fysieke en procesmatige kant van de ontwikkeling van de wijk, maar ook op de sociale dynamiek. Vanuit de ontwikkelaars was er 1 sleutelpersoon verantwoordelijk voor communicatiedoelstellingen, die een betrokken rol had in de wijk. Bewoners konden deze sleutelpersoon persoonlijk benaderen wanneer zij vragen hadden over hun woonomgeving. Dit maakt de positie van de ontwikkelaars in Cartesius uniek.

Zorg voor handgeld en geef aan de samenwerkingspartners financieel vertrouwen. Veelal gaat het bij het ondersteunen van inwonersinitiatieven om relatief kleine bijdragen. Het werkt bevrijdend voor partijen als zij niet voor elke tien euro opnieuw de projectleider hoeven te bellen. Bovendien bevordert dit de snelheid om inwonersinitiatieven te ontplooien. Een mandaat tot bijvoorbeeld enkele honderden euro's versterkt besluitvaardigheid, eigenaarschap en geeft vertrouwen.

Stel ook middelen ter beschikking om 'niet professionele partijen' in staat te stellen structureel bij te dragen. Wanneer een niet-professionele partij een structurele bijdrage levert aan de werkzaamheden is het niet eerlijk om dit allemaal op vrijwillige basis te verwachten.

Zorg voor handgeld voor kleine uitgaven. Dit voorkomt buitensporig overleg en administratie voor relatief kleine uitgaven zoals een voetbal of een boodschappenlijstje. Zorg ook dat inwoners niet met administratieve rompslomp komen te zitten wanneer zij kleine uitgaven doen of dat zij lang moeten wachten om hun geld terug te krijgen. Zeker voor mensen met een kleine beurs kan dit een grote belemmering zijn om een inwonersinitiatief te ontplooien. Laat mensen de uitgaven doen en maak aan de hand van bonnetjes het totaalbedrag direct over.

4.3 Werkwijze in nieuwbouwbuiltten

Besteed als organisaties uitgebreid aandacht aan het leren kennen van de nieuwe inwoners. Creëer mogelijkheden voor mensen om in contact te treden en maak rondjes door de buurt om laagdrempelige gesprekje aan te knopen. Probeer als team van professionals het brede gesprek aan te gaan. Iedereen is in de beginfase een aanspreekpunt. Dit houdt in dat een jongerenwerker ook actief luistert naar signalen over volwassenen en een sportpartij ook in gesprek gaat over onderwerpen breder dan sport.

Het is prima als de eerste gesprekken over koetjes en kalfjes gaan. Vaak voelen mensen zich bij het derde of vierde moment pas op hun gemak om aan te geven waar zij behoefte aan hebben. Onderwerpen kunnen vervolgens achter de schermen worden belegd bij de juiste partij. Zorg tussen organisaties voor een warme overdracht. Wanneer vraagstukken binnenkomen bij een organisatie die hier niet primair over gaat is het belangrijk zoveel mogelijk context alvast mee te geven. Dit bespaart organisaties werk en voorkomt een 'kastje-naar-de-muur gevoel' bij inwoners.

Sluit als professional ook af en toe aan 'zonder agenda'. Dit kan door langs te gaan bij bewonersavonden, evenementen of door spontane praatjes in de buurt te maken. Juist dan kun je de sfeer proeven, non-verbale signalen opvangen, behoeften signaleren en doorvragen waar nodig. Zo krijg je zicht in hoe bewoners werken aan hun gemeenschap, waar hun gedeelde interesses liggen en hoe hun beeld van 'samenleven' zich ontwikkelt. Alleen al aanwezig zijn is ook een vorm van betrokkenheid tonen. Bewoners zien dit en waarderen dit vaak.

Combineer doelstellingen van organisaties en inwoners. Wanneer wordt geïnvesteerd in het netwerk van professionals en inwoners worden allerlei slimme combinaties zichtbaar. Dit verhoogt de effectiviteit van losse ingrepen en maakt bovendien de samenwerking leuk.

Vanuit de gemeente Utrecht werden bijenburchten gebouwd in de stad. Tijdens de zoektocht voor locaties kon de betrokken ambtenaar hier het park in Leeuwesteijn voor aandragen. In samenwerking met natuurpartij 'Utrecht Natuurlijk' is de grootste bijenburcht van Utrecht aangelegd. Bovendien ligt de bijenburcht middenin bewoond gebied en is het mogelijk voor mensen om erdoorheen te struinen. De aanleg is gecombineerd met een educatief programmaatje op de nabijgelegen basisschool, goede communicatie over ecologie richting omwonenden en informatieborden in de buitenruimte. Hiermee heeft de ruimtelijke ingreep naast de ecologische waarde ook een educatieve waarde en belevingswaarde gekregen voor de buurt.

Vaste inloophmomenten werken voor sommige inwoners beter dan mailtjes/ telefoontjes. Veel bewoners stappen liever even binnen dan dat zij een telefoon oppakken. Werk bijvoorbeeld met een (wekelijks) spreekuur in een buurthuis of wijkbureau. Dit geldt bijvoorbeeld voor beweegmakelaars, financiële hulpverlening en sociale hulpverlening. Naast een laagdrempelige manier om binnen te stappen, vergroot de regelmatige aanwezigheid op een centraal punt de zichtbaarheid van deze dienstverlening.

Schroom niet voor proactief aanbod in de beginfase. Nadat mensen een paar maanden wonen in hun nieuwe buurt gaan zij om zich heen kijken wat er te beleven valt. Dat is een prima moment om samen met inwoners bijvoorbeeld een buurtfeest te



Flyer voor het eerste contact in Leeuwesteijn.



Flyer voor één van de door bewoners georganiseerde activiteiten in Cartesius.

organiseren. Op die manier worden nieuwe inwoners alvast aan elkaar voorgesteld en kunnen eerste behoeften en ideeën worden gepeild. Door activiteiten samen met inwoners te organiseren, creëer je een gevoel van verantwoordelijkheid en leg je de basis voor herhaaldelijke evenementen en tradities. Het kan ook helpen om aan te haken bij landelijke initiatieven of feestdagen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan burendag, 'World clean up day' of een activiteit rond een feestdag.

Faciliteer van het begin af aan basaal aanbod voor kinderen uit de buurt. Dit kweekt vriendschappen, helpt organisaties de kinderen en hun ouders te leren kennen en helpt de kinderen zich thuis te voelen in de nieuwe buurt. Dit is een kwestie van investeren aan de voorkant. Accepteer dus ook dat de eerste keren wellicht maar een handjevol kinderen op zal komen dagen. Bij continuïteit van het aanbod en goede communicatie zal de groep groeien. Onderwerpen die veel kinderen aanspreken zijn sport en cultuur. Zet ook juist in op activiteiten tijdens de vakantie. Niet alle kinderen bevinden zich in een positie dat ze op vakantie gaan of kunnen. Gebruik het contact dat wordt gelegd als startpunt om juist ook van de kinderen zelf te horen wat zij leuk zouden vinden om te doen.



De wekelijkse sportactiviteit Streetsports.

Pedagogisch sporten in het park

In Leeuwesteyn is door DOCK en SportUtrecht het programma Streetsports geïntroduceerd. Iedere vrijdag bieden zij een gratis sportactiviteit aan voor kinderen in het park. Naast het sporten heeft de activiteit ook een pedagogische functie. Aan het begin van de activiteit spreken de kinderen samen de spelregels uit en aan het einde van de activiteit wordt een 'legend van de week' gekozen. Een titel waar fanatiek om wordt gestreden en die gewonnen kan worden door respectvol gedrag te vertonen. De werkwijze en het toezicht biedt een veilige omgeving voor nieuwe kinderen om in een groep te stappen en vriendjes te maken. Bovendien leren de kinderen en families elkaar en de jongerenorganisaties uit de wijk goed kennen en praten ze hierover op school waardoor de aandacht voor deze activiteiten groeit. In Leeuwesteyn was de ervaring dat Streetsports meer kinderen trok dan dezelfde activiteit in meer gevestigde buurten. Inmiddels is er iedere vrijdag een groep tussen de 20 en soms wel 50 kinderen aan het sporten in het park.

Benut evenementen voor kinderen om ook de ouders te leren kennen. Maak een praatje tijdens het brengen en halen van de kinderen en probeer hen te stimuleren om te blijven hangen. Dit kan bijvoorbeeld middels een bakfiets met koffie en thee. Veel geziene ouders kunnen op den duur gevraagd worden om informeel een kleine rol te vervullen. In de basis kan dit het helpen met opruimen of het fluiten van een wedstrijdje zijn. Wees hier ook realistisch in. Ouders zijn vaak bereid om te helpen, maar willen liever niet de officiële verantwoordelijkheid dragen en er week-na-week móeten zijn. Mensen die zomaar een structurele rol gaan spelen zijn zeldzaam. Geef daar wel de ruimte voor, maar forceer het niet. Onderschat hierbij ook niet de rol van scholen als plekken voor ontmoeting.

4.4 Omgang met bewonersinitiatief

Speel een ondersteunende rol in het op gang brengen van initiatieven. Waar inwoners in andere buurten zouden kunnen aansluiten bij reeds lopende initiatieven moet dit in nieuwbouwbuurten van nul af aan worden opgestart. Dit vraagt een actievare, ondernemende houding van de inwoners. De moeilijkheidsgraad als ook de drempel om dit te doen is veel hoger en soms onrealistisch om te verwachten. Juist hier kunnen organisaties een rol spelen in de beginperiode door actief de mogelijkheden te communiceren en extra begeleiding te bieden voor inwonersinitiatieven. Houd hierbij ook de belastbaarheid van bewoners in de gaten. Overvraag hen niet en wees realistisch in wat zij, naast hun andere dagelijkse bezigheden, kunnen bijdragen aan een project.



Flyer van de moestuincursus die voor een kleine bijdrage te volgen was in Cartesius.

Veel bewoners (meer dan 60) gaven aan graag aan moestuinieren te doen. Bewoners zijn zelf in gesprek gegaan met partijen om te kijken wat zij zelf en wat de organisaties konden oppakken om dit te realiseren. Daarnaast kregen de bewoners begeleiding vanuit Utrecht Natuurlijk: een vaste inhoudelijke vraagbaak. De combinatie van fysieke voorzieningen en ondersteuning gaf bewoners het vertrouwen én de vaardigheden om het initiatief zelf te ontplooien.

Laat het eigenaarschap liggen bij het inwonersinitiatief zelf. Inwoners weten vaak prima wat zij willen en waar zij zin in hebben. Ondersteun hen daarin, maar probeer het initiatief niet geforceerd te gebruiken om de eigen organisatiebelangen uit te voeren. Ook teveel druk op een initiatief om te vergroten en te verbreden maakt soms dat inwoners de energie en zin in het eigen initiatief verliezen. Inwoners hebben vaak vooral ideeën om iets te doen met inwoners van het eigen woonblok of inwoners uit de eigen 'sociale groep'. Dat is prima. Speel daarop in. Wanneer zij echter aangeven dat ze een 'bredere groep' willen betrekken dan kunnen sociale professionals hier de brug in slaan. Help het contact te leggen en mee te denken hoe het initiatief een bredere groep kan aanspreken.

Buurtfeest met inwoners als regisseur

In Leeuwesteyn hadden een aantal inwoners het idee om een buurtfeest te organiseren. Voortvarend zijn zij aan de slag gegaan. Het was voor de organisaties voldoende om enkele belemmeringen weg te nemen en op verzoek onderdelen van het programma te verzorgen. Het resultaat was het evenement Leeuwefesteyn met een gevarieerd programma en veel bezoekers uit de buurt. Op het evenement constateerde een bewoner van de sociale huur dat hij weinig inwoners uit zijn eigen blok zag. Hij raakte geïnspireerd om een kleinschaliger evenement voor zijn omliggende woonblokken te organiseren. Samen met een sociaal makelaar zijn de mogelijkheden verkend, middelen aangevraagd en de praktische organisatie opgezet. Het resultaat was een gezellige zomerse avondbarbecue met spelletjes voor de kinderen.



Programmaonderdelen van het buurtfeest Leeuwesteyn.

Ook in Cartesius namen bewoners zelf het initiatief voor een buurtfeest. Ze dachten goed na over de communicatie en activiteiten om zoveel mogelijk mensen te betrekken. Ook toekomstige bewoners werden uitgenodigd via de ontwikkelaar. Het was een feest door bewoners, voor bewoners. Met ondersteuning van de community manager en lokale partijen werd het een geslaagde dag met veel bezoekers. Bewoners willen dit graag jaarlijks doorzetten. Het organiseren van een dergelijk initiatief kost tijd maar levert verbinding, herkenning en een eerste gezamenlijke traditie op. Geef bewoners ruimte om te initiëren, wijs hen op de financiële mogelijkheden en zorg dat professionals beschikbaar zijn als meedenkende partners. Zo bouw je vanaf het begin aan vertrouwen, verbinding en een gezamenlijke buurtcultuur.

Contact met het bewonersinitiatief

Een diversiteit aan bewoners vraagt ook een diverse manier van benaderen. Wil je een gemixt palet aan bewoners leren kennen, gebruik dan meerdere communicatiekanalen. Naast contact in persoon biedt ook een digitale infrastructuur mogelijkheden om buurtbewoners (en organisaties) met elkaar in contact te brengen.

BUURTFEEST PROGRAMMA

Een gezellig feest met sport, spelletjes, muziek, een barbecue en een pubquiz, waar buurtbewoners elkaar beter kunnen leren kennen!

17 MEI
PARKEERPLAATS

10:00	12:00	Racefietsroute; trappen, lachen en samen genieten - pak je racefiets en kom mee op een sportieve fietstocht met je burens!
10:30	11:30	Bootcamp; zet je kracht in, daag jezelf uit en kom lekker zweten - doe mee met onze energieke bootcamp!
13:00	14:30	Wandeling Ontdek het Werkspoorkwartier; ga met Bepie Spruit op mee langs de 'tafelranden van de overkant'!
14:30		Start programma
15:00	17:00	Buurtmarkt; doe mee met (interactieve) spellen, leer je burens beter kennen onder het genot van een drankje en muziek, en ontdek welke buurtinitiatieven er allemaal zijn!
17:30	19:30	Barbecue; van al dat spel en vertier krijg je honger - eet gezellig mee!
19:30	21:00	Pubquiz; verzamel je team en test je kennis - strijd mee in onze gezellige pubquiz!

Meld je aan voor 1 mei:
cartesius.community/buurtfeest

Mede mogelijk gemaakt door ZonMW en buurtbewoners

Programma buurtfeest Cartesius

- **Whatsappgroepen** op blok- of straatniveau ontstaan bijna als vanzelf en zijn op kleiner schaalniveau een effectieve manier voor bewoners om contact te hebben. Voor organisaties helpt het om per WhatsAppgroep een warm contact te hebben. Laat de WhatsAppgroep aan de bewoners zelf. Wil je als organisatie hier een bericht in delen, vraag dan een bewoner dit te doen.
- **Een bewonersapplicatie kan helpen voor contact met burens verderop in de straat, in een ander woonblok of zelfs verschillende blokken verderop.** Dit vergroot de kans dat ook op specifiekere vragen een antwoord wordt gevonden. Het puur beschikbaar stellen van een app werkt voor een deel van de digitaal-vaardige populatie. Het betrekken van groepen mensen die minder makkelijk de app installeren vraagt actief makelaarschap. Dit kan door mensen op de app te wijzen, op gang te helpen met de installatie en aan te moedigen om hun vragen in de app te plaatsen.
- **Organisaties kunnen in potentie veel uit een app halen.** Een app biedt de mogelijkheid om vragen van bewoners inzichtelijk te krijgen en bij te springen waar het gepast is. Het is hierin de kunst om bewoners zoveel mogelijk elkaar te laten helpen. Organisaties kunnen echter wel dienen als achtervang voor vragen die onbeantwoord blijven en om de veiligheid van de app in de gaten houden. Daarnaast biedt het vindbaar zijn op een app een laagdrempelige manier voor mensen om in contact te komen met een organisatie via bijvoorbeeld een privé-bericht.

In Cartesius is altijd gebruikgemaakt van een mix aan communicatiemiddelen. Bewoners konden in de buurtapp mededelingen plaatsen, hulp vragen of aanbieden en reparaties of storingen melden bij de beheerder. Ook WhatsApp werd veelvuldig gebruikt. Tegelijkertijd gaven bewoners aan soms te verzanden in de hoeveelheid berichten. Zij spraken daarom de wens uit om ook 'ouderwetse' flyers en prikborden te gebruiken voor mededelingen en activiteiten. Door verschillende communicatiekanalen te benutten zorg je ervoor dat zoveel mogelijk bewoners op de hoogte zijn.

Houd de 'eerlijkheid' en 'inclusiviteit' van ruimtelijke

bewonersinitiatieven in de gaten. Vaak weten bewoners van duurdere woonblokken eerder de wegen te vinden naar organisaties en overheden. Krijgen zij op verzoek een verbetering in de openbare ruimte, verken dan of deze aanpassing ook bij andere blokken relevant kan zijn. Houd ook de inclusiviteit van initiatieven in de gaten. Soms is het voor inwoners lastig om dit zelf aan te kaarten. Zij willen niet gezien worden als de 'zeurende burens'. Daar ligt een potentiële rol voor organisaties om ook het ongehoorde geluid in te brengen.

In Leeuwesteyn kwamen bewoners van een blok koopwoningen met een initiatief om bloemenperken te plaatsen in de parkrand. Zij wisten hiervoor de officiële wegen bij de gemeente te vinden, maar dit zou betekenen dat de bloemenperken alleen voor de koopwoningen zouden worden geplaatst. Het betrokken wijkbureau heeft toen een verbindend contact gelegd met de bewoners van de naastgelegen sociale huurwoningen waarna de bloemenperken over de hele strook zijn doorgetrokken.

Een belangrijk aandachtspunt in Cartesius was het bewaken van de 'eerlijkheid' in ruimtelijke keuzes. In de praktijk bleken bewoners van de eerst opgeleverde woonblokken -beiden middenhuur- goed de weg te vinden naar organisaties en overheden met ideeën voor hun leefomgeving. Ook de aangestelde community manager speelde hier een verbindende rol in. Eén van de krachten van de bewoners was dat zij er bewust rekening mee hielden of de activiteiten in de wijk ook voor toekomstige bewoners waardevol zouden zijn. Zo werd er bijvoorbeeld voor een nieuwjaarsactiviteit een variatie aan spellen gekocht. Deze zijn in de openbare ruimte terug te vinden en voor iedereen te gebruiken. De spellen zijn zittend of staand uit te voeren, geschikt voor jong en oud en variëren in niveau van moeilijk tot makkelijk.

Durf 'ongelijk te investeren' bij verschillen in initiatiefkracht. Veel inwoners zullen zelf de zin, middelen en kennis hebben om iets van de grond te krijgen. Het is dan voldoende om middels een enthousiaste, ondersteunende houding belemmeringen weg

te nemen en bereikbaar te zijn. Andere mensen vragen iets meer, extra of anders om op gang te komen met hun initiatief. Juist daar ligt een taak voor organisaties. De rol van organisaties hierbij varieert van tips geven en contact leggen, tot mensen echt bij de hand nemen om iets te ontplooiën. Wees daar flexibel in en denk vanuit mogelijkheden, niet vanuit belemmeringen en doe het samen. Realiseer je daarbij ook dat niet iedere bewoner überhaupt toekomt aan het ontwikkelen van gemeenschapskracht. Zorgen over bestaanszekerheid of andere urgente levensomstandigheden kunnen maken dat mensen eerst iets anders nodig hebben. De mate van initiatiefkracht hangt dus ook samen met de mate waarin aan basisvoorwaarden is voldaan. Doe het samen, met oog voor ongelijkheid en verschil.

Omgang met inwoners (initiatief) vraagt bepaalde (sociale) vaardigheden van de professional.

Iemand die aansluit bij de belevingswereld, souplesse in het gesprek heeft, betrouwbaar en herkenbaar is en denkt in mogelijkheden. Waar sommige partijen zoals jongerenwerkers en sociaal makelaars hier erg bedreven in zijn, missen andere organisaties soms personeel dat over deze competenties beschikt. Probeer hier eerlijk in te zijn als organisatie en eventueel een geschikt persoon aan te nemen of stel bestaand, enthousiast personeel in staat om deze competenties te ontwikkelen. Contact met inwoners is kostbaar en kwetsbaar. Daar dient zorgvuldig mee om te worden gegaan.



Inwoners hebben in samenwerking met verschillende partijen insectenhotels en buurtbibliotheken gerealiseerd.

Nawoord

Lokale organisaties, overheid en inwoners kunnen gezamenlijk veel doen om contact, sociale cohesie en inwonersinitiatieven in een nieuwbouwbuurt op gang te brengen. Vaak wordt echter pas extra maatschappelijke aandacht aan een buurt besteed wanneer problemen zich voordoen. Hierdoor valt er een gat tussen de ruimtelijke oplevering en de inzet van sociale partijen. Om te komen tot sociale nieuwbouwbuurt is het nodig dat ruimtelijke partijen wat meer de sociale bril opzetten en sociale partijen wat meer de ruimtelijke bril.

Met deze eerste twee pilotbuurten zijn wij overtuigd geraakt van de meerwaarde om vanaf het begin aandacht te besteden aan de sociale en maatschappelijke aspecten in een nieuwbouwbuurt. Zonder dat we alle harde data hebben, zien wij de preventieve werking tegen eenzaamheid, sociale problemen en de bevordering van sociale cohesie. Voor maatschappelijke organisaties levert vroegtijdig contact met bewoners bovendien veel op. Organisaties leren kennen wat er speelt in een buurt en kunnen zo hun dienstverlening en bekendheid bij de nieuwe inwoners verbeteren.

Die aanwezigheid geeft een vorm van vertrouwen, waardoor bewoners een lagere drempel ervaren om in geval van problemen (met burens, werk, eenzaamheid of inkomen) hulp te vragen. Daarnaast vormt een tijdige start een uitgelezen kans om de samenwerking tussen maatschappelijke organisaties, overheid en inwoners niet alleen op gang te brengen maar ook een solide basis te bieden voor komende jaren.

Voor sommige buurten zal zo'n aanwezigheid langer nodig zijn dan voor andere. Daarin hebben we elkaar scherp te houden. Bovendien zien wij dit positieve contact tussen maatschappelijke organisaties, overheid en inwoners bijdragen aan het vergroten (of terugwinnen) van het vertrouwen in elkaar.

De komende jaren komen er in Nederland nog tal van nieuwbouwbuurt bij. Wat ons betreft wordt de sociale component een standaard onderdeel van nieuwbouwontwikkelingen. Wij hebben in deze eerste twee buurten veel geleerd, maar zijn ook nog lang niet klaar en volledig.

Heeft u nog tips, opmerkingen, toevoegingen of wellicht interesse om ook in uw gebied aan de slag te gaan met sociale nieuwbouwbuurt? Neem dan contact op met: martin.p.chaigneau@gmail.com

Bijlagen

In deze bijlagen is meer te lezen over de werkzaamheden van de twee ZonMw projecten Wij(k) Bouwen en Bouwen aan een gezonde gemeenschap.

6.1 Kernteams

Voor de uitvoering is gewerkt met kernteams.

Kernteam Leeuwesteyn

Dit waren professionals met ervaring in wijkgerichte zorg en welzijn, met kennis van de wijk en een netwerk in de wijk. Zij zorgden tijdens het proces voor verbinding in de samenwerking en namen verantwoordelijkheid in het uitvoeren van tussenstappen. Het kernteam bestond uit de volgende partijen:

- DOCK (sociaal makelaars)
- SportUtrecht
- Indekerngezond (wijkplatform)
- Wijkbureau Leidsche Rijn
- Jongerenwerk Utrecht

Naast het kernteam zijn tal van andere partijen en bewoners op project- of onderwerpbasis betrokken geweest bij het project.

Uitgangspunten kernteam

Het kernteam is tot de volgende uitgangspunten voor de samenwerking en werkwijze gekomen:

- **Bewoners centraal**

Om tot een effectieve aanpak te komen, dient de bewoner centraal te staan. De uitvoer van projecten gebeurt in co-creatie met bewoners en partijen uit de wijk. Dit houdt in dat

alle projecten gestoeld zijn op actuele behoeften uit de buurt. Het is hierbij geen kwestie van 'u vraagt, wij draaien'. Bij voorkeur vervullen professionals bij de uitvoer van projecten een faciliterende rol en pakken bewoners het initiatief.

- **Verder kijken dan het organisatiebelang**

Elke partner richt zich niet alleen op het naar tevredenheid afronden van de eigen werkzaamheden, maar is ook medeverantwoordelijk voor een goed verloop van de inzet van de andere partners in het netwerk. Dit houdt ook in dat sommige werkzaamheden wellicht buiten de gebruikelijke taken of doelgroep van de individuele organisaties vallen.

- **Voortbouwen en experimenteren**

In onze aanpak bouwen we voort op wat er binnen onze organisaties al gebeurt. We leren samen van en met elkaar en versterken zo onze samenwerking. Er is ruimte om dingen uit te proberen. Fouten maken mag. Niet leren van die fouten mag niet.

Kernteam(s) Cartesius

In Cartesius werd de geleerde les van Leeuwesteyn toegepast door een vast kernteam op te zetten, wat tijdens de looptijd de projectcoördinatie werd genoemd. Deze projectcoördinatiegroep bestond uit de volgende partijen: Wijkbureau West (gemeente Utrecht), Universiteit Utrecht, Universitair Medische Centrum Utrecht (UMCU), Hogeschool Utrecht en GGD regio Utrecht. De coördinatiegroep stond in nauw contact met de structuur die al aanwezig was in de wijk: de convenantpartners van Cartesius.

Om het versterken van de sociale structuur in de wijk te versterken, werd er in samenwerking met bewoners een gemeenschappelijk kader opgesteld om gedeelde waarden over hun gemeenschap in kaart te brengen. Hieruit rolden verschillende activiteiten die door middel van het project werden gefinancierd. Er ontstonden hierdoor verschillende sub-kernteams:

- Buurteestteam: bewoners, Wijkbureau West, DOCK welzijnswork.
- Moestuinteam: bewoners, Wijkbureau West, groenexperts.

6.2 Werkzaamheden Wij(k) Bouwen en Bouwen aan een gezonde gemeenschap

Wij(k)Bouwen is gestart in december 2020 en afgesloten in juli 2023. Bouwen aan een gezonde gemeenschap is gestart in juli 2024 en afgesloten in juli 2025. Dit hoofdstuk biedt een korte omschrijving van de activiteiten en een globale tijdlijn van de projecten.

Wij(k) Bouwen

• **Vorming kernteam en eerste plannen**

De eerste drie maanden stonden in het teken van het vormen van het kernteam en het komen tot een gedeelde visie en inzet. Samen is gewerkt aan een eerste conceptplan met daarin de doelstellingen en werkwijze van Wij(k)Bouwen.

De variërende lockdownmaatregelen van corona vormden een beperking in het contact leggen met bewoners en het samen organiseren van activiteiten. Tegelijkertijd bood het extra urgentie om oog te hebben voor eenzaamheid en sociale cohesie in de buurt. Veel woonblokken in Leeuwesteyn zijn gedurende de coronamaatregelen opgeleverd en mistten hierdoor het natuurlijke contactmoment rond de verhuizing.

• **Leren kennen bewoners en professionals**

Binnen de heersende coronamaatregelen is het kernteam zo snel mogelijk de nieuwe buurt ingegaan om laagdrempelig contact te leggen met de nieuwe bewoners. Daarnaast is toegewerkt naar een onlinebijeenkomst 'Werken in nieuwbouwbuurten'. Middels een interactieve sessie met ongeveer 40 professionals is de reeds aanwezige kennis over nieuwbouwbuurten uitgewisseld en opgehaald.

In de zomer van 2021 is een sessie voor bewoners en professionals gehouden in de middelbare school van de buurt. Aan de hand van de simpele vraag 'wat lijkt je leuk om met je nieuwe burens te doen?' zijn ideeën geopperd. Dit resulteerde in een eerste lijst projecten en namen van bewoners en professionals die hier enthousiast over waren. Hier zijn wij vervolgens mee aan de slag gegaan.

• **Uitvoer deelprojecten**

Met het geleidelijk afnemen van de coronamaatregelen zijn de eerste deelprojecten in uitvoer gebracht. Hiertoe behoorden sportdagen, buurtfeesten, culturele activiteiten, koffiegroepjes, een kerstbomenactie, ontwikkeling van een sociale kaart, de ontwikkeling van een bijenburcht, een buurtbarbecue en een buurtapp. .

• **Afronding en voortzetting**

In juli 2023 is een grote eindbijeenkomst georganiseerd waar de geleerde lessen zijn gedeeld en ter afronding van de pilotfase. Binnen het kernteam is de voortzetting belegd voor de buurt Leeuwesteyn. Daarnaast worden er in 2023, 2024 en 2025 presentaties gegeven om de sociale component van nieuwbouwbuurten onder de aandacht te brengen, bestuurlijk te beleggen bij de betrokken organisaties en om de werkwijze toe te passen en verder uit te werken in andere nieuwbouwbuurten.

Bouwen aan een gezonde gemeenschap (BaGG)

• **Vorming kernteam**

De eerste maanden zijn benut om de projectcoördinatie groep te vormen en een plan van aanpak te schrijven per onderdeel van het project.

• **Verbinding leggen met bewoners en eigenaarschap creëren**

Vervolgens hebben we de bewoners te leren kennen, onderzocht waar de energie van de bewoners zit en bewoners laten bepalen waar we concreet in een jaar mee aan de slag konden gaan om verbinding en gemeenschapszin te bevorderen. Dit is gedaan door middel van twee bewonersbijeenkomsten:

- 1 Doel: het creëren van een gedeeld beeld over wat voor bewoners belangrijk is in een gemeenschap. Oftewel de belangrijkste waarden voor een gezonde gemeenschap (zie afbeelding 11).
- 2 Doel: de gemeenschappelijke waarden voor een gezonde gemeenschap door bewoners laten vertalen naar concrete activiteiten. Hierdoor creëerden bewoners de Cartesius agenda voor sociale activiteiten.

• **Organisatie en uitvoering activiteiten**

Met als doel om verbindingen te creëren gingen bewoners, soms met ondersteuning van (wijk)professionals, aan de slag met het organiseren van hun eigen activiteiten:

- 1 Kerst- en nieuwjaarsactiviteit:
 - Kerstborrel met een verlichte kerstboom en houten kerstballen om wensen op te schrijven voor je burens. Vanuit het project hebben we ook picknickbanken gefaciliteerd. Deze banken worden tot op de dag vandaag nog steeds veel gebruikt.
 - Nieuwjaarsactiviteit op nieuwjaarsdag met chocolademelk en spellen. De spellen kunnen bewoners bewaren en tijdens volgende activiteiten weer uit de kast pakken.
- 2 Moestuinbakken: meer dan 60 bewoners zijn hierin actief. Met een actief sub-kernteam zijn ze hard aan de slag gegaan om moestuinbakken te realiseren. Daarnaast hebben ze met hulp van professionals een moestuincursus opgezet.
- 3 Buurtfeest: met een ander sub-kernteam is op 17 mei 2025 een buurtfeest georganiseerd. Van rondleiding door de buurt tot bootcamp en van een creatieve activiteit tot een barbecue, het was er allemaal! Zelfs Michel Poulain, bedenker van de Blue Zones, was aanwezig om het buurtfeest te openen.

- **Afronding en voortzetting** In juni 2025 vond het Kennisatelier Bouwen aan gemeenschappen: van ontmoeting naar verbinding plaats, waar we onder andere kennis deelden uit dit project. Daarnaast heeft het project (inter)nationale aandacht gekregen op conferenties en congressen, mede doordat het ingevlochten is in het convenant Bouwen aan een gezonde wijk. Aan de werkgroep van het convenant was het de taak om vanaf juli 2025 het stokje over te nemen en door te zetten op waar er in de wijk energie op zit.

Globaal overzicht projecten Wij(k) Bouwen en Bouwen aan een Gezonde Gemeenschap

