

Jannemke?

De unieke aanpak van de NV Zeedijk

Goed onderhouden woningen en een veilige straat maken een straat of buurt leefbaar. De NV Zeedijk gaat verder: zij bepaalt welke ondernemers zich in de straat mogen vestigen, en aan welke spelregels zij gehouden zijn. Volgens de NV Zeedijk is dat de manier om de buurt economisch gezond, veilig en dynamisch te houden.

Hoe het begon

In de jaren tachtig was wandelen over de Zeedijk riskant. De kans op beroving was groot en op elke hoek en in elk café werd gehandeld in drugs en gestolen goederen. Politietoezicht op straat was er nauwelijks. De gemeente deed niet meer dan af en toe een pand dichttimmeren om erger te voorkomen. Een aantal bewoners, het wijkcentrum, het hotel op de kop van de Zeedijk, Jack Cohen als Amsterdamse middenstander en Jan Schaefer

en zijn opvolgers als bestuurder konden het niet langer aanzien. Ze richtten de NV Economisch Herstel Zeedijk op, later omgedoopt tot NV Zeedijk. Samen met de gemeente kocht het panden aan met het doel om van de verpauperde winkel- en uitgangsstraat weer toegankelijk te maken.

Ingroeiuren

Het verhuren van de aangekochte panden bleek in het begin niet eenvoudig: weinig ondernemers wilden

op de Zeedijk een winkel of restaurant beginnen. Toch trok de NV Zeedijk ondernemers over de streep. Met een systeem van ingroeiuren konden ondernemers starten met een lage huur, die in de loop van vier jaar stapsgewijs werd verhoogd tot een markconform niveau. Voor de problemen met de openbare orde en de drugshandel bedacht de NV Zeedijk een oplossing: sociaal beheer. Het bleek een succesformule, die de NV inmiddels ook op andere buurten toepast. De Zeedijk is anno 2008 een populaire straat waar ondernemers zich graag vestigen. Bewoners spelen een minder grote rol in het sociaal beheer en de leefbaarheid dan de op de begane grond gevestigde

Speerpunten sociaal beheer NV Zeedijk: Formulieren van een concept.

- Voor de Zeedijk was dit concept een gemengde winkelstraat met horeca en gewone winkels.
- Selecteren van passende uitbaters.
- Voor de huur van winkels en restaurants worden bonafide uitbaters met enig gevoel voor de straat geselecteerd. Ondernemers hebben een kennismakingsgesprek met de NV Zeedijk voordat zij gaan huren. In het contract zijn spelregels vastgelegd waaraan een ondernemer zich moet houden.
- Stimuleren ondernemerschap door ingroei-huren.
- Om ondernemers te trekken, werd 'ingroeiuren' aangeboden. Bij aanvang is de huur laag, maar deze stijgt naarmate de straat verbetert. Anno 2008 biedt ingroei-huren startende ondernemers een kans om zich op de Zeedijk te vestigen.
- Stimuleren van ondernemersvereniging.
- In de ondernemersvereniging dragen ondernemers samen verantwoordelijkheid voor het behoud van de straat. Daarnaast kunnen hier onderlinge geschillen worden opgelost en is zo'n vereniging aantrekkelijk voor nieuwkomers. De Zeedijk heeft nog geen ondernemersvereniging.
- Duidelijke aanwezig zijn.
- De 'huurbaas' NV Zeedijk van de ondernemers en huurders op de Zeedijk is zichtbaar en aanspreekbaar. Iedereen kan tijdens kantooruren binnenlopen, vragen stellen, koffie drinken en elkaar ontmoeten.
- Bewoorders van onderling contact.
- Iedereen blijft op de hoogte dankzij de buurtkrant De IJdijker en ontmoet elkaar tijdens het jaarlijkse buurtfeest De Hartjesdagen.
- Bewoorders van contact en samenwerking met instanties.
- De NV Zeedijk werkt samen met politie, gemeente en zorginstellingen. Dit betekent vooral: elkaar weten te vinden. Als een bewoner bijvoorbeeld extra zorg nodig heeft, dan houden NV Zeedijk, zorginstelling en politie elkaar op de hoogte.
- Direct reageren op overlast.
- Op onrechtmatige activiteiten, vernielingen, graffiti, et cetera wordt snel gereageerd. De NV Zeedijk beperkt zich daarbij niet tot eigen panden, maar spreekt ook andere eigenaren of uitbaters aan. De buurtregisseur speelt hierin een belangrijke rol.

Spelregels

Om de kwaliteit en leefbaarheid van de buurt op peil te houden, heeft de NV Zeedijk een aantal spelregels geformuleerd voor de ondernemers:

- Geen happy hour. Het goedkoop indrinken trakt een publiek aan dat de Zeedijk geen goed doet.
- Geen rolluiken. Rolluiken geven de buurt een ontoegankelijke en ongestuvige uitstraling.
- Geen overlast voor elkaar of elkaars klanten veroorzaken.

de ondernemers. In het begin waren er bezorgde en actieve bewoners die hun straat wilden redden. Nu zijn de zorgen voorbij en is er een wachtlijst voor huurwoningen.

Sociaal beheer

Het sociaal beheer dat de NV Zeedijk voert houdt allereerst in: kritisch kijken naar potentiële huurders. De straat moet een mix van horeca en winkels bieden. Een nieuwkomer moet daaraan passen. Elke nieuwe ondernemer wordt gescreeend en moet zich houden aan een de spelregels: géén seks of drugs, en meewerken aan een schone, leefbare en veilige buurt. Dit maakte de Zeedijk zoals die nu is: een toegankelijke en economische gezonde straat. Door het toegenomen toezicht blijven dealers en junks weg. Uitgangspunt bij de start was: 'Achter de gewels schoon, voor de gewels schoon'. Niet alle ondernemers voeren dit in de praktijk uit; schoonhouden van panden, ook achter de gevel, blijkt van de NV Zeedijk een constante inspanning te vergen. Voor de NV Zeedijk reden te meer om de panden in eigen bezit te houden. Alleen zo houdt de organisatie grip op het concept en de leefbaarheid.

Kwetsbare panden

NV Zeedijk richt zich op kwetsbare panden op beeldbepalende plekken.



Foto: Fjodor Buis

Buurtregisseur: 'In gesprek blijven is belangrijk'

Rob Oosterbaan, buurtregisseur Wallen-Noord, geeft zijn visie op de Zeedijk: 'Het beeld van vroeger klopt allang niet meer. Als buurtregisseur loop ik minimaal één keer per dag door de Zeedijk. Ik vind het er redelijk schoon en veilig. Overdag zie je gezinnetjes met kinderen lopen, 's avonds gaan mensen er uit. Er wordt veel tijd en energie gestopt in beheer en toezicht, onder andere via camera's. Natuurlijk wordt er getipteld op de hoek Stormsteeg/Gelderskade, maar de Zeedijk grenst nu eenmaal aan het Wallengebied. Als ik het gevoel heb dat er dingen spelen, informeer ik ensaar en kom ik in actie. Mijn taak is de vinger aan de pols te houden en daar waar nodig in te grijpen. Alleen al door er te zijn, houd ik bepaalde mensen op het rechte pad. Als een café geluidsoverlast produceert, organiseer ik een bewonersoverleg. Dan gaan wij – de NV Zeedijk of ik – om de tafel met de klagers en de exploitant. Het gaat vooral om contact, in gesprek zijn met elkaar'.

Juist daar is sociaal beheer van straat Zeedijk is altijd bereid haar knowhow en buurt essentieel. Veel andere te delen met organisaties die meer buurten zouden gebaat zijn bij deze willen weten over deze manier van manier van beheer, meent de NV beheren.

Zeedijk. Grote investeerders, zoals corporaties, zouden geld kunnen Jannemke van Dieren heeft dit vrijmaken waarmee een zelfstandige organisatie het beheer van een bepaald gebied gaat uitvoeren. De NV artikel geschreven namens NV Zeedijk voor Vitale Stad. jannemke@maramedia.nl