



Wijkanalyses

Bijlage rapport 'Kwetsbare wijken in beeld'

Niels Gastkemper, Matthijs Uyterlinde en Jeroen van der Velden
(Platform31)

Uitgave

Platform31
Den Haag, maart 2017

Auteurs: Niels Gastkemper, Freek Liebrand, Matthijs Uyterlinde en Jeroen van der Velden

Met medewerking van Nuha al Sader en Mitchel Kopper

Redactie: Platform31

Platform31

De gezamenlijke ruimte waar mensen wonen, werken en samenleven is het domein van Platform31. We zitten bovenop maatschappelijke ontwikkelingen, zien waar het gaat schuren en onderzoeken wat nodig is om problemen op te lossen. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap om tot een aanpak te komen waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Angelslo, Emmen	7
2 Buitenhof, Delft	16
3 Dolphia, Enschede	23
4 Gestelse Buurt, 's-Hertogenbosch	31
5 Jagershoef, Eindhoven	39
6 Jol/Galjoen, Lelystad	47
7 Kerkrade West, Kerkrade	56
8 Mariaberg, Maastricht	65
9 Meerwijk, Haarlem	75
10 Meerzicht, Zoetermeer	81
11 Schiedam Oost, Schiedam	90
12 Selwerd, Groningen	99

Inleiding

In het kennisprogramma 'Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing' zoekt Platform31 in samenwerking met het G32-stedennetwerk naar vruchtbare aanpakken om de sociale, fysieke en economische kwaliteit van kwetsbare wijken op peil te houden. In dit kader analyseerde Platform31 de huidige opgaven die zich aftekenen in kwetsbare wijken. Het rapport 'Kwetsbare wijken in beeld' beschrijft de resultaten van deze verkennende studie. Aan deze verkenning liggen twee deelstudies ten grondslag. De eerste deelstudie is een kwantitatieve analyse van de leefbaarheid in meer dan 140 (voormalige) kwetsbare wijken, uitgevoerd met behulp van de Leefbaarometer, een statistisch instrument waarmee de leefbaarheid sinds 2002 op wijk- en buurtniveau wordt gemeten. Daarnaast zijn twaalf kwalitatieve wijkanalyses uitgevoerd. De integrale analyse van deze twaalf wijken is samengevat in hoofdstuk vier van het rapport 'Kwetsbare wijken in beeld'. Deze bijlage bundelt de volledige analyses.

De wijkanalyses brengen de huidige staat van de wijk in kaart: welke ontwikkelingen en problemen tekenen zich op lokaal niveau af, hoe gaan betrokken partijen daarmee om en waar loopt men tegenaan? De twaalf onderzochte wijken liggen verspreid over Nederland. De wijken zijn divers in het soort uitdaging, de bouwperiode, grootte, opbouw en eerder toegepaste wijkaanpakken. De gemene deler is dat de wijken zijn aangedragen door de twaalf deelnemende steden aan het project 'Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing' van Platform31 en het G32-stedennetwerk. De reden dat de betrokken steden deze wijk selecteerden, is dat ze zich zorgen maken over de ontwikkeling ervan. De twaalf wijken zijn geen wijken die de bekende lijstjes met achterstandswijken van ministers Vogelaar en Kamp aanvoeren. Het grootste deel van de wijken bungelt ook niet onderaan in de landelijke statistieken. Toch droegen de gemeenten deze wijken aan, omdat de urgentie groeit of omdat zij een negatieve ontwikkeling waarnemen.

5

De wijkanalyses zijn opgesteld aan de hand van een analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsinterview met gemeentelijke beleidsmakers en professionals die actief zijn in de wijk, meestal gevolgd door een rondleiding of wijkwandeling. De gemeente is in alle gevallen betrokken en in het overgrote deel van de groeps gesprekken zijn ook corporatiemedewerkers, bewonersorganisaties en wijkprofessionals vertegenwoordigd. De wijken zijn onderzocht in de periode november 2016 tot januari 2017.

Dit bijlagerapport schetst een globaal beeld van de twaalf onderzochte wijken, door middel van een korte introductie en een beschrijving van de voorgeschiedenis. We bundelen de kernstatistieken van de wijk in een overzichtelijke tabel en presenteren de gegevens uit de Leefbaarometer naar de verschillende dimensies van het instrument. Vervolgens beschrijven we de opgaven op de terreinen van de fysieke kwaliteit van de woningen, de sociale uitdagingen van bewoners, het voorzieningenniveau en de veiligheidssituatie. We gaan in op de recente en huidige aanpak van de wijk: welke programma's of interventies lopen er en welke partijen zijn daarbij betrokken? Daarna lichten we de samenwerking en financiering rond de wijk uit. Tot slot beschrijft het rapport de belangrijkste knelpunten en uitdagingen waarmee beleidsmakers en professionals geconfronteerd worden.

Overzicht van de twaalf wijken

Wijk	Gemeente	Inwoneraantal	Bouwperiode
Angelslo	Emmen	7.790	Jaren 60-70
Buitenhof	Delft	13.950	Jaren 60-70
Dolphia	Enschede	585	Vooroorlogs
Gestelse Buurt	's-Hertogenbosch	1.235	Jaren 60
Jagershoef	Eindhoven	3.560	Jaren 60-70
Jol/Galjoen	Lelystad	6.895	Jaren 70-80
Kerkrade-West	Kerkrade	14.720	Vroeg-naoorlogs
Mariaberg	Maastricht	5.000	Vooroorlogs
Meerwijk	Haarlem	7.790	Jaren 60-70
Meerzicht	Zoetermeer	15.010	Jaren 60-70
Schiedam-Oost	Schiedam	11.345	Vooroorlogs
Selwerd	Groningen	6.585	Jaren 60

1 Angelslo, Emmen



1.1 Introductie en voorgeschiedenis

De wijk Angelslo in de gemeente Emmen is een van de drie wijken die onder de naam Emmen Revisited is aangepakt. De wijk telt ongeveer 8.000 inwoners¹ op een oppervlakte van 195 hectare. In Angelslo staan ongeveer 3.000 wooneenheden. In de wijk verbindt de centrale weg (de Statenweg) de verschillende straten, die allemaal een zijstraat hebben waaraan woningen liggen. De Statenweg vormt de slagader van Angelslo en de belangrijkste voorzieningen als scholen, kerken, horeca, dokterspraktijken en tankstations zijn rond deze straat gevestigd. Ook het overdekte winkelcentrum bevindt zich in de Statenweg. Angelslo ligt aan de oostzijde van Emmen, tussen de Emmerdennen en de latere uitbreidingswijk Emmerhout in het noorden en een groot industriegebied in het zuiden. De Rondweg van Emmen begrenst de wijk in het oosten.²

7

Angelslo is eind jaren vijftig ontworpen en gebouwd in de jaren zestig van de twintigste eeuw, volgens de destijds gangbare denkbeelden van het rationalisme en de wijkgedachte. De wijk is vanuit de leefwereld van de bewoners ontworpen, met een getrapte en hiërarchische opbouw. De verschillende stedelijke functies in de vorm van winkels, voorzieningen en bedrijven zijn verspreid over de wijk. De woonerven en woonhofjes, de verspringende gevels, de relatief dunne bebouingsdichtheid en het vele groen in de wijk golden destijds als zeer vernieuwende zaken.³ Angelslo baseerde de stedenbouw onder meer op Finse voorbeelden, waar het bosrijke landschap sturend was voor de woningbouw. Angelslo was lange tijd een voorloper met het ontwerp. Het rationele ontwerp, de hiërarchische opbouw van de wijk, de open compositie, de integratie van landschappelijke elementen, het scheiden van verkeerssoorten en de verkaveling in woonhofjes en woonerven kregen in de wijkarchitectuur veel navolging. Zelden is daarbij eenzelfde consistentie bereikt als in Angelslo. Vanwege het unieke karakter is de wijk dan ook aangemerkt als planologisch en stedenbouwkundig erfgoed.⁴

¹ www.cbsinuwbuurt.nl

² Uit rapport NICIS: Bloei en verval van vroeg-naoorlogse wijken (23 juni 2008) Hoofdstuk 4.6.

³ Uit het onderzoek 'Emmen Revisited' Een intensief vernieuwingsproces in drie wijken van OTB TU Delft (Ton van der Pennen, 2007).

⁴ Uit rapport NICIS: Bloei en verval van vroeg-naoorlogse wijken (23 juni 2008) Hoofdstuk 4.6.

De woningvoorraad in Angelslo bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met drie tot vier slaapkamers. De platte daken en sobere architectuur bepalen het beeld van de woonblokken. Deze vorm van bouwen vergrootte de uniformiteit in de wijk en leverde daarnaast een kostenbesparing op.

Rond 1975 zijn er aan de rand van de wijk een aantal hoogbouwflats gebouwd. Langs de bosrand, aan het eind van elke laan staat een flat. De gemeente wilde met de bouw van de flats een duidelijke scheiding creëren tussen de laagbouw en het bos. Met het hiërarchische wegenpatroon, de indeling in buurten en woonerven neigt Angelslo naar het ontwerp van een bloemkoolwijk dat we kennen uit de jaren zeventig. De wijk bevat echter ook elementen van de rechthoekige wijk uit de jaren vijftig. De wijk heeft een grote hoeveelheid paden en hofjes. De straten en woonerven vormen aparte buurten of subwijken, die als bloemkoolrosjes op de hoofdwegen zijn 'geplant' en doorgaans maar over één toegang beschikken. De verkeersstromen zijn sterk hiërarchisch geordend. Het doorgaande verkeer concentreert zich op de hoofdwegen. De wegen verbinden de buurten in Angelslo niet en er bestaan dus veel dood- of rondlopende straten.

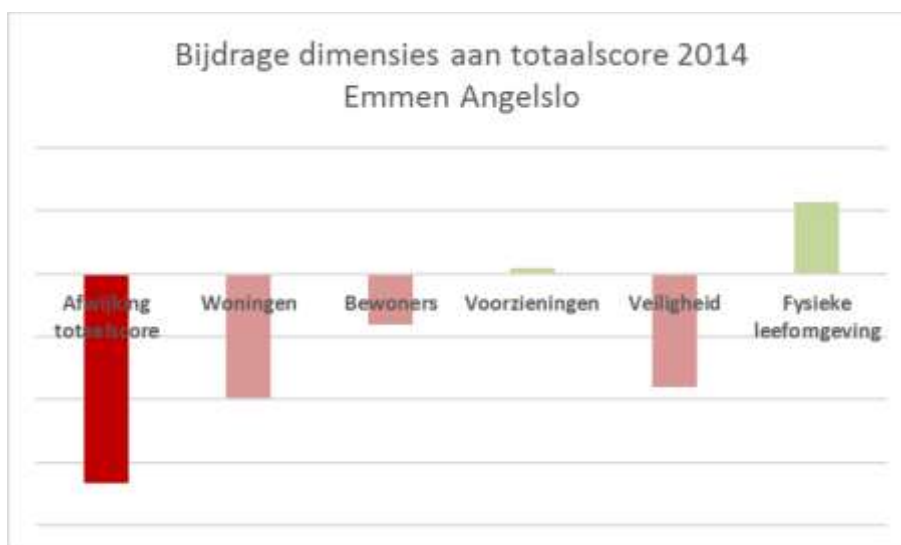
Kernstatistieken

Inwoneraantal	7.790	Gemiddelde huishoudensgrootte	2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	3.225	Aantal woningen	3.769
Leeftijd 65+ (%)	24%	Gemiddelde WOZ-waarde	108.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	16%	Eengezinswoning (%)	73%
Aantal huishoudens	3.840	Meergezinswoning (%)	27%
Eenpersoonshuishoudens (%)	41%	Koopwoningen (%)	49% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	29%	Huurwoningen (%)	51% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	29%	Corporatiebezit (%)	40%

Bron: CBS *Sinuwbuurt* (2015)

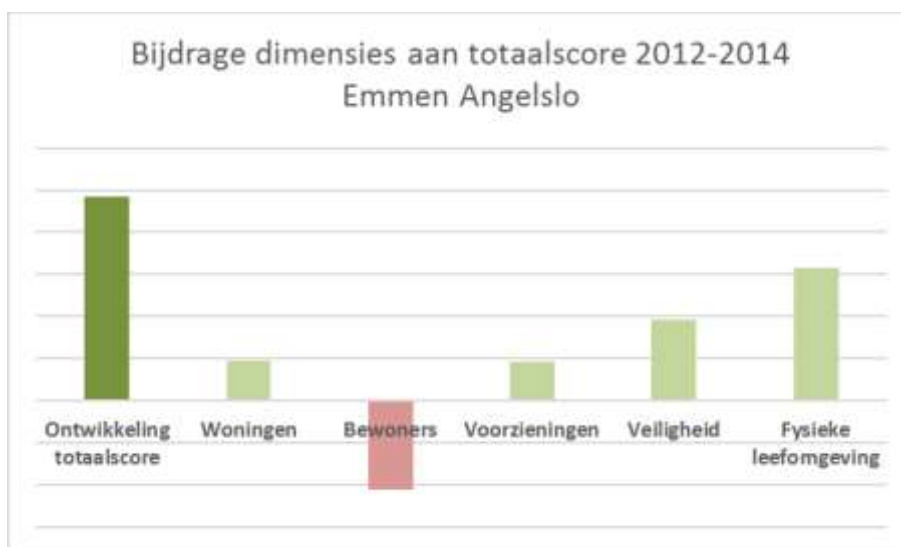
1.2 Stand en ontwikkeling van de leefbaarheid in Angelslo

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Angelslo, op basis van informatie uit de Leefbarometer. De eerste figuur toont de score van Angelslo in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van de rest van Nederland. Daarnaast geeft de tabel voor vijf dimensies aan in hoeverre zij bijdragen aan de (ondergemiddelde) leefbaarheid in Angelslo. Met name *woningen* en *veiligheid* scoren minder goed dan het landelijk gemiddelde.

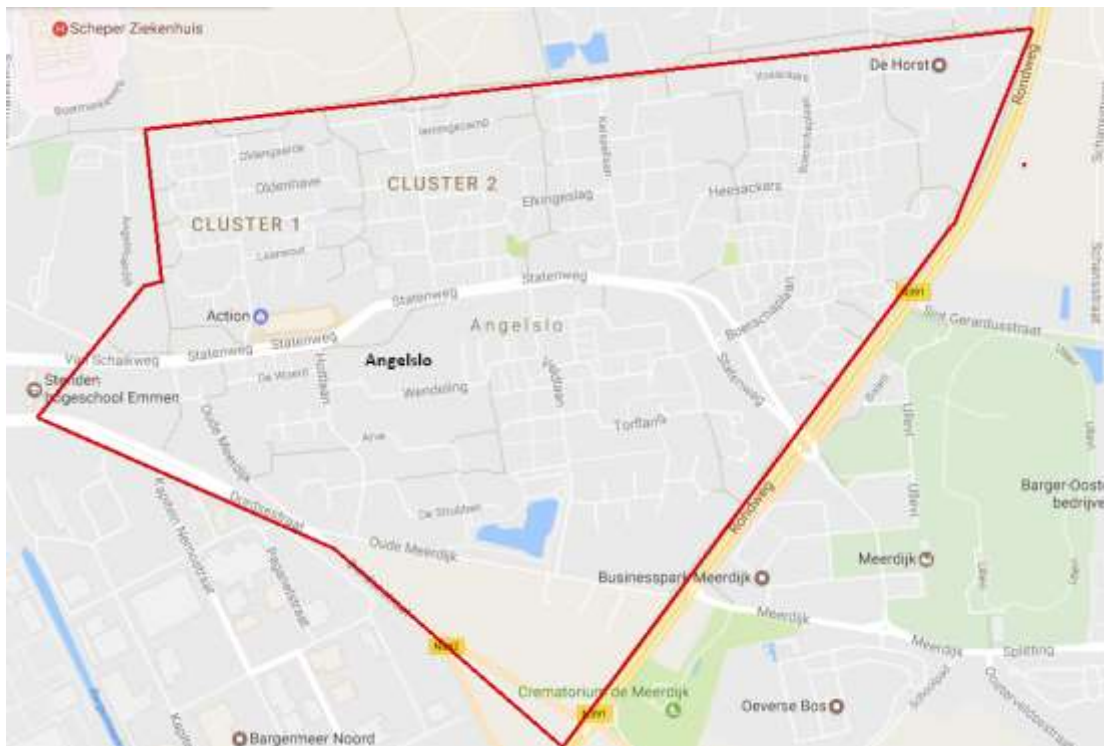


Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Angelslo tussen 2012-2014. De staaf *ontwikkeling totaalscore* zet de leefbaarheidsscore in 2014 af tegen de leefbaarheidsscore in 2012. De grafiek maakt inzichtelijk in hoeverre de achterliggende vijf dimensies hebben bijgedragen aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in Angelslo. Hieruit blijkt dat *veiligheid* en *fysieke leefomgeving* een bijdrage leveren aan de vooruitgang van de leefbaarheid in de wijk.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

1.3 De opgave in Angelslo

10

Angelslo is zowel sociaal als fysiek de meest kwetsbare wijk van Emmen. Veel van de huidige problematiek in de wijk is dezelfde als toen de wijk werd aangepakt met Emmen Revisited. Hoewel er in Angelslo met de wijkaanpak veel verbeterde, is het verval nu weer merkbaar. De fysieke ingrepen leidden niet tot een andere sociale opbouw en leverden vooral 'eilandjes' in de wijk op.

Fysiek

De wijk kent een overwegend eenzijdige, verouderde woningvoorraad met voornamelijk goedkope koop- en huurwoningen. Er is sprake van kamerverhuur en illegale bewoning in de wijk. Er zijn weinig sturingsmogelijkheden om de instroom van sociaal kwetsbare bewoners te beperken. De gevoelde noodzaak om fysiek in te grijpen levert diverse wensbeelden op voor fysieke woningverbetering, verduurzaming en differentiatie. De middelen en mogelijkheden daarvoor zijn echter gering.

De belangrijkste opgave in Angelslo is de verbetering van de particuliere woningvoorraad. Het bouwtechnisch en energetisch onderhoud van deze woningen blijft achter, de verkoop stagneert en er dreigt leegstand en verpaupering. De opgave in de particuliere woningverbetering komt grotendeels door de verkoop van sociale huurwoningen aan lage inkomenshuishoudens, waardoor eigenaar-bewoners de armslag missen om hun woning te onderhouden en te investeren in energetische maatregelen.

Met de verkoop van huurwoningen streefde Angelslo naar een betere positie van kwetsbare inwoners. Het effect is echter dat er een flinke opgave ligt in de particuliere woningverbetering, terwijl voor de woningcorporatie de mogelijkheden tot ingrijpen beperkt zijn door het versnipperd bezit. Uit een onderzoek onder woningeigenaren blijkt dat er geen animo is om de woningen te verbeteren. De

eigenaren zien de urgentie niet en investeren liever in interieur. Het gebrek aan financiële middelen geldt in dit onderzoek echter niet als voornaamste reden om niet te investeren. Aanbodgerichte oplossingen werken niet in Angelslo en ook aantrekkelijke laagrentende leningen om de woning te renoveren kunnen op weinig enthousiasme rekenen onder eigenaren.



11

De gemeente Emmen heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. De provincie, twaalf gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, kennisinstellingen en diverse vertegenwoordigers van bewoners bundelen de krachten en ondertekenden de Drentse Energiedeal. Uitgangspunt van de deal is dat in 2040 alle inwoners van Drenthe energieneutraal wonen. Het idee dat daaraan ten grondslag ligt is dat als er niets gebeurt, alle ruim 200.000 huishoudens in Drenthe tot 2040 ruim 10 miljard uitgeven aan de fossiele energierekening. De samenwerkingspartners vinden dat dit geld anders en meer lokaal ingezet moet worden om de fossiele energie te vervangen door duurzame energie en energiebesparing in het vastgoed mogelijk te maken. De initiatiefnemers beschikken momenteel over onvoldoende kennis en mogelijkheden om dit te realiseren, dus er moeten nog flinke stappen worden gezet.⁵

De gemeente Emmen onderzoekt hoe zij dit op wijkniveau kan verwezenlijken en kijkt daarbij onder meer naar Angelslo. Voor de aangrenzende wijk Emmerhout, die zowel fysiek als sociaal minder zorgen baart, start de gemeente een pilot. Deze pilot levert lessen op die de basis kunnen zijn voor de ontwikkeling van een passende aanpak voor andere gebieden. Professionals in de wijk waarschuwen echter dat het realiseren van deze doelstellingen in Angelslo een grote uitdaging zal zijn, gezien het gebrek aan mogelijkheden en de geringe interesse bij de bewoners. Daarvoor is een businesscase nodig waarbij bewoners niet hoeven te investeren in de woning.

⁵ Bron: <http://stroomversnelling.nl/drentse-energieideal-expeditie-energieneutraal-wonen/>

Sociaal

Emmen kampt met krimp en een afname van de werkgelegenheid. In Angelslo wonen veel mensen die moeilijk kunnen rondkomen en de beleving van zowel professionals als inwoners is dat de wijk de afgelopen jaren achteruit gaat. De wijk heeft een armoedige uitstraling, onder andere door veel huizen met gesloten gordijnen. In de wijk neemt het aantal verwarde personen toe, er is sprake van jeugdoverlast, (jeugd)werkloosheid, zorgmijders en mensen die te maken hebben met meervoudige problemen. In Angelslo is het aandeel allochtonen twee keer zo groot als in Emmen als geheel. Het samenleven tussen verschillende bevolkingsgroepen staat onder druk.

De Sociale Agenda Emmen Oost beslaat een groter deel van de stad, maar ook dit gebiedsprofiel bevestigt de achteruitgang van Angelslo. Uit de Sociale Agenda blijkt dat in dit stadsdeel veel armoede heerst. Bijstand, leningen, bijstandsleningen en schuldhulp komen veel voor in de wijk. De Voedselbank ondersteunt veel gezinnen in oost. Er zijn relatief veel lage inkomens met een gebrek aan toekomstperspectief. Bovendien kampt de wijk met een vermindering van arbeidsplaatsen. Tussen de verschillende klassen onderling bestaat er weinig samenhang en de kloof wordt steeds beter zichtbaar. De jeugdzorgcijfers zijn relatief hoog en in de wijk wonen naar verhouding veel jongeren met 'rugzakjes'. Kinderen en jongeren worden beperkt in hun ontwikkeling en dit blijkt bijvoorbeeld uit de aanwezige drugsproblematiek.

Daarnaast is Angelslo een vergrijzende wijk met een groeiend aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal kwetsbare ouderen neemt toe. In de wijk zijn verschillende culturen aanwezig en bij de eerste generatie niet-westerse allochtonen spelen taalproblemen. Er ontstaat groepsvorming op basis van etniciteit. In de beleving van de bewoners van Angelslo is de werkloosheid vooral onder etnische minderheden groot, omdat tijdens sollicitatiegesprekken gediscrimineerd wordt. Hier zijn echter geen cijfers van bekend.

12

In het gebiedsprofiel scoort Emmen Oost hoog op overlast, delicten en criminaliteit. Onveiligheidsgevoelens bij inwoners in de wijk nemen toe, met name vanwege de drugsproblematiek. De verloederingshangt samen met de lage sociale cohesie, waardoor mensen zich minder eigenaar voelen van hun omgeving.

Toch blijft bij de huidige inwoners van Angelslo de waardering voor de woonomgeving bestaan. Een deel van de bewoners is gemotiveerd om iets te doen voor de buurt en diverse groeperingen en bewonersinitiatieven spelen een actieve rol in de wijk. De ondersteuning van deze initiatieven is voor de betrokken instituties nog een uitdaging, omdat bewoners werken op hun eigen manier. Dit sluit niet altijd aan bij de werkwijze van instituties.

1.4 Stand van de wijkaanpak

Angelslo kampte eind jaren negentig met een verslechterd imago. Veel bewoners met een midden- of hoger inkomen verlieten de wijk, waarna bewoners met een verminderde sociale en economische draagkracht over bleven. Het voorzieningenniveau stond daardoor onder druk. In 1997 startte daarom een grootschalig herstructureringsproject onder de naam Emmen Revisited. Bijzonder aan de aanpak in Emmen is dat er op het moment van ingrijpen in geen van de drie betreffende wijken sprake was van alarmerende problemen zoals overmatige leegstand, verpaupering of grote sociale spanningen. De vroegtijdige herkenning van de dreigende problematiek moest ruimte scheppen om na te denken over

de toekomst van de wijken, zonder de belemmeringen die de noodzaak tot het oplossen van acute problemen meestal opwerpen.

Met het groots opgezette project Emmen Revisited vond er een fysieke en sociale herstructurering plaats. Vanwege de planologisch en stedenbouwkundig unieke waarde van de wijk werd bij de wijkvernieuwing met nadruk gekozen voor het behoud van het beeldbepalend stratenpatroon en de groenzones. De diverse partners in de wijk werkten samen op basis van gelijkwaardigheid. Alle partijen werkten vanuit hun eigen deskundigheid en met behoud van hun eigen verantwoordelijkheden.



13

De wijkaanpak draaide in eerste instantie vooral om een herstructurering van de woningvoorraad, maar de betrokken partijen stelden dit bij naar revitalisering op sociaal, fysiek en economisch terrein. Vanaf 2004 luidde de hoofddoelstelling: 'het verbeteren van de sociale kwaliteit van de wijk'. De vernieuwing werd daarmee als integrale opgave gedefinieerd. In de aanpak vervaagden de scheidslijnen tussen sociaal en fysiek. Het bouwprogramma bestond uit renovatie, sloop-nieuwbouw, revitalisering van winkelcentra, nieuwbouw van brede scholen en multifunctionele sportvelden.

Tussen 2000 en 2004 groeide de behoefte aan een bredere aanpak. Dit resulteerde in maatregelen om inbraak, vernieling, mishandeling, overlast en verloedering te bestrijden. Om de sociale overlast te beperken zette de aanpak in op een verbetering van de onderlinge contacten en het verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners. Zo konden jongeren uit de wijk deelnemen aan sport- en weerbaarheidsactiviteiten en kregen ze begeleiding bij het verbeteren van hun thuissituatie. De aanpak streefde naar een betere naleving van regels door betere controle.

De wijkaanpak bracht veel verbetering in Angelslo, maar de wijk heeft blijvende aandacht nodig. De afgelopen jaren heerst het gevoel dat de wijk achteruit gaat. Betrokken partijen constateren dat in Angelslo constant zichtbaar gewerkt moet worden aan de wijk. Bij de gemeente staan particuliere woningverbetering en verduurzaming daarom hoog op de agenda. De gemeente ziet verduurzaming als mogelijke motor van een nieuwe wijkaanpak. Het is echter de vraag of er een businesscase bestaat die bewoners in beweging brengt.

Woningcorporatie Lefier werkt met de gemeente aan een plan om de wijk te verbeteren in samenwerking met de bewoners. In dit plan bepalen sleutelfiguren uit de wijk welke activiteiten zij samen kunnen uitvoeren, zoals de aanpak van gevels en tuinen. De initiatiefnemers kijken waar dit project de meeste kans van slagen heeft en waar dit het meeste nodig is.



14

1.5 Samenwerking en financiering

De samenwerkingspartners in de wijkaanpak zijn de gemeente Emmen, woningcorporaties Lefier en Domesta en de huurdersfederatie. Binnen de Drentse Energiedeal zijn ook de provincie, diverse marktpartijen en kennisinstellingen vertegenwoordigd. Op sociaal vlak kunnen scholen meer voor de wijk betekenen. Er zijn grote scholengemeenschappen in Angelslo die een beperkte rol vervullen bij de verbetering van de wijk.

Met de huidige middelen zal Angelslo de komende vijf jaar geringe vooruitgang boeken. Voor een nieuwe wijkaanpak is het noodzakelijk om op innovatieve wijze geldstromen bij elkaar te brengen, bijvoorbeeld om de verduurzamingsopgave te laten slagen. Om de eenvormige en verouderde woningvoorraad te doorbreken en de koopmarkt te herstellen zou – met name volgens de lokale

makelaar - een 'opkoopfonds' wenselijk zijn, waarmee woningen uit de voorraad worden onttrokken. Deze maatregel kan ervoor zorgen dat andere huizen hun waarde behouden of zelfs stijgen in waarde.

De diverse partijen in de wijk stellen dat ze de benodigde investeringen niet uit eigen middelen kunnen doen en dat een bijdrage vanuit het Rijk nodig is. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse kan de ingrepen legitimeren. De verwachting is dat als de investering uitblijft, de maatschappelijke kosten uiteindelijk hoger zijn.

1.6 Knelpunten en uitdagingen

De haalbaarheid van de gewenste fysieke ingrepen is de grootste uitdaging voor Angelslo. Er zijn wensen voor differentiatie, particuliere woningverbetering en verduurzaming, maar de middelen en mogelijkheden zijn ontoereikend. Met de huidige kennis en mogelijkheden is de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn niet haalbaar, maar partijen hebben zich gecommitteerd aan het besluit om zich voor de benodigde innovatie in te zetten. De eigenaar-bewoners zijn beperkt bereid om te investeren in hun woning en dit maakt de opgave extra ingewikkeld.

Daarnaast ligt er een opgave om betere aansluiting te vinden bij bewonersinitiatieven. De initiatieven van bewoners die bereid zijn te investeren in de buurt, sluiten vaak niet aan op de eisen van de systeemwereld om de initiatieven te kunnen ondersteunen. Instanties vragen aan initiatiefnemers om hun plannen op papier te zetten, maar bewoners geven op geheel eigen wijze vorm aan hun initiatief. Voor instituties zijn er voldoende kansen om beter aan te sluiten op de behoeften van deze bewoners, in plaats van de initiatieven te vragen om zich aan te passen aan de eisen vanuit de systeemwereld.

15

1.7 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is ontstaan na een analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 21 december 2016 in Emmen. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Eelko Kuper – Makelaar, Makelaardij Kuper
- Leo van Diemen – Beleidsadviseur, Lefier
- Marieke Broekhuis – Bewonersparticipatant, Lefier
- Karin Lubbers – Gebiedsontwikkelaar, Domesta
- Tineke Bos-Schuten – Consulente, Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe
- Jolanda Lubberts – Gebiedscoördinator Oost, gemeente Emmen
- Roel Kwant – Beleidsadviseur, gemeente Emmen
- Melinda Loonstra-Buzogány – Milieuplanoloog, gemeente Emmen

2 Buitenhof, Delft

2.1 Introductie en voorgeschiedenis

Buitenhof is een typische jaren zestig en zeventig uitbreidingswijk in Delft. De wijk is verdeeld in elf buurten, gescheiden door groenstroken en waterpartijen. De woningvoorraad in Buitenhof bestaat voornamelijk uit goedkope sociale huurwoningen gebouwd in de periode 1960-1969 (23 procent) en 1970-1979 (56 procent). De wijk is ruim opgezet en omgeven door groen. Buitenhof bestaat uit de volgende buurten: Reinier de Graafbuurt, Buitenhof-Noord, Juniusbuurt, Gilliswijk, Fledderusbuurt, Het Rode Dorp, Pijperring, Verzetstrijdersbuurt, Vrijheidsbuurt, Buitenhof-Zuid en Kerkpolder.

Buitenhof is met circa 14.000 inwoners en 7.000 woningen de grootste wijk van Delft.⁶ De bevolkingsdichtheid is het hoogst in de Gillisbuurt, Het Rode Dorp en Buitenhof-Noord. Deze drie buurten huisvesten 46 procent van de inwoners en kenmerken zich door een grote hoeveelheid hoogbouwflats. De woningen in deze buurten zijn voor 95 procent in bezit van vier woningcorporaties: DuWo, Vestia, Vidomes en Woonbron. Voor Buitenhof als geheel is dit percentage 69 procent. Het contrast tussen de buurten in Buitenhof is dan ook groot. De Gillisbuurt, Het Rode Dorp, Buitenhof-Noord en de Reinier de Graafbuurt scoren laag op de Leefbaarometer, in tegenstelling tot Buitenhof-Zuid, de Vrijheidsbuurt en de Verzetstrijdersbuurt die beter scoren. De laatstgenoemde buurten kennen een hoger aandeel koopwoningen en bestaan uit modernere gebouwen en meer laagbouw.

16

Het voorzieningenniveau in Buitenhof is op orde en ook op de Leefbaarometer scoort de wijk boven het landelijk gemiddelde. Verschillende supermarkten en enkele andere winkels vestigden zich in de wijk. Ook beschikt Buitenhof over een aantal basisscholen en middelbare scholen. Het aanbod van gezondheidszorg concentreert zich rond het Reinier de Graafziekenhuis. Een aantal sportvelden bevinden zich in het westen van Buitenhof en de wijk is goed ontsloten met de tram, de A4 en de N470.

Kernstatistieken

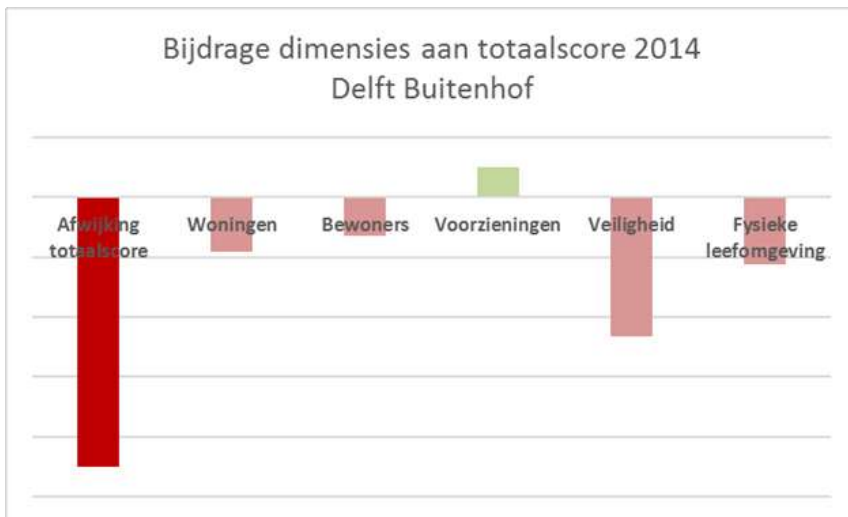
Inwonersaantal	13.950	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,9
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	6.390	Aantal woningen	6.904
Leeftijd 65+ (%)	20%	Gemiddelde WOZ-waarde	142.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	15%	Eengezinswoning (%)	23%
Aantal huishoudens	7.375	Meergezinswoning (%)	77%
Eenpersoonshuishoudens (%)	53%	Koopwoningen (%)	24% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	21%	Huurwoningen (%)	76% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	25%	Corporatiebezit (%)	69%

Bron: CBS *Sinuwbuurt* (2015)

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Buitenhof, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

⁶ <http://www.cbsinuwbuurt.nl>

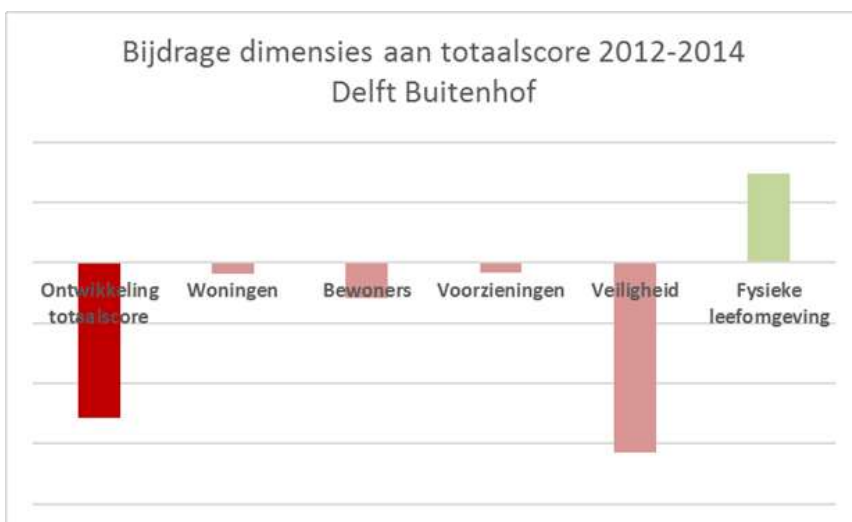
De eerste figuur toont de stand van de leefbaarheid in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* laat de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van het landelijk gemiddelde zien. De Leefbaarometer bestaat uit vijf onderliggende dimensies. Deze dimensies geven aan in hoeverre zij bijdragen aan de leefbaarheid in Buitenhof. Met name *veiligheid* levert een negatieve bijdrage. Ook de dimensies *fysieke leefomgeving*, *woningen* en *bewoners* scoren onder het landelijk gemiddelde. Het voorzieningenniveau levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in Buitenhof.



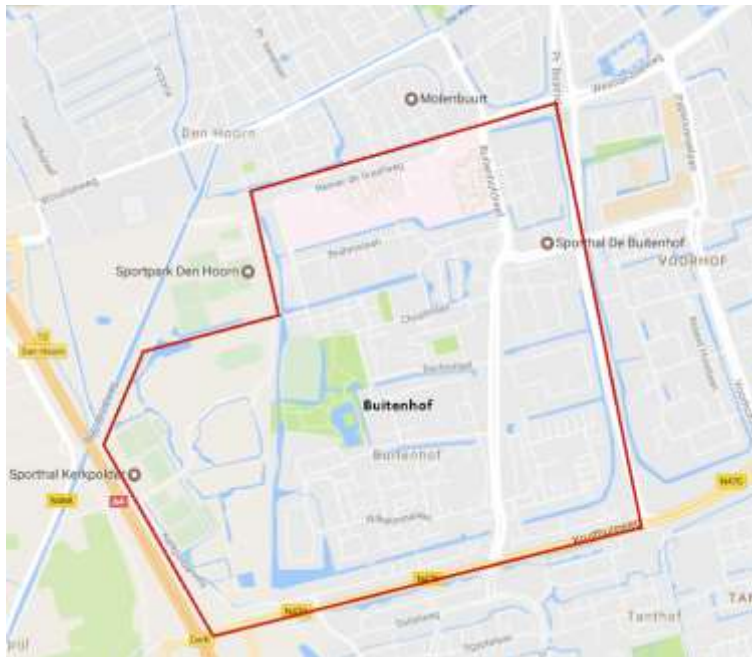
Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Buitenhof tussen 2012-2014. De staaf ontwikkeling totaalscore zet de leefbaarheidsscore van 2014 af tegen de leefbaarheidsscore in 2012. Daarnaast maakt de figuur voor de vijf achterliggende dimensies inzichtelijk in hoeverre ze een bijdrage leverden aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in de wijk. Wat opvalt is dat de dimensie *veiligheid* sterk verslechterde terwijl de *fysieke leefomgeving* sterk is verbeterd. Per saldo maakt Buitenhof een negatieve ontwikkeling door.

17



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

2.2 De opgave: waarom is wijkaanpak nodig in Buitenhof?

18

In Buitenhof zijn twee opgaven van groot belang: een integrale opgave en een sociaal economische opgave. De fysieke gesteldheid van het gebied is de komende vijftien jaar op orde. Buitenhof is goed gebouwd en redelijk onderhouden door middel van renovaties.

De grote hoeveelheid goedkope sociale huurwoningen veroorzaakte de afgelopen jaren een toenemende instroom van kansarmen en kwetsbare groepen in Buitenhof. Deze tendens zet door omdat corporaties sinds januari 2016 passend toewijzen. Veel van de huurwoningen in Buitenhof zijn ruime galerijwoningen die ruimte bieden aan grote gezinnen met een laag inkomen. De instroom van de afgelopen jaren bestaat voornamelijk uit migranten van niet-westerse afkomst. Buitenhof bestaat voor 38 procent uit mensen met een migratieachtergrond, afkomstig uit Afghanistan, Iran, Irak, Turkije en Suriname. In de Gillisbuurt en Het Rode Dorp ligt dit percentage boven de 50 procent. Van de kinderen tot veertien jaar die in de Gillisbuurt wonen is 81 procent niet-westers.

Veel bewoners die een sociale huurwoning betrekken in Buitenhof kiezen niet om positieve redenen voor de buurt. Bewoners voelen zich hierdoor niet betrokken en leven langs elkaar heen. De participatiegraad in Buitenhof is laag. Het schaarse verenigingsleven in de wijk heeft steeds meer moeite met het werven van nieuwe vrijwilligers en kandidaten voor het bestuur.

De sociale problematiek hangt samen met de achtergrond van de inwoners van Buitenhof. Veel van de gezinnen met een migratieachtergrond kampen met psychosociale problemen, oorlogstrauma's, schulden, opvoedingsproblemen en ernstige heimwee. De gemeente zette onlangs een rem op de instroom van statushouders naar de vier aandachtsbuurten van Buitenhof. In de wijk wonen naar schatting ruim 2.700 personen die inburgeringbehoefstig zijn. De complexe bewonerssamenstelling in de wijk staat een soepele integratie in de weg.

Een grote opgave in Buitenhof is de eenzijdige bevolkingssamenstelling. In de wijk wonen veel mensen met een laag inkomen die kampen met armoede en schulden. Woningcorporaties reageren snel op huurachterstanden, maar huissuitzettingen komen relatief weinig voor.

Veiligheid is een belangrijk thema in de wijk. Zowel de zichtbare aanwezigheid van overlastgevende en criminele jongeren op straat, als de minder zichtbare radicalisering zijn voorbeelden van de gecompliceerde veiligheidssituatie in Buitenhof. Oorzaken worden gezocht in het gebrek aan perspectief voor jongeren, een tekort aan eigen initiatief van veel jongeren en opvoedproblemen. Omdat er elke vijf jaar een nieuwe generatie overlastgevende jongeren ontstaat, is dit een terugkerend probleem.

Het aantal probleemgezinnen in Buitenhof neemt relatief snel toe. Ook dit is een complex vraagstuk voor Buitenhof, omdat de aanpak hiervan geen eenduidige resultaten oplevert. De coördinatie van de aanpak moet daarom efficiënter en beter worden vormgegeven. Er zijn extra instrumenten nodig, maar het is nog onbekend welke instrumenten voorhanden zijn om hiermee aan de slag te gaan.

Tot slot is werkloosheid een groot onderdeel van de problematiek in Buitenhof. Meer dan een kwart van alle werklozen in Delft woont in Buitenhof. Hiervan bevindt het overgrote deel zich in één van de aandachtsbuurten. Iets meer dan de helft van de werklozen (56 procent) genoot een slechte tot matige opleiding en rondde enkel een basisschool of een VMBO-opleiding af. In Buitenhof is het gebrek aan koopkracht merkbaar. Dertig procent van de bewoners ontvangt huurtoeslag en veel huishoudens moeten rondkomen van een minimuminkomen. Het gemiddelde huishoudinkomen van de buurtbewoners in de Gillisbuurt en Het Rode Dorp ligt rond de 23.000 euro terwijl het gemiddelde in Delft 28.000 euro is.

19

2.3 Stand van de wijkaanpak

In januari 2011 startte de gemeente een vier jaar durend programma om de leefbaarheid in vier aandachtsbuurten in Buitenhof te verbeteren. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties leverde een financiële bijdrage aan het programma. De gemeente bewaakte de inspanningen en resultaten van het programma en besprak de voortgangsrapportages in 2012, 2013 en 2014 in de gemeenteraad. Formeel eindigde het programma eind 2014, maar de gemeente besloot om het programma minimaal vier jaar voort te zetten, met financiering uit het resterende 40+ budget, aangevuld met een investeringsbudget. De gemeenteraad stelde in maart 2015 het 'Streefbeeld Buitenhof 2030' vast. Dit document geeft de doelen, aanpak en beoogde resultaten van het integrale programma weer, op zowel langere als kortere termijn. Met het programma streeft de gemeente naar een verbetering van de leefbaarheid tot een niveau dat boven de totale buurtscore uit 2013 ligt. In 2013 was de score 5,6. Aan de hand van drie programma's tracht de gemeente deze doelstelling te behalen: 'Bewoners aan het werk', 'Bewoners die meedoen' en 'Aantrekkelijk leefklimaat (Veiligheid en wonen)'. Alle drie de programma's zijn sterk afhankelijk van lijnorganisaties en externe partijen.

Het Streefbeeld Buitenhof 2030 zet de volgende ambitie uiteen: *"In 2030 is Buitenhof een woonwijk zonder aandachtsbuurten. Daarvoor zetten we gericht in op verminderen van de werkloosheid en bevorderen van participatie via werk, werkleerplekken, vrijwilligerswerk en wijkinitiatieven. Via de sociale teams is oog voor de onderliggende problematiek, waarbij de nadruk wordt gelegd op integrale ondersteuning en versterking van gezinnen met meervoudige problemen. We willen ook het veiligheidsgevoel en de objectieve veiligheid vergroten. Op langere termijn streven we een meer*

gevarieerde sociaaleconomische samenstelling van de buurten na door gericht toewijzen van woningen en toevoegen van duurdere woningen.”



20

Het Streefbeeld Buitenhof 2030 (opgesteld in 2015) zet een aantal maatregelen uiteen. Zo zal de gemeente blijven inzetten op de toeleiding naar werk door middel van extra begeleiding en coaching. Daarnaast biedt de gemeente extra ondersteuning aan bewoners bij het verwezenlijken van eigen initiatieven. De gemeente zet in op preventie en breidt de wijkteams Sociaal en Jeugd uit. Daarnaast komt de gemeente in actie om een veilig woonklimaat in Buitenhof Noordwest te creëren.

Het Streefbeeld Buitenhof 2030 wil meer perspectief op werk bieden, meer zelfstandigheid en betrokkenheid onder bewoners in Buitenhof creëren en het veiligheidsgevoel vergroten. Naast deze maatregelen streeft de gemeente naar meer differentiatie in de woningvoorraad met de komst van woningen in het duurdere segment. Dit betreft 280 tot 440 woningen (ongeveer 15 procent van de huidige woningvoorraad). De verwachting is dat dit een positieve invloed zal hebben op wijk, bijvoorbeeld op de gemiddelde WOZ-waarde en het werkloosheidscijfer.

De Voortgangsrapportage Aandachtsbuurten Buitenhof 2016 maakt duidelijk dat de impact van het ingezette programma nog niet blijkt uit de cijfers. Het percentage werklozen in Buitenhof blijft onverminderd hoog en de WOZ-waarde van de woningen stijgen en dalen gelijk aan de landelijke trend. Verder illustreert de recente problematiek rondom jeugdigen de blijvende kwetsbaarheid van de wijk en haar inwoners.

Ondanks het 40+ programma staat de ondersteuning van de bewoners in Buitenhof steeds meer onder druk. Corporaties geven aan weinig ruimte te hebben om de leefbaarheid in de wijk aan te pakken. Jongerenwerk kampt met bezuinigingen en Team Sociaal en Team Jeugd houden zich vooral bezig met het oplossen (reageren) in plaats van het voorkomen van problemen (ageren). Het voortzetten van een integrale aanpak voor de jeugd is belangrijk, maar de actieve teams in de wijk lijken niet in staat om

problemen preventief aan te pakken. Het reactievermogen van de teams zou op een aantal aangescherpt en verbeterd moeten worden.

Het blijkt voor Buitenhof een grote uitdaging om inwoners te betrekken bij de veranderingen in de wijk. Bij de inwoners spelen te veel problemen om goed te anticiperen op veranderingen. Niet iedereen kan meekomen in de participatiemaatschappij. De gemeente bezuinigde de oren en ogen van de wijk, zoals wijkcoördinatoren en jongerenwerkers, voor een groot deel weg. Hierdoor wordt er minder met mensen gepraat en meer over mensen.

De woningcorporaties zetten de afgelopen jaren met name in op de verkoop van huurwoningen en renovatie. Verkoop is lastig door een tekort aan betaalbare huurwoningen in Delft. De gemeente startte diverse projecten om de bevolkingssamenstelling te beïnvloeden zonder herstructurering toe te passen. Verkoop en renovatie moeten hier ten dele aan bijdragen. Daarnaast wijzen corporaties HAT-eenheden waar mogelijk toe aan recent afgestudeerde jongeren en werkende jongeren. Ook wordt een deel van de huurwoningen in kwetsbare complexen gericht toegewezen, na een proces van screening en intakegesprekken, om zo een positieve selectie van bewoners te selecteren. In verschillende complexen is er voorlopig geen plaats voor mensen met 'een rugzakje'. Naast selectieve toewijzing is er vanuit de corporaties meer klantcontact met nieuwe huurders, bijvoorbeeld door een huisbezoek zes weken na verhuizing om te controleren of het huishouden op orde is.



21

2.4 Samenwerking en financiering

Voor de maatregelen en programma's omschreven in het Streefbeeld Buitenhof 2030 is voor de periode van 2015 tot 2020 in totaal 1.770.000 euro begroot. Verschillende bronnen leveren een financiële

bijdrage aan de wijkaanpak. Het grootste deel komt uit het resterende 40+ budget (1.020.000 euro), daarnaast is er geld afkomstig uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), het wijkbudget en het buurteuro-budget (720.000 euro). De uitvoering van het programma is sterk afhankelijk van lijnorganisaties en externe partijen. Het is nog onduidelijk hoe de integrale aanpak na 2020 gefinancierd wordt. Vooralsnog is er nog 950.000 euro beschikbaar.

Er zijn diverse partijen actief in Buitenhof. De volgende partijen spelen een rol: de gemeente Delft, Team Sociaal en Team Jeugd, woningcorporaties Woonbron, Vidomes, DuWo en Vestia, de politie, de basisschool en diverse sport- en welzijnsorganisaties die de krachten bundelen in het samenwerkingsverband 'Delft voor Elkaar'.

De situatie in Buitenhof blijft zorgelijk, ondanks het in 2015 vastgestelde Streefbeeld Buitenhof 2030. In de wijk ontbreekt het met name aan een integrale preventieve aanpak waarbij de diverse partijen niet versnipperd maar gezamenlijk sturen op een goede balans tussen preventieve-, curatieve- en repressieve maatregelen.

2.5 Knelpunten en toekomstige uitdagingen

Buitenhof staat voor twee grote uitdagingen: het creëren van een betere samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen in de wijk en het activeren van bewoners. Tussen de actieve partijen in Buitenhof lijkt weinig terugkoppeling te zijn. Overleg tussen de woningcorporaties en de gemeente is er wel, maar in beperkte mate en vooral op operationeel niveau. Een groot knelpunt in de terugkoppeling van informatie ligt in de beperkte slagkracht van de teams Sociaal en Jeugd in Delft. Momenteel zijn deze teams vooral belast met het oplossen van problemen. Het is onvoldoende duidelijk welke zorgverleners op welke locatie in de wijk actief zijn.

Het activeren en betrekken van bewoners in Buitenhof vormt een grote uitdaging. Slechts enkele actieve inwoners nemen het voortouw. De gemeente heeft moeite om mensen uit de wijk te bereiken. De gemeente bezuinigde wijkcoördinatoren en jongerenwerkers weg, waardoor het nog moeilijker werd om contact te leggen met inwoners.

Bewoners hebben weinig vertrouwen in de overheid en de instituties. De gemeente is aan zet om het vertrouwen te herstellen en in gesprek te gaan met bewoners. De gemeente ontwikkelde daarom het project 'Mijn Buurtje' en startte de training van tien nieuwe 'buurtverbinders'. Op deze manier streeft de gemeente uiteindelijk naar een preventieve aanpak van problemen.

2.6 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op een analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 21 december 2016 in Buitenhof Delft. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Wilke Ruiten (gemeente Delft)
- Jaap van Zwet (gebiedscoördinator Woonbron)
- Casper Schonenberg (gebiedsconsulent Vidomes)

3 Dolphia, Enschede



3.1 Introductie en voorgeschiedenis

De wijk Dolphia is een tuindorp tussen Glanerbrug en Enschede, gebouwd in de jaren dertig. Eschmarkerveld, een uitbreidingsplan voor Enschede ten noorden en oosten van Dolphia, kwam niet van de grond en hierdoor ligt de wijk tamelijk geïsoleerd. Dolphia is symmetrisch opgebouwd rond het Transvaalplein, waar een grote vijver het hart van de wijk vormt. Dolphia bestaat vrijwel alleen uit huurwoningen van woningcorporatie Ons Huis. Dolphia telt nog geen 600 inwoners. Slechts enkele huishoudens hebben een migratieachtergrond.⁷

Dolphia is een echte volksbuurt en de inwoners vormen een hechte gemeenschap. In de wijk bestaan omvangrijke, hechte familienetwerken. De inwoners zijn sterk op elkaar georiënteerd. Omdat de wijk afgelegen ligt, zoeken bewoners vaak een eigen manier om problemen op te lossen. Dolphia kwam in 2015 in het nieuws, toen de geplande bouw van een asielzoekerscentrum voor onrust zorgde. Bewoners verzetten zich tegen de komst van het azc en organiseerden grootschalige protesten.

23

In 2006 is een derde van de woningen in Dolphia gesloopt: 84 van de 249. Dit gebeurde om ruimte te creëren voor de bouw van nieuwe woningen, maar door de crisis ging de bouw niet door. Het terrein is nu een groenzone en doet dienst als speelvoorziening voor kinderen. Tot grote teleurstelling van de inwoners werd ook het oude buurthuis afgebroken. De woningcorporatie realiseerde een nieuw buurthuis net buiten Dolphia, maar daar voelen de bewoners zich niet thuis. Het nieuwe buurthuis zou in het hart van de nieuwe wijk herbouwd worden, maar door het uitblijven van de stadsuitbreiding staat het buurthuis nu buiten de wijk. De inwoners van Dolphia hebben de nadrukkelijke wens om een eigen buurthuis te verwezenlijken in het midden van de wijk. Een nieuw buurthuis, gerund door een bewonerscommissie, kan een centrale functie vervullen bij het verbeteren van de wijk. Eigen kracht van de buurt moet ervoor zorgen dat bewoners minder snel een beroep doen op de hulpverlening, waardoor overheid, zorgpartners en welzijnswerk terug kunnen treden.

⁷ www.cbsinuwbuurt.nl

Kernstatistieken

Inwoneraantal	585	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	1.003	Aantal woningen	255
Leeftijd 65+ (%)	15%	Gemiddelde WOZ-waarde	135.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	21%	Eengezinswoning (%)	99%
Aantal huishoudens	260	Meergezinswoning (%)	1%
Eenpersoonshuishoudens (%)	33%	Koopwoningen (%)	20% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	29%	Huurwoningen (%)	80% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	39%	Corporatiebezit (%)	77%

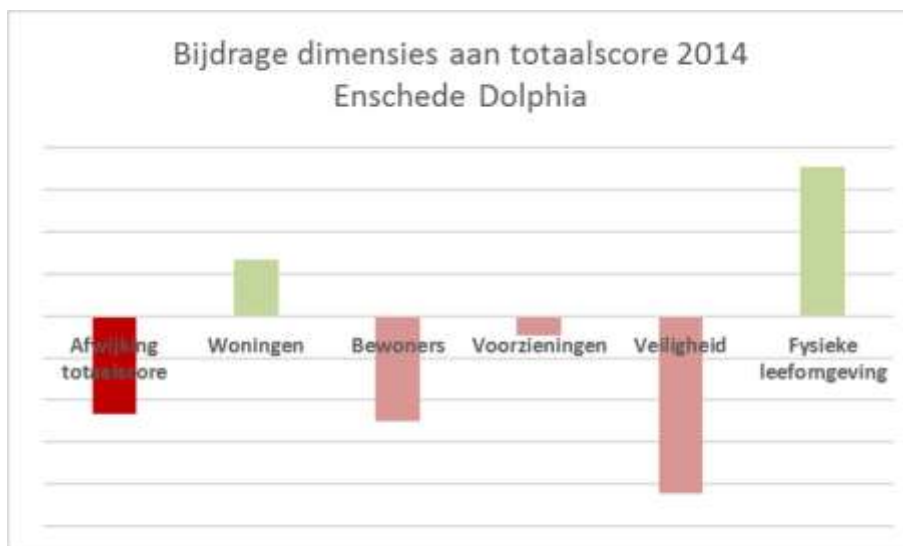
Bron: CBSinuwbuurt (2015)

3.2 Stand en ontwikkeling van de leefbaarheid in Dolphia

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Dolphia, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

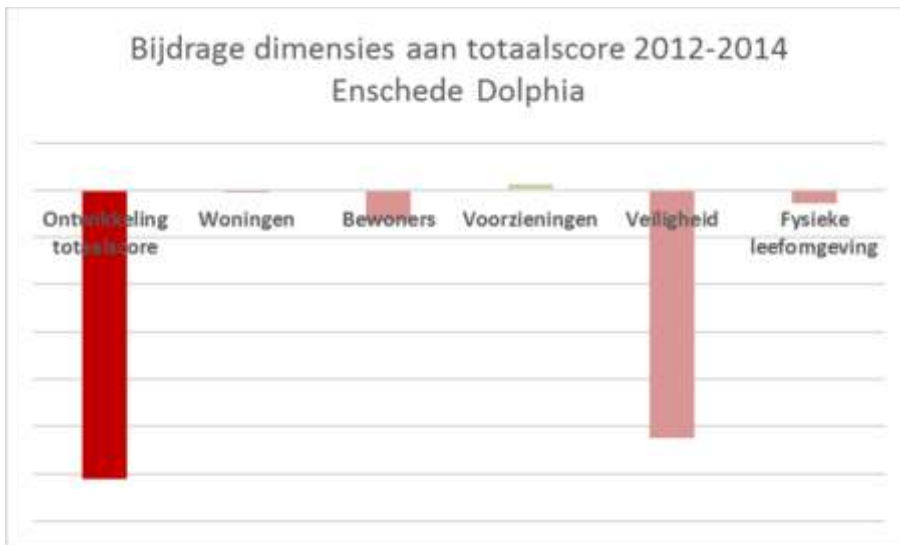
De eerste figuur toont de stand van de leefbaarheid in Dolphia in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Daarnaast geeft de figuur voor vijf dimensies aan in hoeverre zij bijdragen aan de (ondergemiddelde) leefbaarheid in Dolphia. Met name *bewoners* en *veiligheid* scoren minder goed dan gemiddeld in Nederland.

24



Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Dolphia tussen 2012-2014. De staaf *ontwikkeling totaalscore* zet de leefbaarheidsscore in 2014 af tegen de leefbaarheidsscore in 2012. Daarnaast maakt de figuur voor de vijf achterliggende dimensies inzichtelijk in hoeverre ze hebben bijgedragen aan verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in de wijk. Met name *veiligheid* draagt bij aan de (forse) achteruitgang van de leefbaarheid.



Bron: Leefbaarometer

3.3 De opgave in Dolphia

Fysiek

Dolphia staat vooral voor een grote sociale opgave. De woningcorporatie voerde de meeste fysieke activiteiten reeds uit en knapte de woningen in de wijk kort geleden op. Sommige woningen kampen met vochtproblemen, maar ook dit wordt aangepakt. De woningcorporatie voorziet alle eengezinswoningen van betere ventilatie. Plannen om de woningen in de nabije toekomst verder te verduurzamen bestaan nog niet. Met de huidige ingrepen kunnen de woningen nog ruim dertig jaar mee.

25



Het braakliggende terrein in Dolfhia dat vrij kwam na de sloop van ongeveer een derde van de woningen, is nog steeds een mogelijke uitbreidingslocatie. Wanneer de markt aantrekt kunnen hier woningen worden gerealiseerd. Hiervoor bestaan nog geen concrete plannen. In de gemeente vindt geen uitbreiding van de sociale woningvoorraad meer plaats. Als er in de stad gebouwd wordt, zijn dat duurdere woningen, tenzij er sprake is van vervanging. Bewoners en professionals in de wijk zien het liefst een mix van huur- en koopwoningen op het braakliggende terrein verschijnen.

In de openbare ruimte ligt wel een opgave voor Dolfhia. De gemeente is - genoodzaakt door bezuinigingen - minder actief in de openbare ruimte en stimuleert burgers om meer eigen verantwoordelijkheid voor de woon- en leefomgeving te nemen. Inwoners van Dolfhia besteden steeds minder aandacht aan de directe woonomgeving. Voorheen spraken bewoners elkaar op hun gedrag aan, maar dit gebeurt steeds minder. Veel mensen onderhouden hun eigen tuin, maar dumpen hun afval vervolgens aan de overkant van de straat of bij de vijver. Vanaf 2017 verandert het proces van afvalinzameling en moet men betalen voor de verwerking van afval. De gemeente stimuleert de buurt om afval gescheiden aan te bieden om zo te besparen op de afvalstoffenheffing. Toch bestaat het risico dat er meer afval in de openbare ruimte zal belanden. Omdat er geen meldingsbereidheid in de buurt is en mensen niet willen klagen over dergelijke illegale stortingen, is het lastig te achterhalen wie de boosdoeners zijn. De gemeente en bewoners hopen in samenwerking de verloedering terug te dringen door opruimacties te organiseren. Kinderen kunnen daar een belangrijke rol in spelen. Zij spreken hun ouders aan op hun gedrag.

Sociaal

26

De bewonerscommissie geeft aan dat het terugdringen van armoede, de realisatie van een nieuw buurthuis, het vergroten van de leefbaarheid en het bieden van een toekomstperspectief aan kinderen in de wijk de belangrijkste opgaven voor Dolfhia zijn. Het wijkteam benadrukt het belang van een optimale benutting van de talenten en krachten van alle inwoners van Dolfhia. Het wijkteam streeft naar de versterking van het zelforganiserend vermogen van mensen. Het toekomstperspectief van de inwoners van Dolfhia moet verbeteren, zodat mensen weer trots kunnen zijn op hun wijk. Iedereen verlangt naar een betere, schonere en mooiere buurt, met meer kansen voor de kinderen die nu opgroeien in de wijk. In de stadsdeelagenda Oost staan de belangrijkste doelen en ambities voor Dolfhia voor 2016-2018: voorkomen van problematische schulden, opvoedondersteuning dichtbij en de samenredzaamheid vergroten.

In Dolfhia heerst veel armoede, werkloosheid en schuldenproblematiek. Het gemiddelde inkomen van de wijk is het laagst van het stadsdeel. In Dolfhia wonen naar verhouding veel eenoudergezinnen en het percentage jongeren zonder startkwalificatie is veel hoger dan gemiddeld. Dit zorgt voor een belangrijke opgave op het gebied van opvoedondersteuning en een verbetering van het toekomstperspectief van de jeugd. De wijk kampt met veel drugs- en alcoholproblematiek en de laatste jaren lijkt dit verder toe te nemen. In Dolfhia heerst een cultuur waarin problemen binnenshuis blijven. De drempel om externe hulp in te schakelen ligt hoog en daarom worden problemen vaak in de familie opgelost.

Het wijkteam heeft als uitgangspunt dat het regie voert op hulpverlening. Een zakelijke benadering, waarin mensen worden gestimuleerd om hulp in hun eigen netwerk te organiseren, past niet bij Dolfhia. In Dolfhia is hulpverlening nodig met meer maatwerk: een vraaggerichte aanpak met ruimte voor persoonlijk contact met bewoners. Vanwege de problematiek en cultuur in Dolfhia is een belangrijk onderdeel van de wijkaanpak de keuze voor twee vaste gezichten als wijkcoaches. Dit zorgt voor

vertrouwen en herkenbaarheid bij de inwoners van de wijk. Vragen worden integraal opgepakt en alle sociale partners denken mee.

Bewoners waarderen het toegankelijke aanspreekpunt dat ze hebben gevonden in de wijkcoaches. De coaches zetten in op preventie en interventies in een vroeg stadium om erger te voorkomen. De inwoners van Dolphia signaleren problemen echter vaak te laat en stellen hun hulpvragen pas als het water tot de lippen staat. De bewonerscommissie speelt een belangrijke rol bij het verbeteren van het vertrouwen van bewoners in de hulpverlenende instanties. Bewoners komen makkelijker in contact met de wijkcoaches als dit via één van de leden van de bewonerscommissie gaat.



27

Hoewel er achter de voordeur veel problemen spelen in Dolphia en mensen daardoor over weinig ruimte en mogelijkheden beschikken om hun woonomgeving te onderhouden, is de sociale cohesie en de bereidheid om de buurt te verbeteren hoog. De inwoners van Dolphia koesteren de hechte gemeenschap in de wijk. De mogelijke komst van een asielzoekerscentrum zorgde voor veel onrust, maar bracht de bewoners wel weer dichterbij elkaar en georganiseerd rondom een gezamenlijk doel. Veel inwoners verlangen naar een nieuw buurthuis in het centrum van de wijk. Er meldden zich al zestig vrijwilligers die meedenken en meehelpen aan de realisatie van het buurthuis.

3.4 Stand van de wijkaanpak

Ruim tien jaar geleden bestond er een initiatief om Dolphia te revitaliseren. Daarvoor is een subsidie toegekend vanuit het Europese Interreg III B project "Vitalizing city centres through Integrated Spatial

Planning (VISP)⁸. Dit bedrag was een stevige financiële impuls voor de betrokken organisaties bij de gezamenlijke aanpak van de problemen in de wijk. De gemeente Enschede, corporatie Ons Huis en Stichting Welzijn Oostgrens werkten samen aan een integrale verbetering van de wijk. De volgende thema's stonden daarbij centraal:

Fysiek:

- herstructurering openbare ruimte en wegen
- versterken positie en rol van de basisschool
- stedenbouwkundige verbinding van de twee wijken
- reconstructie en nieuwbouw van een aantal woningen

Sociaal:

- maatschappelijke interventies op gezinsniveau
- toezicht en handhaving openbare orde
- verplaatsen en versterken wijkgebouw/wijkvoorziening
- stimuleren van betrokkenheid van de wijkbewoners

28



In 2006 is een derde van de woningen in Dolphia gesloopt om de bouw van de nieuwe woonwijk Eschmarkerveld, ten noorden en oosten van Dolphia, mogelijk te maken. Dit was een kans om het geïsoleerde karakter van de wijk te doorbreken. Geen van de geplande woningen zijn echter gerealiseerd. Het braakliggende terrein in de wijk is tijdelijk ingericht als groenzone en speelvoorziening voor kinderen.

⁸ VISP in Dolphia (2005) Link: http://store1.digitalcity.eu.com/store/clients/release/AAAAMLOG/doc/flyer+VISP+in+Dolphia++dutch+language_2005.05.03-08.09.26.pdf

Wel verscheen er in die tijd een nieuw buurthuis. Mede door het uitblijven van de realisatie van Eschmarkerveld, ligt het in 2007 gerealiseerde nieuwe buurthuis buiten de wijk en is de exploitatie van het buurthuis voor de eigenaar Ons Huis een probleem. De bewoners van Dolphia hebben het buurthuis nooit als 'hun eigen' geaccepteerd. Het ligt volgens hen te ver buiten de wijk en is tevens slecht toegankelijk voor scootmobiel, waar veel oudere bewoners van Dolphia op aangewezen zijn.

De 'Droom van Dolphia' is om weer een eigen buurthuis te hebben in het midden van de wijk. Het beleid van de gemeente Enschede is echter om geen buurthuizen in eigendom te hebben. Vanwege de verwachte positieve impuls van een 'eigen' buurthuis, heeft de wethouder de bewoners gestimuleerd om hun droom waar te maken. De gemeente daagde bewoners uit om het op eigen kracht te regelen, maar men ontdekte al gauw dat dit een stap te ver was.

De gemeente is nu bereid een stuk grond ter beschikking te stellen en het bewonersbedrijf een 'sociale hypotheek' te verstrekken. Dit betekent dat bewoners de hypotheek kunnen afbetalen in de vorm van maatschappelijke effecten van hun activiteiten. Wanneer activiteiten bijvoorbeeld leiden tot minder voortijdig schoolverlaters of minder mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, dan kan met deze kostenbesparingen de hypotheek worden afgelost. Ook kunnen andere verdienmodellen bijdragen aan de aflossing van de hypotheek, zoals een winkel of catering vanuit het buurthuis.

Een nog op te richten bewonersbedrijf moet het nieuwe buurthuis gaan exploiteren. Het initiatief leeft sterk onder de bewoners, maar bij het ontwikkelen en beheren van een buurthuis en het runnen van een bewonersbedrijf hebben zij deskundige ondersteuning nodig. De uitdaging zit vooral in het borgen van continuïteit. De bewoners worden op dit moment al bij de planontwikkeling ondersteund. Er ligt een conceptplan voor het initiatief en er hebben zich al zestig mensen aangemeld als vrijwilliger. Als het plan slaagt dan is er een grote stap gezet in de samenredzaamheid van Dolphia.

29

3.5 Samenwerking en financiering

De belangrijkste partners zijn de gemeente Enschede, woningcorporatie Ons Huis, de bewonerscommissie Dolphia en door de bewonerscommissie uitgekozen externe ondersteuning (Eurus Advies). De betrokken partijen werken intensief samen. Ze werken met korte lijnen en hebben onderling goed contact. Ook in het wijkteam verloopt de samenwerking goed. Problemen worden integraal opgepakt. De gemeente Enschede onderzoekt hoe de financiering van het buurthuis middels een 'sociale hypotheek' vorm kan krijgen, omdat het geld ander georganiseerd moet worden dan gebruikelijk.

3.6 Knelpunten en uitdagingen

Dolphia staat voor een aantal flinke sociale opgaven, maar er zijn ook kansen. De 'Droom van Dolphia' staat daarin centraal. Het bezitten van een eigen buurthuis staat symbool voor wat de wijk wil opbouwen. Samen plannen maken, bouwen, onderhouden en exploiteren. Zelf activiteiten afstemmen op de behoefte van bewoners en daarmee onderlinge samenhang creëren. Een buurthuis als huiskamer. Waar inwoners van de wijk lessen kunnen volgen, jeugdactiviteiten kunnen organiseren of waar je als gepensioneerde een bakkie troost kunt halen. Een buurthuis voor opvoedvragen, budgetbegeleiding of een politiesprekkuur. Het vermogen van bewoners om hier zelfstandig een succes van te maken is beperkt, maar het gevoel van eigenaarschap is groot. De grote uitdaging van het

bewonersbedrijf en het nieuwe buurthuis is tweeledig: het verder uitwerken van de 'sociale hypotheek' en het ondersteunen van bewoners bij het realiseren van hun droom.

3.7 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op een analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 22 december 2016 in Enschede. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Aaltjen Volbers – Wijkregisseur, gemeente Enschede
- Raymond Senger – Wijkbeheerder, gemeente Enschede
- Tjalling de Vries – Adviseur Sturing en Bekostiging, gemeente Enschede
- René Kalsbeek – Manager Wonen, Ons Huis
- Ilona van Ingen – Wijkcoach, Wijkteam Enschede
- Yvonne Barelds – Wijkcoach, Wijkteam Enschede
- Dimie Blanken – Opbouwwerkster, Alifa
- Chantal Wassink – Wijkagente, Politie
- Rudi Theunissen – Ondersteuner bewonersbedrijf, Eurus Advies
- Jan Scheffer – Voorzitter, bewonerscommissie Dolphia
- Angelique Scheffer – Bewonerscommissie Dolphia
- Site Meijer – Bewonerscommissie Dolphia
- Chantal Boer – Bewonerscommissie Dolphia

4 Gestelse Buurt, 's-Hertogenbosch



4.1 Introductie en voorgeschiedenis

De Gestelse Buurt ligt in het zuidoosten van 's-Hertogenbosch en kenmerkt zich door een vrij eenzijdige woningvoorraad: 87 procent van de woningen zijn huurwoningen van woningcorporatie BrabantWonen. De woningen hebben een relatief lage WOZ-waarde. Vrijwel alle woningen dateren uit de periode 1945-1969. De wijk bestaat voor ruim de helft uit eengezinswoningen, die het straatbeeld grotendeels bepalen. Daarnaast zijn er zes flats. De Gestelse Buurt telt zo'n 1.200 inwoners. Het aandeel niet-westerse allochtonen (33 procent), huishoudens met een laag inkomen (24 procent), niet-werkende werkzoekenden (18 procent) en bewoners met een uitkering ligt beduidend hoger dan het stedelijk gemiddelde. De Gestelse Buurt is een buurt met veel familieverbanden en kent een gesloten karakter. In de buurt wonen veel kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Veel inwoners van de buurt hebben een afwijkend normen en waardenpatroon. De verbale omgangsvormen zijn 'harder' in de buurt. Er heerst een wij-zij cultuur tussen autochtonen en allochtonen. De Gestelse buurt scoort in de Wijk- en buurtmonitor 2016 'zeer zwak'. De scores wijken weinig af van die uit 2014. De binding met de buurt en de veiligheidsbeleving zijn in die periode verslechterd.

31

Er is in het verleden flink geïnvesteerd in de Gestelse Buurt. Dat had effect, maar inmiddels gaat de wijk in de beleving weer achteruit. De eengezinswoningen zijn opgeknapt om weer 25 jaar mee te kunnen. De zes woonblokken met 132 portiek- en etagewoningen zonder lift uit 1959 kregen in 2008 een opknapbeurt om de woningen nog acht tot tien jaar in stand te houden. Bewoners zijn ten tijde van de wijkaanpak gevraagd naar hun dromen voor de toekomst van de buurt. Een aantal van die wensen zijn uitgevoerd, maar het uitblijven van fysieke investeringen zorgde voor frustraties bij bewoners.

Naast de Gestelse Buurt is een nieuwbouwwijk gebouwd, waarmee er op groter schaalniveau wel sprake is van differentiatie, maar voor de Gestelse Buurt levert dat geen voordelen op. Er heerst een wij-zij gevoel en er is nog geen sprake van integratie. Ook is er een Brede School gekomen. De BBS Nieuw Zuid moet een belangrijke schakel worden tussen de Gestelse Buurt en de nieuwbouwwijk Meerendonk. Woningcorporatie BrabantWonen vervangt de komende tien jaar de zes flats in de wijk. Deze flats blijven in de sociale huurprijsklasse.

Kernstatistieken

Inwoneraantal	1.235	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,1
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	7.586	Aantal woningen	557
Leeftijd 65+ (%)	12%	Gemiddelde WOZ-waarde	136.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	18%	Eengezinswoning (%)	56%
Aantal huishoudens	585	Meergezinswoning (%)	44%
Eenpersoonshuishoudens (%)	43%	Koopwoningen (%)	10% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	24%	Huurwoningen (%)	90% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	33%	Corporatiebezit (%)	87%

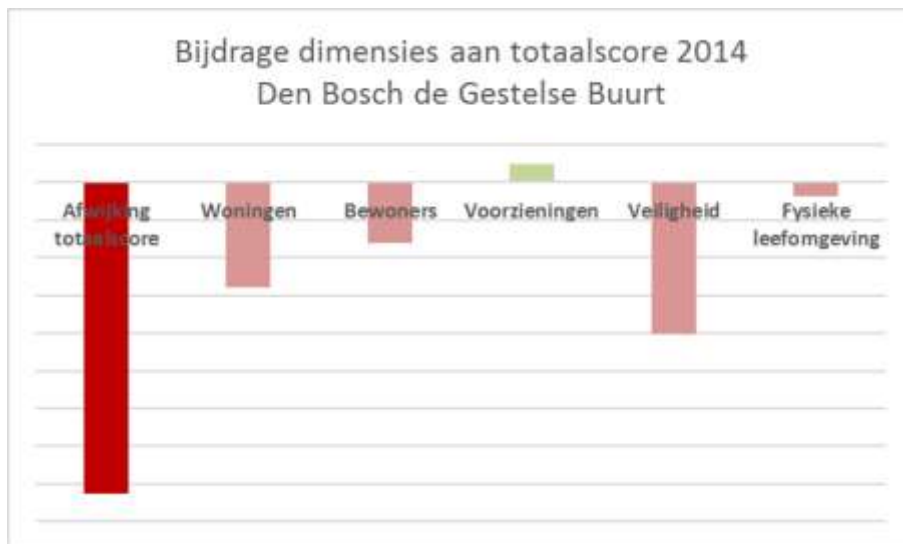
Bron: CBSinuwbuurt (2015)

4.2 Stand en ontwikkeling van de leefbaarheid in de Gestelse Buurt

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in de Gestelse Buurt, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

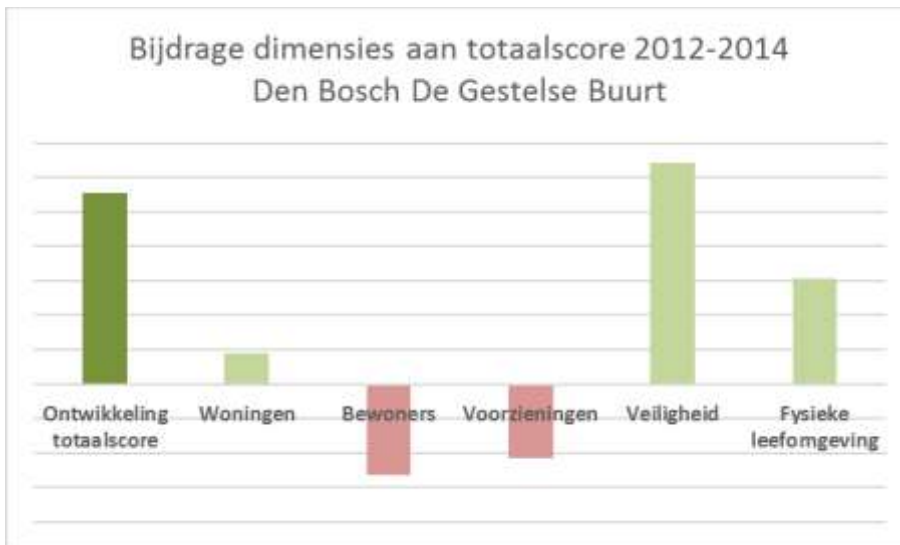
De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast staat voor vijf dimensies aangegeven in hoeverre zij bijdragen aan de (ruim ondergemiddelde) leefbaarheid in de Gestelse Buurt. Met name *woningen* en *veiligheid* scoren minder goed dan gemiddeld in Nederland.

32



Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in de Gestelse Buurt tussen 2012-2014. Bij de staaf *ontwikkeling totaalscore* is de leefbaarheidsscore in het ene jaar afgetrokken van de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast wordt voor de vijf achterliggende dimensies weergegeven in hoeverre ze hebben bijgedragen aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in de wijk. Hier dragen *fysieke leefomgeving* en (met name) *veiligheid* bij aan de vooruitgang van de leefbaarheid.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

4.3 De opgave in de Gestelse Buurt

Fysiek

Woningcorporatie BrabantWonen bezit bijna alle huizen in de wijk. De eengezinswoningen zijn rond 2008 gerenoveerd. Op termijn ligt hier wel een verduurzamingsopgave, maar voorlopig staan daar geen investeringen voor gepland. Een beperkt aantal woningen in de wijk wordt verkocht. De belangrijkste opgave voor de komende jaren is de vervanging van de zes flats in de Gestelse Buurt. De corporatie voert dit de komende tien jaar gefaseerd uit. Op stedelijk niveau is bepaald dat er meer sociale woningbouw moet komen en daarom blijven de woningen in de sociale huur. Hier ligt dus geen kans voor het aantrekken van middeninkomens. De huren zullen iets stijgen en de corporatie biedt bewoners

een riante verhuisvergoeding, dus de verwachting is dat veel van de huidige bewoners de wijk zullen verlaten. Daar komt wel eenzelfde doelgroep voor terug.

Om de tijd te overbruggen verhuurt BrabantWonen de flats tijdelijk aan spoedzoekers. Dat zijn bijvoorbeeld gescheiden mensen, buitenlandse studenten, statushouders of andere mensen die snel een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor urgentie. Het nadeel hiervan is dat er extra verhuisbewegingen komen en dit kan een instroom van mensen met minder binding met de buurt veroorzaken. Om ervoor te zorgen dat de wijk de komende tien jaar leefbaar blijft, is hier zeker aandacht voor nodig. De instroom van tijdelijke bewoners kan ook een kans voor de wijk betekenen. Er bestaat nog geen gericht programma om deze kansen te benutten, zoals projecten waarbij studenten wonen met korting als zij zich inzetten voor de buurt.

De gemeente zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de investeringen van BrabantWonen in de woningvoorraad, door ook de openbare ruimte aan te pakken. De gemeente reserveerde hier budget voor. De afstemming van investeringen is meer reactief, dan dat de partijen proactief samenwerken. Beide partijen vinden dat deze zaken over het algemeen goed geregeld zijn. De gemeente en de corporatie bundelen de krachten bij de fysieke opgave in de winkelstrip van de wijk. Ze streven naar een betere toegang tot de wijk door de winkelstrip aan te pakken.

Sociaal

De Gestelse Buurt is een sociaal zeer zwakke wijk. Uit de Wijk- en buurtmonitor 2016 – Zuidoost blijkt dat het aandeel uitkeringsgerechtigden en niet-werkende werkzoekenden fors hoger is dan gemiddeld. Het aandeel bewoners dat zich medeverantwoordelijk voelt voor de leefbaarheid in de buurt is vrij laag en de waardering voor de woonomgeving is minder sterk dan gemiddeld. Er zijn minder jongeren met een startkwalificatie en meer voortijdig schoolverlaters. Relatief weinig mensen beoordelen hun gezondheid als uitstekend of (zeer) goed, terwijl meer mensen zich door hun gezondheid beperkt voelen. De zwakke score van de Gestelse Buurt is in de periode 2014-2016 grotendeels gelijk gebleven. Het thema *leren* ontwikkelde zich ongunstig, vooral door een toename van het aandeel voortijdig schoolverlaters. Ongunstige uitschieters zijn verder *binding* en *veiligheid*. Het aandeel bewoners dat zich medeverantwoordelijk voelt voor de eigen buurt is sterker gedaald dan gemiddeld. Bovendien ervaren mensen meer sociale overlast. Er bestaat in de wijk een duidelijke scheiding tussen de autochtone en allochtone bevolking. Dit vraagt om extra aandacht en structurele inzet op integratie en samenleven tussen verschillende culturen.

34

De Gestelse Buurt kenmerkt zich volgens de Veiligheidsmonitor 2016 door een negatief leefklimaat. 37 procent van de inwoners van de Gestelse Buurt is ontevreden over de bevolkingssamenstelling van hun buurt. Ook wordt de sociale cohesie slechter beoordeeld dan gemiddeld. Verder geven relatief veel inwoners van de Gestelse Buurt aan dat overlast door omwonenden (22 procent), bedreigingen in de buurt (12 procent) en intimidatie door omwonenden (12 procent) vaak voorkomen in hun buurt. Dit is het hoogst van alle wijken en aandachtsbuurten in 's-Hertogenbosch. In de wijk wonen een aantal criminele gezinnen die een stempel drukken op de sociale structuur van de wijk. Hun criminaliteit is onderhuids, ze vertonen op het eerste gezicht geen asociaal gedrag. Volgens professionals in de wijk is het moeilijk hier op in te grijpen; de politie en gemeente zitten hier zo veel mogelijk bovenop.

De inwoners van de Gestelse Buurt beoordelen de veiligheid in de buurt met het rapportcijfer 5,7. De score op de veiligheidsindex verbeterde in 2016 licht ten opzichte van 2013. Dit komt vooral door een afname van inbraken, geweldsdelicten en vernielingen. In de beleving van bewoners en professionals is

de veiligheid echter een aandachtspunt van formaat. Sinds 2013 worden er integrale actiedagen gehouden in de Gestelse Buurt, waarbij de politie, Belastingdienst en gemeente samen de buurt uitkammen. De partijen controleren onder andere op witwaspraktijken, belastingfraude, uitkeringsfraude en hennepkwekerijen. Ook controleren ze al het verkeer dat de wijk in- en uitrijdt. De wijkinvallen leveren veel op voor de veiligheid, maar niks voor de leefbaarheid. Het onveiligheidsgevoel neemt door de invallen eerder toe.



35

Er is weinig sociale cohesie, initiatief en eigen kracht in de wijk. Er zijn weinig sleutelfiguren die iets voor de buurt willen betekenen. Ook zijn er nauwelijks huurders- of bewonersorganisaties actief in de Gestelse Buurt. Het daarom lastig bewoners bij de verbetering van de wijk te betrekken. De nieuwe manier van werken vanuit het sociale domein, waarbij bewoners worden aangesproken op eigen initiatief en eigen kracht, werkt niet in de Gestelse Buurt. Professionals ervaren deze opdracht als belemmerend in hun functioneren. Soms wijken professionals van dit dogma af en dan zien ze ook gelijk meer resultaat. Wijkprofessionals worden echter geacht volgens de nieuwe principes te werken. Daarnaast speelt er een capaciteitsprobleem, waardoor er onvoldoende aandacht uitgaat naar de wijk. Er is een actievere rol en meer menskracht nodig om het verschil te kunnen maken. De vervanging van de flats kan een aanknopingspunt zijn om achter de voordeur te komen en iets te betekenen in het leven van mensen. Daarvoor is een intensieve samenwerking nodig. Volgens wijkwerker Anine Vloedgraven ontbreekt het aan capaciteit om hier invulling aan te kunnen geven.

4.4 Stand van de wijkaanpak

Er is in het verleden veel geïnvesteerd in de Gestelse Buurt. De eengezinswoningen zijn opgeknapt om weer 25 jaar mee te kunnen. De zes woonblokken met 132 portiek- en etagewoningen zonder lift uit

1959 kregen in 2008 een opknapbeurt om de flats nog acht tot tien jaar in stand te houden. De komende tien jaar worden deze flats vervangen. BrabantWonen heeft vanaf 2009 een wijkaanpak uitgevoerd conform de 'Keten in de buurt'-aanpak⁹: Enkele onderdelen daarvan waren:

- 'Koffie-project met ouderen' om onderlinge contacten tussen buurtbewoners te vergroten en individuele problemen te signaleren.
- Speelruimte in de wijk.
- Realisatie van een wijksteunpunt – samen met partners.
- Intensivering van de aanpak van woonfraude.
- Onderzoek naar mogelijkheden om de functie van de winkelstrip te vergroten.

BrabantWonen en Welzijn Divers trokken samen met het City Change Center, Basta! en medewerkers van de gemeente met een keet, vergaderbakfiets, tijdelijk terras en snackwagen door de Gestelse Buurt. Doel was om in een-op-eengesprekken van bewoners te horen wat ze van de buurt vinden. Ook konden bewoners verbeterpunten en ideeën aandragen, zodat de Gestelse Buurt nog prettiger en leefbaarder wordt. Een aantal van die wensen zijn gerealiseerd, maar een leerpunt is dat het belangrijk is om direct zichtbare resultaten te presenteren, zodat bewoners zien dat er gewerkt wordt aan de wijk. Het uitblijven van investeringen zorgde voor frustratie en een afnemende betrokkenheid bij bewoners. Uit de interviews met bewoners kwamen vooral fysieke mankementen aan bod, maar ondertussen werd duidelijk dat het sociale aspect meer naar voren moest komen. Men moest 'achter de voordeur' komen.

36



⁹ Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch – woningcorporaties (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2008) Link: [http://www.futurawonen.nl/data/files/alg/id566/Zayaz%20gemeente%20Hertogenbosch%20\(koepel\).pdf](http://www.futurawonen.nl/data/files/alg/id566/Zayaz%20gemeente%20Hertogenbosch%20(koepel).pdf)

Naast de Gestelse Buurt ontstond de nieuwbouwwijk Meerendonk. De toevoeging van duurdere woningen aan de wijk was bedoeld als een positieve impuls, maar de nieuwe wijk ligt letterlijk achter een gracht. Beide woongebieden functioneren gescheiden en de Gestelse Buurt ervaart weinig positieve effecten van de toevoeging van duurdere woningen en andere doelgroepen. Er leeft een sterk wij-zij gevoel. Betrokken partijen onderzoeken hoe beide wijken beter op elkaar aan kunnen sluiten, zodat het meer een geheel wordt. De wens is dat de nieuwbouw van de Meerendonk natuurlijk samenvloeit met de Gestelse Buurt.

In 2013 is de nieuwe Brede Bossche School Nieuw Zuid (BBS Nieuw Zuid) opgeleverd. De BBS Nieuw Zuid moet een belangrijke schakel worden tussen de Gestelse Buurt en de nieuwbouwwijk Meerendonk. De noodzaak van het bijeenbrengen van de woonwijken en de behoefte van de Gestelse Buurt aan onderwijs, een goed buurthuis en andere voorzieningen, leidden tot de ontwikkeling van deze Brede Bossche School. De brede school is een samenwerkingsverband van verschillende partijen in de buurt, met als kern het Kindcentrum met voorzieningen voor kinderen van 0 tot 13 jaar. Daarbij horen onder meer een basisschool, een peuterspeelzaal, een kinderopvang en een buitenschoolse opvang. Maar de school biedt ook volwasseneneducatie, een activiteitencentrum en een wijktheater. De brede school werkt – met de ouders en overige wijkbewoners – aan de ontwikkeling van de kinderen en aan de verbetering van het leefklimaat in de hele buurt.



37

4.5 Samenwerking en financiering

De belangrijkste partners in de wijk zijn de gemeente 's-Hertogenbosch en woningcorporatie BrabantWonen. De samenwerking in de wijk tussen verschillende instanties wordt als goed ervaren. Er zijn weinig georganiseerde of betrokken bewoners waarmee partijen in gesprek kunnen. Er is een

wijkraad voor een groter gebied, maar daar zijn geen bewoners vanuit de Gestelse Buurt actief. Ook zijn er geen goed functionerende huurdersorganisaties en bewonerscommissies in de wijk. Er was wel een commissie actief voor afspraken over de verhuisregeling, maar deze mensen hadden geen interesse in verdere betrokkenheid bij de wijk.

De Gestelse Buurt mist de capaciteit en de middelen om de buurt en het leven van bewoners te verbeteren. “Wat we nu kunnen doen is alleen voldoende om de buurt enigszins op peil te houden, maar wil je de buurt echt verbeteren dan is er meer nodig”, zegt wijkwerker Anine Vloedgraven hierover. Een voorbeeld van hoe geld beter georganiseerd kan worden is de ‘Bossche Bond’. De Bossche Bond is een manier om aan professionals in ‘s-Hertogenbosch die met kwetsbare bewoners werken, snel en vrij besteedbaar geld beschikbaar te stellen, om in complexe en vaak ook acute situaties tot effectief maatwerk te komen. Diverse organisaties stopten hiervoor gezamenlijk geld in een pot. De Bossche Bond is een zogenaamd ‘revolving’ fonds. Dit betekent dat bijdragen uit het fonds ook weer terugbetaald moeten worden. Degene die aan zet was bij de hulpverlening, betaalt achteraf terug. Gaat het om een unieke oplossing, waarbij niet één partij verantwoordelijk is, dan storten alle partijen een deel van het bedrag terug in de pot.

4.6 Knelpunten en uitdagingen

De grote opgave is om de vervanging van de flats zo gunstig mogelijk te laten verlopen voor de buurt. Daarbij is aandacht nodig voor de instroom van tijdelijke bewoners en hun invloed op de leefbaarheid van de wijk. Hier liggen zowel risico's als kansen. Mede door de beperkte capaciteit wordt er onvoldoende samengewerkt tussen fysieke en sociale partners in de wijk. Er liggen kansen om bij de vervanging van de flats achter de voordeur te komen en het verschil te maken in het leven van mensen. De wens bestaat om met de fysieke vernieuwing mensen een stap verder te brengen op de participatieladder. De noodzaak om dit proces aandachtig in te steken wordt gevoeld, maar volgens professionals ontbreekt het aan middelen en mensen om voldoende te investeren in de wijk.

38

4.7 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op een analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 19 december 2016 in ‘s-Hertogenbosch. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Daniel Dohnalek – Strateeg Stadsontwikkeling, gemeente ‘s-Hertogenbosch
- Marie-Louise Claessens – Wijkmanager Zuid, gemeente ‘s-Hertogenbosch
- Anine Vloedgraven – Wijkwerker, Welzijn Divers Den Bosch
- Peter van der Klok – Projectleider Ontwikkeling, BrabantWonen

5 Jagershoef, Eindhoven



5.1 Introductie en voorgeschiedenis

De buurt Jagershoef ligt in de wijk Ontginning in het stadsdeel Woensel-Noord in Eindhoven. Het merendeel van de woningen is in de jaren zestig gebouwd. De woningbouw bestaat voornamelijk uit grondgebonden rijtjeswoningen met hoogbouwflats aan de west- en zuidrand. De buurt telt meer dan 1.700 woningen waarvan ongeveer 1.200 huurwoningen en 500 koopwoningen.¹⁰ Van de 75 procent huurwoningen is 71 procent eigendom van woningcorporaties Woonbedrijf, 't Huis, Wooninc en Trudo. Momenteel kan 80 procent van de woningvoorraad worden aangemerkt als goedkoop segment. In 2006 en 2007 werden veel woningen gerenoveerd, maar verder veranderde de woningvoorraad de afgelopen jaren weinig.

Jagershoef telt ongeveer 3.500 inwoners. Aanvankelijk woonden er vooral jonge gezinnen in de buurt. Voor een belangrijk deel betrof het huishoudens in de lagere middenklasse; mensen die werkzaam waren bij grote lokale werkgevers, zoals Philips en de NS. Veel van deze eerste generatie – doorgaans autochtone – bewoners wonen nog steeds in Jagershoef, maar hun kinderen verlieten de wijk. De afgelopen jaren nam de vergrijzing in de wijk sterk toe. Hierdoor kwam een instroom op gang van jonge gezinnen met een niet-westerse achtergrond.

39

Afgaande op de Leefbaarometer scoort Jagershoef goed op het gebied van voorzieningen, maar de inwoners schetsen een minder positief beeld. De ruim opgezette wijk beschikt over een park met een groot grasveld in het midden van de buurt. Diverse voorzieningen concentreren zich rond dit centrale park. De basisschool, de Vrijetijdsaccommodatie (VTA), een Cruyff Court, een Jeu de Boules vereniging en een scoutingvereniging vestigden zich rond het park. Enkele toonaangevende gebouwen, zoals het voormalige politiebureau en de kerk, staan echter leeg. Ook de basisschool verhuist in 2017 naar een nieuw gebouw in de naastgelegen buurt Prinsejagt. Daarnaast verhuist het sociale wijkteam WIJ Eindhoven naar een andere locatie, omdat het gebouw waarin zij gehuisvest zijn wordt verkocht. In het noordelijke deel van de buurt is klein buurtwinkelcentrum te vinden, met onder meer een pizzeria, een fietsenhandel en een kapper. Voor een groter winkelcentrum kunnen inwoners terecht in Woensel XL: een winkelcentrum bestaande uit 160 winkels, ten zuidoosten van Jagershoef. Het winkelcentrum ligt tegenover het Catharinaziekenhuis, waar ook andere zorgaanbieders zijn gevestigd. Ten noorden van de buurt ligt een sportpark met veel faciliteiten zoals een atletiekbaan, een aantal sportvelden en een zwembad. De uitvalswegen zijn goed bereikbaar en ook de ligging ten opzichte van het centrum is

¹⁰ <http://www.cbsinuwbuurt.nl/>

tamelijk gunstig. Het zijn dus vooral de nabijgelegen voorzieningen waardoor Jagershoef goed scoort op de Leefbaarometer.

Kernstatistieken

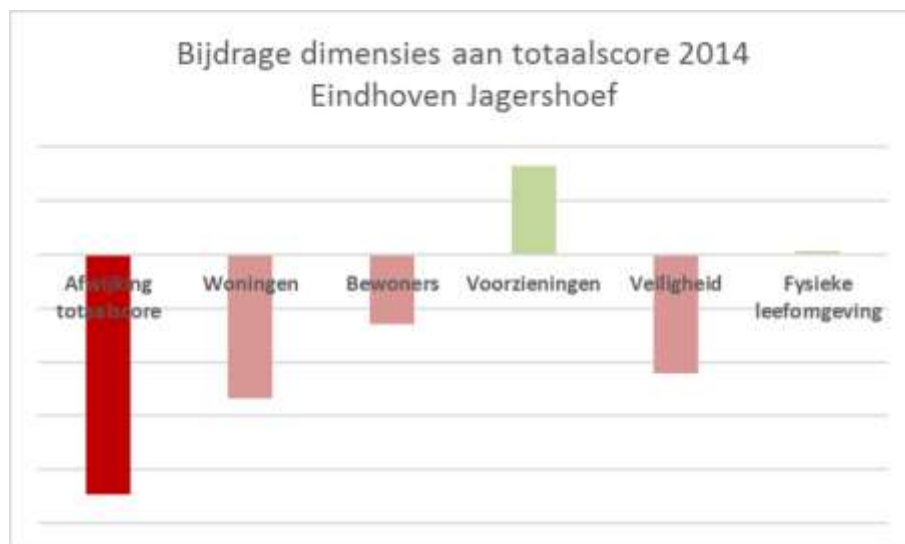
Inwoneraantal	3.560	Gemiddelde huishoudensgrootte	2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	6.515	Aantal woningen	1.742
Leeftijd 65+ (%)	24%	Gemiddelde WOZ-waarde	160.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	16%	Eengezinswoning (%)	65%
Aantal huishoudens	1.800	Meergezinswoning (%)	35%
Eenpersoonshuishoudens (%)	44%	Koopwoningen (%)	27% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	27%	Huurwoningen (%)	73% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	29%	Corporatiebezit (%)	71%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Jagershoef, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

40

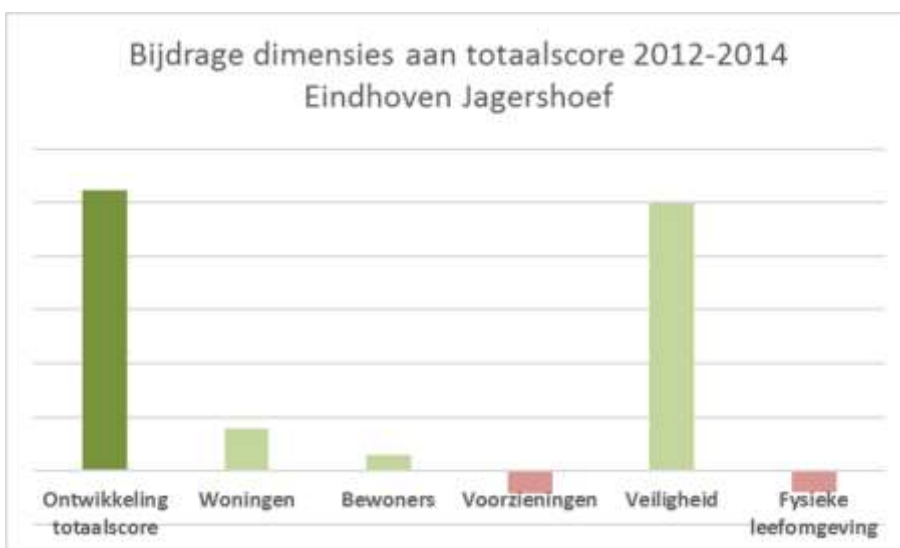
De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Daarnaast geeft de figuur voor vijf dimensies aan in hoeverre zij bijdragen aan de (beneden gemiddelde) leefbaarheid in Jagershoef. Met name *woningen* en *veiligheid* scoren minder goed dan gemiddeld in Nederland. Dit terwijl *voorzieningen* gemiddeld beter scoren en de *fysieke leefomgeving* op het gemiddelde ligt.



Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Jagershoef tussen 2012-2014. Bij de staaf *ontwikkeling totaalscore* is de leefbaarheidsscore in het ene jaar afgezet tegen de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast geeft de figuur voor de vijf achterliggende dimensies weer in hoeverre ze

hebben bijgedragen aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in de wijk. De verbetering in *veiligheid* is bijna volledig verantwoordelijk voor de positieve ontwikkeling in deze periode.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

5.2 De opgave in Jagershoef

Fysiek

De fysieke staat van Jagershoef is overwegend goed. De woningen zijn in de jaren zestig gebouwd en ondergingen met regelmaat het benodigde planmatig onderhoud. Opvallend is dat ook de tuinen vrijwel zonder uitzondering goed onderhouden zijn. De brede wegen en het vele groen in de wijk vergen veel

onderhoud, maar de openbare ruimte oogt netjes. De woningvoorraad vraagt binnen afzienbare tijd een forse energierenovatie om te kunnen voldoen aan de energie- en klimaatdoelstellingen. Hiervoor bestaan geen concrete plannen.

De leegstand rond het centrale park in Jagershoef neemt toe: naast het voormalige politiebureau en de leegstaande kerk komt in 2017 ook de basisschool leeg te staan. Bij een inspectie werd in het politiebureau en in de kerk asbest aangetroffen. Door de vrijval van deze locaties ontstaan mogelijkheden voor herontwikkeling, maar als gevolg van de asbestproblematiek zijn investeerders afwachtend. Er zijn dus geen concrete plannen voor herinrichting of herbestemming.

Jagershoef beschikt over een Vrijetijdsaccommodatie (VTA). De VTA was, en is nog steeds, regelmatig onderwerp van discussie. Woningcorporatie Wooninc. nam de VTA in 2009 over van de gemeente. Om de exploitatiekosten te kunnen dekken, hanteert de corporatie tarieven voor het gebruik van de ruimtes die door bewoners en verenigingen als te hoog worden bestempeld. De buurtorganisatie Stichting Wijkbelang Jagershoef geeft in het groepsgebesprek aan dat meer dan de helft van hun subsidie opgaat aan de huur van ruimtes in de VTA. Om kosten te vermijden organiseert Wijkbelang Jagershoef veel overleggen en activiteiten thuis of in de basisschool. Het ontbreken van een huiskamer voor de buurt ervaren veel partijen als een probleem. De interviewdeelnemers zien het gebrek aan een vrij toegankelijke plek als een tegenwerkende kracht van burgerinitiatief en activiteiten voor bewoners.

De veiligheidscijfers van Jagershoef liggen – volgens de buurtmonitor (2016) – op het stedelijk gemiddelde of daarboven. De cijfers schommelen op de thema's inbraak, overlast en vandalisme. De afgelopen jaren werd een lichte verbetering geconstateerd. De veiligheidsbeleving ligt echter onder het stedelijk gemiddelde. De discrepantie tussen deze twee scores is een punt van aandacht. Hoewel het aantal inbraken daalt en de meldingen van overlast en vandalisme schommelen, waarden bewoners de veiligheid als beneden gemiddeld. De veiligheidsbeleving wijkt dus sterk af van de cijfers.

42

Sociaal

De belangrijkste opgave in Jagershoef ligt niet in het fysieke domein maar het sociale domein. De oorspronkelijke bewoners van Jagershoef wonen sinds de jaren zeventig in de wijk. Deze groep bestaat inmiddels uit senioren en dit betekent dat de wijk vergrijsd. De buurtmonitor van de gemeente Eindhoven vermeldt dat 23,2 procent van de inwoners ouder is dan 65 jaar tegenover een stadsgemiddelde van 16,6 procent. Doordat meer dan driekwart van de woningen binnen het goedkope segment valt en de buurt veel grondgebonden doorzonwoningen telt, trekt de buurt jonge gezinnen met een lager inkomen aan. Deze groep bestaat voornamelijk uit allochtone gezinnen met veel kinderen waardoor de diversiteit aan culturen en leefstijlen toeneemt. Het aandeel niet-westerse allochtonen lag in 2015 op 29,1 procent tegenover 26,4 procent in 2011.

Daarnaast herbergt Jagershoef volgens geïnterviewden een stijgend aantal kwetsbare huishoudens met weinig kansen. Dit wordt enerzijds verklaard door de instroom van grote gezinnen met een niet-westerse achtergrond en anderzijds omdat corporaties door passend toewijzen genoodzaakt zijn om lage inkomensgroepen in Jagershoef onder te brengen. Bijna een derde van de bevolking moet rondkomen van een laag huishoudinkomen en 12 procent van de gezinnen is een eenoudergezin. 20 procent van de inwoners is niet-werkend werkzoekend tegenover 12 procent in Eindhoven. In Jagershoef heeft 34 procent van de bevolking een laag opleidingsniveau tegenover 17 procent op stedelijk niveau.

Veel nieuwe bewoners houden er andere omgangsvormen en leefpatronen op na dan de vergrijsde oorspronkelijke bewoners van Jagershoef. Dit leidt soms tot botsingen en spanningen. Een uitdaging is daarom niet alleen de daadwerkelijke sociaal-economische problematiek in Jagershoef, maar ook de beleving daarvan. De oorspronkelijke bewoners van Jagershoef zien hun buurt – met een van oudsher sterke sociale cohesie – veranderen. Ze ervaren weinig aandacht, zowel vanuit de gemeente als van andere organisaties, om hierop te kunnen anticiperen.



43

5.3 Stand van de wijkaanpak

De wijken Woensel-West, Doornakkers en De Bennekel zijn in het kader van het Vogelaarbeleid aangepakt. Dit beleid ging voorbij aan Jagershoef. De laatste jaren verschijnt de buurt echter steeds vaker op 'de verkeerde lijstjes'. De Erasmus Universiteit analyseerde Jagershoef in 2013. In het rapport *Omslagpunten nader onderzocht* schrijven de onderzoekers: "Hoewel veel indicatoren anders doen vermoeden, is Jagershoef geen actiegebied. (...) We kunnen niet concluderen dat Jagershoef na 2002 in een vervalspiraal terecht is gekomen. Er zijn op enkele punten wel negatieve ontwikkelingen gaande. (...) Met name problemen op het gebied van sociale leefbaarheid ontstaan vanwege een veranderende samenstelling van de wijk."¹¹ Het rapport eindigt met de constatering dat het nodig is om een vinger aan de pols te houden in de wijk.

De gemeente Eindhoven wijst sinds 2006 actiegebieden aan waarbinnen een buurtcontract wordt gesloten. In een buurtcontract maken de gemeente, bewoners, woningcorporaties en diverse andere

¹¹ Omslagpunten nader onderzocht: casestudies (2013) Link: <https://www.atlasleefomgeving.nl/documents/74923/1840ac50-d5dd-4bca-a60e-bfd38b978dfb>

organisaties afspraken over de activiteiten die ze het komende jaar ondernemen. Hiervoor komt extra budget beschikbaar. Daarnaast bezoekt een visitatiecommissie het actiegebied aan het eind van het jaar om de stand van zaken op te maken. In de periode 2008 – 2010 was Jagershoef een actiegebied. De reden hiervoor was een lage sociaaleconomische score. De geïnterviewden ontvingen het rapport *Omslagpunten nader onderzocht* met gemengde gevoelens. Aan de ene kant werd er extra geld beschikbaar gesteld en dit maakte de uitvoering van kleine projecten mogelijk. Er waren meer welzijns- en corporatie-uren beschikbaar en de politie was actiever in de buurt. Aan de andere kant gaven bewoners aan dat ze hun buurt zelf niet ervaren als een actiegebied. In 2011 besloot de gemeente dat Jagershoef geen actiegebied meer is. De direct oostelijk gelegen buurten 't Hool en Vlokhoven zijn nog wel actiegebieden. De actieplannen voor die buurten gaan voornamelijk over burgerparticipatie, buurtpreventie en het versterken van netwerken van bewoners. Dit ligt in lijn met het gemeentelijk beleid. In haar begroting voor 2017 stelt de gemeente Eindhoven dat de wijk een belangrijk schaalniveau is om problematiek aan te pakken. Met name burgerparticipatie staat hierbij hoog op de agenda.

Naar aanleiding van de verhuizing van de basisschool organiseerde een samenwerkingsverband in 2015 een bijeenkomst rond 'Dromen, denken, doen'. De betrokken partijen zijn onder andere de bewonersorganisatie Stichting Wijkbelang Jagershoef, het sociale wijkteam WIJindhoven, de gebiedscoördinator, de basisschool, de wijkagent en drie betrokken woningcorporaties: 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. Zij droomden over hun ambities voor de buurt. De opbrengst is de uitgesproken wens voor een vrij toegankelijke buurtruimte en ook een basisschool in de buurt. De potentie voor initiatief en betrokkenheid wordt gezien als groot. Er leven veel ideeën in de buurt maar het zelforganiserend vermogen is matig. Het aantal kartrekkers in de buurt is beperkt. De 'nieuwe bewoners' zijn nog niet of nauwelijks vertegenwoordigd in bewonersorganisatie Wijkbelang Jagershoef.

44

Verschillende geïnterviewden uitten hun zorgen over de toename van meervoudige sociale problematiek in de wijk. Het gaat dan vaak om armoede in combinatie met andere problemen, zoals verslaving, depressiviteit, schulden en opvoedingsproblemen. De stedelijke organisatie WIJindhoven, die werkt met generalistische frontliniewerkers die op caseniveau bepalen welke zorg of ondersteuning nodig is, zou in de praktijk niet effectief zijn. Deels omdat de caseload van deze professionals te hoog is, maar deels ook omdat ze niet altijd over de nodige expertise beschikken om de juiste diagnose te stellen. Daardoor komt het voor dat sociale problematiek soms te laat onderkend wordt. Dit leidt niet alleen tot overlast voor omwonenden, maar ook tot hoge maatschappelijke kosten.

Uit het groepsinterview blijkt dat er grote behoefte is aan een visie voor de buurt. De gemeente is aan zet om verschillende partijen te betrekken. Men verwacht onder andere dat de herstructurering van leegstaande gebouwen rond het centrale park wordt opgepakt en dat er meer aandacht komt voor de sociale problemen in de buurt. Er bestaat onvrede onder zowel bewoners als professionals over het gebrek aan aandacht voor Jagershoef bij de gemeente.

5.4 Samenwerking en financiering

De betrokken partijen in de buurt zijn bekend met elkaar, maar lijken moeite te hebben om onderliggen aansluiting te vinden. Vier keer per jaar vindt een professionalsoverleg plaats waarin de gemeente, de verschillende corporaties, welzijnswerk en scholen samen komen. Ook Stichting Wijkbelang Jagershoef sluit aan bij dit overleg. Het groeps gesprek verduidelijkt dat de partijen elkaar met name informeren. Ze zorgen in mindere mate voor de afstemming van aanpakken en zoeken nog niet naar een manier om de

wijk gezamenlijk vorm te geven. Betrokkenen hebben behoefte aan een (gezamenlijke) visie voor de wijk. Ze vestigen hun hoop op de gemeente om een leidende rol te nemen en middelen beschikbaar te stellen.



45

Reorganisaties binnen het sociaal domein leidden tot de oprichting van sociale wijkteams, maar geïnterviewden geven aan dat het aantal uren voor betrokken professionals ontoereikend is. Ook de inzet van het opbouwwerk is terug geschaald naar slechts enkele uren per week. Er is geen gedeelde visie op de gewenste ontwikkeling van Jagershoef en bij verschillende partijen ontbreekt het gevoel van urgentie. De interviewdeelnemers wijzen vooral naar de gemeente waar te weinig aandacht zou zijn voor de neerwaartse spiraal die zich in Jagershoef aftekent. Gemeenteraadsleden zijn wel langs gekomen maar dit leverde geen extra interesse of meer budget op.

5.5 Knelpunten en uitdagingen

- Het ontbreken van een visie, koers of agenda voor Jagershoef, en daardoor ook het ontbreken van een concrete aanpak, is een knelpunt voor de buurt. De uitdaging voor de gemeente is om het sentiment in de buurt te onderkennen en te komen tot een visie om de neerwaartse ontwikkeling met preventieve maatregelen te keren.
- De beleving van bewoners wijkt af van de concrete cijfers over de buurt. Alleen een beleidsmaatregel zorgt niet voor een verbetering van de beleving. Het is belangrijk om de beleving van bewoners positief te beïnvloeden. Hierbij ligt een kans om de instroom nieuwe bewoners actief te betrekken.

- Zowel de betrokken welzijnsorganisatie als de woningbouwcorporatie geven aan over onvoldoende tijd te beschikken voor deze buurt. De toename van hulpbehoevende groepen vraagt wel om extra aandacht.

5.6 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 14 december 2016 in basisschool de Korenaar in de buurt Jagershoef in Eindhoven. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- René van der Berg, opbouwwerker Buro Cement
- Albert Troost, voorzitter bestuur Stichting Wijkbelang Jagershoef
- Theo van Doremalen, lid bestuur Stichting Wijkbelang Jagershoef
- Ted Franssen, lid bestuur Stichting Wijkbelang Jagershoef
- Rob Weijers, woonstichting 'thuis
- Corina van de Ven, woonstichting 'thuis
- Berdi de Jonge, directeur basisschool de Korenaar.
- José Graafsma, gebiedscoördinator Jagershoef, gemeente Eindhoven

6 Jol/Galjoen, Lelystad

6.1 Introductie en voorgeschiedenis

De buurten Jol en Galjoen liggen in het noordwestelijke deel van Lelystad en zijn onderdeel van de wijk Kustwijk. De twee buurten tellen bij elkaar ongeveer 4.300 inwoners, Kustwijk als geheel herbergt ruim 12.000 inwoners. Jol en Galjoen zijn gebouwd na 1977 en hebben een kenmerkende bloemkoolstructuur met een cirkelvormige toegangsweg met half open hofjes, achterpaden en veel openbare ruimte. Kustwijk kent ook buurten met ruime koopwoningen aan het water, waardoor de statistieken van het gebied gemiddeld redelijk goed uitkomen. Jol en Galjoen zijn de gedeelten met kleinere goedkopere huizen en een groot huursegment. De woningvoorraad bestaat met name uit laagbouw rijwoningen met sociale huur en (goedkope) particuliere koop. Ten noorden van de wijk ligt de Bataviawerf en Bataviastad. Zuidelijk liggen de Oostvaardersplassen, westelijk het Markermeer en oostelijk het centrum van Lelystad. Het meest opvallend is de televisietoren, die vanuit elk deel van de wijk te zien is.

Er is in het verleden nog geen gerichte aanpak voor de wijk geweest. De gemeente Lelystad, woonstichting Centrada en overige partners staan aan de vooravond van een preventieve wijkaanpak. Naar aanleiding van signalen en klachten over de leefbaarheid is in 2016 een SWOT-analyse gemaakt, waaruit enkele prestatieafspraken voort kwamen. De betrokken partijen spraken onder meer af dat er in de eerste helft van 2017 een integrale aanpak wordt ontwikkeld voor Jol en Galjoen, waarbij de samenhang wordt gezocht tussen het geplande groot onderhoud, kwaliteitsverbeteringen in de woningen en de aanpak van tuinen en erfafscheidingen. Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB) stimuleert gelijktijdig de vorming van een netwerk van actieve bewoners in de wijk. Het stimuleren van betrokkenheid van bewoners bij deze ingrepen, is een belangrijke pijler van de voorziene aanpak. In 2013 startten de gemeente en Centrada met een nieuwe wijze van werken genaamd 'stedelijke vernieuwing op uitnodiging', waarbij alle betrokken partijen in de wijk zijn uitgenodigd om initiatieven te presenteren ter verbetering van de woning en directe woonomgeving.

De Wijkraad Kustwijk zet zich al jaren in voor een zo gunstig mogelijk leefklimaat voor de bewoners in alle buurten van de Kustwijk. Er is al tien jaar een actief en vrijwillig wijkpreventieteam dat regelmatig rondes maakt door met name Jol, Galjoen, Punter en Karveel en in goed contact staat met de gemeente, wijkagent en de corporatie middels een wekelijks overleg. De Wijkraad startte inmiddels onder andere een financieel inloopspreekuur en een hofje werd opgeknapt en in beheer gesteld van de omwonenden.

Kernstatistieken

	Jol	Galjoen	Galjoen Zuid		Jol	Galjoen	Galjoen Zuid
Inwoneraantal	2.310	1.045	860	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2	2,4	2,7
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	5.321	5.590	4.319	Aantal woningen	983	427	324

Leeftijd 65+ (%)	14%	10%	4%	Gemiddelde WOZ-waarde	137.000 euro	126.000 euro	191.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	20%	24%	30%	Eengezinswoning (%)	90%	98%	79%
Aantal huishoudens	1.020	440	320	Meergezinswoning (%)	10%	2%	21%
Eenpersoons-huishoudens (%)	34%	30%	22%	Koopwoningen (%)	58% (2014)*	58% (2014)*	58% (2014)*
Huishoudens zonder kinderen (%)	25%	27%	24%	Huurwoningen (%)	41% (2014)*	41% (2014)*	41% (2014)*
Huishoudens met kinderen (%)	41%	44%	54%	Corporatiebezit (%)	34%*	34%*	34%*

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

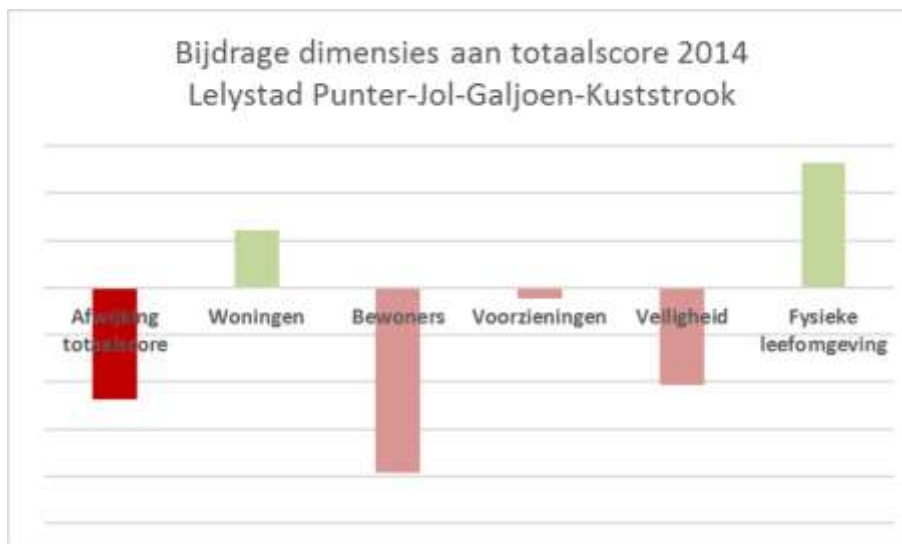
* = Deze cijfers beslaan de hele Schepenwijk-West (2014)

6.2 Stand en ontwikkeling van de leefbaarheid in Jol/Galjoen

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Jol/Galjoen, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

48

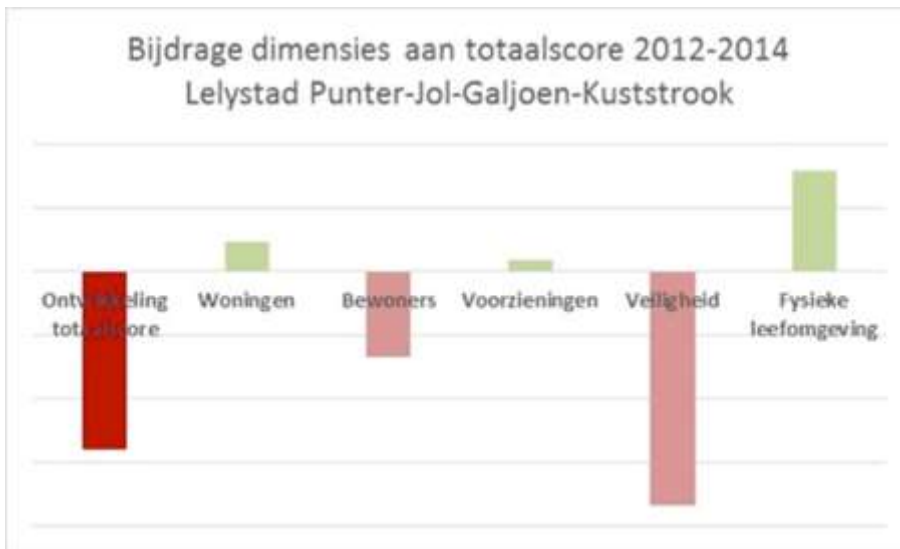
De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast geeft de figuur voor vijf dimensies aan in hoeverre zij bijdragen aan de (beneden gemiddelde) leefbaarheid in Jol/Galjoen. Met name *bewoners* en *veiligheid* scores minder goed dan gemiddeld in Nederland.



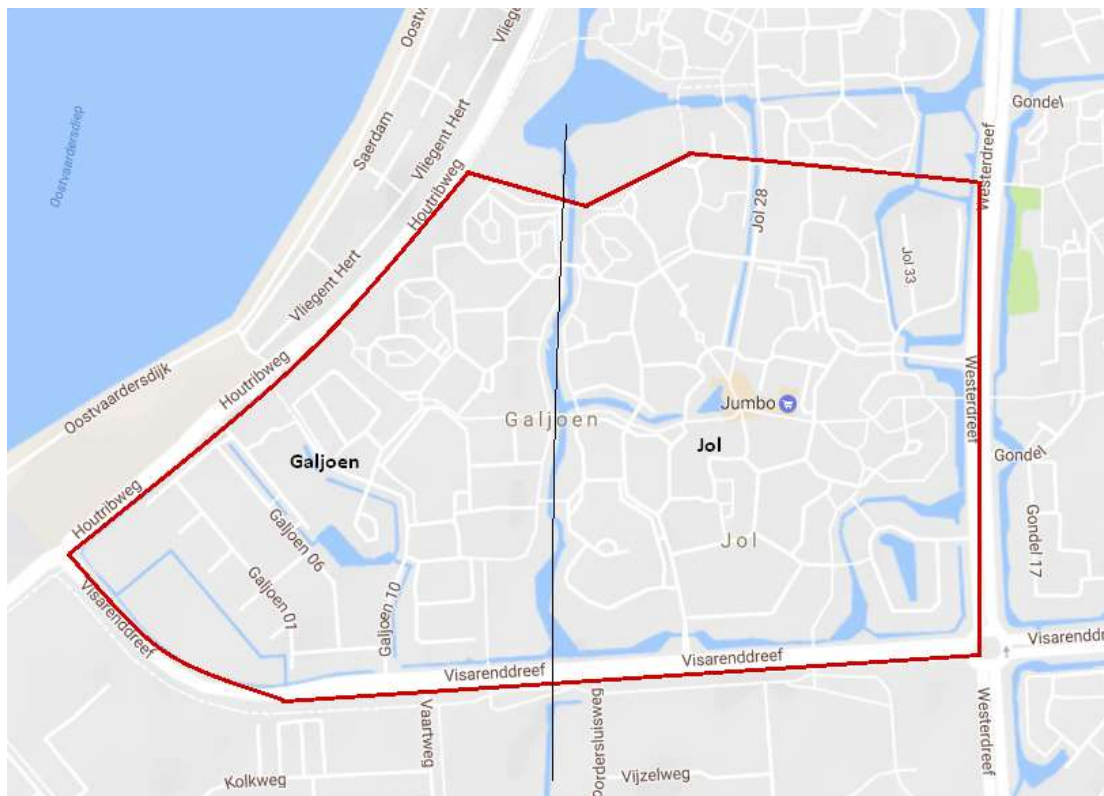
Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Jol/Galjoen tussen 2012-2014. De staaf *ontwikkeling totaalscore* zet de leefbaarheidsscore in het ene jaar af tegen de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast geeft de figuur voor de vijf achterliggende dimensies aan in hoeverre ze hebben

bijgedragen aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid. Ook hier dragen *bewoners* en (met name) *veiligheid* bij aan de achteruitgang van de leefbaarheid.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

6.3 De opgave in Jol/Galjoen

Jol en Galjoen zijn momenteel geen grote aandachtswijken, maar er zijn signalen dat de wijken achteruit gaan. De partners in de buurt willen graag vroegtijdig acteren. Hoewel Jol en Galjoen in de Wijkmonitor 2015 relatief goed scoren, is er met name op buurtniveau sprake van een cumulatie van

problemen die om aandacht vragen. Daarbij gaat het zowel om fysieke verloedering, de kwaliteit van het particuliere woningbezit, instroom van nieuwe en kwetsbare bevolkingsgroepen als een concentratie van sociale en sociaaleconomische problemen.

Fysiek

Jol en Galjoen zien er momenteel rommelig uit met onverzorgde voortuinen, afvalbakken in het zicht, omvallende erfafscheidingen en slecht onderhouden brandgangen. Het is vaak onduidelijk of een gebied openbaar of privé is. De opzet van de wijk in een bloemkoolstructuur draagt bij aan een onoverzichtelijk karakter zonder zichtlijnen en veel openbare ruimte die om regelmatig onderhoud vraagt. Ondanks de rommelige buitenruimte, zijn bewoners tevreden over de omgeving. Mensen zijn het gewend, zien het zelf niet, of storen zich er niet aan. Professionals in de wijk ervaren dit als zorgelijk, omdat hiermee een negatieve spiraal ontstaat.



50

In het verleden verkocht Centrada veel woningen, om financieel weer gezond te worden. Hierdoor is er in Jol en Galjoen sprake van versnipperd bezit. Veel huiseigenaren hebben een laag inkomen, een laag opleidingsniveau, veel schulden en een (te) hoge hypotheek. Vanwege de crisis op de woningmarkt, waarbij de waarde van de woningen de afgelopen jaren fors daalde, hebben veel (van deze) huishoudens nu een hypotheek onder water. Daardoor is het voor hen moeilijk om te investeren in onderhoud, verbetering of verduurzaming van de eigen woning. Deze huiseigenaren zijn vaak niet of onvoldoende zelfredzaam. Het is voor hen een grote opgave om hun problemen te overzien en om voor een langere periode vooruit te kijken. Zij zijn bezig met overleven. Doordat Centrada wel investeert in de huurwoningen, wordt dit probleem pijnlijk zichtbaar.

De kwaliteit van de huurwoningvoorraad in Jol en Galjoen is over het algemeen goed. Veel woningen hebben een label A of B. Dit geldt met name voor de Jol, in het Galjoen ligt wel een verduurzamingsopgave. Er is voor Centrada geen aanleiding om woningen te slopen. Er zijn een aantal technische mankementen in de woningen, maar die zijn goed te verhelpen. De (sier)beplating laat door roestvorming los van de huizen en in dezelfde gevelbekleding zit asbest. Ook aan de esthetische kant is vervuild metselwerk zichtbaar en dit doet de buurt negatiever overkomen. Op termijn wordt er een grote opgave verwacht. De woningen zijn nu zo'n 35 jaar oud. Over ongeveer vijftien jaar zal de vraag spelen welke toekomstwaarde de woningen nog hebben. Bouwtechnisch, maar ook gezien de huidige gezinsverdunding en vergrijzing.



51

Sociaal

De buurt kent een concentratie van diverse sociale problemen. Hoewel de buurt als geheel niet donkerrood kleurt in de statistieken, zijn er slechte gedeelten in de wijk waar veel sociale problemen samenkomen. De aard van deze problemen is divers (ouderen die vereenzamen, psychiatrische achtergronden, taalbeheersing, etc.), maar veel bewoners hebben moeite het hoofd water te houden. 23 procent in Jol en 20 procent in Galjoen heeft een inkomen onder 120 procent van het sociaal minimum, tegenover 13 procent in Lelystad als geheel (Wijkmonitor 2015). Deze bewoners kampen met schulden en betalingsproblemen. Door de instroom van nieuwe bevolkingsgroepen staat het samenleven onder druk. Het botst in de wijk tussen verschillende culturen. Bij de Roma-gemeenschap in de wijk is relatief veel sprake van complexe (multi)problematiek. Het gaat dan om problemen op het gebied van schoolgang van de kinderen, zeer beperkte deelname aan de arbeidsmarkt, discriminatie,

relatief veel uitkeringsafhankelijkheid, verschillende vormen van criminaliteit en gedwongen uithuwelijking.¹²

De betrokkenheid van bewoners bij de buurt is laag. Het percentage bewoners dat zich gehecht voelt aan de buurt is met 56 procent het laagst in Lelystad (Wijkmonitor 2015). Er is veel wantrouwen naar instituties en weinig geloof dat de situatie in de wijk zal veranderen. Dit gevoel ontstond nadat investeringen in de wijk meerdere malen zijn uitgesteld. De eerste ervaringen met het Sociaal Wijk Team zijn positief, maar de structuur en onderlinge samenwerking zijn nog niet helemaal op orde. Het duurt nog even voordat iedereen goed op elkaar is ingewerkt.

6.4 Stand van de wijkaanpak

Diverse partijen werken momenteel aan de afstemming van hun plannen, zodat er meer samenwerking en samenhang ontstaat. De basis hiervoor is vastgelegd in prestatieafspraken, die door de gemeente, Centrada en de huurdersvertegenwoordiging HVOB eind 2016 zijn gesloten. Met de uitvoering van de prestatieafspraken beogen de betrokken partijen o.a. een kwaliteitsimpuls van de woon- en leefomgeving in de zeventiger en tachtiger jaren gebouwde wijken van Lelystad (waaronder Jol/Galjoen), door een combinatie van groot onderhoud van de openbare ruimte en een gedegen aanpak van de sociale problemen. De gemeente stimuleert de actieve betrokkenheid van de bewoners bij hun directe woon- en leefomgeving. Onder de noemer 'Mensen Maken de buurt' zijn diverse kleinschalige projecten opgezet, waarin bewoners actief betrokken zijn in met name beheer en onderhoud. De regeling 'Stedelijke vernieuwing op uitnodiging' nodigt bewoners uit om initiatieven te starten die bijdragen aan de leefbaarheid in hun eigen buurt of wijk. Zij kunnen hiervoor een subsidie ontvangen die dient als financiële ondersteuning voor hun activiteiten. De initiatiefnemer blijft zelf een actieve rol spelen. De regeling is specifiek voor de Atol- en Zuiderzeewijk bedoeld, maar wanneer er initiatieven vanuit andere zeventiger jaren wijken komen die passen in de subsidieregeling, kunnen deze ook beoordeeld worden. Centrada maakt werk van de leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft.

52

De activiteiten in 2017 richten zich op:

- stimuleren/activeren van bewoners (om zelf hun woonsituatie te verbeteren/te optimaliseren);
- betrekken van bewoners (bij hun woonomgeving en/of bij het doen en laten van Centrada);
- binden van bewoners (sociaal/cultureel);
- beheer (fysieke maatregelen gericht op verhuurbaarheid/uitstraling/dagelijks beheer).

Om bewonersbetrokkenheid bij leefbaarheid en stedelijke vernieuwing te vergroten, stimuleert huurdersorganisatie HVOB in overleg met de gemeente en Centrada een netwerk van actieve bewoners, te beginnen in Jol/Galjoen. Dit doet zij door de samenwerking op te zoeken met haar leden, bewonerscommissies, de wijkraden, de initiatiefnemers van projecten van Mensen Maken de Buurt en Beter Buurt Bijdrage, buurtambassadeurs en andere actieve bewoners. Dit netwerk - dat dient om elkaar te informeren, initiatieven te verbinden en te versterken – houdt contact door bijeenkomsten in diverse vormen en door gebruik te maken van de digitale mogelijkheden.

¹² Bron: <https://www.lelystad.nl/4/Lelystad/Nieuws-2017/Nieuws-2016/Okttober/Lelystad-boekt-goede-resultaten-met-aanpak-multiproblematiek-bij-Roma.html>

De wijken Jol en Galjoen krijgen een onderhoudsintensivering. Delen van de openbare ruimten in Jol en Galjoen zijn onderdeel van het grootonderhoud (GO) van de gemeente. Centrada zorgt voor kwaliteitsverbeteringen in de woningen en gaat in 2017 in de wijk Jol samen met huurders aan de slag om tuinen en erfafscheidingen op orde te brengen. In gezamenlijk overleg bepalen de betrokken partijen per hof een gewenst kwaliteitsbeeld, waarna ook afspraken over uitvoering en financiering worden gemaakt. Centrada betreft de gemeente en HVOB in 2017 en 2018 bij het opstellen van lange termijn visies voor (de woningen in) Atolwijk en Waterwijk. De ervaringen die in de Jol worden opgedaan met de integrale aanpak worden hierin meegenomen.

De partners in de wijk staan aan de vooravond van deze samenhangende aanpak. De grote opgave daarbij is het afstemmen van de diverse investeringen en het betrekken van bewoners hierbij. De betrokken partijen zijn van mening dat het eigenaarschap van de problemen en de oplossingen bij bewoners dient te liggen. Wijkprofessionals ervaren dat ze uit moet gaan van de eigen verantwoordelijkheid en initiatieven van bewoners om de leefbaarheid van de buurten structureel te verbeteren. Een eenmalige verbetering van bijvoorbeeld tuinen en erfafscheidingen met bijdragen van gemeente en corporatie helpt niet als bewoners hier geen eigen verantwoordelijkheid voor voelen.



53

6.5 Samenwerking en financiering

De belangrijkste samenwerkingspartners in de wijkaanpak zijn de gemeente Lelystad, woningcorporatie Centrada, Huurdersvereniging Ons Belang en de Wijkraad Kustwijk. Er zijn weinig nieuwe partners in zicht om de wijkaanpak te versterken. Eén partner die in het vizier ligt is het onderwijs. Mbo-studenten van Groenhorst Lelystad zijn reeds betrokken bij de tuinaanpak. De belangrijkste partner die professionals voor ogen hebben zijn echter de bewoners van Jol en Galjoen. Uit ervaring blijkt dat investeringen die van bovenaf worden besloten en uitgevoerd weinig effect hebben. Nieuw geplaatste

schuttingen liggen bijvoorbeeld binnen drie jaar weer omver. Om effectief te kunnen investeren moeten bewoners zich eigenaar voelen van de problemen en de bijbehorende oplossingen.

De financieringsbronnen voor de wijkaanpak bestaan uit de geplande investeringen vanuit de gemeente en Centrada, zoals het groot onderhoud en enkele investeringen in de sociale woningvoorraad. Verder is er geld beschikbaar voor bewonersinitiatieven vanuit zowel de gemeente als de woningcorporatie. De investeringen zijn dus vooral afkomstig uit bestaande bronnen. Er zijn geen extra middelen voor de wijkaanpak naast de bovenstaande. Als nieuwe stad zit aandacht voor de bestaande stad nog niet in het DNA van de gemeente. Doordat de woningmarkt nu aantrekt en er krapte op de woningmarkt heerst in de Metropool Regio Amsterdam komt er veel focus op nieuwbouw. De oudste woningen van Lelystad zijn nu echter vijftig jaar oud. Lelystad wordt steeds meer een volwassen stad. Daarbij hoort ook aandacht voor de bestaande stad, zodat de ontwikkeling van nieuwbouw en het beheer van de bestaande stad meer met elkaar in evenwicht is. De prestatieafspraken gaven een duidelijk voorkeur aan een aanpak van de zeventiger en tachtiger jaren wijken, maar de middelen hiervoor zijn beperkt.

6.6 Knelpunten en uitdagingen

54

De belangrijkste opgave voor de investerende partijen is tweeledig: het afstemmen en communiceren van investeringen in de wijk en bewoners daarbij eigenaar laten worden van de problemen en oplossingen. De intentie is er om het groot onderhoud goed aan te sluiten bij de investeringen van Centrada (woningen, tuinen en erfafscheidingen) en bewonersinitiatieven. Dit is echter nog niet geregeld, waardoor kansen gemist dreigen te worden. Op het moment van schrijven worden bewoners wel gevraagd mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte, maar ze worden niet gevraagd om mee te doen. De betrokken partijen deden positieve ervaringen op bij een hofje waar bewoners bij elkaar zijn gebracht en wensen en ideeën ontstonden voor de herinrichting. In overleg met de gemeente is het groot onderhoud daar naar voren geschoven en zijn bewoners betrokken bij de inrichting en het beheer.

Het zou wenselijk zijn een dergelijke aanpak voor de hele wijk vorm te geven, maar dit vergt extra tijd en inzet. Door opgeschoven plannings hebben bewoners het gevoel dat ze onvoldoende geïnformeerd worden. Hierdoor daalt het vertrouwen dat er daadwerkelijk iets gaat gebeuren in de wijk. De partners moeten één duidelijke boodschap communiceren naar de wijkbewoners over de diverse geplande investeringen en hun eigen rol daarin. Het is daarbij volgens de betrokkenen van belang dat mensen hun eigen problemen en mogelijkheden formuleren, voordat een uitvoeringsplan kan worden opgesteld. Dit kan vorm krijgen door bewoners per hofje bij elkaar te brengen om te praten over de problemen en gewenste verbeteringen.

De volgende uitdaging is handhaving. Er is een duidelijk probleem met zwerfvuil en grofvuil in de wijk, maar op dit moment is er een zeer beperkte capaciteit voor handhaving in de stad. Wanneer er meer inzet is, werkt handhaving ook preventief. Nu is het vooral 'brandjes blussen'. Aandachtspunt hierbij is dat handhaving bij eigenaar-bewoners lastiger is dan bij huurders. De corporatie spreekt huurders aan op slecht gedrag, maar de gemeente schiet tekort in mogelijkheden. Hierdoor wringt het ook tussen huurders en eigenaar-bewoners. Wanneer er voldoende capaciteit en instrumentarium is om hier werk van te maken, kan een combinatie van 'zoet' (bewonerswensen en -initiatieven ondersteunen) en 'zuur' (striktere handhaving) voor verbetering zorgen.

Een ander hardnekkig probleem met betrekking tot woningeigenaren is de particuliere woningverbetering. Door de sociaaleconomische problematiek die daaraan ten grondslag ligt, is dit moeilijk te stimuleren. Veel van de woningeigenaren hebben geen mogelijkheden om te investeren. Dit verandert niet wanneer hen een aantrekkelijk aanbod wordt gedaan, waarin zij bijvoorbeeld voordelig kunnen lenen en/of mee kunnen liften op investeringen vanuit Centrada. Op termijn verwacht ook Centrada een flinke opgave in de woningvoorraad, wanneer een groot deel van hun woningbezit in Lelystad een leeftijd bereikt waarin grootschalige investeringen of onttrekkingen aan de orde komen. Gezien de huishoudensverduunning en vergrijzing in de wijk, is het de vraag wat de toekomstwaarde is van deze woningen.

Om de sociale opgaven slagvaardiger tegemoet te treden, zien de betrokkenen kansen in het systematischer ontwikkelen van een sociale kaart van de wijk. Er is veel bekend over individuele problematiek, maar de beschikbare data wordt nog onvoldoende benut om op hoger niveau beleidsmatig te werken aan de sociale opgaven in de wijk. Lelystad zou zich bijvoorbeeld aan kunnen sluiten bij Almere met het Veiligheid Informatie Systeem (VIS) en de Straatkubus. De Straatkubus is een leefbaarheidsmonitor die gegevens uit het fysieke, sociale en veiligheidsdomein op straatniveau in kaart brengt. Het systeem verzamelt informatie over bijvoorbeeld bevolkingssamenstelling, inkomen, huurachterstanden, zorgconsumptie en schooluitval. Met de analyse van deze gegevens kunnen lokale partners leefbaarheidsproblemen vroegtijdig signaleren en wordt het mogelijk passende maatregelen te nemen op het moment dat problemen nog behapbaar zijn.

6.7 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op een analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 15 december 2016 in Lelystad. Aan dit groepsgesprek namen deel:

55

- Laurens Meerten – Bestuurslid, Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB)
- Marjo Croes – Bestuursadviseur wonen, stedelijke vernieuwing en G32, gemeente Lelystad
- Everett Brand – Opbouwwerker, Welzijn Lelystad
- Hakima Toufik – Gebiedsregisseur, Centrada
- Wilfred Assenberg – Beleidsadviseur Integrale Veiligheid & Handhaving, gemeente Lelystad
- André van Schaik – Adviseur Strategie & Beleid, Centrada
- Dick Koomen – Voorzitter, Wijkraad Kustwijk

7 Kerkrade West, Kerkrade

7.1 Introductie en voorgeschiedenis

De wijk Kerkrade-West is een grote wijk in de gemeente Kerkrade. De wijk telt ongeveer 14.515 inwoners en bestaat uit de volgende buurten: Heilust, Spekholzerheide, Kaalheide, Gracht en Terwinselen.¹³ De wijk is volledig omsloten door groen en dit zorgt ervoor dat de wijk volledig geïsoleerd wordt van de rest van Kerkrade. De buurten zijn halverwege de vorige eeuw in hoge dichtheid gebouwd om de arbeiders uit de steenkolenmijnen te huisvesten. Gemeentelijk planoloog Erik Theunissen karakteriseert de wijk als “compacte woonbuurt met een sterk verstedelijkt karakter”. Een groot deel van de wijk is na de Tweede Wereldoorlog gebouwd, maar de wijk kent ook vooroorlogse bebouwing in de zogenoemde ‘historische linten’. Dit zijn de Akerstraat, Industriestraat en Drievogelstraat en de Schaesbergerstraat. De wijk kent verschillende voorzieningen zoals een dierentuin, een botanische tuin, het Parkstad Limburg Stadion, kasteel Erenstein en het natuurgebied de Anstelvallei met stuwmeer Cranenweijer.¹⁴

Parkstad Limburg diende de wijk in, omdat in Kerkrade-West de afgelopen jaren al de nodige projecten zijn gestart en een aantal successen behaald zijn. De wijk staat er in Kerkrade dus niet het slechtst voor. Toch zijn er in Kerkrade-West een aantal zaken die om aandacht vragen, met name in het sociale domein.

56

De woningvoorraad van West bestaat voor ongeveer de helft uit koopwoningen. De verhouding tussen huur- en koopwoningen is niet overal gelijk en verschilt sterk per straat en per buurt. In de hele gemeente Kerkrade zijn verschillende woningcorporaties actief, dit zijn: HEEMwonen, Wonen Limburg en Wonen Zuid. HEEMwonen is in Kerkrade-West de enige woningcorporatie met bezit en is eigenaar van 2.000 woningen. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen en etagewoningen met lift.¹⁵

Kernstatistieken

Inwonersaantal	14.515	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,1
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	1.508	Aantal woningen	7.3397170
Leeftijd 65+ (%)	21%	Gemiddelde WOZ-waarde	124.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	13%	Eengezinswoning (%)	75%
Aantal huishoudens	6.985	Meergezinswoning (%)	25%
Eenpersoonshuishoudens (%)	35%	Koopwoningen (%)	56% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	34%	Huurwoningen (%)	43% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	31%	Corporatiebezit (%)	31%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

¹³ Uit: <http://www.westwint.nl/kerkrade-west?session=30stjrpeqkqoveod3td9hfrg82>

¹⁴ Uit: Bewonersplatform Kerkrade-West, Link: http://www.kerkrade-west.nl/html/de_buurten_van_west.html

¹⁵ Uit: HEEMwonen, Link: <http://www.heemwonen.nl/kerkrade-west>



Bron: Gemeente Kerkrade

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Kerkrade West, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast geeft de figuur voor vijf dimensies aan in hoeverre zij bijdragen aan de (beneden gemiddelde) leefbaarheid in Kerkrade West. Met *name veiligheid, voorzieningen* en *woningen* scoren minder goed dan gemiddeld in Nederland.

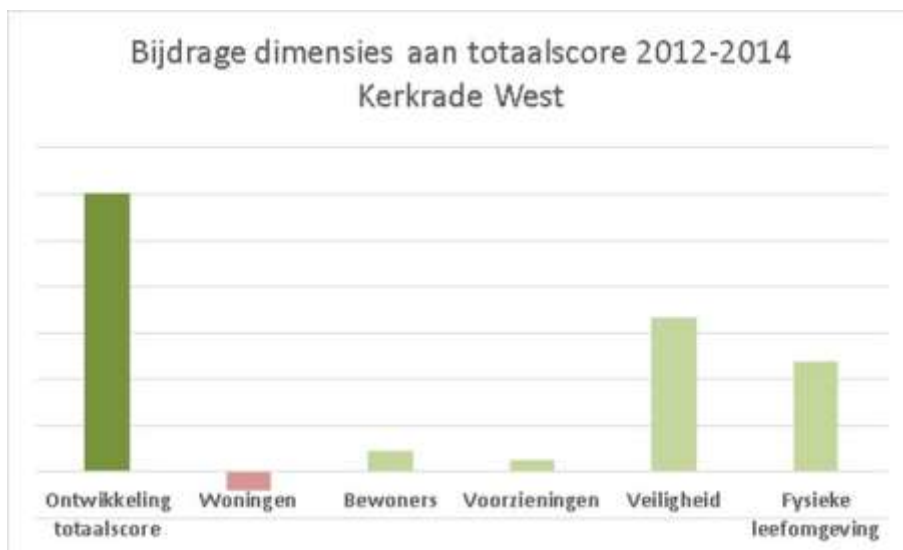
57



Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Kerkrade West tussen 2012-2014. De staaf *ontwikkeling totaalscore* zet de leefbaarheidsscore in het ene jaar af tegen de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast geeft de figuur voor de vijf achterliggende dimensies weer in hoeverre ze hebben bijgedragen aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in de wijk. Wat opvalt is

dat de wijk sterk vooruit ging door een verbetering van de *veiligheid* en de *fysieke leefomgeving*. De wijk zit alleen op de dimensie *woningen* niet in de lift.



Bron: Leefbaarometer

58



Bron: Google Maps

7.2 De opgave: waarom is een wijkaanpak nodig in Kerkrade-West?

Eind 2010 stelde de gemeente Kerkrade in samenwerking met, HEEMwonen, Parkstad Limburg en de provincie Limburg een stadsdeelvisie voor Kerkrade-West op.¹⁶ De stadsdeelvisie, getiteld *De re-creatie van Kerkrade-West*, brengt de grote ambities en doelstellingen van de wijk in kaart. Maatregelen om deze doelen te bereiken zijn bijvoorbeeld een herstructurering van de woningvoorraad, een verbetering van de winkelstructuur en de aanleg van een speeltuin. De stadsdeelvisie bespreekt ook de sterktes en de kansen. Het rapport heeft als belangrijkste conclusie dat de leefbaarheid van de wijk destijds sterk onder druk stond. Om dit te bestrijden zijn er in de stadsdeelvisie elf deelprojecten geformuleerd. De zes belangrijkste deelprojecten zijn: de realisatie van een Transferium (Avantislijn, spoorlijn voor Aken en Kerkrade), versterking/clustering Akerstraat, de herstructurering van Heilust (inclusief de sloop en herbouw van woningen, aanleg park en realisatie van een multifunctionele accommodatie), verbinding Akerstraat-Transferium, ontwikkeling van een Lokale Duurzame Energiemaatschappij, de herontwikkeling van Willem-Sophia (voormalig mijnbouwterrein) en de vernieuwing van het woonmilieu in de buurt Gracht.

Fysiek

Zes jaar later is er vooral in fysiek opzicht veel veranderd in de buurt. De afgenomen woningvraag door de demografische krimp van de afgelopen vijftien jaar veroorzaakte de sloop van circa 450 woningen in Heilust. HEEMwonen liep voorop bij het slopen van woningen, dit begon namelijk nog voordat het besef van krimp rond 2005 begon in te dalen op bestuurlijk niveau. Naast de sloop van woningen zijn er 22 nieuwe energieneutrale sociale huurwoningen gebouwd en zijn er met financiële steun van Parkstad Limburg en de provincie Limburg 153 woningen gerenoveerd naar Nul-op-de-Meter-woningen. De komende jaren zal HEEMwonen nog investeren in de renovatie van 350 woningen naar een A+ label en in de nieuwbouw van 43 Nul-op-de-Meterwoningen. Van deze 350 woningen maakt de corporatie er 22 zorggeschikt.

59

Een grote opgave ligt in het renoveren van huizen onder de liberalisatiegrens. Met de nieuwe Woningwet hebben de woningcorporaties verschillende taken uit handen moeten geven. Ze zijn nu primair verantwoordelijk voor de kwaliteit van het sociale woningbezit, maar het is voor de corporaties bijna niet meer rendabel om woningen grondig (en energiezuinig) te renoveren in het goedkoopste segment. Maurice Vincken van HEEMwonen legt uit dat de corporatie strenge rendementseisen moet hanteren: "Een voorbeeld is de renovatie van 22 beneden/bovenwoningen in Heilust voor senioren. Het geschikt maken van woningen voor ouderen kost 60.000 tot 70.000 euro per woning. De corporatie renoveert deze woningen dus ver onder de rendementseisen. Toch was de renovatie van deze woningen nodig omdat er vraag naar is. Het ontbreken van een sluitende business case voor dergelijke renovaties vormt een struikelblok."

¹⁶ *De re-creatie van Kerkrade-West* (Gemeente Kerkrade et al., 2010). Link: <http://www.westwint.nl/kerkrade-west>



60

Een andere opgave ligt in het op peil houden van de particuliere woningvoorraad. Professionals signaleren dat het veel particulieren aan financiële kracht ontbreekt om hun woningen op te knappen. Vooral bij de historische linten is dit het geval in o.a. de Akerstraat, Industriestraat en Drievogelstraat. De particulieren in de wijk zijn nergens verenigd en daardoor worden ze ook niet vertegenwoordigd. Bovendien leidt de bevolkingskrimp in Kerkrade tot leegstand in het particuliere segment. Deze leegstand concentreert zich in bepaalde buurten in de wijk en heeft negatieve effecten zoals verpaupering en criminaliteit. De grensligging bij Duitsland draagt hier ook aan bij, onder andere door drugshandel en -productie. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid in deze buurten.

Een belangrijke opgave volgens zowel de gemeente Kerkrade als HEEMwonen, vormt de realisering van het Transferium. De spoorlijn wordt in de eerste fase doorgetrokken van Kerkrade-Centrum naar West. Daarbij moet tegelijkertijd een nabijgelegen bedrijf, dat geluids-, stank en stofoverlast, veroorzaakt, worden aangepakt. De gemeente Kerkrade onderzoekt momenteel de samenwerking met de provincie om te komen tot een oplossing van dit probleem.

Een positief aspect in het fysieke domein is volgens de betrokkenen de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze is grotendeels vernieuwd. Daarnaast brengt de gemeente meer groen in de wijk aan, ondanks dat er rondom de wijk al veel groen is. Dit wordt verder versterkt door de aanleg van een park West in de Heilust, in het gebied waar voorheen woningen stonden. Een ander positief punt is dat enkele kleine fysieke ingrepen positieve effecten laten zien in het gedrag van de inwoners. Een voorbeeld van zo'n ingreep is het plaatsen van voldoende containers voor afval ten tijde van de renovatie. "Je moet in dit soort buurten vooral heel veel faciliteren", stelt Maurice Vincken.



Sociaal

61

Uit de gesprekken met de betrokken beleidsmakers en professionals blijkt dat er nog veel zorgen bestaan over de sociale problematiek in de wijk. De fysieke verbetering wierp zeker zijn vruchten af, maar de verbeteringen zorgden niet automatisch voor de oplossing van de sociale problemen. “Je kunt niet blijven renoveren”, concludeert wijkmanager Hein Bracun. Kerkrade-West kent een hoge werkloosheid, een hoge ongezondheid en veel laaggeletterdheid – het percentage bewoners dat moeite heeft met lezen en schrijven wordt geschat op 30 procent. Daarnaast kent de wijk een hoge mate van opvoedingsproblematiek, overlast door jongeren en voortijdige schoolverlaters. Weinig mensen beschikken over eigen kracht en er is weinig sociale cohesie in de buurt. Deze problemen spelen bij alle generaties in de buurt: ouderen, volwassenen, jongeren, tienermoeders en kinderen.

Om bewoners meer te activeren investeerde Kerkrade-West de afgelopen jaren in opbouwwerk. Het opbouwwerk van de gemeente werd door middel van een actieve buurtkamer geïntensiveerd. Via participatie wordt geprobeerd de betrokkenheid van mensen in de buurt te vergroten. HEEMwonen stelde de buurtkamer ter beschikking en faciliteerde daarmee verschillende kleinschalige projecten. Zo werden er huisbezoeken gedaan en cursussen georganiseerd, zoals een cursus gezond koken of een cursus lezen en schrijven gericht op laaggeletterden. De organisatie van activiteiten is vraaggestuurd, een aanpak waar de uitvoerders in geloven. “De bewoners stellen veel goede vragen”, vindt Hein Bracun. De bewoners weten hun weg naar de buurtkamer ook steeds beter te vinden. De bestaande activiteiten organiseren de bewoners helemaal zelf, alleen bij het opzetten van nieuwe activiteiten is er nog sprake van opbouwwerk. Ook het bewonersplatform is actief om de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Voornamelijk met kleinschalige initiatieven zoals voetbaltoernooien, koffie op de hoek van de

straat en het inrichten van tuintjes.¹⁷ Een voorbeeld is de *D'r Jemus Jaat*, een tuin voor en door de buurt waar buurtbewoners planten en groenten kunnen verbouwen. De geteelde groenten komen terecht bij de buurtbewoners. Ook de plaatselijke Jan Baptist school (bijzonder onderwijs) haakte aan met natuureducatie en wekelijkse activiteiten in de tuin. Verder denken bewoners mee over de inrichting van het nieuw aangelegde Park West. Ze participeren met een *Social Sofa* en een proeftuin met kruidenbakken die door de bewoners onderhouden worden.



62

Binnenkort wordt gestart met de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie (MFA) 't *Westhoes*. Deze MFA krijgt een speciale invulling, omdat zowel de exploitatie als het beheer in handen is van de partners uit het sociale domein en de verenigingen. De MFA biedt huisvesting aan activiteiten van zowel de sociale partners als de verenigingen. De belangen van de gebruikers zijn leidend en sluiten nauw aan bij de maatschappelijke functie.

De eerstelijns zorg trekt zich terug uit de wijk. Door bezuinigingen verdwijnen de steunpunten voor ouderen. Zorgorganisatie Meander heeft kort geleden de huur van een steunpunt opgezegd. Dit werd door enkele gesprekspartners met verbazing ontvangen. Ook sociale wijkteams functioneren volgens de geïnterviewden op dit moment niet optimaal; hulpverleners slagen er (nog) niet voldoende in om mensen in hun kracht te zetten. Dit is zorgelijk, juist omdat veel ouderen kampen met vereenzaming.

De veiligheidssituatie in Kerkrade-West is wankel, mede vanwege de overlast van (drugs)criminaliteit in en rond leegstaand vastgoed. In de veiligheidsscores in leefbaarheidsonderzoeken is een waterbedeфект zichtbaar. In buurten waar de gemeente, welzijnswerk en maatschappelijke partners

¹⁷ Link: <http://www.kerkrade-west.nl/html/bewonersprojecten.html>

actief zijn, ontwikkelt de veiligheid zich positief. Maar in de buurten waar deze scores op een geruststellend niveau liggen en waar de gemeente, welzijnswerk en maatschappelijke partners minder actief zijn nemen de scores in diezelfde onderzoeken juist af.

7.3 Samenwerking en financiering

De gemeente Kerkrade ontwikkelde de stadsdeelvisie in samenwerking met HEEMwonen, Parkstad Limburg en de provincie Limburg. De laatste twee partijen zijn niet direct betrokken bij de uitvoering maar leveren wel een financiële bijdrage. De provincie stelde vanuit het transformatiefonds 11,6 miljoen euro beschikbaar voor het plangebied Heilust. Hiervan is 3,9 miljoen euro vanuit het innovatiefonds beschikbaar gesteld. De middelen van het renovatiefonds zijn onder meer ingezet voor de grootschalige Nul-op-de-Meterprojecten (nieuwbouw en renovatie). HEEMwonen en de gemeente Kerkrade zorgen voor cofinanciering van dit bedrag door de sloop en herbouw van woningen en de ontwikkeling van bijvoorbeeld de multifunctionele accommodatie.

7.4 Knelpunten en toekomstige uitdagingen

- In de wijkaanpak van Kerkrade-West is al veel bereikt. Drie van de zes belangrijkste deelprojecten uit de stadsdeelvisie zijn inmiddels afgerond. De drie projecten die nog een vervolg moeten krijgen zijn het Transferium, de Gracht en de Akerstraat. Het is onduidelijk op welke termijn deze projecten aangepakt worden.
- Een belangrijke opgave ligt in het verbinden van het fysieke en sociale domein. De betrokken partijen vinden het lastig om onderling aansluiting te vinden en de verschillende domeinen samen te laten werken. Dit hangt mogelijk samen met de terugtrekkende beweging van partijen als woningcorporaties uit het sociale domein.
- De invloed van woningcorporaties op woningtoewijzing neemt steeds verder af. Regio Parkstad legde hier afspraken over vast, maar niet alle corporaties conformeren zich hieraan. Dit zorgt voor een ongelijk speelveld, waardoor problemen (concentraties van kwetsbare groepen) dreigen te ontstaan in bepaalde wijken en stadsdelen.
- Voor woningcorporaties is het lastiger dan vroeger om woningen te renoveren conform hun eigen rendementseisen. De ontwikkeling van nieuwe businessmodellen om deze woningen in de toekomst te kunnen renoveren vormt een grote en belangrijke uitdaging.
- In de wijk ontbreken belangrijke spelers die het voortouw kunnen nemen, zoals ondernemers, vastgoedbeheerders en projectontwikkelaars. “Geld maakt geld”, stelt Jan Rademaker van Parkstad Limburg. Wanneer niemand het voortouw neemt, leidt dat tot een afwachtende houding.
- Kerkrade heeft een aanzuigende werking op mensen met lage inkomens en bijstandsuitkeringen uit andere (buur)gemeenten. Zij zoeken hun toevlucht in Kerkrade, waar het voor deze mensen vanwege de relatief lage huurprijzen en demografische krimp makkelijker is om onderdak te vinden.

63

7.5 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 21 december 2016 in Kerkrade. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Jeanine Brouns (projectcoördinator Kerkrade-West)
- Hein Bracun (wijkmanager Kerkrade-West)
- Maurice Vincken (projectleider HEEMwonen)
- Erik Theunissen (planoloog gemeente Kerkrade)
- Jan Rademaker (programmamedewerker stadsregio Parkstad Limburg)



64

8 Mariaberg, Maastricht

8.1 Introductie en voorgeschiedenis

De wijk Mariaberg grenst direct aan het centrum van de gemeente Maastricht. De wijk bestaat uit drie delen met elk een eigen karakter: Blauwdorp, Proosdijveld en Trichterveld. Blauwdorp ontstond aan het begin van de twintigste eeuw als arbeiderswijk voor katholieke gezinnen. Het is de eerste arbeidersbuurt die in Maastricht is gebouwd na de invoering van de Woningwet in 1901. Ondanks renovaties in de jaren zeventig en tachtig, is het authentieke karakter behouden. Na de Tweede Wereldoorlog werd de aangrenzende parochiewijk Proosdijveld ontwikkeld, gebaseerd op de wijkgedachte en de moderne stedenbouw. Vervolgens is ook Trichterveld, een tuindorp aan de rand van de wijk, gebouwd.

Mariaberg is een buurt met verschillende gebouwen met grote cultuurhistorische waarde. Aan de oostzijde van Blauwdorp ligt een deel van de vestingwerken van Maastricht. Blauwdorp is een van de vroegste stedenbouwkundige ontwikkelingen buiten het oude stadscentrum. Het ontwerp is van Willem Jean Brender à Brandis, toenmalig stadsbouwmeester van Maastricht. De buurt is gebouwd voor arbeiders en moest dienen als tegenhanger van de voor notabelen gebouwde wijk Villapark. Brender à Brandis integreerde zoveel mogelijk bestaande wegen in zijn stedenbouwkundig plan, zoals de Proosdijweg en de Brouwersweg. Deze historische wegen kennen een wat grillig verloop, wat nu nog merkbaar is op de Proosdijweg. De buurt kent, aansluitend op de opzet van de binnenstad, een concentrische opbouw. Na de Tweede Wereldoorlog tekende stadsarchitect Dingemans tussen 1947 en 1954 voor de verdere uitbreiding van Mariaberg (Proosdijveld en Trichterveld). Hij koos niet voor een concentrische maar voor een radiale structuur. Er is in Mariaberg daardoor sprake van twee bouwperiodes van verschillende signatuur, duidelijk zichtbaar door de toepassing van twee haaks op elkaar staande verkavelingsrichtingen.

65

De woningvoorraad in Mariaberg bestaat voornamelijk uit huurwoningen: slechts 16 procent van de ruim 2.600 woningen is particulier bezit. De wijk bestaat voor ongeveer tweederde uit eengezinswoningen. Van de huurwoningen is een groot aandeel sociale huur. In Blauwdorp is het aandeel van de sociale huurwoningen 75 procent en in Proosdijveld en Trichterveld is dit aandeel zelfs 90 procent. In Mariaberg zijn drie woningcorporaties actief, namelijk Servatius, Woonpunt en Maasvallei. De aanwezigheid van cultuurhistorische gebouwen en de gunstige locatie nabij het centrum, omgeven door groen en vlakbij uitvalswegen, maakt Mariaberg in potentie een aantrekkelijke woonomgeving. De afgelopen vijftien jaar werkten de gemeente en corporaties aan plannen voor zowel een fysieke als sociale aanpak, die door omstandigheden moeizaam van de grond komen.

Kernstatistieken

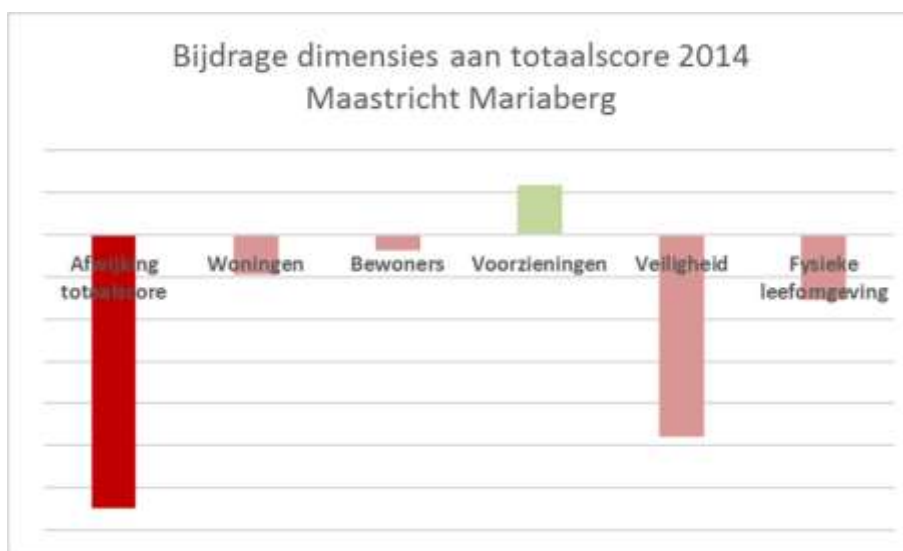
Inwonersaantal	5.000	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,6
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	9.185	Aantal woningen	2.573
Leeftijd 65+ (%)	17%	Gemiddelde WOZ-waarde	129.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	11%	Eengezinswoning (%)	65%
Aantal huishoudens	3.050	Meergezinswoning (%)	35%

Eenpersoonshuishoudens (%)	59%	Koopwoningen (%)	16% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	22%	Huurwoningen (%)	83% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	20%	Corporatiebezit (%)	66%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

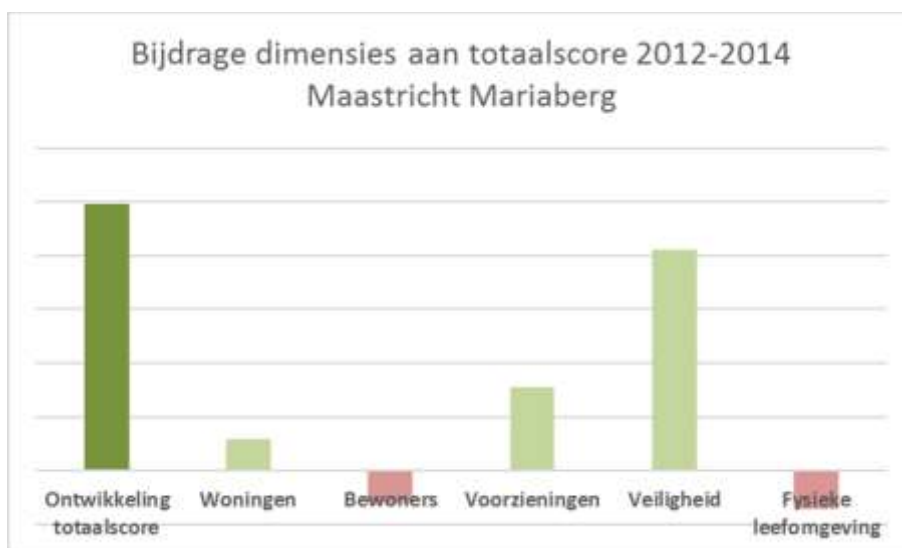
De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Mariaberg, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast geeft de figuur voor vijf dimensies aan in hoeverre zij bijdragen aan de (beneden gemiddelde) leefbaarheid in Mariaberg. Met name *veiligheid* en *fysieke leefomgeving* scoren minder goed dan gemiddeld in Nederland. Het voorzieningenniveau scoort hoger dan het Nederlands gemiddelde.



Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Mariaberg tussen 2012-2014. De staaf *ontwikkeling totaalscore* zet de leefbaarheidsscore in het ene jaar af tegen de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast geeft de figuur voor de vijf achterliggende dimensies aan in hoeverre ze hebben bijgedragen aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in de wijk. Wat opvalt is dat de *veiligheid* een positieve ontwikkeling doormaakte en ook de *voorzieningen* en *woningen* verbeterden licht. De score van Mariaberg op de Leefbaarometer steeg ten opzichte van 2012. Ondanks de verbeterde veiligheid tussen 2012 en 2014 scoort de wijk op deze dimensie nog steeds ver onder het landelijk gemiddelde. Dit blijft voor de buurt dus een belangrijk aandachtspunt.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

8.2 De opgave: waarom is een wijkaanpak nodig in Mariaberg?

De gemeente Maastricht stelt elke vier jaar een buurtprofiel op voor alle 36 Maastrichtse buurten. De gemeente bekijkt aan de hand van zo'n dertig criteria hoe een buurt scoort ten opzichte van het Maastrichtse gemiddelde. Hier rolt een rangorde van buurten uit en op basis daarvan trekt de gemeente conclusies over de mate waarin ze in haar beleid prioriteiten moet stellen. In de peiling van 2014 eindigde Mariaberg onderaan in de rangorde van de Maastrichtse buurten. De buurt scoort op een aantal criteria lager dan het Maastrichtse gemiddelde, onder meer door de samenstelling van de bevolking en de ervaren onveiligheid. Hoewel de leefsituatie volgens bewoners verbeterd is ten opzichte van eerdere peilingen, zijn veel bewoners pessimistisch over de toekomst van de wijk. Bijna de helft van hen verwacht dat Mariaberg achteruit zal gaan. Een positief punt is dat Mariaberg in de peiling van 2014 aanzienlijk beter scoort dan in de peilingen van 2008 en 2010. Verantwoordelijk voor deze stijging zijn met name de criteria die iets zeggen over de sociale staat van Mariaberg, zoals het

rapportcijfer dat bewoners geven aan de sfeer in de buurt. Dit cijfer steeg van 6,5 in 2010 naar 7,2 in 2014.

Volgens verschillende beleidsdocumenten, zoals het *Ambitiedocument* (2013) en *Sociaal Veilige Stedenbouw, De ruimtelijke potenties van de Maastrichtse wijken Mariaberg en Pottenberg* (2012) kent de wijk een aantal bedreigingen:

- Eenzijdige en gedateerde woningvoorraad. De drie subbuurten van Mariaberg hebben van oudsher een eenzijdig samengestelde woningvoorraad. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt zo'n 75 procent in Blauwdorp en ruim 90 procent in Proosdijveld en Trichterveld. Door de reeds ingezette vernieuwing van Trichterveld is het aandeel sociale huur daar nu al aan het dalen. De woningvoorraad is niet alleen eenzijdig, maar ook gedeeltelijk verouderd. Veel woningen voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. Zonder een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad zal het moeilijk zijn nieuwe doelgroepen te stimuleren om in Mariaberg te gaan wonen.
- Eenzijdige samenstelling woningvoorraad en bevolking. Als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad is ook de bevolkingssamenstelling in Mariaberg betrekkelijk eenzijdig. Er is een oververtegenwoordiging van mensen die in de samenleving minder kansen hebben: de werkloosheid is hoog, het aandeel mensen met een lage opleiding en een laag inkomen is aanzienlijk hoger dan het Maastrichtse gemiddelde en er is sprake van veel relatieve armoede. In 2010 behoorde Mariaberg tot de vijf Maastrichtse buurten met de hoogste werkloosheid. In 2010 was bijna een op de vijf leden van de beroepsbevolking werkloos.
- Gebrek aan (stedenbouwkundige) samenhang. De drie buurten hebben elk een eigen stedenbouwkundige opzet en daarmee een eigen identiteit. Blauwdorp, gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw, is een dichtbebouwde volksbuurt met weinig groen, nauwe straten en een betrekkelijk gesloten karakter. Trichterveld stamt uit 1947 en is een groen tuindorp met kleine karakteristieke witte huizen, oorspronkelijk gebouwd als nood- en proefwoningen. Proosdijveld is enkele jaren jonger en gebouwd volgens de principes van de parochiewijk. De stedenbouwkundige verschillen tussen de drie buurten uiten zich onder andere in botsende verkavelingsrichtingen. Daarnaast is de verdeling van groen en openbare ruimte onevenwichtig. Verder heeft Blauwdorp in de stedenbouwkundige opzet een historisch gegroeide weeffout, waardoor vooral voor langzaam verkeer een barrière bestaat in de oost-westverbinding.
- Geen duidelijk hart. Mede door het gebrek aan samenhang heeft Mariaberg geen duidelijk centrum. Het ontbreken van een centrum met de daarbij behorende voorzieningen is in zoverre geen bezwaar dat er voldoende voorzieningen zijn direct buiten Mariaberg. Nadeel is dat er in de buurt zelf weinig ontmoetingsplekken zijn.
- Opeenstapeling van buurtproblemen. Vooral in Blauwdorp is sprake van een opeenstapeling van buurtproblemen, zoals parkeerdruk, verkeersonveiligheid, vervuiling van de openbare ruimte, geluidsoverlast, criminaliteit en drugsgelateerde problematiek. Dit is ook het deel van Mariaberg met de meeste fysieke gebreken in de stedenbouwkundige opzet en de woningvoorraad. Zonder ingrijpen loopt met name Blauwdorp het gevaar in een neerwaartse spiraal te raken.

68

Mariaberg kampt met zowel sociale als fysieke problemen. Uit het groepsgesprek met verschillende betrokken partijen in Mariaberg blijkt dat de voornaamste zorgen liggen in het sociale domein. Toch is er ook een noodzaak om tot fysieke verbetering te komen. Huub Kerstens, gemeentelijk beleidsmedewerker sociaal domein, spreekt de zorg uit dat door het uitblijven van fysieke vernieuwing

de sociale opgave alleen maar complexer wordt: “Mensen komen wel in beweging, maar doordat de structuur niet verandert blijft iedereen op dezelfde plek zitten, en blijven de oude ondergrondse netwerken bestaan. De hoop is dat wanneer je die fysieke structuur openbreekt er ook sociale beweging komt”.



69

Fysiek

Vooraf in Blauwdorp vraagt de woningvoorraad om een kwaliteitsverbetering. De woningen zijn klein, oud en bouwtechnisch wisselend van kwaliteit. Concrete plannen voor renovatie zijn er nog niet. Na een jarenlange stilstand is de sloop en nieuwbouw van 212 naoorlogse noodwoningen in Trichterveld in gang gezet. In Proosdijveld ondergingen 103 verouderde eengezinswoningen een renovatie en een deel van de eengezinswoningen werd gesloopt in het kader van een nieuwbouwplan. Dit belandde echter in een impasse, waardoor er nu een braakliggend terrein resteert. Dat deze fysieke projecten moeizaam lopen, heeft volgens de betrokken woningcorporaties te maken hebben met de veranderde beleidskaders. Al voor de crisis liep het echter stroef, omdat bewoners zich verzetten tegen de voorgenomen sloop. De corporaties kwamen in financiële problemen en stelden de plannen uit.

Anouk Crapts van de gemeente Maastricht benadrukt dat de woningcorporaties en gemeente afwachtend naar elkaar blijven kijken: “Als jullie iets doen, dan gaan wij ook iets doen”, illustreert ze de samenwerking. Een mooi voorbeeld hiervan is de aanpak van Blauwdorp. Een buurtdeel dat erg versteend is en waar behoefte is aan meer groen en openheid om zo te zorgen voor een veiligere en prettigere leefomgeving. Dit speelt al jaren, maar zolang niemand de eerste stap zet zal er ook niets van de grond komen. De gemeenteraad maakte in december 2016 middelen vrij om de openbare ruimte te verbeteren, meer groen aan te brengen in de wijk en de verbinding tussen de deelbuurten en

met de binnenstad te verbeteren. Men hoopt dat dit initiatief basisvertrouwen creëert dat ertoe leidt dat andere partijen ook aan de slag gaan.



70

Deze impassen kenmerken de fysieke ontwikkelingen in de buurt. Een opgave ligt daarbij enerzijds in het bereikbaar houden van de wijk voor de lagere inkomensgroepen. Corporaties geven aan dat ze moeite hebben om bij ingrijpende renovaties de huurprijzen onder de liberalisatiegrens te houden. Anderzijds is het een uitdaging om juist meer kansrijke huishoudens, zoals starters, jonge gezinnen en zelfstandige ondernemers naar de wijk te trekken om daarmee de eenzijdigheid te doorbreken. Door de gunstige ligging nabij de binnenstad zou de buurt voor deze groepen aantrekkelijk moeten zijn, maar door het gesloten karakter en de matige kwaliteit van de woningvoorraad blijft de groep voorsnog weg. Er wordt niet gebouwd voor deze doelgroepen: corporaties wijzen naar de belemmeringen die de nieuwe Woningwet opwerpt, commerciële partijen melden zich niet in Mariaberg. Servatius verkoopt wel huurwoningen, maar nauwelijks aan starters. Michel Thuis: "We beschikken over een aantal behoorlijk grote herenhuizen die worden verkocht als ze vrijkomen. De huurprijs van deze woningen zou rond de 900 of 1000 euro liggen. Ze worden, vaak aan ouderen, verkocht voor 180.000 tot 190.000 euro."

Sociaal

In Mariaberg liggen verschillende sociale opgaven. In de buurt heerst sociale onveiligheid en veel huishoudens hebben een inkomen op bijstandsniveau. Veel inwoners van Mariaberg missen dagbesteding en hebben dagelijks te maken met overlast, onder andere veroorzaakt door drugsgelateerde criminaliteit. Betrokken partijen in de wijk zoeken actief naar oplossingen om deze problemen aan te pakken. De belangrijkste sociale opgaven zijn de veiligheid, bewonersparticipatie en de matige sociale cohesie. Deze opgaven zetten de leefbaarheid in Mariaberg onder druk.

Onzichtbare criminaliteit en drugsoverlast veroorzaken een belangrijke veiligheidsopgave in Mariaberg. Uit de buurt komen sterke signalen dat de bewoners overlast ondervinden, maar toch houden de bewoners deze gevoelens voor zichzelf. Op deze manier worden de (criminele) netwerken in stand gehouden en kan er gesproken worden over onzichtbare criminaliteit. “Aan de buitenkant lijkt het rustig, maar onder de oppervlakte bestaan veel criminele netwerken. Cijfermatig kan het echter niet bewezen worden”, stelt Gemma Gerrits van woningcorporatie Woonpunt. Ze verwijst naar een etnografisch onderzoek van de Universiteit Maastricht uit 2014 naar de veiligheidsbeleving in Mariaberg, waarin aanwijzingen zijn gevonden voor het bestaan van informele criminele netwerken.¹⁸ Michel Thuis van woningcorporatie Servatius zegt hierover: “De criminele netwerken weten mensen met schulden te traceren en te benaderen met een oplossing voor hun problemen. Die mensen staan daarvoor open en stellen een kamer beschikbaar. Ze zijn wanhopig en zien dit als een oplossing.” Onder bewoners is dit een bekend probleem, maar het wordt stil gehouden.

In het stimuleren van bewonersparticipatie ligt eveneens een grote opgave. De betrokkenheid van bewoners bij de eigen woonomgeving zou groter moeten zijn en ook onderling moet er meer binding ontstaan. De geïnterviewden waarschuwen echter voor stereotypering. “Het is niet allemaal slecht”, stelt Michel Thuis, “Mensen hebben ook oog voor elkaar.” Opbouwwerker Petra Debets vult aan: “Ik zie ook positieve krachten ontstaan. Zoals mensen die een vrijwilligersdag organiseren of een portrettenserie maken.” Niettemin is men het erover eens dat er tussen bewoners onderling meer bindingen gecreëerd zouden moeten worden. Het buurtplatform organiseert veel activiteiten, maar weet de bevolkingsgroepen met een migratieachtergrond moeilijk te bereiken. Ook constateren ze bij ouderen veel eenzaamheid. Het buurtplatform probeert met activiteiten ook de ouderen te betrekken en te zorgen dat ze contact kunnen leggen met anderen. Actieve bewoners wijten het gebrek aan contact tussen bewoners aan de afname van het aantal ontmoetingsfuncties in de wijk. Michel Thuis van Servatius uit Maastricht vertelt dat de corporatie de afgelopen jaren afscheid nam van veel maatschappelijk vastgoed. Ook de gemeente keek de afgelopen jaren kritisch naar de bezettingsgraad en de spreiding van buurtcentra. Het buurtcentrum in Mariaberg is in handen van welzijnsorganisatie Trajekt. Omdat het buurtcentrum voor een deel bestaat uit kantoren en deels uit te huren activiteitenruimten, voelt het voor bewoners niet altijd als een eigen plek. Daarom zoeken ze vaak naar andere ontmoetingsplekken.

71

8.3 Stand van de wijkaanpak

In 2010 startte de wijk met een integrale aanpak van de herstructurering van de wijk. Deze integrale benadering leidde in 2013 tot het ontstaan van een gezamenlijk ambitiedocument, genaamd “*Verbinden en vooruit kijken. Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg*” (Gemeente Maastricht en partners, 2013). Hoofddoel van de vernieuwing in Mariaberg is het tot stand brengen van een vitale en aantrekkelijke woonbuurt. Om dit doel te bereiken stelde de gemeente drie subdoelen op:

- Vitaliteit van de buurt verbeteren door bewoners structureel meer te betrekken bij wat er allemaal in de buurt gebeurt. Daarbij wordt er een beroep gedaan op het verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners over de ontwikkeling van de eigen buurt en leefomgeving.
- Het aantrekkelijk maken van de buurt voor gezinnen en de middeninkomens.
- Het aantrekkelijk maken van de buurt voor kenniswerkers en de creatieve klasse.

¹⁸ Cratsborn, S., M. Knibbe en K. Horstman (2014). *Fragiel vertrouwen, gewaagde relaties. Een etnografisch onderzoek naar ervaringen van veiligheid*. Universiteit Maastricht.



72

De doelen zijn verder uitgewerkt in streefbeelden voor het jaar 2022. Deze streefbeelden bepalen de koers die de gemeente, corporaties en het buurtplatform de komende tien jaar op de verschillende gebieden gaan varen. In dit streefbeeld is Mariaberg een veilige buurt waarin iedereen zich vrij voelt. Het is een buurt waar arbeidsparticipatie belangrijk gevonden wordt, waar opvoeding en onderwijs veel aandacht krijgt (o.a. door goede voorzieningen), waar de bewoners zich zowel lichamelijk als geestelijk gezond voelen en het is een buurt die aantrekkelijk is geworden voor kenniswerkers en 'young urban creatives'.

Maar bovenal is Mariaberg een buurt waar mensen zich thuis voelen. Een buurt met ruimte voor diversiteit waar een prettig leefklimaat heerst. Het project de Blauwe Loper moet bijdragen aan de creatie van een veilige en open buurt. Door de stedenbouwkundige structuur van de wijk open te breken wordt er getracht de buurt een meer open karakter te geven, te zorgen voor ontmoeting en een betere veiligheidsbeleving. De Blauwe Loper zorgt namelijk voor een goede wandel- en fietsverbinding tussen de buurt en het centrum. Daarnaast wordt ook gekeken naar een vervolg van een passende sociale aanpak in de buurt

8.4 Samenwerking en financiering

In de buurt zijn verschillende partijen actief. Dit zijn de gemeente Maastricht, de provincie Limburg, de verschillende woningcorporaties (Servatius, Woonpunt en Maasvallei), welzijnsorganisatie Trajekt, zorgpartners en natuurlijk ook de bewoners.

In december 2016 stelde de gemeenteraad de Herijking herstructurering vast. Dit leverde middelen op om de investeren in de infrastructuur en openbare ruimte, zoals de aanleg van de Blauwe Loper. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de transformatie van hun eigen vastgoed; de verwachting is dat het recente besluit een positieve impuls geeft aan corporaties om ook te investeren in woningverbetering. De provincie Limburg levert ook een financiële bijdrage aan de Blauwe Loper.

In 2009 stelde de gemeente een bedrag van 1 miljoen euro voor de sociale pijler beschikbaar. De gemeente ging hier zuinig mee om. Daardoor is er nog steeds budget (ongeveer de helft) beschikbaar voor investeringen in sociale structuur en zelfredzaamheid van burgers.

Voor de sociale aanpak is ook overleg met de provincie en wordt bekeken of een bijdrage mogelijk is. De verwachting is dat algemene budgetten voor sociale programma's in de toekomst verder zullen slinken. In het sociale domein neemt de druk op de wijk dus toe. Andere geldstromen of nieuwe geldschieters zijn momenteel niet in beeld in Mariaberg. Er ontstaan wel steeds meer nieuwe organisaties, maar tot andere financieringsvormen leidde dit nog niet.

8.5 Knelpunten en toekomstige uitdagingen

- Hoe borgen we de verbinding tussen de sociale en de fysieke opgave? De gemeente benadrukt dat de verschillende domeinen steeds verder uit elkaar liggen, temeer omdat de financiering van algemene sociale programma's op de tocht staat. Dit is een knelpunt omdat er in Mariaberg juist sprake is van complexe sociale problematiek.
- Financiële haalbaarheid van de benodigde fysieke ingrepen in de woningvoorraad. Corporaties hebben al geruime tijd moeite om het gat dicht te rekenen (in eerste instantie door crisis en financiële problemen bij corporaties, nu door beperktere mogelijkheden als gevolg van de nieuwe Woningwet: alleen investeren in het DAEB-segment, alleen passend toewijzen). Corporaties kampen met een exploitatietekort op de renovatie van woningen in het bestaande segment.
- Menging/differentiatie van de bevolkingssamenstelling is een uitdaging. De gemeente wil graag middenklasse huishoudens aantrekken (sociale stijgers, expats, jonge gezinnen etc.); dit is ook als zodanig geformuleerd in de visiedocumenten. Er zijn echter nog geen concrete maatregelen genomen om de wijk voor deze groepen aantrekkelijker te maken en uit eigen beweging vindt deze doelgroep de weg naar Mariaberg niet.
- Faciliteren en stimuleren eigen kracht en zelfredzaamheid. In Mariaberg is sprake van een hoge concentratie kwetsbare huishoudens, die weinig eigen initiatief tonen. Toch zit er volgens geïnterviewden ook kracht in de wijk. De ondersteuning van bewoners vraagt echter om facilitering en begeleiding door professionals.
- Handhaven van de sociale infrastructuur. Ontmoetingsfuncties staan door bezuinigingen onder druk: wie investeert nog in maatschappelijk vastgoed? De gemeente zoekt naar wegen om met nieuwe partners wijkfuncties te kunnen blijven realiseren.

73

8.6 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 13 december 2016 in Maastricht. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Anouk Crapts (gemeente Maastricht, projectleider stedelijke ontwikkeling)
- Huub Kerstens (gemeente Maastricht, senior beleidsmedewerker welzijn)
- Michel Thuis (corporatie Servatius)
- Gemma Gerrits (corporatie Woonpunt)
- Petra Debets (Trajekt, opbouwwerker Mariaberg)
- Loek Kennes (Buurtplatform Mariaberg)
- Mat Maesen (Buurtplatform Mariaberg)

9 Meerwijk, Haarlem

9.1 Introductie en voorgeschiedenis van Meerwijk

Meerwijk maakt onderdeel uit van Schalkwijk, een groot naoorlogs gebied aan de zuidoostkant van Haarlem. Schalkwijk bestaat uit vier wijken: Boerhaavewijk, Europawijk, Molenwijk en Meerwijk. De vier wijken zijn gesitueerd rondom een groot winkelcentrum. Aan de buitenzijde wordt Schalkwijk omgeven door water en groen.¹⁹ Schalkwijk behoorde tot 1963 tot de gemeenten Haarlemmerliede en Spaarnwoude. In 1963 werd Schalkwijk een wijk van de gemeente Haarlem en vervolgens verder bebouwd. De meeste woningen zijn gebouwd om de woningnood op te lossen. In Meerwijk werd in 1966 gestart met de bouw van woningen. In de jaren zestig en zeventig kwam 85 procent van de huidige woningvoorraad tot stand.

Meerwijk ligt het verst verwijderd van het Haarlemse stadscentrum en wordt aan twee zijden begrensd door recreatiegebieden: aan de oostkant de Poelpolder en aan de zuidkant de Meerwijkplas. “Meerwijk vormt het uiteinde van Schalkwijk, daarna ga je letterlijk de weilanden in en zo voelt het ook een beetje”, stelt Wendy Prince-Pot van welzijnsorganisatie Dock in Haarlem.

In Meerwijk is een ruime en duidelijke stedenbouwkundige structuur zichtbaar. De stedenbouwkundige opzet van het gebied is een ‘eilandmodel’. Aan de ringweg ontsluiten kleine lusjes de laagbouw buurtjes met de flats aan de randen. De gestapelde bouw rondom de ringweg bestaat voornamelijk uit portiekflats. Langs de randen van de wijk staan vooral hogere galerijflats, die de wijk als het ware begrenzen. De lusjes zijn rustige straten met veel garages en zijgevels in het zicht. In het noordoosten van de wijk doorbrak woningcorporatie Ymere dit beeld door enkele jaren geleden een aantal galerijflats, beter bekend als C240, te slopen en te vervangen door lage nieuwbouw. Meerwijk heeft een eigen winkelcentrum in het midden van de wijk dat voorziet in de dagelijkse behoeften.

75

Kernstatistieken

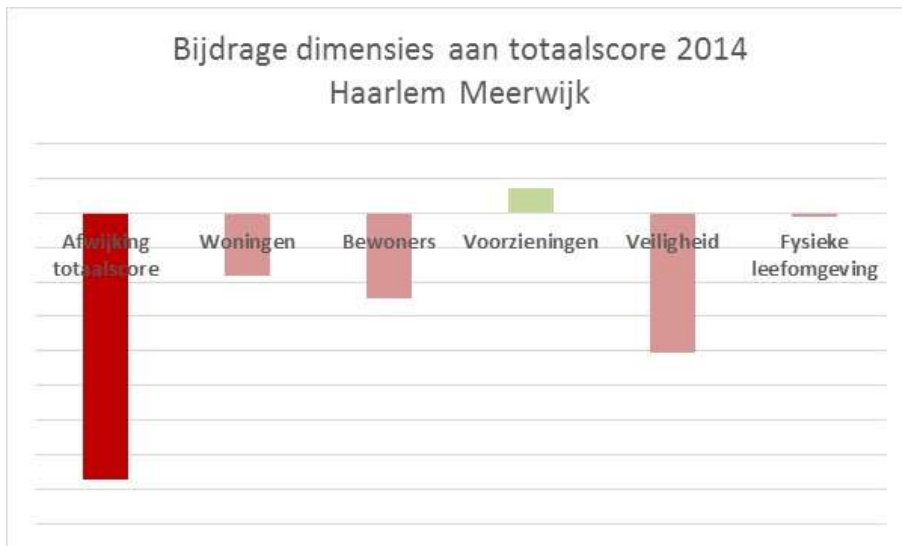
Inwonersaantal	7.950	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	6.017	Aantal woningen	3.625
Leeftijd 65+ (%)	20%	Gemiddelde WOZ-waarde	154.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	18%	Eengezinswoning (%)	37%
Aantal huishoudens	3.625	Meergezinswoning (%)	63%
Eenpersoonshuishoudens (%)	42%	Koopwoningen (%)	17% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	23%	Huurwoningen (%)	83% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	35%	Corporatiebezit (%)	79%

Bron: www.CBSinuwbuurt.nl (2015)

De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Meerwijk, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

¹⁹ <https://www.haarlem.nl/meerwijk/>

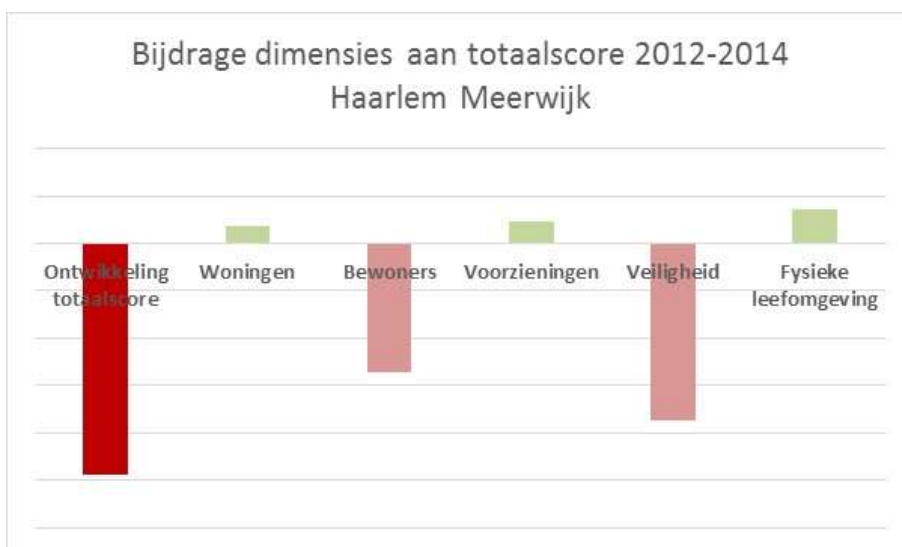
De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast geeft de figuur voor vijf dimensies aan in hoeverre zij bijdragen aan de (beneden gemiddelde) leefbaarheid in Meerwijk. Met name de dimensies *veiligheid*, *bewoners* en *woningen* scoren minder goed dan gemiddeld in Nederland. Het *voorzieningsniveau* scoort daarentegen boven het Nederlands gemiddelde. De totaalscore ligt ver onder het gemiddelde in Nederland.



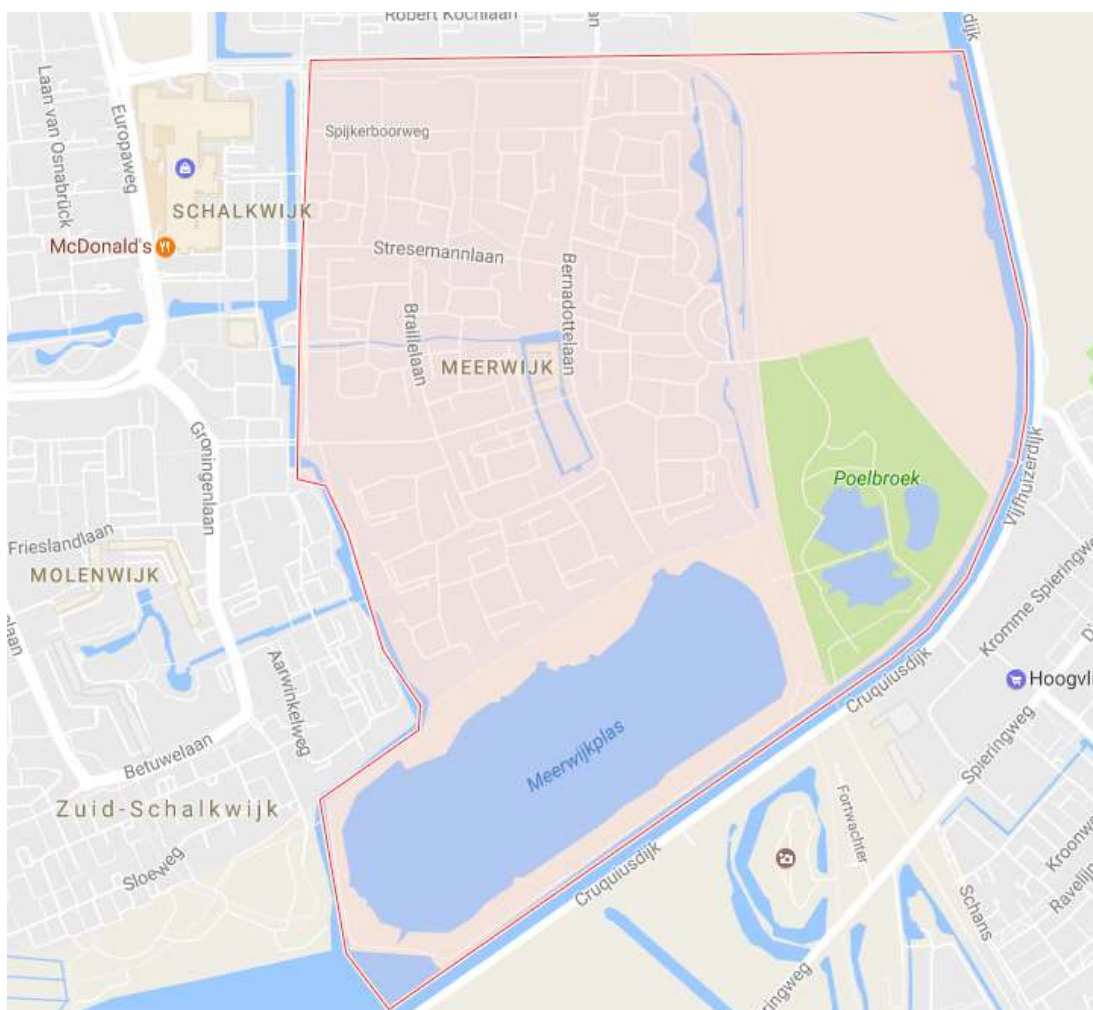
Bron: Leefbaarometer

76

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Meerwijk tussen 2012-2014. De staaf *ontwikkeling totaalscore* zet de leefbaarheidsscore in het ene jaar af tegen de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast geeft de figuur voor de vijf achterliggende dimensies weer in hoeverre ze hebben bijgedragen aan de verbetering of verslechtering van de leefbaarheid in Meerwijk. De dimensies *veiligheid* en *bewoners* gingen ver achteruit, terwijl de *fysieke leefomgeving*, *voorzieningen* en *woningen* verbeterden. Per saldo daalde de leefbaarheid in Meerwijk.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

9.2 De opgave: waarom is wijkaanpak nodig in Meerwijk?

Schalkwijk is ontwikkeld met het idee dat het als een op zichzelf staand stadsdeel zou moeten kunnen functioneren. Deze losse positie resulteert in de huidige gebrekkige verbindingen met de rest van de stad waardoor Schalkwijk gevoelsmatig voor veel mensen geen onderdeel uitmaakt van de stad. Meerwijk en Schalkwijk als geheel hebben een slecht imago in Haarlem. De eenzijdige instroom van mensen met een laag inkomen, zwerfvuil, matig onderhoud van de openbare ruimte en de sombere uitstraling van de hoogbouw doen het imago van Meerwijk geen goed. Meerwijk telt relatief veel senioren en allochtonen. Met name rond de galerijflats in Meerwijk-Noord en Meerwijk-Midden concentreren deze groepen zich. Er is weinig sociale samenhang tussen de nieuwe bewoners en de bewoners die al langer in Meerwijk wonen. De afgelopen jaren ging ook het veiligheidsgevoel achteruit. De voorzieningen in Meerwijk zijn over het algemeen goed of voldoende, maar deze voorzieningen richten zich nauwelijks op de jeugd van twaalf jaar en ouder. Jeugdoverlast nam de afgelopen jaren wel af, maar alertheid op deze groep is geboden.

In opdracht van woningcorporatie Pré Wonen ging Haarlem Dock in 2014 langs de deuren van vier probleemflats in Meerwijk-Noord om het gesprek met bewoners aan te gaan en een beter beeld te krijgen van de problematiek achter de voordeur. Pré Wonen heeft het voornemen om fysieke aanpassingen door te voeren, maar constateerde dat er vooral veel problematiek achter de voordeur

bestaat. Bewoners in deze flats hebben naast leefbaarheidsproblemen ook te maken met armoede, eenzaamheid, werkloosheid, schulden en psychische problematiek. Opvoeding is ook een groot probleem.

Van de 250 benaderde huishoudens liet 60 procent een medewerker van Dock binnen voor een gesprek. Naast problemen achter de voordeur, was Meerwijk ook onderwerp van gesprek. Bewoners ervaren vooral problemen op complexniveau. De bewoners zijn blijkbaar meer gericht op hun directe omgeving en minder op de wijk. De genoemde problemen hadden voornamelijk te maken met bewonersgedrag, zoals viezigheid rondom de flat, het gooien van afval van het balkon en overlast van hangjongeren. Verder is er sprake van botsingen tussen groepen. Er wonen veel mensen met verschillende culturele achtergronden in de wijk. Een groot deel van de bewoners geeft aan dat ze zij aangewezen op de flats in Meerwijk, omdat ze geen ander perspectief hebben. Naast de vier onderzochte flats, concentreert de problematiek in Meerwijk zich in drie andere flats.

De inwoners van Meerwijk hebben behoefte aan voorzieningen en ontmoetingsfaciliteiten in de buurt. Hierop is de afgelopen jaren flink bezuinigd. Daarnaast staat het wijkgebouw in Meerwijk (Da Vinci) sinds kort leeg. De hoge huurprijzen maken deze gemeentelijke voorziening onaantrekkelijk voor buurtgerichte voorzieningen. Ook sociale partners zoals welzijnsorganisatie Dock vertrokken uit het pand. In Meerwijk is al geruime tijd sprake van een soort berusting: "het zal wel nergens toe leiden, het levert toch niks op, we hebben geen pand". Hierdoor zetten relatief weinig bewoners zich actief in voor de buurt. De wijkraad van Meerwijk speelt wel een actieve rol in de buurt.

9.3 Stand van de wijkaanpak

78

In de Europawijk, een ander deel van Schalkwijk, vond voor de economische crisis grootschalige herstructurering plaats. Corporaties en gemeente investeerden veel in nieuwbouw, uitstraling van gebouwen en de openbare ruimte. Hierdoor steeg het gevoel van veiligheid in de Europawijk, de leefbaarheid verbeterde en is er sprake van een stijging van de WOZ-waarde van de woningen. Een dergelijke fysieke aanpak is, ondanks de vergelijkbare problematiek, voor Meerwijk lastiger geworden. De corporaties hebben door de invoering van de nieuwe Woningwet minder mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw.

Alleen het centrumgebied in Meerwijk is eerder deze eeuw aangepakt. Aan het Leonardo Da Vinciplein is een wijkcentrum, ruim 3000 m² detailhandel, twee scholen, 450 woningen en parkeervoorzieningen ontwikkeld. Verder zijn er in Meerwijk eengezinswoningen gebouwd op de plek van het eerder genoemde C240-complex. Er is een gezondheidscentrum aan de Briandlaan gebouwd en twee nieuwbouwcomplexen voor bijzondere doelgroepen.

Woningcorporatie Pré Wonen heeft het meeste bezit in Meerwijk. De corporatie constateerde een aantal jaren geleden dat de wijk weinig sociale samenhang kent en dat bewoners zich nauwelijks betrokken voelen. Daarom stelde Pré Wonen in 2012/2013 een eigen wijkvisie op. In de uitvoering van deze visie renoveerde de corporatie een groot deel van haar woningvoorraad in Meerwijk. Daarnaast startte de corporatie een aantal sociale projecten. De andere corporaties zetten vooral in op renovatie aangevuld met verkoop van sociale huurwoningen.

De gemeente heeft grotere ambities voor Meerwijk en het beleid van de corporaties sluit hier niet op aan. Naast de wens om de huidige bewoners vooruit te helpen op de sociale ladder, wil de gemeente

inzetten op meer differentiatie in de wijk en nieuwe 'meer koopkrachtige' bewoners aantrekken. Dit kan vorm krijgen door nieuwbouwprojecten en zelfbouw. De gemeente probeert commerciële ontwikkelaars te verleiden om middeldure huurwoningen te bouwen in Meerwijk. Dit lukt maar ten dele. Een ontwikkelaar bouwt twee nieuwe woontorens aan de uitvalswegen naar Schiphol, dichtbij het winkelcentrum in Schalkwijk. De woningen blijken erg populair, want binnen een maand waren alle woningen verkocht. Verder bouwden commerciële partijen een kantorenpark om tot woonomgeving.

De gemeente wil door verbetering en aanpassing van de openbare ruimte kwaliteit toevoegen aan de fysieke uitstraling van Meerwijk. Dit initiatief komt lastig van de grond door een tekort aan middelen voor vernieuwing binnen de gemeente. De afdeling 'Gebiedsontwikkeling en beheer' werkt volgens het reguliere levensduurschema. Het ontbreken van versnellingsgeld heeft de integrale aanpak van de openbare ruimte in Meerwijk bemoeilijkt.

In Schalkwijk als geheel zijn twee sociale Wijkteams actief. Zij kijken samen met bewoners hoe problemen opgelost kunnen worden en of familie, vrienden of burens hierbij kunnen helpen. Het kan gaan om een financieel probleem, langdurige werkloosheid, een opvoedingsvraag of om een ondersteuningsvraag op het gebied van wonen, welzijn of zorg. De opgebouwde expertise bij het betrekken van bewoners bij verduurzamingsactiviteiten in Haarlem wordt nu ook ingezet in Schalkwijk en daarmee ook in Meerwijk. Het gaat om de Kleine Maatregelen Campagne. Het doel van deze campagne is het activeren van huurders om duurzame maatregelen die zij zelf in de woning kunnen doen uit te laten voeren.

Er zijn een aantal vormen van zelforganisatie zichtbaar in de wijk, zoals de Marokkaanse organisatie 'De Brug'. Deze organisatie zet buurtouders in om jongeren aan te spreken. Ook beschikt Meerwijk over een actieve wijkraad.

79

9.4 Samenwerking en financiering

In de buurt zijn verschillende partijen actief. Dit zijn de gemeente Haarlem, de woningcorporaties (Pré Wonen, Ymere, Elan Wonen), Dock Haarlem, het sociale wijkteam en een aantal projectontwikkelaars. De vernieuwingsplannen van deze partijen zijn versnipperd. Er bestaat geen gezamenlijke visie voor het gebied. De gemeente ambieert een gezamenlijke visie voor Meerwijk. In de jaren voor de crisis (2000-2008) trok de gemeente in het kader van de stedelijke vernieuwing veel op met de woningcorporaties om tot wijkverbetering te komen. Een fraai voorbeeld daarvan is Europawijk. De urgentie daartoe wordt echter nog niet gevoeld door alle partijen.

De gemeente wil graag inzetten op differentiatie van de woningvoorraad in Meerwijk. Daar zien de corporaties echter maar beperkte mogelijkheden toe. Ymere heeft veel bezit in Meerwijk en voert vooralsnog alleen noodzakelijke renovaties uit. Pré Wonen verkoopt huurwoningen naast de renovatie van haar bestaande woningvoorraad. De plannen van Elan Wonen zijn nog onduidelijk.

Het lukte de gemeente om marktpartijen aan te trekken om appartementen te bouwen aan de uitvalswegen in Meerwijk. Ook het winkelhart van Schalkwijk (waar Meerwijk aan grenst) wordt aangepakt door marktpartijen. Het is nog onduidelijk of marktpartijen een grotere bijdrage kunnen leveren aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad in Meerwijk.

9.5 Knelpunten en toekomstige uitdagingen

Het grootste knelpunt en direct ook de grootste uitdaging is een integrale aanpak. In het verleden waren er duidelijke afspraken, zaten de betrokken partijen op één lijn en wist iedereen wie welke verantwoordelijkheden had en wat dit voor financiële consequenties had. Dit is niet langer het geval. De plannen van de betrokken partijen zijn versnipperd. Dat komt mede door de afwezigheid van een gezamenlijke visie op het gebied. Partijen vinden wel aansluiting bij elkaar in fysieke projecten.

Herstructurering is echter onhaalbaar geworden voor de woningcorporatie. De vraag is of renovatie en de beperkte kleinschalige nieuwbouwlocaties de negatieve tendens kunnen keren in Meerwijk. De gemeente heeft de mogelijkheid om de openbare ruimte de komende jaren integraal aan te pakken zoals in de Europawijk. Ook andere partijen kunnen een bijdrage leveren aan de fysieke aanpak van de wijk. Hier zijn echter nog geen aanwijzingen voor, ondanks de investeringen van een aantal commerciële marktpartijen in de financieel meest kansrijke delen van de wijk.

Een deel van de hoogbouwflats heeft te maken met stevige problematiek achter de voordeur. Bewoners hebben te maken met armoede, eenzaamheid, werkloosheid, schulden en psychische problematiek. Opvoeding is ook een groot probleem. Een intensivering van de sociale aanpak is hier gewenst.

9.6 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 1 december 2016 in Haarlem. Aan dit groepsgesprek namen

80

deel:

- Arnoud Kuiper (gebiedsmanager Schalkwijk)
- Yvonne van Bourgondiën (Pré Wonen)
- Emmy Jitta (medewerker gebiedsontwikkeling gemeente Haarlem)
- Martine de Graaf (beleidsadviseur wonen)

Verder is er op een later moment telefonisch gesproken met:

- Wendy Prince - Pot (Dock Haarlem)

10 Meerzicht, Zoetermeer



10.1 Introductie en voorgeschiedenis

Meerzicht is in het begin van de jaren zeventig gebouwd. De wijk ligt ten westen van het centrum van Zoetermeer, ingeklemd tussen de A12, het Westerpark en de Randstadrail. Meerzicht kent twee grote buurten met elk een eigen gezicht. Meerzicht West telt ruim 9.200 inwoners en bestaat voornamelijk uit laagbouw waarvan 57 procent eengezinswoningen. Meerzicht Oost is een kleinere buurt met 5.786 inwoners. Meerzicht Oost bestaat voor 82 procent uit meergezinswoningen in de vorm van galerijflats.²⁰ Deze flats zijn ruim en 'speels' neergezet en zijn omringd door groen. De Meerzichtlaan scheidt de twee wijken. Deze ruim aangelegde verkeersader is een fysieke en mentale barrière tussen oost en west. Meerzicht West heeft het karakter van een bloemkoolwijk, met kleine, verkeersluwe woonbuurten (woonerven) die van elkaar gescheiden worden door groenzones.

In het westelijk deel van Meerzicht wonen naar verhouding meer gezinnen. De gemiddelde leeftijd is lager, het gemiddelde opleidingsniveau is hoger, het werkloosheidscijfer ligt lager en er wonen meer mensen in een koopwoning. De leefbaarheidsstatistieken wijzen uit dat Meerzicht West onder of net op het gemiddelde van Zoetermeer ligt. De meeste sociale problematiek doet zich echter voor in Meerzicht Oost. Het percentage huishoudens met een laag inkomen is met name hoog in het oostelijke deel (15 procent tegenover 11,8 procent in Meerzicht West en 9,5 procent in Zoetermeer als geheel²¹). Ook is in Meerzicht Oost sprake van een grotere culturele diversiteit dan in west, terwijl in west het aandeel niet-westerse allochtonen met 21 procent iets boven het Zoetermeerse gemiddelde (19 procent) ligt. Het aandeel niet-westerse allochtonen is in Meerzicht Oost 27 procent.

81

Er zijn flats in de wijk die volledig eigendom zijn van de woningcorporaties Vidomes, De Goede Woning of Vestia, maar er zijn ook flats die uitsluitend koopappartementen bevatten. De afgelopen jaren zijn ook in de huurflats appartementen verkocht, waardoor er sprake is van gespikkeld bezit. In het goedkope segment (sociale huurcomplexen) signaleert men vaker armoede en daaraan gerelateerde sociale problematiek.

Hoewel de Leefbaarometer op de dimensie *voorzieningen* een score laat zien die iets onder het landelijk gemiddelde ligt, zijn de voorzieningen in de wijk volgens de deelnemers aan het groepsinterview goed op orde. In het midden van de wijk, aan de Meerzichtlaan, ligt het winkelcentrum Meerzicht met een breed aanbod aan winkels. De wijk herbergt meerdere basisscholen en scholen voor speciaal onderwijs, evenals sportfaciliteiten, verenigingen en speelvoorzieningen. De wijk biedt een

²⁰ <http://www.cbsinuwbuurt.nl/>

²¹ Cijfers Wijkbeeld Meerzicht 2016, gemeente Zoetermeer.

divers aanbod aan gezondheidszorg en welzijnsorganisaties. De wijk is goed bereikbaar via de A12, de Randstadrail, het station en verschillende busverbindingen.

Het is echter wel duidelijk dat Meerzicht een product is van haar tijd. De wijk begint ouder te worden. Dat geldt niet alleen voor de kwaliteit van de gebouwen, ook de oorspronkelijke bevolking van de wijk vergrijsst. Er is sprake van een instroom van kwetsbare groepen; dit kan een dreigende achteruitgang inluiden.

Kernstatistieken

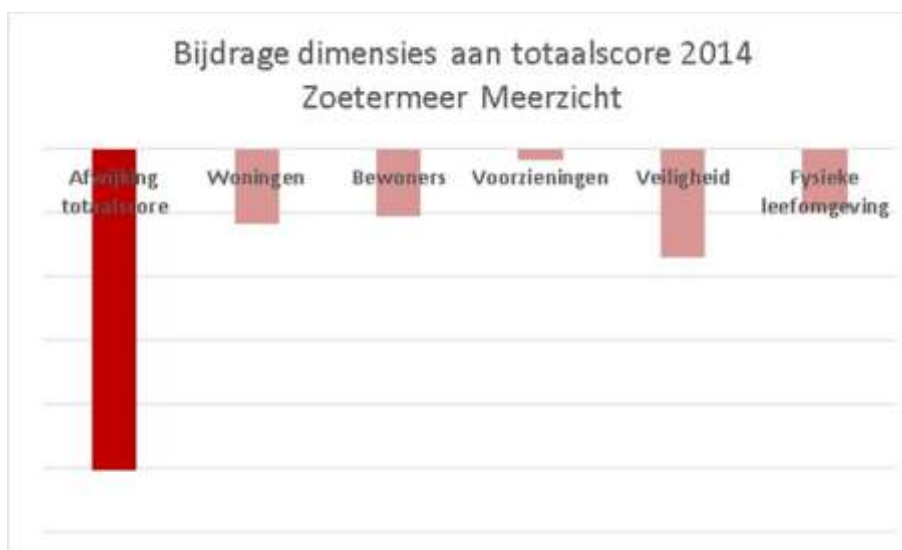
	Meerzicht West	Meerzicht Oost		Meerzicht West	Meerzicht Oost
Inwoneraantal	9.245	5.786	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2	1,9
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	6.545	6.607	Aantal woningen	4.129	3.035
Leeftijd 65+ (%)	19%	23%	Gemiddelde WOZ-waarde	163.757 euro	130.696 euro
Leeftijd 15 – (%)	20%	16%	Eengezinswoning (%)	57%	18%
Aantal huishoudens	4.155	3.040	Meergezinswoning (%)	43%	82%
Eenpersoonshuishoudens (%)	34%	46%	Koopwoningen (%)	47%	38%
Huishoudens zonder kinderen (%)	27%	25%	Huurwoningen (%)	53%	62%
Huishoudens met kinderen (%)	39%	29%	Corporatiebezit (%)	47%	58%

82

Bron: Wijkbeeld Meerzicht (2016)

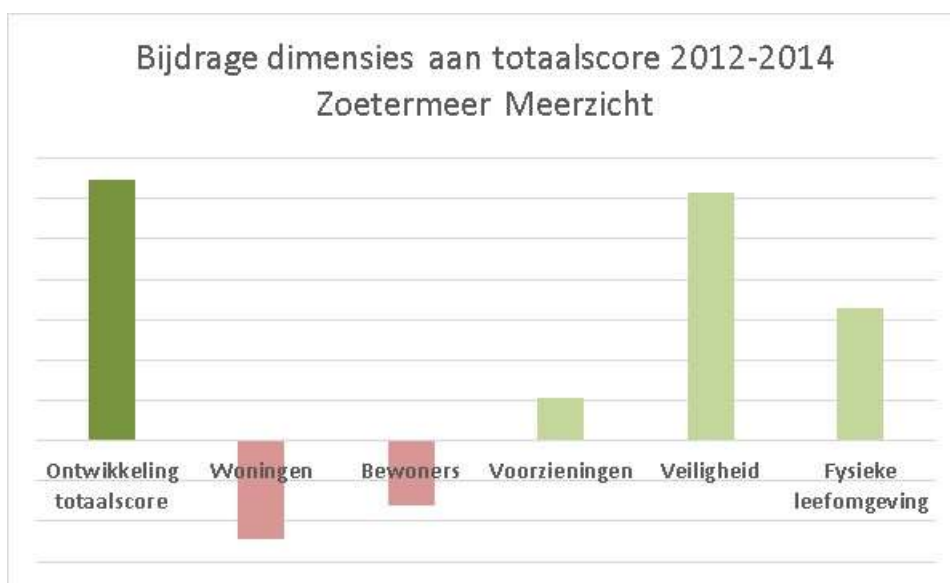
De onderstaande twee figuren tonen de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Meerzicht, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf *afwijking totaalscore* toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast geeft de figuur voor vijf dimensies weer in hoeverre zij bijdragen aan de (beneden gemiddelde) leefbaarheid in Meerzicht. Wat opvalt is dat vier dimensies gelijkmatig bijdragen aan deze negatieve score en dat *veiligheid* de meest invloedrijke factor is.



Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Meerzicht tussen 2012-2014. De staaf *ontwikkeling totaalscore* zet de leefbaarheidsscore in het ene jaar af tegen de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast geeft de figuur voor de vijf achterliggende dimensies weer in hoeverre ze hebben bijgedragen aan de verbetering van leefbaarheid in Meerzicht. De verbetering op de dimensies *veiligheid* en *fysieke leefomgeving* leverden een bijdrage aan de vooruitgang van de leefbaarheidsscore.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

10.2 De opgave in Meerzicht

84

Elke wijk in Zoetermeer heeft een wijkontwikkelingsplan. Meerzicht stelde het plan op in 2011 voor een periode van tien tot vijftien jaar. Het wijkontwikkelingsplan streeft naar behoud van wat goed is en extra aandacht aan zaken die beter kunnen. Als 'goed' wordt aangemerkt: de rustige woonomgeving, de nabijheid van voorzieningen, het vele groen in de wijk en de sociale samenhang die volgens het wijkontwikkelingsplan bijvoorbeeld is te zien in burens die elkaar groeten. Aandacht is nodig voor de sociale problematiek van kwetsbare groepen in de hoogbouw, het onderhouden van het groen en voldoende parkeergelegenheid in de wijk als geheel.

Fysiek

Zowel het wijkontwikkelingsplan als het groepsgesprek schetsen het beeld dat de fysieke kwaliteit van de woningen vooralsnog geen groot probleem is. De wijk is weliswaar een product van haar tijd; na ruim veertig jaar begint de wijk tekenen van slijtage te vertonen. Met name in de openbare ruimte is dit te zien, bijvoorbeeld aan boomwortels die de straat opbreken. Regulier planmatig onderhoud, zowel van de woningvoorraad als de openbare ruimte, is momenteel nog afdoende om de veroudering op te vangen. De gemeente knapte recent de Meerzichtweg op en Vidomes werkt momenteel aan de renovatie van een flat. Onderhoud van de andere woningcorporaties staat op de planning, maar de planvorming en uitvoering wordt onderling niet actief afgestemd. Op lange termijn is mogelijk een grootschalige verduurzamingsrenovatie nodig. Sloop en nieuwbouw van de galerijflats, zoals momenteel gebeurt in de Zoetermeerse wijk Palenstein, is in Meerzicht niet aan de orde. Joost Kool van de gemeente Zoetermeer zegt hierover: "Veel mensen zijn verknocht aan die flats. Ze zijn ruim en hebben een mooi en groen uitzicht. Mensen willen er wel wonen."

Sociaal

Op sociaal vlak constateert de gemeente dat de oorspronkelijke bevolking van de wijk vergrijsd en dat nieuwe groepen zich aandienen. Als gevolg van de grootschalige aanpak in Palenstein verhuizen

relatief meer kwetsbare groepen naar Meerzicht. Maar ook los hiervan verjongt de wijk en neemt het aantal verschillende culturen toe. Dit veroorzaakt in toenemende mate onbegrip en spanningen. In een aantal galerijflats is sprake van hogere concentraties armoede, schuldenproblematiek, huiselijk geweld en psychische problematiek. Rond het winkelcentrum is regelmatig sprake van overlast en de leegstand van een aantal panden zorgt voor verloedering. De veiligheid in de wijk wordt gezien als blijvend aandachtspunt. Wijkagent Martin Donga geeft aan dat veruit de meeste oproepen afkomstig zijn uit Oost en ook andere deelnemers aan het groepsinterview geven aan dat ze voornamelijk actief zijn in Oost. Ook in ruimtelijke zin is de veroudering zichtbaar. Met veel brandgangen, onderdoorgangen en garageboxen die aan het zicht onttrokken zijn, veroorzaakt de woonefstructuur onoverzichtelijkheid. Ook het vele groen zorgt voor slechte zichtlijnen en donkere plekken waardoor bewoners zich onveilig voelen.



85

De vergrijzing, extramuralisering en bezuinigingen in het sociale domein leggen volgens de geïnterviewde professionals steeds meer druk op de wijk. De professionals signaleren een toename van het aantal hulpbehoevende ouderen en gezinnen maar ook van het aantal verwarde personen en zorgmijders. In veel gevallen speelt meervoudige problematiek, blijkt wanneer professionals achter de voordeur komen. Daarnaast komt tijdens het groeps gesprek een ontwikkeling naar voren die welzijnswerker Desiree Ramdien (Stichting MOOI!) als volgt verwoordt: “De rek is eruit als wij inzet vragen. Bewoners zijn naast hun baan en eigen gezin vaak al actief als mantelzorger, bij een vereniging of als vrijwilliger. Waar mensen verwacht worden meer te doen in de participatiesamenleving is bij een grote groep de ruimte beperkt om dat te doen.” De centrale opgave voor Meerzicht is om de leefbaarheid op peil te houden met minder middelen, terwijl het aantal mensen met een hulpvraag toeneemt.

De situatie in de wijk moet echter ook niet te negatief worden geschetst. Meerzicht is volgens de geïnterviewden geen achterstandswijk. Mensen wonen met plezier in Meerzicht en de wijk scoort gemiddeld tot goed in bewonersenquête. Opvallend zijn daarbij wel de grote verschillen tussen

buurten en complexen binnen de wijk. Met name in de koopwoningen, zowel in de laag- als hoogbouw, voelen veel bewoners zich verbonden met de buurt. Hetzelfde geldt voor bepaalde delen van het huursegment waar bewoners een ruime (eengezins)woning betrekken tegen een lage huur. De grootste uitdaging die naar voren komt – zowel uit het wijkontwikkelingsplan uit 2011 als uit het groepsinterview – is om de wijk een nieuwe impuls te geven zodat een eventuele negatieve tendens kan worden gekeerd.

10.3 Stand van de wijkaanpak

Het wijkontwikkelingsplan uit 2011 voorziet in een uitvoeringsprogramma, waarmee de gemeente en de corporaties behoud en verbetering tot doel stellen op verschillende thema's: wonen en werken, openbare ruimte, kansen bieden aan bewoners en opgroeien in Meerzicht. Elk programma voorziet in concrete aanpakken met doelstellingen en actiepunten voor de korte en middellange termijn.

Het programma 'wonen en werken' richt zich op het geschikt maken van woningen voor ouderen, vermindering van het tekort aan jongerenhuisvesting en tegengaan van de leegstand van kantoren. Veel lege kantoorpanden staan in het oosten van de wijk en boven het winkelcentrum. Het is de bedoeling de kantoren om te bouwen tot woningen. Langs de oostrand van de wijk zijn inmiddels enkele kantoren getransformeerd en er is belangstelling van partijen om meer kantoren te verbouwen tot woningen. Daarnaast staat in het wijkontwikkelingsplan per complex welk percentage elke woningcorporatie mag verkopen. In vijf complexen is dit 100 procent, in vier 30 procent en in één complex 50 procent. De 100 procent-verkoop complexen zijn locaties waar nog maar een klein gedeelte van de woningen in eigendom is van corporaties. Er bestaan plannen om meer werkgelegenheid in de wijk te creëren en om ontwikkelingslocaties te onderzoeken.

86



Het programma 'openbare ruimte' bestaat enerzijds uit een reeks voorgenomen activiteiten en anderzijds uit een nieuwe stijl van beheren waarbij bewoners meer betrokken worden in besluitvorming en uitvoering. Deze aanpak kreeg voor de hele stad invulling in de vorm van adoptiegroen. Momenteel zijn er 78 locaties met adoptiegroen in Meerzicht waarbij 210 bewoners bijdragen aan onderhoud. Ook is een adoptiespeelplek in 2015 gerealiseerd.

Op het thema 'kansen bieden aan bewoners' zet de gemeente in op actief signaleren van sociale problematiek door bepaalde locaties in de gaten te houden, netwerken in kaart te brengen en sleutelfiguren in te zetten. Daarbij komt de samenwerking tussen school, maatschappelijke hulp, de schuldhulpverlening en verschillende afdelingen van de gemeente als centraal punt naar voren. Recent startte maatschappelijk werk de pilot 'Eerder aanmelden minder achterstanden' (EMMA), waarin een preventieve aanpak is ontwikkeld om huishoudens te ondersteunen die te maken hebben met betalingsachterstanden en dreigende schulden. Deze aanpak streeft naar een escalatie van sociale problematiek.

Tijdens het groepsinterview blijkt dat veel professionals betrokken zijn bij Meerzicht. Deze professionals kennen elkaar en weten elkaar te vinden. In de praktijk zit echter ook een grens aan samenwerking, geven gespreksdeelnemers aan. Wijkcoach Mariska Overgaag (Kwadraad maatschappelijk werk): "Je ontvangt een subsidie voor een aantal uren. Als je dan veel moet overleggen wordt het moeilijk. Er zijn veel klussen te klaren dus je moet prioriteiten stellen. Het houdt een keer op met overleggen." Zoetermeer kent geen sociale wijkteams, maar heeft wel per wijk een wijkzorgnetwerk waarvan het kernteam regelmatig bij elkaar komt. De aanvoerders van de wijkzorgnetwerken verbinden de partijen in de wijk (wanneer dit nodig is) en richten zich op de lastige casussen. De gespreksdeelnemers praten positief over deze gang van zaken.

87

Een centraal punt bij de wijkaanpak en de samenwerking is de wijkpost. Bewoners kunnen hier terecht met ideeën, klachten en wensen. De wijkpost brengt de professionals in de wijk bij elkaar in het wijkteam. Verschillende professionals komen om de week samen voor een overleg. Daarnaast is er een webpagina voor Meerzicht waarop naast informatie en documenten ook een overzicht te vinden is van de professionals die betrokken zijn bij het wijkteam. Niet alleen de professionals zelf kunnen elkaar zo makkelijk vinden, ook bewoners hebben de mogelijkheid direct met de juiste persoon contact te zoeken.

Het vierde thema, 'opgroeien in Meerzicht', is gericht op taal- en ontwikkelingsachterstand en het creëren van plekken en activiteiten voor kinderen. De aanpak is breed ingezet, van een door buurtbewoners gedragen speeltuinvereniging tot een brede school en nieuwbouw en renovatie van scholen. Het plan signaleert en wil een oplossing bieden. Het wijkactieplan uit 2011 is de samenvatting hiervan voor bewoners. Het plan licht alle verschillende maatregelen toe, om bewoners te laten zien dat er plannen zijn voor de wijk.

Een evaluatie op de uitvoeringsprogramma's is niet per wijk uitgevoerd. Eind 2016 is het wijkontwikkelingsplan als instrument voor de hele gemeente geëvalueerd. Hieruit bleek dat de programma's met name succesvol zijn in het samenbrengen van partijen in de wijk en het uitvoeren van concrete en kleinere fysieke ingrepen. Het instrument als geheel schiet echter tekort. Hierbij wordt gewezen op de afwezigheid van extra budget voor de uitvoering en de beperkte bekendheid van de plannen binnen de gemeente. Het programma werd bestempeld als een vrij groot instrument om per wijk op te tuigen. Op dit moment zijn voor een aantal wijken in Zoetermeer focuspunten in beeld gebracht. Een focuspunt brengt bestaand beleid naar het wijkniveau en richt zich op het bij elkaar

brengen van partijen. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van deze focuspunten ligt bij de wijkregisseur.

10.4 Samenwerking en financiering

De gemeente stelde het wijkontwikkelingsplan op in samenwerking met de woningcorporaties. Per thema staat vermeld vanuit welke middelen de aanpak wordt gefinancierd. Dit zijn over het algemeen reguliere middelen van de gemeente en in een enkel geval een fonds van de Rijksoverheid. Daarnaast zijn woningcorporaties verantwoordelijk voor het onderhoud van hun bezit.

Uit het groepsgesprek blijkt dat financiële bijdragen van andere partijen niet aan de orde zijn in Meerzicht. Wel komt de bijdrage van derden terug in de vorm van een actieve winkeliersvereniging. Rob den Hollander, voorzitter van de winkeliersvereniging winkelcentrum Meerzicht, zegt hierover: "We staan voor 'Van buiten naar binnen denken'. Dus niet wat wij willen maar wat bewoners nodig hebben." Daarvoor zijn drie werkgroepen opgericht: de buurtgroep, de activiteitengroep en de veiligheidsgroep. De buurtgroep, opgericht op initiatief van Albert Heijn, organiseert zaken met en voor de buurt. Den Hollander: "De jongerenproblematiek zien we bijvoorbeeld in golfbewegingen ontstaan. We kunnen wat organiseren voor die groep. Als winkeliers denken we daarover na samen met welzijnsorganisaties, de gemeente, de politie en de burgermeester."

10.5 Knelpunten en uitdagingen

88

- De opgave in Meerzicht is eerder preventief dan curatief. De verouderde bloemkoolwijk vraagt om aandacht om niet af te glijden, maar de statistieken van de wijk springen er niet uit als zeer problematisch. Het ontbreken van een gevoel van urgentie is een bedreiging, juist omdat preventie vraagt om een lange adem, waarbij zowel de gemeente als instellingen niet alleen de vinger aan de pols houden, maar ook kunnen bijschakelen wanneer dat nodig is. De vraag is of de huidige inzet daarvoor toereikend is en in hoeverre die inzet te handhaven is.
- Op sociaal vlak is een toenemende instroom van hulpbehoevende en kwetsbare bewoners zichtbaar. Dit is deels het gevolg van de herstructurering van de wijk Palenstein. Een dergelijk waterbedeffect kan leiden tot nieuwe concentraties lage inkomensgroepen en zorgbehoevenden. Op dit moment wordt deze tendens wel gesignaleerd, maar er wordt niet actief op geanticipeerd, bijvoorbeeld met extra capaciteit op het terrein van welzijn en zorg.
- De samenwerking in de wijk wordt gezien als belangrijk en overleg vindt regelmatig plaats, maar tegelijkertijd zijn de verschillende organisaties druk met hun eigen activiteiten en richten de woningcorporaties zich op hun eigen complexen. Het is belangrijk om verkokering te voorkomen. Een project als EMMA is een goed voorbeeld waarin diverse partijen op inhoud samenwerken.
- Op fysiek vlak zijn momenteel weinig grootschalige problemen te benoemen maar de wijk kent in de toekomst wel een verduurzamingsopgave. Zowel voor de hoogbouw (vooral corporatiebezit) als de grondgebonden woningen (vooral particulier bezit) is dit een grote uitdaging. Zoetermeer is zich wel bewust van deze opgave, maar is nog zoekende naar een passend instrumentarium. Daarbij wordt afwachtend gekeken naar het nieuwe regeerakkoord.

10.6 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 12 januari 2017 in het stads kantoor van Zoetermeer. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Wil Akkermans, woningcorporatie de Goede Woning
- Natalja Karsten, woningcorporatie de Goede woning
- Mariska Overgaag, Kwadraad welzijn (voormalig wijkcoach)
- Eveline Bom, Kwadraad welzijn (nieuwe wijkcoach)
- Jolanda Rodewijk, woningcorporatie Vestia
- Femke Boerkamp, stichting Piëzo
- Marion de Leeuw, zorgmanagers Middin
- Sabine Wentling, Palet Welzijn
- Rob den Hollander, voorzitter winkeliersvereniging winkelcentrum Meerzicht
- Desiree Ramdien, stichting MOOI!
- Martin Donga, wijkagent Meerzicht
- Sabrina Verbarendse, wijkregisseur Meerzicht, gemeente Zoetermeer
- Joost Kool, gemeente Zoetermeer

11 Schiedam Oost, Schiedam

11.1 Introductie en voorgeschiedenis

De wijk Schiedam-Oost is een vooroorlogse wijk gelegen tussen het centrum van Schiedam in het westen en de Rotterdamse wijk Oud-Mathenesse in het oosten. De grens tussen Schiedam en Rotterdam is de Hogenbanweg. De overburen wonen in een andere gemeente. Aan de noordkant ligt de snelweg A20 en het spoor met het station Schiedam centrum. Ten zuiden staat het bedrijventerrein Mathenesse en beginnen de havens van Rotterdam en Schiedam. De wijk is grotendeels gebouwd in de jaren twintig en dertig en werd uitgebreid in de jaren vijftig en zestig. Delen zijn in de jaren tachtig en negentig gerenoveerd of gesloopt en opnieuw gebouwd. De stedenbouwkundige structuur is opgebouwd in zeven buurten die rond lanen en singels zijn gegroepeerd. De buurten zijn Stadserf, Natuurkundigenbuurt, Singelkwartier, Stationsbuurt, Wetenschappersbuurt, Newtonbuurt en Rotterdamsedijk.

In de wijk wonen 10.875 bewoners in 5.403 woningen. Het gemiddeld aantal woningen per hectare is hoog en de gemiddelde WOZ waarde is laag met een gemiddelde van 109.000 euro. Het goedkope woningaanbod herbergt veel lage inkomens. Het gemiddelde huishoudinkomen is 25.700 euro en in de Wetenschappersbuurt het laagst van Schiedam met 22.800 euro. 14,2% van de huishoudens heeft een inkomen op bijstandsniveau. Voor de Wetenschappersbuurt is dit zelfs 24,6%. 16,2% van de bevolking is niet-werkend werkzoekende tegenover 12,7% in Schiedam als geheel. 5,3% heeft een bijstandsuitkering tegenover een stadsgemiddelde van 4,3%. Beide percentages zijn hoger in de Wetenschappersbuurt.²²

90

Oost bestaat voor 50% uit koopwoningen, 25% vrijesector huurwoningen en 25% corporatiehuurwoningen. De corporatiewoningen zijn in het bezit van Woonplus. De andere helft is het eigendom van particuliere verhuurders. In Oost is het vinden van goedkope tijdelijke woonruimte niet moeilijk. Iedereen die een betaalbare woning zoekt zonder lastige vragen te moeten beantwoorden, kan een plek vinden in Oost.

De bevolking is jong en verjongd nog verder. Ruim 40% is jonger dan 30 jaar en meer dan 33% is tussen de 30 en 50 jaar oud. De instroom van nieuwe bewoners ligt met name in de leeftijdscategorie 16 tot 26 jaar. Oost is een etnisch diverse wijk. Sinds 2006 is het aandeel inwoners met een migrantenafkomst gestegen van 44% naar 52%. De autochtone Nederlanders zijn in de meerderheid in het westelijk deel van de wijk (Stadserf, Natuurkundigenbuurt en Singelkwartier). De instroom komt met name uit Midden en Oost Europa. Deze MOE-landers zijn veelal Polen die zich steeds vaker permanent vestigen en Sintie uit Bulgarije die in grote (familie)groepen neerstrijken in de wijk. De verschillende groepen hebben hun eigen concentraties rond bijvoorbeeld 'het Bulgarenplein' en de 'Polendriehoek'.

Het voorzieningenniveau is goed met de aanwezigheid van het stadscentrum op loopafstand. In de wijk zelf zijn weinig winkels beschikbaar. Een breed winkel en restaurant aanbod is te vinden in het naast gelegen centrum en oud-Mathenesse. Het zorgaanbod in en om Oost is divers en de verschillende scholen presteren goed. Het in de wijk gelegen intercystation en de uitvalswegen zorgen voor een

²² <http://www.cbsinuwbuurt.nl/> en cijfers gemeente Schiedam.

snelle verbinding met Rotterdam voor andere voorzieningen en naar het werk. Wat betreft de interviewdeelnemers mag het voorzieningenaanbod binnen de wijk nog wel beter.

Kernstatistieken

Inwoneraantal	11.345	Gemiddelde huishoudensgrootte	2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	13.164	Aantal woningen	5.472
Leeftijd 65+ (%)	10%	Gemiddelde WOZ-waarde	109.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	17%	Eengezinswoning (%)	13%
Aantal huishoudens	5.765	Meergezinswoning (%)	87%
Eenpersoonshuishoudens (%)	47%	Koopwoningen (%)	47% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	22%	Huurwoningen (%)	53% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	31%	Corporatiebezit (%)	25%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

Hieronder tonen twee figuren de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Schiedam Oost getoond, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf 'Afwijking totaalscore' toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast staat voor vijf dimensies hoeveel zij bijdragen aan de (onder gemiddelde) leefbaarheid in Schiedam Oost. Met name de dimensies 'bewoners', 'veiligheid' en 'fysieke leefomgeving' dragen negatief bij. Het voorzieningenaanbod is boven gemiddeld en wat opvalt is dat de dimensie woningen bovengemiddeld scoort. Dit terwijl de kwaliteit van woningen een belangrijk aandachtspunt is in het groepsinterview en de onderzochte documenten.

91



Bron: Leefbaarometer

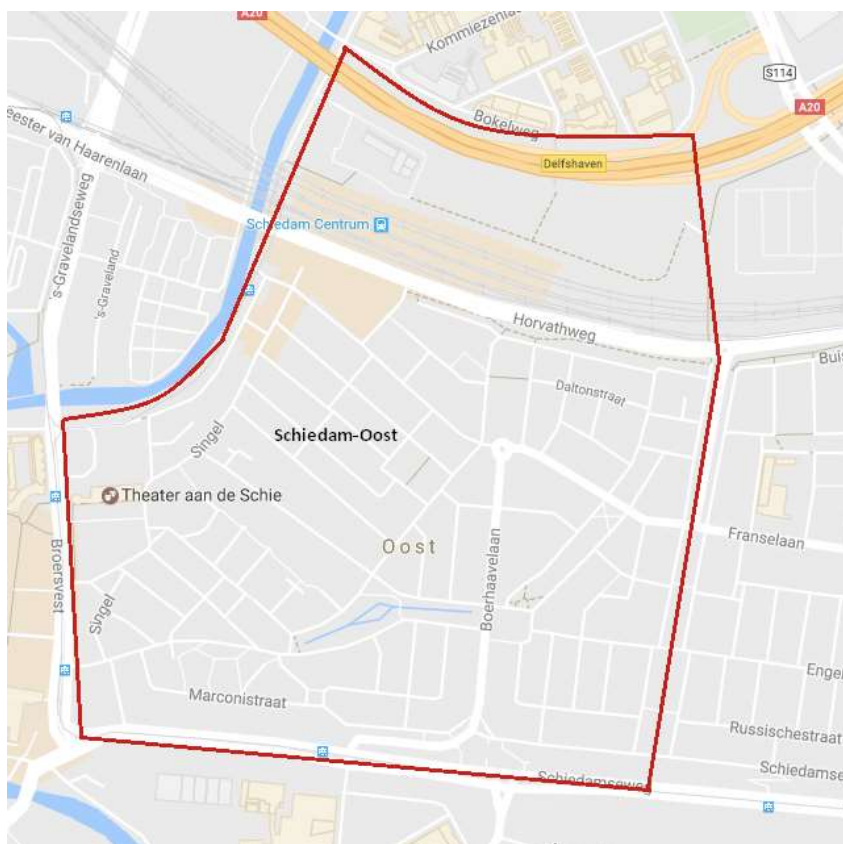
De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Schiedam Oost tussen 2012-2014. Bij de staaf 'Ontwikkeling totaalscore' is de leefbaarheidsscore in het ene jaar afgetrokken van de

leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast wordt voor de vijf achterliggende dimensies weergegeven in hoeverre ze hebben bijgedragen aan verbetering of verslechtering van leefbaarheid. De dimensie 'bewoners' springt hieruit als invloedrijke factor. Daarnaast is de dimensie veiligheid verbeterd.



Bron: Leefbaarometer

92



Bron: Google Maps

11.2 De opgave in Schiedam Oost

De wijk kent meerdere complexe opgaven die verschillen per buurt en zelfs per straat. De Wetenschappersbuurt kent bijvoorbeeld zowel sociaal als fysiek een opgave, terwijl de buurt Stadserf hoofdzakelijk bestaat uit corporatiewoningen in een goede staat waarbij een sociale opgave rond vergrijzing speelt. Dit maakt het schetsen van een algemeen beeld lastig.

De instroom en doorstroom wordt gezien als een belangrijke opgave voor de wijk als geheel en in het bijzonder voor de Stationsbuurt. Het gemiddeld aantal jaren dat mensen in een huis wonen ligt voor Oost als geheel op 8,5 jaar waar het stadsgemiddelde 10 jaar is. Voor de Stationsbuurt is dit 6,7 en het Singelkwartier 11,4 jaar. De laatstgenoemde buurt heeft meer koopwoningen terwijl in de eerste veel particuliere verhuurders actief zijn. De verhuisbewegingen zijn met name van en naar het buitenland. MOE-landers vestigen zich in de wijk en vertrekken ook weer. Daarnaast verhuizen veel mensen vanuit Oost naar Rotterdam en andere gemeenten. Verhuisbewegingen tussen wijken in Schiedam vinden nauwelijks plaats. De interviewdeelnemers constateren een waterbedeffect door de Rotterdamwet. Groepen die eerder in Rotterdam Zuid terecht kwamen gaan nu voor een deel in Schiedam Oost wonen. Jan Spruijt van de gemeente Schiedam: "Capelle a/d IJssel en Vlaardingen passen op beperkte schaal de Rotterdamwet toe. Schiedam is van plan de artikelen uit de Rotterdamwet die voorrang en screening mogelijk maken toe te passen voor bepaalde complexen."



De gemeente en welzijnsinstanties zien dat de instroom en doorstroom een aantal sociale problemen met zich mee brengen. Van de kinderen in Oost heeft 40% een taal- en/of rekenachterstand. In de wetenschapsbuurt is dit 57%. De score op de CITO vertoont een stijgende lijn, maar blijft lager dan gemiddeld. De in- en uitstroom van leerlingen op scholen is daarnaast hoog. Marieke Wijsman van de gemeente Schiedam: “Je moet bij wijze van spreken elke maand opnieuw tellen hoeveel leerlingen er in de klas zitten.” De scholen signaleren een diversiteit aan problematiek bij ouders. Het valt op dat veel ouders vooral proberen 'te overleven'. Armoede, schuldenproblematiek, alcoholmisbruik, gezondheidsachterstand en opvoedingsproblemen komen regelmatig voor. De wijk ziet een groei in het aantal kwetsbare huishoudens en kansarme inwoners. Daarnaast is de sociale cohesie en de binding met de wijk laag. De gemeente heeft de netwerken in de wijk in kaart laten brengen (2015). Ursula Rutten geeft aan: “Samen met een netwerkteam van bewoners en (welzijns)partners kijken we hoe we de netwerken kunnen versterken en verbinden. Zo worden zwakke netwerken gekoppeld en verbonden aan sterke netwerken of sleutelfiguren in de wijk. Bijvoorbeeld door middel van het wijkbedrijf. Het einddoel is de vraag naar tweedelijns hulpverlening terug te dringen.”

94

Voor delen van de wijk is de slechte kwaliteit van de fysieke woningvoorraad als een belangrijke opgave geconstateerd. Naast veel zichtbaar achterstallig onderhoud bestaat er funderingsproblematiek. Oost bestaat uit hoger gelegen en lager gelegen gebieden. Deze extremen zorgen ervoor dat heipalen soms droog staan of dat opkomend grondwater voor vochtoverlast zorgt. Bij hevige regenval staan een paar laag gelegen straten soms onder water. De gemeente heeft plankjes uitgedeeld aan bewoners om het water buiten te houden. De wijk als geheel is gebouwd op veen en heeft door de slappe bodem last van verzakking. Jan Spruijt: “De woningen zijn voor een ton gekocht door kopers die het net konden betalen. Nu wordt gevreesd dat op termijn een aantal huizen in die straten onverkoopbaar en onverzekerbaar kunnen worden. Die mensen zitten vast.” Een opvallend punt is dan ook dat in de Leefbaarometer de score op ‘Woningen’ boven het Nederlands gemiddelde ligt. Een mogelijke uitleg is dat de wijk ook een aantal buurten kent in een goede staat. Jan Spruijt geeft aan: “Oost heeft ook geen Vogelaarwijk status volgens de – destijds – door het rijk gehanteerde indicatoren. Door het kleine aantal sociale huurwoningen en de grote hoeveelheid vooroorlogse woningen kwam Oost niet in aanmerking, terwijl die woningen wel van matige kwaliteit zijn.”

De woningen in eigendom van woningcorporatie Woonplus kennen nauwelijks fysieke problemen. De opgave zit in de huizen van particuliere eigenaren en verhuurders die niet de financiële middelen of de wil hebben om hun pand goed te onderhouden of grondig te renoveren. De particuliere huur kent veel eigenaren met één of een aantal panden in bezit. Deels zijn het kinderen van oorspronkelijke bewoners die het pand hebben geërfd. Door de lage waarde van de huizen is een investering in een grondige renovatie vaak niet de moeite waard. Een deel van huiseigenaren zijn voormalige sociale huurders die hun huurhuis hebben gekocht om zo lagere maandelijkse lasten te hebben. Het onderhoud kunnen zij vervolgens vaak niet financieren.

Schiedam heeft met haar ligging, nabijgelegen werkgelegenheid, uitvalswegen en treinstation veel potentie. De potentie wordt echter overschaduwd door de fysieke en sociale opgave van de wijk.

11.3 Stand van de wijkaanpak

Al in de jaren 90 heeft in een aantal buurten stedelijke vernieuwing plaatsgevonden met sloop en bouw van woningen. In de afgelopen 12 jaar is veel ingezet op particuliere woningverbetering en de aanpak van kamerverhuur. Het wijkactieprogramma ‘Oost voor elkaar’ is opgesteld voor de periode 2012-2015.

Veel van de huidige maatregelen vinden hun oorsprong in dit programma. Het uitgangspunt is het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma. Vanuit bestaande middelen is geld vrijgemaakt om extra aandacht te geven aan de wijk Oost. Het programma is onder andere gericht op het voorkomen van instroom van kansarme bewoners in de wijk, opleiding en werk voor jongeren, versterken van de sociale binding door netwerkvorming en een focus op schoon, heel en veilig. Dit programma heeft geen vervolg gekregen in de vorm van een nieuw wijkactieprogramma maar wel de plannen 'Koers voor Oost' en 'Pact van Oost' (2015).

De 'Koers op Oost' uit 2015 geeft antwoord op drie vragen: Waar staat Oost? Wat gebeurt er al? Wat is er extra nodig? De aanleiding is het breed gedragen gevoel van urgentie van de problematiek in de wijk. Ondanks de jarenlange inzet van middelen en menskracht gaat het niet beter, maar zelfs slechter in Oost. De basis voor het document is een bijeenkomst genaamd 'Oost in de Spotlight' waar bewoners en andere stakeholders hun visie voor de wijk over 30 jaar hebben opgesteld. De samenvatting hiervan is: 'Oost onderneemt, een wijk waar talent de ruimte krijgt.' Het plan kijkt nadrukkelijk naar wat er al wordt gedaan en gaat – net als 'Oost voor elkaar' daarvoor – grotendeels uit van bestaande middelen. Grootschalige en dure fysieke ingrepen in de woningvoorraad komen niet in de aanpak naar voren.

Het 'Pact van Oost' is medio 2015 opgesteld en ondertekend door Woonplus, bewoners initiatief de Buurtwerkplaats, het primair onderwijs, zorgaanbieder Frankelandgroep, de politie en de gemeente. Het is een op vertrouwen gebaseerde afspraak tussen actieve partijen die extra aandacht geven aan deze wijk en vermelden per aandachtspunt welke partijen actie ondernemen. Maandelijks komen de deelnemers bij elkaar om af te stemmen. Voor het pact zijn geen extra financiële middelen maar de gezamenlijkheid en de afstemming leidt volgens de interviewdeelnemers wel tot een positief effect.

95

In 2015 is een gebiedsvisie voor de Wetenschappersbuurt opgesteld als resultaat van het Wijkactieprogramma. De visie werkt in detail uit welke fysieke aanpassingen aan de woningen en de openbare ruimte zullen worden uitgevoerd. Hierbij wordt rekening gehouden met sociale aspecten en de wateropgave. De woningen zijn deels in handen van Woonplus maar hoofdzakelijk in particulier bezit. Met de uitvoering van dit plan is inmiddels een start gemaakt. Het bezit van Woonplus wordt gherstructureerd. Inmiddels is de eerste fase gesloopt en wordt in 2017 gestart met de nieuwbouw. Een klein deel van het particulier bezit viel onder de wet voorkeursrecht gemeenten en is aangekocht. Een deel is gesloopt ten behoeve van nieuwbouw en een deel wordt verkocht als klushuizen.

De gemeente stimuleert al jaren bewoners om hun eigen bezit te renoveren. De gemeente biedt hiervoor een 'Servicepuntwoningverbetering' in de vorm van advies en leningsarrangementen. Het servicepunt is ook gericht op V.v.E.'s en het bieden van mogelijkheden voor mensen om langer thuis te blijven wonen. Naast stimuleren doet de gemeente ook aan handhaven bij particuliere woningverbetering. Voor het aanpakken van funderingsproblematiek biedt de gemeente advies, leningsarrangementen en via het landelijk Funderingsfonds kunnen bewoners eveneens goedkoop lenen. Over het algemeen zijn echter de eigenaren moeilijk tot actie te bewegen. Op het gebied van de waterproblematiek beheert de gemeente het grondwaterpeil in overleg met het hoogheemraadschap. Voor deze redelijk unieke situatie is gekozen om de grondwaterstand te kunnen verhogen en daarmee droogstaande palen weer onder water te zetten. Het gebied vraagt volgens de gemeente om een Waterplan om in kaart te brengen welke maatregelen waar genomen moeten worden en om een toekomststrategie.



96

Oost heeft bestuurlijke prioriteit maar het toekomstscenario is nog niet helder. Zo is er bijvoorbeeld het vraagstuk van de wateropgave, en wordt er nagedacht over hoe om te gaan met de instroom van lage inkomens. Jan Spruijt: “Toepassing van de Rotterdam wordt onderzocht: niet om mensen te weren, maar om voorrang te verlenen en te kunnen screenen.” De functie van sociale ladder zou ook kunnen worden gecultiveerd. Marieke Wijsman: “Een optie is om van Schiedam Oost een ‘arrival city’ te maken waar mensen aankomen en kunnen beginnen met integreren en het bestijgen van de sociale ladder.” Aan de andere kant wil de gemeente ook inwoners voor lange tijd behouden om de sociale cohesie en binding met de buurt te versterken. De intentie is om het met de ‘eigen bewoners’ te gaan doen. De komende tijd wil gemeente in samenspraak met alle betrokkenen nadenken over een integrale toekomststrategie.

Probleemverdunding door sloop en nieuwbouw van duurdere huizen wordt momenteel alleen in de Wetenschappersbuurt uitgevoerd op redelijk kleine schaal. Een bredere inzet van deze aanpak wordt niet concreet overwogen doordat de middelen daar niet voor aanwezig zijn. Een deel van de huizen is gefundeerd op staal en zakt verder weg. Betrokken partijen weten al jaren dat deze huizen op den duur moeten worden gesloopt maar in de verschillende aanpakken lijkt hoofdzakelijk financiering een drempel te zijn.



97

11.4 Samenwerking en financiering

Het contact tussen gemeente, wijkondersteuningsteam, wijkagent, scholen, verenigingen en bewoners wordt als goed ervaren. De wijk krijgt veel aandacht van betrokken partijen, maar extra financiële middelen lijken moeilijk los te komen. Door middel van een innovatiefonds sociaal domein heeft de gemeente de ambitie om initiatieven te financieren en ook initiatiefnemers te compenseren voor hun inzet.

Naast dit fonds willen de verschillende partijen graag dat geld beschikbaar komt voor de fysieke aanpak van delen van de wijk. Met name de waterproblematiek vraagt om grote investeringen in het fysieke domein. De gemeente werkt steeds meer samen met het Waterschap voor het aanpakken van de waterproblematiek. Het Hoogheemraadschap heeft echter ook te maken met bezuinigingen waardoor de investeringen gering zijn.

De gemeente Schiedam wil graag naast de beschikbare middelen en partijen nieuwe partners aantrekken. Jan Spruijt: “We hopen op nieuwe partners nu de economie groeit en in Rotterdam de huizenmarkt aantrekt. Beleggingsmaatschappijen zien hopelijk de potentie van dit gebied. Een ander idee is het betrekken van de verzekeraar DSW. Zij hebben veel klanten in Oost. Het tegengaan van eenzaamheid, stimuleren van gezonde voeding en voldoende beweging kunnen hieraan bijdragen. Dit idee is nog niet uitgewerkt.”

11.5 Knelpunten en uitdagingen

- De hoogteverschillen in de wijk in combinatie met de slappe bodem zorgen voor een flinke wateropgave. In sommige straten staan de funderingen droog terwijl in andere huizen het regenwater naar binnen komt.
- De fysieke staat van een deel van de huizen vraagt om grootschalige renovatie dan wel sloop en nieuwbouw. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om huizen in particulier bezit waar de waarde van het huis de investering mogelijk niet waard is. Een deel van de huizen is niet te verkopen of te verzekeren waardoor bewoners vastzitten. Deze impasse moet worden doorbroken.
- Een uitdaging is de instroom en doorstroom van MOE-landers met bijkomende sociale knelpunten. Het goedkope segment met veel flexibele particuliere huur en het ontbreken van de inzet van de Rotterdamwet, trekt arme groepen aan die tijdelijk of permanent in Nederland komen werken. Dit vraagt om blijvende aandacht voor integratie. Binnen het sociaal domein is het daarnaast belangrijk om voldoende aandacht te houden op de bestaande bevolking. In delen van de wijk treedt een sterke vergrijzing op, waardoor de wijk kampt met problemen rond eenzaamheid. Daarnaast verjongt de wijk waarbij opvoedingsvraagstukken bij ouders en leerachterstand bij kinderen een rol spelen.
- De verschillen binnen de wijk zijn groot waardoor problemen statistisch verdwijnen. Uitdagingen en knelpunten kunnen spelen op buurt en straatniveau. Dit is kenmerkend te zien in de Leefbaarometer op de score 'Woningen' die boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit ligt in sterk contrast met de bevindingen van bewoners en professionals in de wijk. De wijk Oost is misschien niet het statistische meest toepasselijke schaalniveau voor een analyse en wijkaanpak.
- Uitdaging is om toekomstscenario's voor de wijk te ontwikkelen.

98

11.6 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 19 december 2016 op het stadskantoor van Schiedam. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Ursula Rutten, wijk procesmanager Oost, gemeente Schiedam.
- Jan Spruijt, strategisch (beleids)adviseur wijkontwikkeling, gemeente Schiedam.
- Marieke Wijsman, gebiedsontwikkelaar Oost, gemeente Schiedam

12 Selwerd, Groningen

12.1 Introductie en voorgeschiedenis

De naoorlogse uitbreidingswijk Selwerd is midden jaren zestig gebouwd. In 1969 zijn de drie grote studentenflats Selwerd I, II en III toegevoegd. De wijk ligt in het noordwesten van de stad Groningen en wordt aan de zuid- en oostkant begrensd door de spoorlijn en aan de noordzijde door de noordelijke ringweg. Daarachter ligt de grote gemeentelijke begraafplaats en Zernike, de campus van de Rijksuniversiteit Groningen. Het voorzieningenniveau is goed. In de wijk liggen twee winkelcentra, waarvan de grootste een wijk overstijgende functie heeft. Sportvelden en parken zijn dichtbij en er is een Vensterschool met daaraan gekoppeld een sporthal en een overdekt zwembad.

Het stedenbouwkundig ontwerp is grotendeels van de hand van stedenbouwkundige Henk Eysbroek, die zich daarbij liet inspireren door de Rotterdamse uitbreidingswijk Pendrecht. Selwerd heeft sterke gelijkenissen met het naastgelegen Paddepoel en het verderaf gelegen Vinkhuizen. De wijk was bedoeld om de verwachte bevolkingsgroei op te vangen naar 265.000 inwoners in het jaar 2000. Selwerd is, in tegenstelling tot de sociale wijkopbouw in de periode daarvoor, gebouwd met een marktgerichte ontwerpstrategie. De bebouwing bestaat vooral uit portieketageflats tot drie hoog en geschakelde gezinswoningen. Kenmerkend zijn de 'stempels' in het ontwerppatroon: zich herhalende blokken van bebouwing met hofjes in het midden en een straat er omheen. Gezinsgrootte, het aantal benodigde kamers en de daaraan gekoppelde minimale en maximale inhoudsmaten waren de uitgangspunten bij ontwerp, boven het mixen van diverse bevolkingsgroepen.

99

Selwerd telt bijna 4.000 woningen met ruim 6.500 inwoners.²³ De statistieken van de wijk worden beïnvloed door de aanwezigheid van veel studentenwoningen. De laatste jaren worden steeds meer internationale studenten gehuisvest in de Selwerdflats. De wijk bestaat voor ongeveer 65% uit sociale huurwoningen, die eigendom zijn van de corporaties Patrimonium, Nijestee en De Huismeesters. De drie studentenflats zijn in bezit van Lefier. Het zuiden en westen van de wijk bestaat uit particuliere verhuur en koop. Laurens Huis in 't Veld van de gemeente Groningen zegt over deze wijk: "Selwerd is onmisbaar als functie binnen de stad. Vandaar willen we dat de woningcorporaties stoppen met verkopen: we kunnen niet zonder dit gebied vanwege het goedkope segment."

De wijk heeft een relatief hoog percentage eengezinswoningen. De wijk werd aanvankelijk vooral bewoond door jonge gezinnen. De afgelopen decennia veranderde het gebied geleidelijk van een aantrekkelijke wijk voor de middenklasse naar een wijk met een woningaanbod in het goedkopere deel van de huurmarkt. De fysieke kwaliteit van veel woningen is echter matig. In tegenstelling tot andere oudere uitbreidingsbuurten in Groningen vond in Selwerd geen sloop/nieuwbouw of grootschalige renovatie plaats. In de jaren negentig zijn wel wat nieuwe woningen en flatgebouwen voor senioren toegevoegd en momenteel vinden bouwactiviteiten plaats rond het winkelcentrum die ook gericht zijn op senioren. Selwerd staat sinds 2007 op de lijst van wijkvernieuwingswijken van de stad Groningen.

Het is een verouderde wijk die fysiek een update nodig heeft en sociaal om steeds meer aandacht vraagt. De stad heeft het aanwezige goedkope huursegment nodig maar moet voorkomen dat Selwerd afzakt naar een echte achterstandswijk.

²³ <http://www.cbsinuwbuurt.nl/>

Kernstatistieken

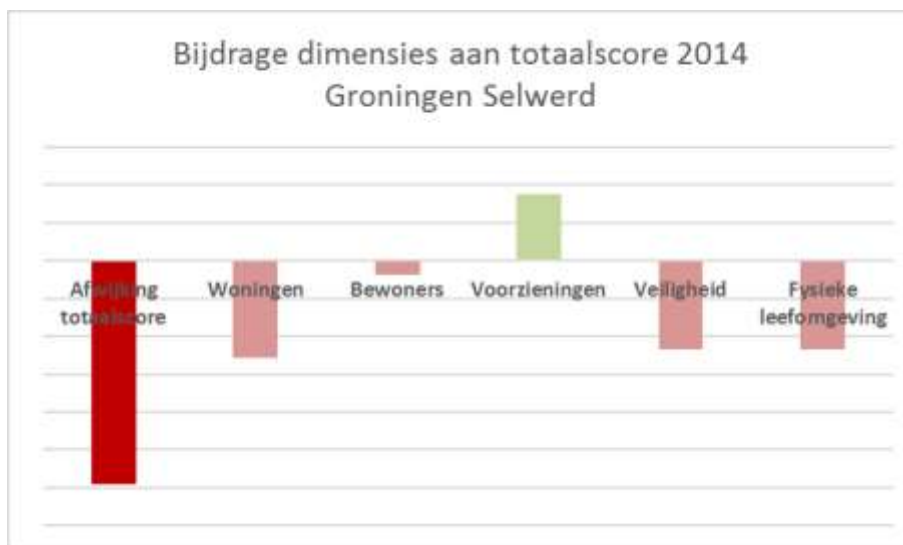
Inwoneraantal	6.585	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,6
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	7.988	Aantal woningen	3.964
Leeftijd 65+ (%)	16%	Gemiddelde WOZ-waarde	109.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	12%	Eengezinswoning (%)	24%
Aantal huishoudens	4.065	Meergezinswoning (%)	76%
Eenpersoonshuishoudens (%)	64%	Koopwoningen (%)	19% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	19%	Huurwoningen (%)	81% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	17%	Corporatiebezit (%)	65%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

Hieronder worden middels twee figuren de stand van de leefbaarheid en de ontwikkeling van de leefbaarheid in Selwerd getoond, op basis van informatie uit de Leefbaarometer.

De eerste figuur toont de stand in 2014. De staaf 'Afwijking totaalscore' toont de (negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van Nederland. Daarnaast staat voor vijf dimensies hoeveel zij bijdragen aan de (onder gemiddelde) leefbaarheid in Selwerd. Met name 'Woningen', 'Veiligheid' en fysieke leefomgeving scoren minder goed dan gemiddeld in Nederland. Het voorzieningen niveau is daarentegen boven het Nederlands gemiddelde.

100

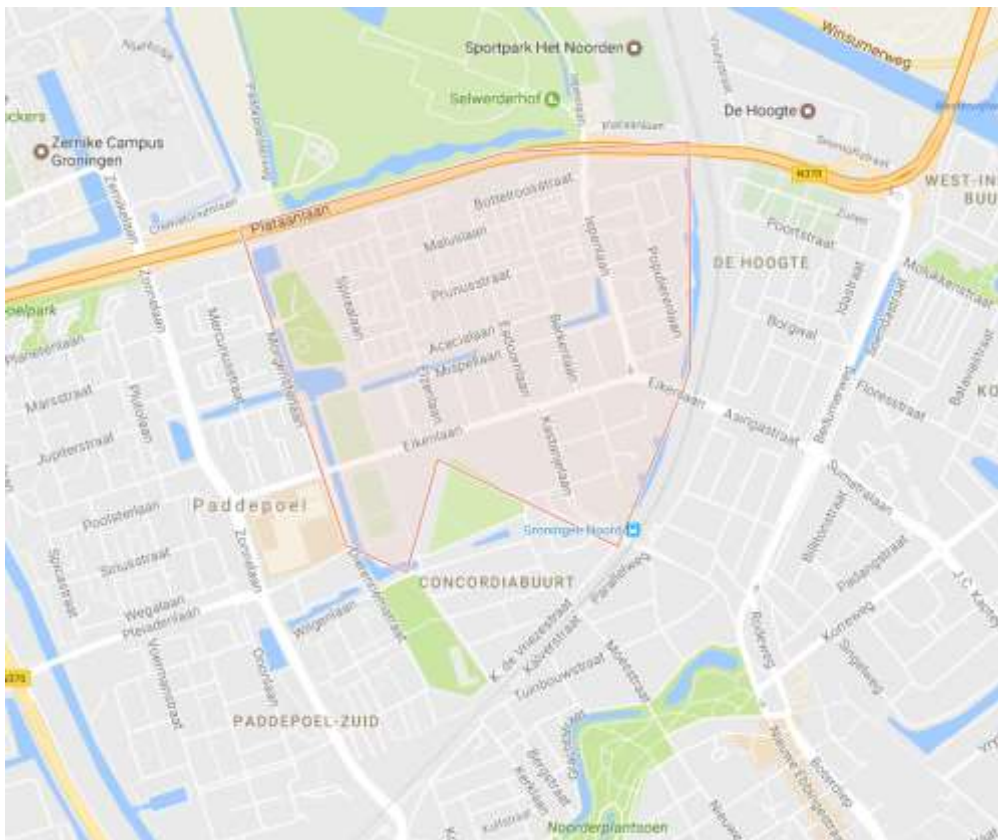


Bron: Leefbaarometer

De tweede figuur toont de leefbaarheidsontwikkeling in Selwerd tussen 2012-2014. Bij de staaf 'Ontwikkeling totaalscore' is de leefbaarheidsscore in het ene jaar afgetrokken van de leefbaarheidsscore in het andere jaar. Daarnaast wordt voor de vijf achterliggende dimensies weergegeven in hoeverre ze hebben bijgedragen aan verbetering of verslechtering van leefbaarheid. Wat opvalt is dat, ondanks dat het voorzieningen niveau boven gemiddeld is, de achteruitgang op deze dimensie sterk bijdraagt aan de negatieve ontwikkeling van de Leefbaarheid score van Selwerd. De dimensie veiligheid is positief en remt daarmee de negatieve ontwikkeling van Selwerd.



Bron: Leefbaarometer



Bron: Google Maps

12.2 De opgave in Selwerd

Sinds 2012 zet de gemeente zich in om tot een gezamenlijke aanpak van Selwerd te komen. Dit resulteerde in 2013 in het 'Plan wijkontwikkeling Selwerd'. Dit plan en de voortgangsrapportage uit 2015 constateren dat – op het gebied van geluid, energie en wooncomfort – de wijk achterblijft bij andere wijken in Groningen die wel hebben geprofiteerd van de wijkaanpak. Vinkhuizen, Paddepoel, de Wijert en Tuinwijk zijn binnen hetzelfde segment goedkope woningen aantrekkelijker.

De gemeente ziet een verbinding tussen de lage fysieke voorraad en de toename van sociale problematiek in de wijk. De afgelopen jaren is in Selwerd een toename zichtbaar van kwetsbare bewoners. Er treedt een waterbedeffect op: sociaaleconomische stijgers gaan in toenemende mate weg. In hun plaats komen hoofdzakelijk lage inkomensgroepen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in een armoede en schuldenproblematiek, gezondheidsachterstand, eenzaamheid, weinig draagkrachtige gezinnen met opvoedingsvraagstukken en veiligheid in de vorm van inbraken.



102

Tegelijkertijd is er sprake van een sociale afstand tussen de, met name autochtone, bevolking die al langere tijd in de wijk woont en de nieuwe, vaker allochtone, groepen. Dit geeft spanningen vanwege verschillen in leefwijze. Marieke Zomer, wijkcoördinator van woningcorporatie Nijestee, geeft in het groepsgesprek aan: "Er zijn nu nog veel langlopende huurcontracten maar de verhuiscapaciteit neemt toe. De wijk gaat verjongen." Een derde groep zijn de studenten die in de flats en enkele huizen wonen. Huizen die te koop worden aangeboden zijn in trek bij particuliere verhuurders. Om te zorgen dat de groep studenten niet te groot wordt geldt momenteel een studentenstop.

In de woningvoorraad is een kwaliteitsslag noodzakelijk om de relatieve achterstand weer in te lopen. Binnen het sociale domein vraagt Selwerd om blijvende aandacht en misschien wel meer aandacht. Minder mensen hebben een sterk netwerk en de situatie van inwoners is vaker fragiel. Ondanks dat er een actief wijkbedrijf is moet de burgerkracht in deze wijk niet worden overschat. Berna Holleboom van het sociaal team WIJ Selwerd ziet dat "mensen accepteren problemen en verwachten dat het is zoals het is." De binding met de buurt neemt bij veel bewoners af. Dit terwijl de gemeente en woningcorporaties juist bewoners willen betrekken bij verbeteringen in de wijk. In de woorden van Peter Wijnsma, Stadsdeelcoördinator West: "We willen het echt samen doen, niet het alsnog van bovenaf bedenken."

12.3 Stand van de wijkaanpak

De wijkaanpak ziet een scheiding tussen fysieke en sociale problemen, projecten en doelstellingen. De verbinding tussen fysiek en sociaal wordt door de gemeente onderkend maar is moeilijk terug te brengen in de plannen. De gemeente richt zich in de plannen met name op een intensieve sociale aanpak. Een grootschalige renovatie is niet aan de orde, mede omdat de financiële middelen hiervoor ontbreken.

Fysiek

De gemeente wil de woningvoorraad opwaarderen met als doel doorstroming bevorderen en sociaal kapitaal binden aan de wijk. De voortgangsrapportage signaleert bestaande en nieuwe tekortkomingen in de fysieke leefomgeving. De woningen en woonomgeving gaan in kwaliteit achteruit. De verschillende corporaties werken vanuit hun strategisch voorraadbeleid aan onderhouds- en renovatieplannen voor circa 400 woningen, maar er is geen ruimtelijke visie opgesteld voor de gehele wijk. Een deel van de sociale huurwoningen wordt komende jaren verduurzaamd tot energielabel B, waarbij een deel zal worden aangesloten op de duurzame warmte van WarmteStad. De corporaties zijn wel voornemens om hun individuele plannen alsnog naast elkaar te leggen. Verder is een nieuw woonzorgcentrum en appartementencomplex in aanbouw naast het winkelcentrum. De rondom gelegen openbare ruimte van dit gedeelte van de wijk wordt tegelijkertijd vernieuwd door de gemeente. Naast de geplande aanpassingen aan de huizen bestaat een wensenlijst bij de woningcorporaties en de gemeente van fysieke ingrepen waarvoor geen middelen voorhanden zijn.

Sociaal

De gemeente stelt als doel voor het sociaal domein om: (drugs-)overlast, verloedering en onveiligheid te verminderen. De voortgangsrapportage uit 2015 ziet hierin vooruitgang. Op het gebied van veiligheid is het aantal inbraken gedaald en de veiligheidsbeleving gestegen. Verbetering is behaald in de openbare ruimte door het aanbrengen van verlichting in bijvoorbeeld brandgangen en de focus op een aantal 'hot spots' van overlast.

103

Het wijkbedrijf en het sociale team WIJ Selwerd spelen een belangrijke rol. Het wijkbedrijf is gevestigd in een voormalige basisschool aan de noordkant van Selwerd. Het is een plek voor initiatieven, projecten en ondernemers. Daarbij geeft het vorm en inhoud aan de samenwerking met bewoners. Haaije Koenders van Ondernemend Selwerd merkt op: "het wijkbedrijf is ook omarmd door de allochtone bewoners. Deze groep is qua nationaliteiten een grote mengelmoes." Het wijkbedrijf is door de gemeente geëvalueerd als een succes en ontvangt in ieder geval het komende jaar financiering. Het sociaal team WIJ Selwerd speelt een centrale rol binnen de wijk. Doorverwijzing vanuit huisartsen en scholen gaat steeds beter. Ook worden samen met de woningcorporaties huurachterstanden vroeg gesignaleerd. De taken zijn echter breed en de wijk ziet steeds meer bewoners die aandacht nodig hebben. Berna Holleboom van WIJ Selwerd: "Het wijkteam heeft het erg druk met één op één contacten, het loopt bijna over."

Op een stedelijk niveau wordt per stadsdeel een jaarlijks Gebiedsprogramma opgesteld. Deze programma's financieren verschillende projecten: het wijkbedrijf, de buurtconciërges, buurtbemiddeling en wijkwethouders. De plannen voor 2017 zijn reeds gemaakt maar liggen nog open voor 2018. Hierin stelt de gemeente zichzelf de vraag of er voldoende wordt gedaan. Laurens Huis in 't Veld van de gemeente Groningen: "Er lopen veel initiatieven maar die blijven beperkt tot kleine groepen. Het lukt ons nog niet om massa te maken. Je hebt een grote afwachende groep, hoe mobiliseer je die? Dat

moeten we toch met elkaar doen.” Peter Wijnsma, Stadsdeelcoördinator West, voegt hieraan toe: “Eigenaarschap is belangrijk. De Vogelaar aanpak begon met geld en mensen kwamen zonder eigenaarschap projecten doen. Met minder geld is eigenaarschap meer de basis en dat is duurzamer. Maar dat vraagt wel meer van de bewoners.”



104

Het project 'Man Made Blue Zone Selwerd' is momenteel in de opstartfase. Het begrip 'Blue Zone' verwijst naar gebieden op de wereld waar mensen door een combinatie van omgevingsfactoren significant ouder worden. Onder 'de paraplu' van gezondheid wil de gemeente veel partijen en projecten verbinden. De Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool en het academisch ziekenhuis UMCG hebben reeds interesse getoond om mee te werken. De verkennende fase heeft in december 2016 plaatsgevonden. Begin 2017 werken de partijen aan visievorming, een strategie en een actieplan om vervolgens aan de slag te gaan. Een concrete eerste uitkomst is dat de betrokken partijen hun agenda's hebben opengelegd, wat heeft geleid tot een kaart waarin alle activiteiten in de wijk zijn samengebracht.

12.4 Samenwerking en financiering

Het wijkontwikkelingsplan voorziet in een budget van 2 miljoen euro voor de periode 2013-2023. Hiervan is 1.4 miljoen ten tijde van de voortgangsrapportage reeds uitgegeven. Peter Wijnsma zegt hierover: “Dat bedrag is een schijntje als je ziet wat we in de openbare ruimte zouden willen doen. Er is een financiële stroom nodig om deze wijk niet verder op achterstand te laten komen.”

Naast het wijkontwikkelingsplan financieren de gebiedsprogramma's per jaar voor ongeveer 1 miljoen euro aan projecten voor elk van de vijf stadsdelen. Voor het stadsdeel West is dit 900.000 euro in 2017. Het gaat hierbij met name om sociale projecten en ingrepen in de openbare ruimte.



105

De ambitie is om komende jaren te blijven investeren in sociale en bestaande projecten en hoofdzakelijk in de kwaliteit van de woningvoorraad meer te investeren. Het idee is dat voornamelijk de woningcorporaties investeren in hun eigen voorraad. De gemeente ziet voor zichzelf een rol bij de aanpassingen in de openbare ruimte en het afstemmen van verschillende projecten. Enkele van deze aanpassingen worden voor een belangrijk deel nog bekostigd vanuit reeds beschikbaar gestelde ISV gelden. Binnen het 'Blue Zone Selwerd' programma wil de gemeente samen met andere partijen een visie afstemmen en financiering los krijgen. Hierbij zijn al nieuwe partijen zoals de universiteit, het academisch ziekenhuis en de hogeschool betrokken maar de gemeente wilt meer. Laurens Huis in 't Veld van de gemeente Groningen: "Ik mis in de partners de omliggende verenigingen, de voorzieningen, de scholen en de verzekeraars. Daar moeten we meer mee. Er gaat bijvoorbeeld 300

miljoen aan ziektekosten om in deze wijk. Kunnen we die partijen betrekken?” De vraag blijft echter in het midden ‘hoe’ dit kan worden opgepakt.

Zowel gemeente als woningcorporaties zijn zich er sterk van bewust dat draagvlak bij bewoners moet worden gecreëerd. Renovatie leidt zeer waarschijnlijk tot verhoging van de huur maar verlaging van de servicekosten. Daarvoor is toestemming nodig van 70% van de huurders. Mede om deze reden focust het ‘Blue Zone Selwerd’ project op het betrekken van bewoners en het wijkbedrijf.

Daarnaast is een ZonMW subsidie toegekend aan het sociaal team WIJ Groningen om het programma Groningen Fit uit te voeren. Dit programma – in samenwerking met sportclubs en scholen – heeft als doel om gezondheid te verbeteren door mensen te activeren via sportactiviteiten en voorlichting. Een werkwijze moet worden ontwikkeld die na de subsidieperiode ingesleten moet zijn bij de betrokken partijen.

12.5 Knelpunten en uitdagingen

- De wijk gaat structureel meer aandacht vragen op sociaaleconomisch gebied vanwege de instroom van kwetsbare groepen. In combinatie met het vertrek van sociale stijgers kan dit een negatieve spiraal veroorzaken. Daarbij is een punt van aandacht dat de woningcorporaties zich uitsluitend richten op het huisvesten van de laagste inkomensgroepen, doordat de sociale huurvoorraad vrijwel volledig onder de liberalisatiegrens valt. Hoewel de gemeente belang hecht aan het voorkomen van segregatie op inkomensverschillen tussen wijken, zijn er geen concrete maatregelen om een meer gemengde wijk te realiseren.
- Het is belangrijk het contact tussen de verschillende groepen niet te verliezen. Ouderen, nieuwe gezinnen en studenten vragen om andere aandacht maar moeten elkaar niet uit het oog verliezen.
- Voor een grootschalige wijkvernieuwing en verduurzaming is geld nodig dat momenteel niet beschikbaar is. Voor het behalen van klimaatdoelstellingen zijn mede om deze reden nog geen concrete plannen gemaakt.
- Een uitdaging voor de renovaties van de woningen is om draagvlak en medewerking te verwerven bij de bewoners. Immers, 70% van de bewoners moet toestemming geven als de renovatie leidt tot huurverhoging. Het draagvlak kan beter bereikt worden door samenwerking met het sociaal team en het wijkbedrijf. De verbinding tussen sociale en fysieke plannen kan hier in helpen.

106

12.6 Bronverantwoording

Deze wijkanalyse is gebaseerd op analyse van beleids- en plandocumenten, statistisch materiaal en een groepsgesprek dat is gehouden op 30 november 2016 in het Wijkbedrijf Selwerd in Groningen. Aan dit groepsgesprek namen deel:

- Haaije Koenders, Ondernemend Selwerd, gevestigd in het wijkbedrijf
- Marcel Imhorn, initiatief Wijk VVV gevestigd in het wijkbedrijf
- Berna Holleboom, Manager WIJ Selwerd, sociaal team
- At Smit Duyzentkunst, manager Vastgoed Ontwikkeling Nijestee
- Kars Jan Huisman, coördinator vastgoed Huismeesters
- Marieke Zomers, Wijkcoördinator Nijestee
- Peter Wijnsma, Stadsdeelcoördinator West

- Laurens Huis in 't Veld, concernstaf gemeente Groningen
- Frank Brander, ondersteuning gebiedsteams, gemeente Groningen)
- Ingrid Prikken, projectleider Man-Made Blue Zone Selwerd, KAW architecten