WERKDOCUMENT

VOLKSHUISVESTINGS- EN BEHEERPLAN GEMEENTE TEGELEN: Bouwstenen voor het Beleidsplan

Frank Wassenberg

91-13

Delftse Universitaire Pers

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR TECHNISCHE BESTUURSKUNDE
Sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek

VOLKSHUISVESTINGS- EN BEHEERPLAN GEMEENTE TEGELEN:
Bouwstenen voor het Beleidsplan

WERKDOCUMENT OTB **91-13**

Sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek
OTB Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA, tel 015-783005

VOLKSHUISVESTINGS- EN BEHEERPLAN GEMEENTE TEGELEN:
Bouwstenen voor het Beleidsplan

Frank Wassenberg

Delftse Universitaire Pers, juni 1991

De werkdocumenten van het OTB worden uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: 015-783254

Foto's: Bas van Rosmalen en Henk Heeger

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK DEN HAAG

Wassenberg, Frank

Volkshuisvestings- en beheerplan gemeente Tegelen: bouwstenen voor het beleidsplan / Frank Wassenberg - Delft : Delftse Universitaire Pers - Ill. - (Werkdocument / Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, ISSN 0923-9871 ; 91-13)
ISBN 90-6275-698-0
NUGI 655
Trefw.: volkshuisvesting ; Tegelen ; beleid.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

Sinds het verschijnen van de (Ontwerp)nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig, de Nota Heerma, verandert er van alles op het gebied van de volkshuisvesting. Belangrijke ideeën uit de nota zijn de toenemende deregulering, decentralisatie, en de grotere zelfstandigheid van corporaties en woonconsumenten.
Inmiddels worden de ideeën werkelijk beleid. Dat betekent, dat de diverse partijen ook invulling moeten geven aan de aan hen toegekende beleidsvrijheid. Concreet betekent dit, dat een gemeente als Tegelen meer dan in het verleden beleidskeuzen moet maken. Dit Volkshuisvestings- en Beheerplan biedt een aanzet voor zo'n beleidsplan. In dit rapport worden ontwikkelingen geschetst die het beleid in Tegelen beïnvloeden of dat in het verleden deden. Sterke en zwakke punten van Tegelen, kansen en bedreigingen worden duidelijk. Het beleid kan op verschillende manieren hierop reageren. Aangegeven wordt, welke onderwerpen in de toekomst belangrijk zijn op het gebied van het wonen in Tegelen. Op welke thema's en welke doelgroepen kan het beleid zich richten, en wat zijn daarbinnen alternatieven?

Dit rapport heeft de ondertitel meegekregen 'Bouwstenen voor het beleidsplan'. Het echte beleidsplan kan een onderzoeksbureau nooit opstellen: dat is de verantwoordelijkheid van de gemeente zelf. Wel kan een buitenstaander de kaders scheppen en daarmee duidelijkheid. Het voeren van beleid, en het daadwerkelijk maken van beleidskeuzen, is voorbehouden aan Burgemeester & Wethouders, maar bovenal aan de Gemeenteraad. Hierbij moet bedacht worden, dat het maken van géén keuze, ook een keuze is. Dan worden ofwel de ontwikkelingen op hun beloop gelaten, ofwel anderen dan de Gemeenteraad maken de keuze. Dit rapport biedt een basis voor het beleid in de toekomst.

Het onderzoek, waarvan dit rapport deel uitmaakt, is begeleid door de Werkgroep Stads- en Dorpsvernieuwing. De werkgroep bestaat uit de heren:
J. van der Velden (wethouder, voorzitter);
J. van Alphen (Algemene Zaken);
F. Boumans (Algemene Zaken);
J. Stellingwerff (Openbare Werken),
allen namens de gemeente Tegelen, alsmede de heren:
J. Meelkop;

J. Polmans;
T. Jennissen,
namens de Tegelse Bouwvereniging.

Daarnaast wil ik bedanken Bas van Rosmalen, voor het vele voorwerk dat hij heeft verricht (en dat in een aparte onderzoeksinventarisatie is uitgebracht).

Delft,
juli 1991
Frank Wassenberg

1
INLEIDING

Achtergrond
In de zomer van 1989 verleende de gemeente Tegelen het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB) opdracht om een volkshuisvestings- en beheerplan op te stellen voor Tegelen. Het probleem, waar de gemeente voor stond, was het volgende. Landelijk gezien wordt nieuwbouw minder belangrijk en komt steeds meer nadruk te liggen op het beheer van de bestaande voorraad. Daarbij komt de toenemende decentralisatie van bevoegdheden van met name het Rijk naar de gemeenten (Besluit Woninggebonden Subsidies!). Deze decentralisatie betekent een zwaardere rol voor de gemeenten, maar de vraag is hoe deze rol gestalte te geven. Een andere vraag luidt of de samenwerking met andere betrokkenen aan herziening toe is.
In de praktijk kwamen deze problemen bijvoorbeeld naar voren tijdens de jaarlijkse verdeling van de gelden uit het stadsvernieuwingsfonds, sinds 1985 een verantwoordelijkheid van de gemeente. Moet het geld gaan naar de technisch meest slechte woningen, of spelen andere aspecten een rol, die maken dat een ander kaliber woningen veel harder aan een aanpak toe is? Een andere vraag luidde, waar en op wie de gemeente de aandacht moet richten.
Dergelijke vragen hangen af van de huidige ontwikkelingen of ontwikkelingen met betrekking tot 'het wonen in de toekomst'. De vraag voor de gemeente is hoe en wanneer hierop kan worden gereageerd of, liever nog, geanticipeerd.
Een gemeentelijk volkshuisvestings- en beheerplan kan hiertoe een middel zijn. De overheid propageert dergelijke plannen. Het Ministerie van VROM bood alle gemeenten de 'Beleidswijzer Gemeentelijk Volkshuisvestingsplan' aan en de provincie Limburg deed een Leidraad Volkshuisvestingsplannen uitkomen.

Dit rapport vormt voor een deel een vervolg op het volkshuisvestingsonderzoek, dat bureau Companen in 1986 publiceerde. Dit rapport biedt, naast een actualisering, echter méér. Het rapport van Companen is vooral gericht op de nieuw te bouwen woningen in Tegelen in de komende jaren. De meerwaarde van het onderhavige rapport ligt vooral in de andere elementen die aan bod komen: naast woningbehoefte en nieuwbouw zijn dat het aanbod van woningen, ontwikkelingen die spelen m.b.t. bevolking en voorzieningen, de woonomgeving en de effecten van nieuwbouw in het nabije verleden. Ook krijgen verschillen tussen de wijken meer de aandacht, hetgeen een prioriteitsstelling mogelijk maakt.

Plaats van dit rapport
Het gehele onderzoeksproject valt in een aantal onderdelen uiteen, welke in eindrapporten en ondersteunende rapporten te onderscheiden zijn. Van de delen I en II verschijnen aparte publicaties. De delen III en IV moeten als ondersteunende achtergrondinformatie beschouwd worden en zijn in te zien of op te vragen bij de gemeente Tegelen of bij het OTB. De vier delen zijn:

I. het volkshuisvestings- en beheerplan. Dit deel vat de ontwikkelingen en het gevoerde beleid samen, en leidt daaruit een aantal aanbevelingen af voor de toekomst. Dit deel is beleidsgericht. Dit deel ligt voor u;
II. een plan van aanpak voor één bepaalde wijk in Tegelen, de wijk Alland (verschenen: aug. 1990). De problemen, die in deze wijk spelen, vragen om een concrete aanpak om verdere verloedering te voorkomen;
III. de onderzoeksinventarisatie. Hierin staat alle relevante informatie vermeld, die beschikbaar was voor de onderzoekers van het OTB. Deze informatie staat aan de basis van met name deel I;
IV. een kaartenboek, waar een aantal kenmerken van bewoners en woningen en woonomgeving visueel zijn gemaakt. Dit kaartenboek maakt de beschikbare informatie leesbaarder en moet als een 'extraatje' beschouwd worden.

Inhoud van dit deel
Dit voorliggende rapport bevat het beleidsgerichte deel van het volkshuisvestings- en beheerplan. Centraal in het rapport staat hoofdstuk 5, waarin tien beleidsalternatieven en de bijbehorende beleidskeuzen zijn vermeld. Hier wordt aangegeven op welke punten beslissingen nodig zijn in de toekomst. Eén van deze keuzen heeft betrekking op de doelgroepen, waar het gemeentelijk beleid zich de komende jaren op wil richten. Het kiezen van één of meer doelgroepen betekent automatisch een verminderde aandacht voor andere doelgroepen. Deze beslissingen kunnen niet door het OTB genomen worden, maar zijn een zaak voor het bestuur van de gemeente.
De tien beleidsalternatieven worden in de hoofdstukken 2 tot en met 4 onderbouwd. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen, zoals die de laatste jaren op een aantal terreinen hebben plaatsgevonden en nog plaatsvinden. Hoofdstuk 3 bekijkt de ontwikkelingen per wijk. Niet alle wijken blijken er namelijk even rooskleurig uit te springen.
Beleid voeren betekent dat geprobeerd wordt ontwikkelingen te sturen. Hoofdstuk 4 gaat in op het in het verleden gevoerde beleid en de beleidsvoornemens voor de toekomst.
De inhoud van hoofdstuk 5 is reeds vermeld: de tien beleidsalternatieven.

Tenslotte gaan drie bijlagen in op de informatieverzameling. Bij het opstellen van het plan ontbrak soms informatie. In bijlage 1 wordt aangegeven welke informatie dat is, en hoe aan dit tekort tegemoet gekomen kan worden; aanbevelingen voor verder onderzoek dus. De tweede bijlage geeft een aanzet voor een informatiesysteem. Aangegeven wordt, welk type gegevens verzameld zou moeten worden om ontwikkelingen in de toekomst te kunnen volgen. Bijlage 3 tenslotte staat stil bij problemen rond de aanpak van één specifiek probleem, de particuliere woningverbetering.

2
ONTWIKKELINGEN OP DE TEGELSE WONINGMARKT

2.1 Demografische ontwikkelingen

In Tegelen woonden op 1 januari 1991 19.101 inwoners, waarvan een kleine 800 in tehuizen. In de jaren tachtig groeide Tegelen met gemiddeld 90 personen per jaar. Deze groei werd geremd door een dalende kloosterbevolking (jaarlijks 25 personen). De leeftijdsopbouw wordt gekenmerkt door een relatief groot aantal kinderen onder de 15, en veel 75-plussers. De groep 15 tot 30 jaar is ondervertegenwoordigd. Twee derde van de hoofden van huishoudens is gehuwd, tegen 14% ongehuwd, 6% gescheiden en 13% weduwe of weduwnaar. Ruim de helft van de huishoudens bestaat momenteel uit 1 of 2 personen.

In dit rapport zijn twee belangrijke modellen gebruikt om de bevolking te voorspellen:
- het I.P.B.-model, hetgeen staat voor Interprovinciaal Bevolkingsprognosemodel. Hierin wordt per provincie de bevolking vooruitberekend en de behoefte aan woningen voorspeld. De provinciale gegevens worden vervolgens vertaald in gemeentelijke prognoses. Alle provincies in Nederland, dus ook Limburg, maken gebruik van dit model[1];
- het PRIMOS-model, hetgeen staat voor Prognose, Informatie en Monitoringssysteem. Dit model wordt opgesteld door het Instituut voor Ruimtelijke Organisatie - TNO. Uitgangspunt is een jaarlijkse bevolkings- en huishoudensprognose voor iedere gemeente. Deze afzonderlijke prognoses worden vervolgens gesommeerd tot provinciale en landelijke voorspellingen. Het Ministerie van VROM gebruikt dit model voor de regionale woningbouwprogrammering[2].

Hoewel beide modellen zich op CBS-gegevens baseren, zijn er toch verschillen. Deze ontstaan onder meer doordat in het PRIMOS-model wel rekening gehouden wordt met migratie, terwijl deze in het IPB model beleidsmatig op nul gesteld wordt.

---

[1]. Gegevens van het IPB model zijn afkomstig van de hoofdgroep R.O.V. van de provincie Limburg en dateren uit september 1989.

[2]. Gegevens van het PRIMOS model zijn terug te vinden in de CBS Maandstatistiek van de Bevolking, de gebruikte gegevens komen uit nrs. 90/11 en 90/12.

Tabel 2.1 Bevolkingsontwikkeling gemeente Tegelen 1985-2000 naar leeftijd (inclusief tehuisbevolking), volgens het I.P.B.-model

leeftijd	*1-1-'85		1-1-'89		1-1-'95		1-1-2000	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0-19	5042	27,4	4895	25,8	4595	23,9	4491	23,2
20-29	2938	16,0	3026	15,9	2686	13,7	2357	12,2
30-39	2870	15,6	3036	16,0	3127	16,2	3018	15,6
40-64	5001	27,2	5464	28,8	6103	31,7	6533	33,8
65 +	1740	9,5	2570	13,5	2735	14,2	2931	15,2
totaal	*17.591	*95,7	18.991	100,0	19.246	100,0	19.330	100,0

Bron: ROV, prov. Limburg, september 1989

* De cijfers over 1985 zijn gebaseerd op het rapport van Companen; hierin is de tehuisbevolking (4,3%) niet meegenomen, waardoor het totaal niet op 100% uitkomt. Verwacht mag echter worden, dat deze groep niet gelijk gespreid is over de verschillende leeftijdscategorieën, maar vooral op de laatste twee en met name de 65-plussers.

Recentelijk zijn nieuwe provinciale prognoses ter beschikking gekomen. De nieuwe IPB-cijfers zijn in 1990 door TNO opgesteld. Dit neemt de verschillen tussen beide modellen (deels) weg: de (structurele) migratie-component blijkt echter nog moeilijk voorspelbaar. De nieuwe totalen per gemeente wijken overigens voor Tegelen nauwelijks af van die van een jaar tevoren.
Uit beide prognoses blijkt dat in de toekomst de jaarlijkse groei steeds geringer wordt. In tabel 2.1 is de bevolkingsprognose volgens het provinciale IPB-model weergegeven. Hieruit blijkt dat de bevolking tussen het jaar 1989 en 1995 met ruim 250 zielen zal groeien, en vervolgens tot het jaar 2000 met nog eens 85; samen dus 335. Dit betekent dat in de tweede helft van de jaren negentig het verschil tussen geboorten en sterfte nog maar circa 17 mensen per jaar zal bedragen.
Eveneens in tabel 2.1 is de prognose volgens de provincie weergegeven. Ter vergelijking is de stand van de bevolking in 1985 vermeld.
Hieruit blijkt dat een landelijke tendens, vergrijzing en ontgroening, ook aan Tegelen niet voorbijgaat. Het aantal jongeren tot 30 jaar zal fors dalen, van 42% nu tot ruim 35% in het jaar 2000. De leeftijdscategorie boven de 40 zal daarentegen behoorlijk toenemen.

Tabel 2.2 geeft de provinciale prognose voor de bevolkingsontwikkeling naar burgerlijke staat. Volgens de berekeningen zullen de percentages ongehuwden, gescheidenen en verweduwden in het jaar 2000 iets hoger zijn, en het percentage gehuwden iets lager.
De burgerlijke staat zegt niet alles over de manier waarop de huishoudens samengesteld zijn. Met het PRIMOS-huishoudensmodel is een vooruitberekening mogelijk van het aantal huishoudens in de toekomst. In tabel 2.3 is dat gedaan voor het jaar 2000.

Tabel 2.2 **Bevolkingsontwikkeling gemeente Tegelen 1985-2000 naar burgerlijke staat (incl. tehuisbevolking en excl. 0-15 jaar), I.P.B.-model**

burgerlijke staat	*1-1-'85		1-1-'89		1-1-'95		1-1-2000	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
ongehuwd	2564	26,0	4447	28,7	4491	28,5	4645	29,1
gehuwd	9217	65,4	9315	60,2	9337	59,2	9187	57,5
verweduwd	841	6,0	1195	7,7	1261	8,0	1315	8,2
gescheiden	392	2,8	514	3,3	689	4,4	839	5,2
totaal	14.098	*100,0	15.471	100,0	15.778	100,0	15.986	100,0

Bron: ROV, provincie Limburg, september 1989
* Ook in deze tabel is voor 1985 de tehuisbevolking niet meegenomen. Dit percentage is echter wel op 100 gesteld. Kon in de vorige tabel de tehuisbevolking grotendeels naar één (of twee) groepen toegerekend worden, hier lijkt dat minder goed mogelijk.

Tabel 2.3 **Huishoudensontwikkeling gemeente Tegelen 1990-2000 (incl. tehuisbevolking), volgens PRIMOS-model**

huishoudensvorm	1-1-1990		1-1-2000	
	abs.*	%*	abs.*	%*
alleenwonend	1410	21	1750	24
samenwonend zonder kinderen	1940	29	2260	31
samenwonend met kinderen	3080	46	2990	41
éénouder-gezinnen	270	4	290	4
totaal	6700	100	7300	100

Bron: CBS maandstatistiek bevolking 90/11
* Absolute cijfers afgerond op tientallen en honderdtallen (totaal) en gehele percentages

Uit de tabellen 2.1, 2.2 en 2.3 kunnen we twee belangrijke conclusies trekken.
De eerste conclusie is dat het aantal kleine huishoudens zal toenemen en daarmee de woningbehoefte. Er komen steeds meer mensen die als éénpersoonshuishouden een woning vragen. Het aantal gezinnen met kinderen neemt af.
De tweede conclusie richt zich op de leeftijd van de woningbehoevende huishoudens. De gemiddelde leeftijd van de woningvragers wordt steeds hoger. Het aantal jonge, startende huishoudens neemt af. Er moet rekening mee gehouden worden dat de woonwensen van ouderen verschillen met die van jongeren. Dit geldt bijv. ook voor een oudere alleenstaande ten opzichte van een jongere, startende alleenstaande. Verschillen kunnen te maken hebben met inkomenssituatie, wooncarrière en woonaspiraties.

De voorgaande bevolkingsprognose van de provincie Limburg wijkt enigszins af van de berekeningen van Companen van vier jaar tevoren. In vergelijking met

januari 1985 gaat men nu uit van een iets hogere groei per jaar tot het jaar 2000. Er worden iets meer geboorten verwacht en iets minder scheidingen.

De belangrijkste conclusies van toen blijven echter gehandhaafd: een in verhouding tot de bevolkingstoename relatief sterke groei van de woningbehoefte, welke veroorzaakt wordt door een toename van het aantal kleine huishoudens.

Er zijn 1826 mensen in Tegelen van buitenlandse nationaliteit (per 1-1-1991). Dat is 9,6% van de bevolking. Van dit aantal zitten er ruim 350 in kloosters. De meeste kloosterlingen zijn van Duitse komaf. Van het totaal aantal buitenlanders is:
- 36% van Marokkaanse komaf, dit is 3,3% van het totaal;
- 32% van Duitse komaf (incl. De kloosterlingen), d.i. 3,1% van het totaal;
- 20% van Turkse komaf, ofwel 1,8% van alle Tegelenaren.

Het percentage Duitsers neemt geleidelijk af, terwijl de andere twee genoemde nationaliteiten langzaam in aantal toenemen.

2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt 1986-1988

In 1986 presenteerde Bureau Companen het volkshuisvestingsonderzoek voor de gemeente Tegelen. Daarin staat een aantal ontwikkelingen op de woningmarkt beschreven, die in de eerste helft van de jaren tachtig speelden. Hieronder zijn de ontwikkelingen weergegeven, die gelden voor de periode 1986-1988. Meer recente gegevens waren op het moment van de analyse niet voorhanden.

nieuwbouw 1986-1988

In de periode 1986-1988 zijn jaarlijks gemiddeld 165 woningen gerealiseerd. Deze aantallen zijn lager dan in 1983 (219 stuks) en 1984 (185 stuks). Het percentage huur-koop in deze drie jaar bedroeg 60-40%. Overigens was er wel een stijging te constateren in het percentage koop: dit nam toe van 23% in 1986 naar 60% in 1988. Het gaat vooral om premie-koopwoningen. Binnen de huursector werden vooral premiehuurwoningen gebouwd (60%).

De aard van de nieuwbouw heeft gevolgen gehad voor het migratiesaldo naar en van Tegelen. Van 1984 tot 1986 was er sprake van een vestigingsoverschot van circa 100 mensen per jaar. Na 1986 nam dit fors af. Dit hangt samen met de afbouw van de nieuwbouwwijk Op de Heide, waar zich veel mensen van buiten vestigden. Sindsdien lag het accent meer op nieuwbouw in het centrum, nieuwbouw die meer aan Tegelenaren ten goede kwam.

doorstroming 1986-1988

Het bouwen van nieuwe woningen kàn een verhuisketen op gang brengen. De bewoner van een nieuwbouwwoning laat een huis achter, waar iemand gaat wonen die ook weer een huis achterlaat enzovoort. Meer huishoudens kunnen zo profiteren van het bouwen van een nieuw huis. Het bevorderen van de doorstroming is thans één van de belangrijkste uitgangspunten van het Rijksbeleid. In

Tegelen waren cijfers beschikbaar tot en met de tweede schakel, zodat een complete keten helaas niet te maken viel.

In totaal heeft 53% van de nieuwe woningen doorstroming opgeleverd. Dat wil zeggen, dat ruim de helft van de nieuwe bewoners een andere woning in Tegelen achterliet. Dit percentage is ongeveer gelijk aan dat in de periode 1983-1984. In totaal komt het doorstromingseffect hoger uit dan 53%, omdat een deel van de in de keten opschuivende bewoners op hun beurt ook weer een lege woning achterlaat in Tegelen. Hiervan is de omvang echter niet bekend. Bovendien zijn woningen die nieuwkomers eventueel achterlaten, niet meegerekend. In tabel 2.4 zijn de doorstromingseffecten van de verschillende woningtypen weergegeven.

Tabel 2.4 Nieuwbouw en doorstromingseffecten naar financieringswijze, 1986-1988

financieringswijze	aantal	%	% bewoond door doorstromers*
woningwet	104	23,1	72,1
premiehuur	167	37,1	50,3
premiekoop A	84	18,7	44,0
premiekoop B	46	10,2	37,0
premiekoop C	20	4,4	50,0
ongesubsidieerd	29	6,4	62,1
totaal	450**	100,0	53,5

Bron: dienst O.W., gemeente Tegelen, OTB-bewerking
* % bewoners van nieuwe woningen dat een zelfstandige woning elders in Tegelen achterlaat
** 465 nieuwbouwwoningen, waarvan er 450 op de peildatum een nieuwe bewoner hadden

Uit tabel 2.4 blijkt ogenschijnlijk dat nieuwe woningwetwoningen de meeste doorstroming opleveren, namelijk 72%. Uit de cijfers in de tabel mag echter niet zonder meer worden afgeleid dat het bouwen van woningwetwoningen de langste verhuisketens op gang brengt. Dat ligt namelijk ook aan het type woningen dat gebouwd is. Het maakt bijvoorbeeld nogal wat uit of HAT-eenheden of bejaardenwoningen worden gebouwd. In hoofdstuk 4 zal blijken dat er inderdaad in de sociale sfeer veel ouderenhuisvesting gerealiseerd is in de genoemde periode.

Vier groepen verhuizers op de woningmarkt, 1986-1988
Er zijn vier groepen verhuizers te onderscheiden. Deze komen nu achtereenvolgens aan bod. In de volgende paragraaf gaan we in op de potentiële verhuizers, de woningzoekenden.

a. starters
Met starters worden Tegelenaren aangeduid die verhuizen van een niet-zelfstandige wooneenheid (o.m. het ouderlijk huis) naar een wel zelfstandige wooneen-

heid (woning). In de periode 1986-1988 bleken de starters in Tegelen, en dat zal niet verbazen, meestal jong te zijn (54% onder de 25 jaar) en ongehuwd (53%). Er zijn verschillende typen starters te onderscheiden. Een eerste type is veelal alleenstaand (30%) en komt terecht in een huurwoning van de TBV, dikwijls een flat of etagewoning. Een tweede type starter bestaat uit (echt)paren zonder kinderen, die in een koophuis trekken (± 25%). Een derde groep bestaat eveneens uit (echt)paren zonder kinderen (± 30%), maar zij komen in een huurhuis terecht, meestal een rijtjeswoning of een flat.

b. doorstromers

De doorstromers kwamen in de periode 1986-1988 in vergelijking met de starters relatief meer in rijtjeshuizen en bejaardenwoningen terecht en minder in flats of etagewoningen. De door doorstromers betrokken woningen in de huursector waren duidelijk duurder dan bij de startende huishoudens. In de koopsector vielen deze verschillen wel mee. Bijna drie kwart van de doorstromers bestaat uit (echt)paren, waarvan de helft met kinderen. De doorstromers hebben relatief een lagere opleiding, maar dit hangt samen met verschillen in leeftijd: 75% van de doorstromers is boven de 30 jaar, terwijl 85% van de starters onder de 30 is.

c. vestigers

De laatste twee groepen, vestigers en vertrekkers, overschrijden de gemeentegrens. Het aantal vestigers is vanaf 1987 teruggelopen. Dit hangt samen met de afbouw van de nieuwbouwwijk Op de Heide, waar zich veel mensen van buiten Tegelen vestigden. Sindsdien is het accent meer komen te liggen op nieuwbouw in het centrum, die meer aan Tegelenaren ten goede komt.

Bij de behandeling van de koopsector (2.5.2) zal blijken dat tussen de 25 en 40% van de kopers van bestaande en circa 30% van nieuwe woningen van buiten Tegelen afkomstig is. Vestigers blijken over het algemeen de wat duurdere woningen te kopen.

Van de mensen die in januari 1990 bij de TBV als woningzoekend ingeschreven waren voor een huurwoning, komt 13% van buiten Tegelen. Dit zijn 94 potentiële vestigers in huurwoningen. In januari 1991 zijn deze aantallen 17% resp. 111 mensen.

d. vertrekkers

Jaarlijks vertrekken er zo'n 650 mensen uit Tegelen. In vergelijking met de vestigers blijkt dat er een vertrekoverschot is van 15-19 jarigen en 50-64 jarigen. Een vestigingsoverschot is er van 25-40 jarigen (met kinderen) en 65-plussers. Dat laatste hangt vermoedelijk samen met het grote aantal kloosters in Tegelen. In de enquête uit 1987 is de groep tot 25 jaar nauwelijks vertegenwoordigd. Dit zijn voor een groot deel jongeren, die elders een opleiding gaan volgen.

Vestigers blijken relatief vaak in een koopwoning terecht te komen. In de koopsector blijken de achtergelaten woningen van de vertrekkers goedkoper te zijn dan de door de vestigers betrokken woningen. Wat de huursector betreft, waren de woningen van de vertrekkers doorgaans duurder dan die waarin de vestigers terechtkwamen.

Woningen uit de jaren '80 aan het Tinnegieterspad, Op de Heide: een invulproject, waar elke centimeter benut is.

2.3 Aanpassingen van het aanbod

Op 1 januari 1990 telde de gemeente Tegelen 7059 woningen. In de jaren tachtig bedroeg de **nieuwbouw** gemiddeld 155 woningen per jaar (paragraaf 2.2 behandelde de periode 1986-1988). Deze woningen werden vooral gebouwd in de wijk Op de Heide en in mindere mate op inbreidingslokaties. In totaal werd in deze tien jaar 45% woningwetwoningen gebouwd, 12% vrije sector, 9% premiehuur en de rest (35%) premiekoop.

Sinds 1980 zijn er gemiddeld 2,4 woningen per jaar aan de woningvoorraad **onttrokken** door **sloop** e.d. In eerdere jaren lag dat aantal iets hoger. Companen nam een gemiddelde van 4 per jaar als uitgangspunt. Beide cijfers betekenen dat jaarlijks minder dan 1 promille van de woningen verdwijnt. Dit is niet erg hoog te noemen, gezien het feit dat een gemiddelde woning geen duizend jaar blijft staan. Overigens gelden ook landelijk lage percentages voor onttrekkingen (heel Nederland: 2 promille per jaar). Hierbij moeten we natuurlijk wel in het oog houden dat de gemiddelde leeftijd van de woningvoorraad vrij laag is.

In de jaren 1986 en 1987 is een aantal **woningwetwoningen verkocht** door de TBV aan de zittende bewoners. Het gaat om 62 eengezinshuizen in 1986 en 109 in 1987. Deze woningen zijn derhalve aan de huursector onttrokken en toegevoegd aan de koopsector.

Over de **bouwtechnische kwaliteit** van de woningen zijn in Tegelen geen precieze cijfers bekend. Gegevens worden niet systematisch bijgehouden in een woningkartotheek of iets dergelijks. Volgens de TBV zijn in haar bezit in ieder geval geen bouwtechnische knelpunten aanwezig.

De gelden die Tegelen uit het stads- en dorpsvernieuwingsfonds ontvangt, worden voor een groot deel voor **particuliere woningverbetering** bestemd. Bij benadering betreft het de helft van het totale budget. In de periode 1986-1989 kregen 107 particulieren subsidie voor het opknappen van hun huis, gemiddeld zo'n *f* 6250,-. Ruim de helft van de beschikbare gelden werd uitgekeerd aan bewoners in het Centrum en een kwart aan bewoners in Steyl. Dit zijn de wijken waar de oudste woningen staan.
De subsidiegelden worden jaarlijks toegekend aan de eerste aanvragers, die aan bepaalde criteria voldoen. De lokatie van de woning vormt geen criterium. Het enthousiasme van de bevolking blijkt uit het feit dat het beschikbare bedrag telkens al in de periode maart/mei vergeven is. Inmiddels heeft de gemeente de criteria en bedragen aangepast, waardoor meer aanvragen gehonoreerd kunnen worden.

In Tegelen staan 8 **kloosters**. Het aantal kloosterlingen neemt echter gestaag af, de laatste jaren met zo'n 25 per jaar. Er is geen reden om aan te nemen dat deze ontwikkeling in de toekomst niet zal doorzetten. De kloosters en de bijbehorende gronden bieden op termijn mogelijkheden, waar in het ruimtelijk beleid rekening mee gehouden moet worden.

2.4 Ontwikkelingen m.b.t. het gebruik en de gebruikers van de woningen

Er zijn natuurlijk tal van ontwikkelingen in de voorraad gaande. Wij beperken ons hier tot enkele belangrijke: leegstand, mutatiegraad, toewijzing van huurwoningen en woonlasten.

leegstand
Begin januari 1990 stonden 218 woningen leeg in Tegelen, volgens de gegevens uit het bestand van de Afdeling Bevolking van de gemeente[1]. Op een totaal van bijna 7000 woningen betekent dat een leegstand van 3,1%. Dit percentage is hoger dan de wenselijke frictieleegstand van zo'n 2 à 2,5%, die nodig is om verhuizingen mogelijk te maken. Het Tegelse percentage ligt ook boven het landelijk gemiddelde, dat per 1 oktober 1989 2,4% bedroeg en het Limburgs percentage van 2,3% (bron: CBS Maandstatistiek Bouwnijverheid 91/2).
De leegstand is gedurende de jaren tachtig fors toegenomen. In 1980 stonden er nog maar ± 80 woningen leeg (1,5% van de voorraad). In het volgende hoofdstuk zullen we zien, dat de leegstand geconcentreerd is in enkele wijken wijken.

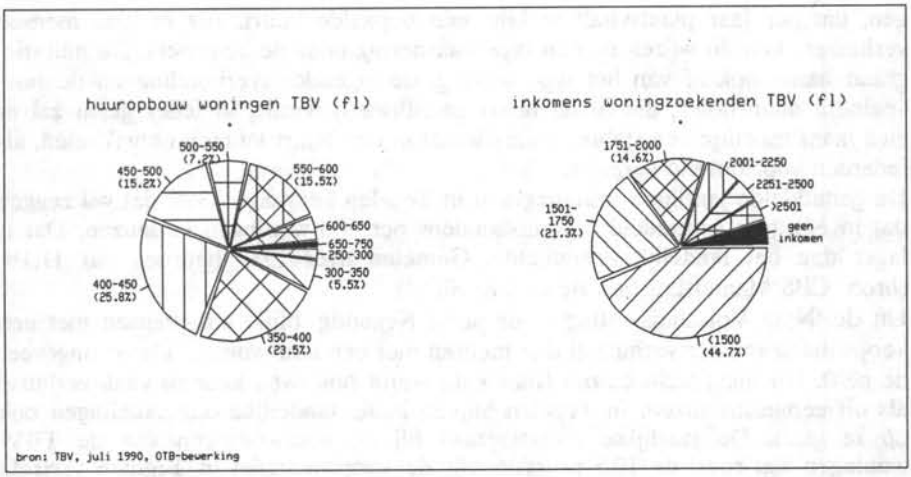
---

[1]. Het betreft hier huizen waarin bij de gemeente geen bewoners staan ingeschreven. Het gaat derhalve om administratieve leegstand, overeenkomstig de landelijke definitie van het CBS.

mutatiegraad
Mutatiegraad is een ander woord voor het gestandaardiseerde aantal verhuizingen, dat per jaar plaatsvindt in bijv. een bepaalde buurt. Als er veel mensen verhuizen, kan dit wijzen op een lage waardering door de bewoners. De mutatiegraad hangt ook af van het type woning, de eigendomsverhouding en de hoeveelheid nieuwbouw, die in de buurt gerealiseerd wordt. In ieder geval zal er zich maar moeilijk een stabiel woonklimaat in een buurt kunnen ontwikkelen, als iedereen voortdurend verhuist.
De gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad in Tegelen bedraagt 7,3%, dat wil zeggen dat in één jaar gemiddeld 7,3 huishoudens per 100 woningen verhuizen. Dat is lager dan het landelijk gemiddelde. Gemeten over 1989 bedroeg dat 11,1% (bron: CBS Maandstatistiek Bevolking 90/12).
Uit de 'Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig' blijkt dat mensen met een koopwoning minder verhuizen dan mensen met een huurwoning. Dat is ongeveer de helft. Uit meergezinshuizen (flats e.d.) wordt ook twee keer zo vaak verhuisd als uit eengezinshuizen. In Tegelen blijken beide landelijke ontwikkelingen ook op te gaan. De jaarlijkse mutatiegraad bij de huurwoningen van de TBV-woningen ligt rond de 10,5 procent. Uit de koopwoningen in Tegelen vertrekt jaarlijks zo'n 4 à 5 procent van de huishoudens.
In het volgende hoofdstuk worden de Tegelse wijken onderling vergeleken.

Woningtoewijzingsbeleid en woonlasten
De Tegelse bouwvereniging is verreweg de grootste sociale verhuurder in Tegelen, met (per 1 januari 1990) 2564 woningen in bezit en 188 voor anderen in beheer. Jaarlijks verhuizen daar zo'n twee à driehonderd huishoudens uit. In 1989 werden circa 330 woningen (incl. nieuwbouw) aangeboden en geaccepteerd; 165 maal werd een woning geweigerd. Dat wil zeggen dat elke woning gemiddeld anderhalf maal wordt aangeboden alvorens deze geaccepteerd wordt.
Het toewijzen van woningen aan woningzoekenden gebeurt door de TBV. De gemeente heeft daar verder geen bemoeienis mee. Iedereen die aan bepaalde criteria voldoet, kan zich inschrijven. Eén van deze criteria is een inkomensgrens.
In de 'Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig' vormt de scheefheid een centraal thema. Het Rijk stoort zich vooral aan mensen met te hoge inkomens, die in te goedkope woningen wonen. Zij houden deze woningen als het ware bezet voor mensen die daar, gezien hun inkomen, beter terecht zouden kunnen. Bij de TBV worden de goedkopere woningen met een huur tot *f* 450,- toegewezen aan financieel minder draagkrachtigen (netto maandinkomen tot *f* 1750,- per maand). Van het totale woningbezit van de TBV heeft 57% een huur onder de *f* 450,-. Dat zien we links in afbeelding 2.1. Volgens het woningzoekendenbestand (per juli 1990) heeft 70% van de ingeschrevenen een inkomen tot *f* 1750,- (zie rechts in de figuur. Dit aandeel liep in de tweede helft van 1990 iets terug tot 66% op 1-1-1991). Dit betekent dat er voor de lagere-inkomensgroepen minder woningen ter beschikking staan, oftewel, dat zij langer op een geschikte woning moeten wachten. Tevens worden duurdere woningen toegewezen, waarvoor een beroep gedaan moet worden op de individuele huursubsidie.

Afb. 2.1 Huuropbouw woningen TBV en inkomens van woningzoekenden



Het inkomen van de aanvrager op het moment van toewijzing zegt niets over het feitelijk huishoudinkomen van een bewoner. Ten eerste is het inkomen van een eventuele meeverdienende partner niet meegerekend. Op 1 januari 1991 had 28% van de ingeschreven woningzoekenden (28%) een verdienende partner, waarvan overigens het merendeel (76%) niet meer verdient dan *f* 1500,-. Ten tweede kan het inkomen van een bewoner natuurlijk veranderen als hij of zij al in de woning woont. Als mensen meer dan modaal gaan verdienen, en toch in een goedkope woning blijven wonen (onder de *f* 450,-), is er volgens de staatssecretaris sprake van scheefheid.

Individuele huursubsidie (IHS)

Ruim 1000 huurders van de TBV krijgen huurmatiging, dat wil zeggen dat de huursubsidie direct op de huur in mindering wordt gebracht. Dat is zo'n 40% van het aantal huishoudens. Daarnaast ontvangt een onbekend aantal huurders rechtstreeks huursubsidie bij de Rijksoverheid, zonder tussenkomst van de TBV. Landelijk gezien is dit percentage 'rechtstreeksen' ongeveer 20% van het aantal huurmatigers. Als dit percentage ook in Tegelen geldt, krijgt een kleine 50% van de huurders van de TBV huursubsidie.

Niet alleen huurders van de TBV komen in aanmerking voor huursubsidie. Uit het jaarverslag van de gemeente over 1988 blijkt dat in heel Tegelen 1348 mensen IHS toegewezen kregen. Dat is 38% van alle huurders. De huurders van de TBV komen dus vaker in aanmerking voor huursubsidie dan gemiddeld. Dit komt voornamelijk door de inkomenseisen die de commerciële verhuurders aan nieuwe huurders stellen.

Uit cijfers van het Ministerie van VROM blijkt dat in datzelfde jaar van alle huurders in Nederland 27% IHS kreeg. Tegelen ligt met 38% dus beduidend boven het landelijk gemiddelde.

Inkomenssituatie

Het relatief grote aantal IHS-ontvangers wordt deels veroorzaakt door een laag inkomen. De inkomens in Tegelen blijken zowel onder het landelijk als onder het regionaal gemiddelde te liggen. In tabel 2.5 zijn de meest recent beschikbare inkomensgegevens (die het CBS verkrijgt via het Ministerie van Financiën) naast elkaar gezet. In 1984 lag het gemiddeld besteedbaar inkomen in Tegelen ruim 5% lager dan in zowel Noord-Limburg als in geheel Nederland. In Venlo werd gemiddeld 3,4% meer verdiend.
Deze verschillen betekenen een achteruitgang van 1984 ten opzichte van 1982. In heel Nederland gingen in deze twee jaren de inkomens achteruit. Ook Tegelen ontkwam hier niet aan, maar in de rest van Limburg was de daling geringer. Daardoor werden de inkomensverschillen groter.

Het relatief lage gemiddelde inkomen in Tegelen wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van hogere inkomensgroepen. Dit wordt geïllustreerd door het volgende. In 1984 verdiende in heel Nederland 20% van de inkomenstrekkers meer dan *f* 29.900,- ; in Tegelen was dat slechts 15,8%.
Meer actuele gegevens zijn gelukkig wel voorhanden over de werkgelegenheid. Uit gegevens van het ETIL blijkt dat in 1989 in Tegelen de werkloosheid 1% lager was dan het Limburgs gemiddelde, namelijk 8,6% tegen 9,6% (ETIL, Limburgse arbeidsmarktverkenningen, 1990).

Tabel 2.5 Gemiddeld besteedbaar inkomen (excl. individuele huursubsidie, kinderbijslag en tegemoetkoming studiekosten), 1982 en 1984.

	gemiddeld besteedbaar inkomen (*f*)		verschil met Tegelen (in %)	
	1982	1984	1982	1984
Tegelen	25.020	24.210	-	-
Venlo	25.580	25.030	2,2	3,4
Noord-Limburg*	26.060	25.510	4,2	5,4
prov. Limburg	25.720	25.180	2,8	4,0
Nederland	26.230	25.490	4,8	5,3

* COROP-gebied nr. 37
bron: CBS, personele inkomensverdeling, regionale gegevens 1982 en 1984 (uitgegeven in 1986 resp. 1988).

2.5 De behoefte aan woningen tot het jaar 2000

De kwantitatieve woningbehoefte geeft een antwoord op de vraag hoeveel woningen er in de toekomst nodig zijn. De kwalitatieve behoefte heeft betrekking op de vraag naar de soort woningen: groot of klein, duur of goedkoop, koop of huur, met tuin of zonder. Beide behoefteberekeningen zijn voorspellingen voor de toekomst en dus onzeker. Die onzekerheid is voor de kwalitatieve voorspellingen groter dan voor de kwantitatieve.
Eerst behandelen we de kwantitatieve behoefte aan woningen, daarna de kwalitatieve. Daarbinnen maken we een onderscheid naar eigendomsverhouding:
a. Eigenaar/bewoner: de koopsector;
b. Huurder van de TBV;
c. Huurder van andere eigenaar.

2.5.1 De kwantitatieve behoefte

In paragraaf 2.1 maakten we gebruik van twee verschillende prognoses om de bevolking te berekenen; het provinciale I.P.B.-model en het PRIMOS-model. We constateerden daar, dat deze twee prognoses verschillende uitkomsten opleveren. Dit heeft consequenties voor de verwachte woningbehoefte.
In november 1990 heeft de provincie een nieuwe behoefteraming uitgebracht, dit keer door TNO opgesteld. De voorspelde woningbehoefte is hoger dan die uit 1989. Dit blijkt uit de vergelijking van de jaartotalen uit tabel 2.6. Het meest opvallend is de veel hoger gestelde woningbehoefte in het uitgangsjaar, 1990.
De toename tot het jaar 2000 is eveneens hoger. De provincie Limburg raamt de behoefte nu op 358 nieuw te bouwen woningen voor de periode 1990/1994, oftewel 72 per jaar. Voor de periode 1995/2000 zijn dat 264 woningen extra, per jaar 53. (Het totaal van 622 woningen is overigens precies gelijk aan hetgeen in 1989 reeds uit het PRIMOS-model af te leiden was en is derhalve hoger dan de cijfers uit het IPB-model 1989). Alle genoemde aantallen liggen beduidend onder de behoefte die geraamd werd in het rapport van Companen uit 1986.

Tabel 2.6 Ontwikkeling aantal woningbehoevende huishoudens 1990-2000, volgens berekeningen uit 1989 en 1990

ontwikkeling huishoudens	berekening 1989 gehuwd	niet (meer) gehuwd	totaal	berek. 1990 totaal
woningbehoefte 1990	(4.658)	(2.277)	7.025	7.386
toe-/afname 1990-1995	(+5)	(+311)	+316	+358
toe-/afname 1995-2000	(-75)	(+274)	+199	+264
totaal toename 1990-2000	(-64)	(+669)	+515	+622

Bron: Woningbehoefteprognose provincie Limburg 1989 en 1990

De groei van het aantal huishoudens dat een woning nodig heeft, is lager dan in voorgaande jaren. De enige groei, die de komende jaren zal optreden, wordt veroorzaakt door de niet of niet meer gehuwde huishoudens; dat blijkt ook uit tabel 2.6. Met name na 1995 zal het absolute aantal gehuwde huishoudens afnemen: er zullen er meer in Tegelen verdwijnen, dan dat er bijkomen.

Bij de vermelde woningbehoefteberekening is geen rekening gehouden met migratie-effecten. Ook is geen rekening gehouden met een eventuele complementaire taak voor Tegelen binnen het stedelijk gebied Venlo/Tegelen.
Overigens dient nog gesteld te worden, dat in geen van de genoemde modellen (PRIMOS-1989, IPB-1989 en model 1990) rekening is gehouden met het in de toekomst inhalen van het bestaande woningtekort. Volgens de provinciale berekeningen bedroeg dit in 1989 69 woningen. Voor dit jaar is het tekort niet meer op gemeenteniveau berekend. Het wegwerken van dit tekort (overigens door de provincie niet als doelstelling genoemd), vereist de bouw van 7 woningen per jaar extra.
Evenals Companen indertijd, gaan we er ook nu van uit dat er niet meer woningen aan de voorraad onttrokken worden dan in de afgelopen jaren. We zagen al, dat er sinds 1980 2,4 woningen per jaar verdwijnen. Grootschalige sloop creëert natuurlijk nieuwe behoeften.

In de toekomst zullen steeds minder nieuwe huishoudens om een woning vragen. Tot het jaar 2000 zijn volgens de provinciale prognoses nog 622 nieuwe woningen nodig om aan de natuurlijke groei te voldoen. Deze woningen zullen gevraagd worden door niet of niet meer gehuwde huishoudens.

2.5.2 De vraag naar koopwoningen

Circa de helft van de woningen in Tegelen is een koopwoning. Over de koopsector in Tegelen is relatief niet veel bekend. Dit is het gevolg van het feit dat de gemeente Tegelen maar weinig bemoeienis heeft met de koopsector. Veel wordt aan makelaars en projectontwikkelaars overgelaten.
In het volkshuisvestingsonderzoek van Companen is een begin gemaakt met de registratie van de bestaande koopwoningen. Dit gebeurde op basis van gegevens over 1983 en 1984 van het kadaster. Geconcludeerd werd toen, dat de woningzoekenden die zich op de koopsector richten, vooral in de bestaande voorraad terechtkomen.
Eenzelfde kadasteronderzoek is voor de jaren 1986-1988 verricht. Hieruit blijkt dat tijdens de onderzochte jaren, het merendeel (2/3) van de bestaande woningen verkocht zijn voor bedragen tot *f* 125.000.
Van de drie genoemde jaren is 1988 het best vergelijkbaar met 1983 en 1984. In 1986 en 1987 werd namelijk een fors aantal huurwoningen door de TBV verkocht aan de bewoners. Deze lagen qua verkoopwaarde in de categorie tot 100.000 gulden.
In 1988 werd ruim drie kwart van de woningen verkocht aan Tegelenaren. Gedurende de jaren 1983 en 1984 bedroeg dit percentage nog 60%. In alle jaren blijkt dat de Tegelenaren meer de goedkopere woningen (tot *f* 125.000) kopen en de mensen van buiten relatief meer de duurdere.

Er vestigden zich ongeveer evenveel mensen van buiten in een nieuwe als in een bestaande koopwoning. Dat bleek ook al in 1983 en 1984. Daarmee blijkt de bestaande voorraad net zo belangrijk voor de vestigers te zijn als de nieuwbouw. Wat betreft het type en de grootte van de woning, viel in het verleden geen onderscheid te maken tussen kopers uit Tegelen zelf en mensen van buiten Tegelen. Woonwensen voor de toekomst zijn niet bekend.

Het voorgaande geeft inzicht in transacties in de koopsector in het recente verleden. De vraag naar woningen in de nabije toekomst hebben we geprobeerd te achterhalen door middel van de bestanden van Tegelse makelaars. Er zijn twee makelaars in Tegelen, die samen verreweg de meeste markttransacties afhandelen.
De feiten uit het verleden blijken voor een groot deel overeen te komen met de wensen voor de toekomst. Ook uit het woningzoekendenbestand van de makelaars blijkt dat de Tegelenaren meer gericht zijn op de goedkopere koopwoningen; bij makelaar Vossen wenst 70% en bij Laumans wenst 50% een woning van maximaal *f* 150.000,-. Bij de potentiële vestigers is de situatie net omgekeerd: slechts 38% (bij beiden) wil een woning in de klasse tot 150.000 gulden. Veel potentiële vestigers willen een woning van meer dan twee ton, maar deze woning mag van hen ook buiten Tegelen staan[1].
Bovenstaande conclusies zijn voorgelegd aan beide Tegelse makelaars (Vossen en Laumans) en aan zes Venlose makelaars. Alleen de twee Tegelse makelaars reageerden. Zij kunnen de conclusies uit het bestand niet onderschrijven. Dat komt, aldus beide makelaars, omdat mensen voor duurdere woningen zich vaak niet (laten) inschrijven, omdat het aanbod van dergelijke woningen in Tegelen zeer beperkt is. Beiden veronderstellen evenwel wel degelijk een relatief grote behoefte naar duurdere koopwoningen.

De Tegelenaren zijn zowel in het verleden als in de toekomst het meest geïnteresseerd in de goedkopere koopwoningen. De mensen van buiten zoeken vaker iets duurders, waarvoor ze niet speciaal in Tegelen terecht hoeven. Volgens de makelaars zijn er te weinig duurdere koopwoningen in Tegelen. De bestaande koopwoningvoorraad heeft voor de mensen van buiten Tegelen een belangrijke functie. Hier vestigen zich net zoveel mensen als in de nieuwbouw.

2.5.3 De vraag naar huurwoningen van de Tegelse Bouwvereniging (TBV)

Op 1 januari 1990 is de helft van de 7.059 woningen in Tegelen een huurwoning. Van deze 3.538 woningen zijn er 2.564 in beheer bij de TBV (72,5%). Daarnaast wijst de TBV nog 188 woningen toe namens twee andere, kleinere non-profit verhuurders. De TBV is dus verreweg de grootste verhuurder in Tegelen.
In Tegelen is de Woonruimtewet 1947 niet van toepassing, Tegelen is dus een geliberaliseerde gemeente. Om voor een woning in aanmerking te komen, moeten belangstellenden zich inschrijven bij de TBV. Aan de hand van een

---

[1]. Het bestand van makelaar Vossen dateert van begin 1990. Makelaar Laumans gaf begin 1991 inzage in zijn bestand.

aantal criteria krijgen ingeschrevenen een bepaalde urgentie toegewezen. De uiteindelijke wachttijd hangt af van de positie op deze woningzoekendenlijst. Begin 1990 bedroeg de wachttijd voor etagewoningen zonder lift ongeveer 6 maanden, voor eengezinshuizen ongeveer 2 jaar en voor bejaardenwoningen ongeveer 3 jaar.
De woningzoekenlijst van de TBV is de enige registratie van woningzoekenden in Tegelen. Deze lijst geeft enkel inzicht in de vraag naar huurwoningen van ingeschrevenen woningzoekenden.

Begin 1990 is een uitgebreide analyse gemaakt van het woningzoekendenbestand van de TBV. Er stonden toen 735 woningzoekende huishoudens ingeschreven: 438 doorstromers (60%), 203 starters (28%) en 94 vestigers (13%). Analoog aan eerdere onderzoeken uit 1986, 1988 en 1989, vormde de uitgangspositie van de woningzoekende (starter, doorstromer of vestiger) de basis van de analyse. Over het algemeen staan de doorstromers iets langer ingeschreven dan de starters. Van alle woningzoekenden is (in 1990) een derde langer dan twee jaar ingeschreven.
Eén jaar later, januari 1991, heeft de TBV zelf een nieuwe analyse gemaakt, met als basis het gewenste woningtype. Deze cijfers zijn helaas niet geheel vergelijkbaar, omdat hier geen onderverdeling is aangebracht naar de uitgangspositie van de woningzoekende en omdat geen rekening is gehouden met de wensen van hen, die 'op termijn' iets zoeken; conclusies zijn daarom deels gestoeld op eerdere jaren.
Het aantal ingeschreven woningzoekenden groeit gestaag. In februari 1986 waren dat er 650, in januari 1988 687, weer twee jaar later 735 en tenslotte in januari 1991 851. De lijst met woningzoekenden wordt voortdurend opgeschoond; elke maand komt 1/12 deel van de lijst aan de beurt.
Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens onder de woningzoekenden is hoog. In 1991 voerde drie kwart van de aanvragers een toekomstige huishoudensgrootte op van 1 of 2 personen. Dit aandeel is gestegen in vergelijking met eerdere jaren (vanaf 1986). Het aandeel kleine huishoudens is het hoogst bij de starters (85%). In de periode jan. 1988 tot jan. 1990 blijken met name het aantal jongeren (tot 25 jaar) en het aantal ouderen (55+) toegenomen te zijn. Starters zitten vooral in de eerste categorie, terwijl de laatste groep bijna geheel tot de doorstromers behoort.

Van alle 851 woningzoekenden in 1991 vraagt 45% een 'ouderenwoning', dat is een flat met lift of een benedenwoning zonder trappen. Veel ouderenwoningen worden 'op termijn' gevraagd. Verder wenst 29% een eengezinswoning en de rest een etagewoning (zoals een flat met trappen, maisonette, HAT-woning etc.). Het valt op dat deze verhoudingen tamelijk constant blijven in de tijd. De dalende vraag naar eengezinshuizen, waar eind jaren '80 nog sprake van was, lijkt te zijn stopgezet, evenals de stijging van de vraag naar ouderenwoningen. Feit blijft, dat de vraag hiernaar hoog blijft.
Hierbij moet wel de opmerking geplaatst worden dat woningzoekenden vaak niet hun 'echte' woonwensen opgeven, maar anticiperen op toewijzingscriteria en de te verwachten wachttijd. Kleinere huishoudens komen volgens de passendheids-

criteria van de TBV alleen in aanmerking voor kleinere woningen. Het gevolg is dat er vooral kleine woningen gevraagd worden.

Tussen doorstromers en starters bestaan grote verschillen. (Deze analyse is gebaseerd op het materiaal uit 1990.) De eerstgenoemde groep wil vooral in benedenwoningen en flats met een lift, eengezinshuizen of bejaardenflats. De groep starters wil vaak een etagewoning of een HAT-eenheid (HAT-eenheden zijn speciaal voor startende jongeren gebouwd).
Doorstromers zijn kieskeuriger, wachten gemiddeld langer op een geschikte woning en willen daar ook meer huur voor betalen. De helft van de doorstromers en 65% van de starters wil maximaal *f* 400,- per maand aan huur betalen.
Wanneer de inkomens van de woningzoekenden in ogenschouw worden genomen, valt het percentage woningzoekenden, dat niet meer dan *f* 400,- wil betalen, eigenlijk nog wel mee. Het inkomensplaatje laat namelijk zien dat de helft van de lijst bestaat uit mensen met minder dan *f* 1500,- per maand. Dat betekent, dat zij tot een kwart van hun inkomen aan (kale) huur willen besteden. Bij deze eigen bijdragen is het inkomen van een eventuele partner niet meegerekend en is al geanticipeerd op het verkrijgen van huursubsidie.

De vraag naar sociale huurwoningen in de toekomst (volgens de ingeschreven woningzoekenden) komt vooral van kleine huishoudens, die in toenemende mate twee slaapkamers vragen. De vraag naar woningen, geschikt voor ouderen (flats met lift en benedenwoningen) is onverminderd groot. De vraag naar eengezinshuizen daalde eind jaren '80, maar heeft zich nu gestabiliseerd. Overigens is de geregistreerde vraag afhankelijk van het gevoerde toewijzingsbeleid. Bij de Tegelenaren bestaat nog steeds grote behoefte aan huurwoningen met een huur van f 400,- of minder per maand.

2.5.4 De vraag naar duurdere huurwoningen

Van de 3538 huurwoningen in Tegelen (stand per 1 januari 1990) worden er 786 niet door de TBV toegewezen, maar door particulieren of beleggers. Een deel van deze woningen wordt verhuurd door commerciële verhuurders, die zich richten op de meer kapitaalkrachtigen.
De omvang van deze doelgroep is moeilijk vast te stellen, omdat ze nergens geregistreerd staat. Bij de Tegelse Bouwvereniging komen mensen met een inkomen boven de ziekenfondsgrens (1989: *f*50.150,-) niet in aanmerking voor een woning, tenzij er geen financieel minder draagkrachtige kandidaten voor die woning zijn. Overigens heeft de TBV weinig echt dure woningen in bezit: slechts 26 woningen (=1%) heeft een huur boven de *f* 650,-. De TBV bezit geen woningen boven de *f* 775,- , de IHS-grens (zie afbeelding 2.1).
Commerciële verhuurders met duurdere woningen stellen inkomenseisen aan kandidaten. Bij navraag bleek dat de wachttijd om voor zo'n woning in aanmerking te komen, niet erg lang is; binnen enkele maanden komt wel een woning beschikbaar. Desgevraagd werd meegedeeld dat de markt vrij ruim is in vergelijking met andere delen van het land.
Overigens zijn er ook woningzoekenden, die zowel naar een koop- als naar een huurwoning op zoek zijn. Zo bleek uit het woningzoekendenbestand dat begin

1990 zo'n 6% wel interesse heeft in een koopwoning. Vooral bij de starters is dit percentage hoog (12%). Ongetwijfeld geldt hetzelfde ook omgekeerd; er zullen ook mensen zijn, die via een makelaar toch in een huurwoning terechtkomen.
Het ABP bouwt een complex van 59 appartementen in het Centrum van Tegelen. Dit zijn duurdere etagewoningen met lift, geschikt voor ouderen, maar niet speciaal voor deze groep bedoeld. Ook bijv. alleenstaanden en tweeverdieners behoren tot de doelgroep. Het ABP heeft van tevoren een haalbaarheidsonderzoek verricht en heeft onverdeeld positief geadviseerd tot de bouw van deze woningen.

De omvang van de groep gegadigden voor een woning van een commerciële verhuurder, doorgaans de duurdere huursector, is zonder nader onderzoek moeilijk vast te stellen. Daarnaast zijn sommige woningzoekenden er nog niet uit of ze een koopwoning of een (duurdere) huurwoning wensen.

2.5.5 Koppeling van vraag en aanbod in de huursector
De vraag op de Tegelse woningmarkt komt van de drie groepen, die we hiervoor beschreven hebben.
Het aanbod komt tot stand door nieuwbouw of door mutaties in de bestaande woningvoorraad. De laatste categorie is veel belangrijker. Dat blijkt uit het volgende. De laatste tien jaar zijn er gemiddeld 155 woningen per jaar gebouwd in Tegelen. De gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad bedroeg 7,3 procent. Dat betekent, op een totaal aantal woningen van een kleine 7.000, dat jaarlijks zo'n 500 huishoudens verhuizen uit de bestaande voorraad. De verhuizingen binnen de bestaande voorraad zijn dientengevolge ruim drie keer zo belangrijk als de verhuizingen naar de nieuwbouw.
In de toekomst zal de rol van de bestaande voorraad alleen maar groter worden, zeker wat de huursector betreft. Omdat de kwantitatieve woningnood in Tegelen niet groot is, en het Rijk de fondsen voor goedkope huurwoningen steeds verder vermindert, is de kans groot dat er de komende jaren weinig nieuwe huurwoningen gebouwd zullen worden in Tegelen. Hierdoor zal op vraag- en aanbodoverschotten in toenemende mate gereageerd moeten worden door middel van aanpassingen van de bestaande voorraad.

In de ***koopsector*** is de totale vraag sterk wisselend. Deze is onder meer afhankelijk van factoren als de rentestand en persoonlijke economische vooruitzichten, factoren waarop de gemeente geen invloed heeft. Het landelijk beeld vertoont een aantal pieken en dalen: een hausse eind jaren zeventig, een terugval begin jaren tachtig, en een opleving eind jaren tachtig. Tegelijkertijd oefent het Rijk een beleid uit, dat het eigen-woningbezit stimuleert, ook voor de lagere inkomensgroepen. In de praktijk blijkt echter, dat de toekomstige vraag naar koopwoningen maar moeilijk voorspelbaar is.

Valt het moeilijk om de absolute vraag naar koopwoningen in de toekomst te voorspellen, over de soort koopwoningen is wèl iets te zeggen. In paragraaf 2.1 bleek een groei van het aantal kleinere huishoudens. Tevens bleek een toenemende veroudering van de woningbehoevende huishoudens. Een deel van deze

huishoudens zal een beroep doen op de koopwoningmarkt. Zonder nader onderzoek valt niet te zeggen of deze kleinere huishoudens in de toekomst ook kleinere woningen wensen. Wat het type betreft, zal de vraag verschuiven naar gelijkvloerse woningen. Momenteel bestaat praktisch de gehele voorraad koopwoningen in Tegelen uit eengezinshuizen.

Gezien de demografische ontwikkelingen, het accent dat van overheidswege gelegd wordt op de koopsector en de samenstelling van de huidige koopwoningvoorraad, mag verwacht worden dat de vraag naar koopwoningen van een ander type dan eengezinshuizen in de toekomst zal toenemen.

Voor de ***sociale huursector*** kunnen we uitspraken doen op basis van het woningzoekendenbestand van de TBV. (Hier merken we op, net als in 2.5.3, dat de behoefte van de ingeschreven woningzoekenden deels bepaald wordt door de toewijzingscriteria van de TBV.)
Een al te eenvoudige manier zou zijn, om de vraag van de Tegelse woningzoekenden (zie 2.5.3) als de totale behoefte te beschouwen. Er wordt dan geen rekening gehouden met woonruimte die vrijkomt door doorstroming, het potentiële aanbod.
In het volgende nemen we dit potentiële aanbod wel mee. We gebruiken dezelfde methode als Companen in 1986 deed. Dit maakt tevens een vergelijking in de tijd mogelijk. Bij deze methode wordt de vraag naar woonruimte afgezet tegen het aanbod van woonruimte, dat vrijkomt als aan die vraag voldaan wordt. De analyse uit 1990 is het best vergelijkbaar. Bij voorbaat stellen we dat deze methode weinig reële uitkomsten geeft, waardoor we haar met nadruk typeren als een **theoretische** methode.

De vraag naar woonruimte komt van de ingeschreven woningzoekenden van de TBV. Het aanbod van woonruimte komt van mensen die verhuizen en daardoor hun woning beschikbaar stellen voor een andere woningzoekende (de doorstromers). Daarnaast komt er natuurlijk nog meer aanbod op de markt, maar dit nemen we, in navolging van Companen, hier niet mee omdat het moeilijk te kwantificeren is. Overigens is dit een groot manco in deze methode. Het gaat dan om migratie (mensen die uit de gemeente verhuizen) en woningen die vrijkomen door overlijden, vertrek naar een tehuis, maar ook mensen die een koopwoning achterlaten en in een huurwoning trekken (circa 30% van de doorstromers ingeschreven voor een huurwoning laat een koopwoning achter).

Tabel 2.8 geeft het eindsaldo tussen de vraag van Tegelse (huur)woningzoekenden en (huur)woningen die vrijkomen bij toewijzing aan al deze woningzoekenden. Er staat dus alleen vermeld, wat de tekorten zijn van een bepaald soort (huur)woning. Voor een uitgebreide tabel verwijzen we naar tabel 5.9 in het onderzoeksdeel (deel III). Ter vergelijking zijn de gegevens uit 1986 weergegeven.
De kolom onder 'eindsaldo 1990' in de tabel mag niet uitgelegd worden als een soort woningbouwprogramma voor de huursector, vanwege de beperkingen die we eerder in deze paragraaf noemden.

Tabel 2.8 Eindsaldo vraag- en aanbodvergelijking Tegelse woningzoekenden, op basis van woningzoekendenbestand TBV

	saldo 1990 vraag en aanbod		idem 1986
A. Woningtype	abs.	%	%
etage- en HAT-woningen	20	6	17
meergezins met lift + benedenwoning	192	57	36
bejaardenwon./aangepaste woning	91	27	24
eengezinshuis	31	9	23
totaal	337*	100	100
B. Woninggrootte			
1 slaapkamer	115	34	samen
2 slaapkamers	222	66	78
3 slaapkamers	1	0	34
≥ 4 slaapkamers	-11	-3	-12
totaal	337*	100	100
C. Huurprijs (netto per maand)			
≤ *f*300,-	55	16	15
*f*325,- - *f*400,-	87	26	44
*f*425,- - *f*500,-	98	29	23
≥ *f*525,-	-8	-2	-1
onbekend	105	31	19
totaal	337*	100	100

* de totale vraag bestaat uit 203 starters en 438 doorstromers, samen 641 Tegelse woningzoekenden. Het aanbod bestaat uit 304 vrijkomende huurwoningen (naast 104 koopwoningen). Per saldo resteert een vraag naar 337 huurwoningen. In de drie tabellen is telkens sprake van enkele mensen, waarvan de wensen niet bekend zijn. Het gaat om resp. 3, 10 en 105 personen. Alleen in de laatste tabel zijn deze apart verwerkt.

Het saldo uit tabel 2.8 vormt een optelling van de wensen van doorstromers èn starters. De belangrijkste conclusies uit de tabellen veranderen echter niet wezenlijk als we de starters buiten beschouwing zouden laten. De algemene lijnen zijn namelijk bijzonder duidelijk. Deze lijnen worden onderstreept als we het materiaal uit 1991, dat zoals vermeld een andere invalshoek kent, ernaast leggen.

Als we ook het potentiële aanbod van doorstromers uit de bestaande voorraad in beschouwing nemen, blijkt er groot tekort te bestaan aan gelijkvloerse woningen zonder trappen: woningen met lift, benedenwoningen, bejaardenwoningen enz. Dit blijkt uit het woningzoekendenbestand van de TBV.

Naar woninggrootte bezien, ontbreekt het vooral aan tweeslaapkamerwoningen. De maximale huur, die men bereid is te betalen, ligt tussen de 325 en de 500 gulden. In vergelijking met vier jaar geleden, zijn de tekorten meer komen te liggen op de gelijkvloerse woningen met twee slaapkamers.

2.6 Voorzieningen in de woonomgeving

In het onderzoeksdeel (deel III) is de aanwezigheid van verscheidene soorten voorzieningen op een rij gezet: winkels, scholen, vrijetijdsvoorzieningen, speelterreinen, medische voorzieningen en openbaar vervoer.
Wat betreft het winkelbestand wordt geconstateerd dat er een toenemende concentratie binnen het kernwinkelapparaat plaatsvindt. Deze versterking is overeenkomstig het gemeentelijk beleid van de laatste tien jaar. We kunnen dus stellen dat het gemeentelijk beleid op dit punt geslaagd is.
De keerzijde is echter dat de versterking van het Centrum ten koste gaat van de winkels in de wijken. Het ontbreken van winkels voor dagelijkse levensbehoeften, wordt door sommige bewoners als een ernstig gemis ervaren. Vooral bepaalde categorieën mensen zullen niet graag in een wijk gaan wonen, waar dergelijke essentiële voorzieningen ontbreken, bijv. bejaarden en mensen zonder auto.
Wat betreft de andere voorzieningen wordt geconstateerd dat deze in redelijke mate over de verschillende wijken van de gemeente verspreid zijn. Op enkele bepaalde plaatsen zijn verbeteringen mogelijk. Deze tekortkomingen zullen we in het volgende hoofdstuk beschrijven. Daarin worden de ontwikkelingen in Tegelen zoveel mogelijk per wijk bekeken.

Veel buurtwinkelcentra hebben moeite het hoofd te bieden aan de versterking van het Centrum. Hier staat het pand van de voormalige slagerij te koop (Gulickstraat, St. Josephparochie).

3
ONTWIKKELINGEN PER WIJK

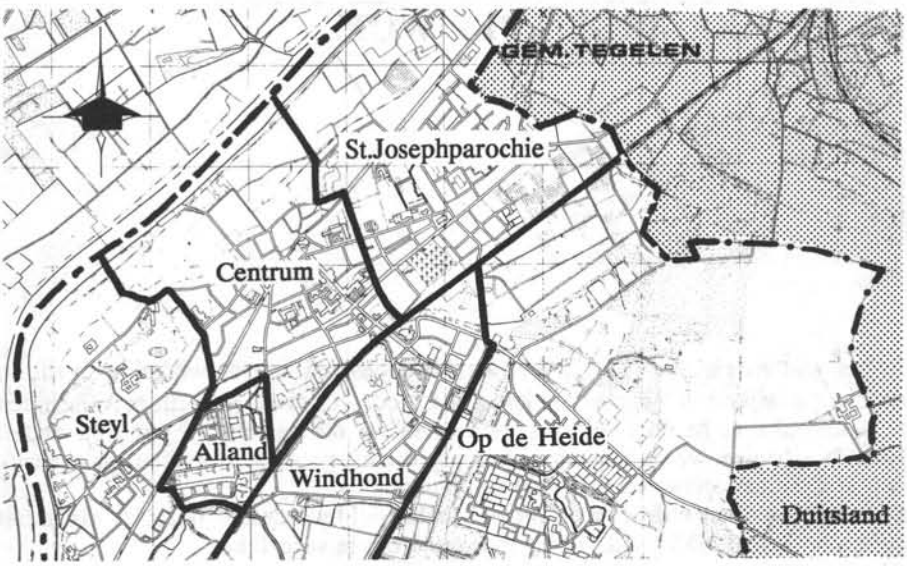
In het onderzoeksdeel (III) is veel aandacht besteed aan ontwikkelingen die in de diverse wijken in Tegelen spelen. Dit is gedaan om de onderlinge verschillen te benadrukken. In dit hoofdstuk verkennen we die verschillen per wijk nader. Eerst beschrijven we de diverse wijken per thema, vervolgens maken we per wijk een analyse van sterke en van zwakke punten.
De volgorde, waarin de diverse thema's behandeld worden, is dezelfde als in het vorige hoofdstuk. Dit maakt het gemakkelijk om te vergelijken.
Waar het materiaal het toestond, maken we onderscheid tussen de wijken Steyl en Alland. Het karakter van deze twee wijken is zó verschillend, dat samenvoeging elk verschil zou wegmoffelen.

3.1 De bevolking per wijk

Het Centrum en Steyl vormen de twee historische kernen van Tegelen. Na de oorlog verschenen de grootste uitbreidingen in respectievelijk Windhond (nadruk op jaren 50 en 60), de Sint Josephparochie (jaren 60 en 70) en Op de Heide (jaren 70 en 80). In afbeelding 3.1 is de ligging van de verschillende wijken in Tegelen te zien. De bouwperiode is, behalve aan de ouderdom van de huizen, ook te zien aan de leeftijd van de bewoners. Geografische theorieën laten zien, dat nieuwbouwwijken vaak door jonge mensen bevolkt worden en vervolgens langzamerhand vergrijzen. Dit is ook het geval in Tegelen. In afbeelding 3.2 staat per wijk afgebeeld welke leeftijdscategorie relatief veel voorkomt. Duidelijk te zien is dat in het Centrum veel bejaarden wonen. In Windhond wonen veel 45-75 jarigen, in St. Joseph veel 35-65 jarigen en in Op de Heide veel 25-50 jarigen.
Binnen dit rijtje vormt Alland een uitzondering. Hoewel ook voornamelijk gebouwd in de jaren 60, zijn hier de hoofdbewoners vaak onder de 30 jaar.

Een onderwerp dat met leeftijd te maken heeft, is de burgerlijke staat van de bewoners. In het Centrum wonen veel mensen die weduwe of weduwnaar zijn, in Alland veel ongehuwden en gescheidenen. In de wijk Windhond is een proces van vergrijzing gaande, dat onder meer blijkt uit het toenemend aantal verweduwden. Verder wonen er relatief veel gehuwden, evenals in Op de Heide en de Sint Josephparochie.

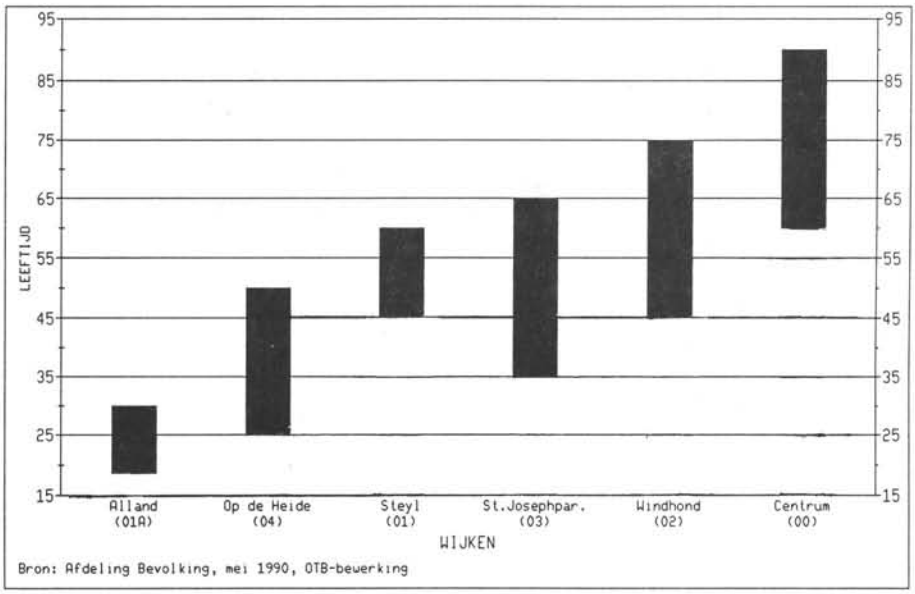
Afb. 3.1 Plattegrond van Tegelen, met daarin onderscheid naar 6 wijken



Bron: VVV Tegelen in samenwerking met de gemeente Tegelen

Typerende straat in de St. Josephparochie: rijtjeshuizen, kleine voortuintjes, brede trottoirs, veel auto's; bomen ontbreken hier

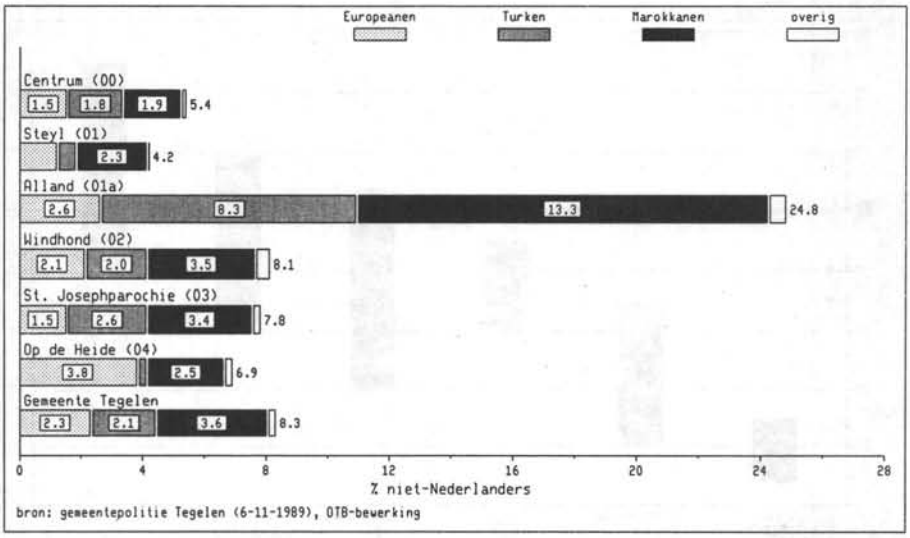
Afb. 3.2 **Leeftijd hoofdbewoners. Aangegeven is per wijk welke leeftijd meer dan gemiddeld vertegenwoordigd is.**



Ongehuwd of alleenstaand is niet altijd gelijk aan alleenwonend. Toch zien we dat in de wijken met veel niet (meer) gehuwden, ook het laagste aantal mensen in een woning woont. Met andere woorden, de gemiddelde woningbezetting is er laag.
Het laagst is dat in het Centrum en in de Alland. In die wijken bestaat meer dan 60% uit één- of twee persoonshuishoudens. In de andere wijken ligt dat meestal onder de 50%. De vergrijzing in Windhond gaat gepaard met het feit dat er veel tweepersoonshoudens wonen; dikwijls gaat het om mensen van wie de kinderen het huis uit zijn.

In Tegelen woonden op 1 januari 1991 ruim 1800 mensen van niet-Nederlandse nationaliteit: 9,6% van de bevolking. Als we de tehuisbevolking niet meerekenen, komen we op een totaal van ongeveer 1500 buitenlanders, oftewel 8,3% van de bevolking.
Deze 1500 buitenlanders zijn niet regelmatig over de Tegelse wijken verspreid. Dat zien we duidelijk in afbeelding 3.3. In Alland wonen per 100 woningen 25 mensen van buitenlandse komaf, de meesten uit Marokko en Turkije. Dit is meer dan drie keer zoveel als in de andere wijken. In het Centrum en in Steyl wonen relatief weinig buitenlanders. De Duitsers wonen het meest in Op de Heide.

Afb. 3.3 Bewoners van Tegelen met een niet-Nederlandse nationaliteit



3.2 Nieuwbouw en doorstroming per wijk

In 1986 werd de laatste grote stroom woningen in Op de Heide gebouwd, de laatste grote nieuwbouwwijk. In de jaren daarna zien we een tendens naar het opvullen van gaten in de bestaande bebouwing. Dit had een groeiend aantal nieuwbouwwoningen in het Centrum tot gevolg. Een grote invullokatie in 1988 was het terrein van de Globe-fabriek, dat tot Alland gerekend wordt.
Nieuwbouw kan migratiestromen tot gevolg hebben. Vooral de nieuwbouw in het Centrum en op het Globeterrein bevorderde de interne doorstroming. Dat wil zeggen dat daar mensen gingen wonen die elders in Tegelen een huis achterlieten. In het Centrum gaat het vooral om ouderen. Alland is de wijk waar de meeste starters op de woningmarkt terechtkomen. Op de Heide bleek vooral aantrekkelijk voor vestigers, mensen van buiten Tegelen. Zij kwamen vooral af op de nieuwe eengezinshuizen in Op de Heide, en niet zozeer op de wijk.

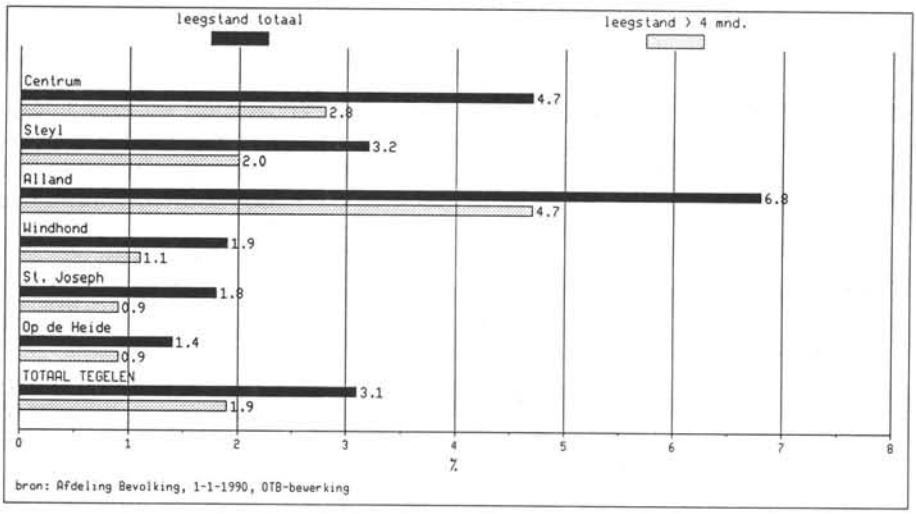
Mensen uit Steyl/Alland vormen relatief de grootste groep doorstromers. Uit deze wijken wordt dus het meeste verhuisd als er ergens in Tegelen nieuwbouw gezet wordt. Steyl/Alland kent ook de meeste doorstroming binnen de wijk, dat wil zeggen dat mensen naar nieuwbouw in de wijk zelf verhuizen.
De grootste verhuisstroom tussen wijken was die vanuit Steyl/Alland naar het Centrum en vice versa.
We kunnen stellen dat nieuwbouw in Alland, of in de buurt van Alland, een flinke verhuisstroom op gang brengt. Van de woningen die dan achterblijven, blijft een aanzienlijk deel leeg staan (17%).

3.3 Ontwikkelingen binnen de wijken

Leegstand

Begin januari 1990 stonden er 218 woningen leeg in Tegelen (zie opm. bij par. 2.4). In afbeelding 3.4 zien we dat de leegstand niet in alle wijken even hoog is. Dat geven de zwarte balken aan. De Alland is het minst populair: hier staan de meeste woningen leeg. De lichte balken onder de zwarte duiden op de duur van de leegstand. Hieruit blijkt dat in Alland de woningen het langste leeg staan. Bijna vijf procent staat langer leeg dan vier maanden. De grootste leegstand is te vinden in de flats aan de Keramiekstraat. In januari 1990 stonden hier 38 appartementen leeg (=21%), waarvan 33 langer dan 4 maanden.
De leegstand in het centrum is vooral te vinden in bedrijfswoningen en woningen boven winkels. De grootste concentratie treffen we aan in de Grotestraat.

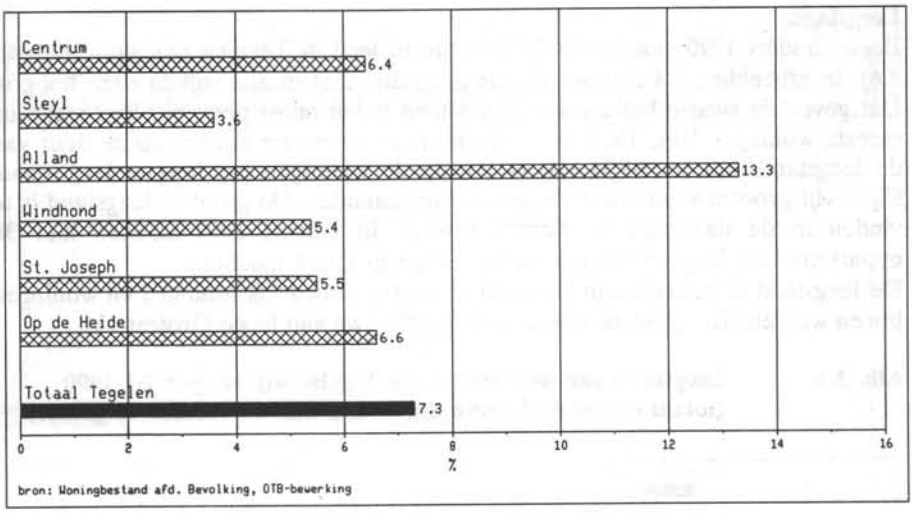
Afb. 3.4 Leegstand van woningen in de Tegelse wijken, per 1-1-1990 (totaal en het deel ervan dat langer dan 4 maanden leegstaat)



Mutatiegraad

De mate waarin mensen verhuizen, duidt op de waardering van de bewoners voor hun woonsituatie. Je zou kunnen zeggen: als er vaak iemand verhuist, zal het er wel niet leuk wonen zijn. Nu hangt het aantal verhuizingen niet alleen af van het woongenot, maar ook - zoals we in de vorige paragraaf zagen - van het type woning, de eigendomsverhouding en de nieuwbouw in de buurt.
De wijk Alland heeft de afgelopen vijf jaar meer dan twee keer zoveel verhuizingen gekend als de andere Tegelse wijken, zie afbeelding 3.5. Steyl zit duidelijk onder het gemiddelde. Vooral uit de flats in Alland wordt veel verhuisd. De flats aan de Keramiekstraat scoren het hoogst binnen de hele gemeente. Hier woont gemiddeld elke vier jaar een compleet nieuwe bevolking. Echter, ook de andere zes flats in Alland staan hoog genoteerd op de verhuisladder.

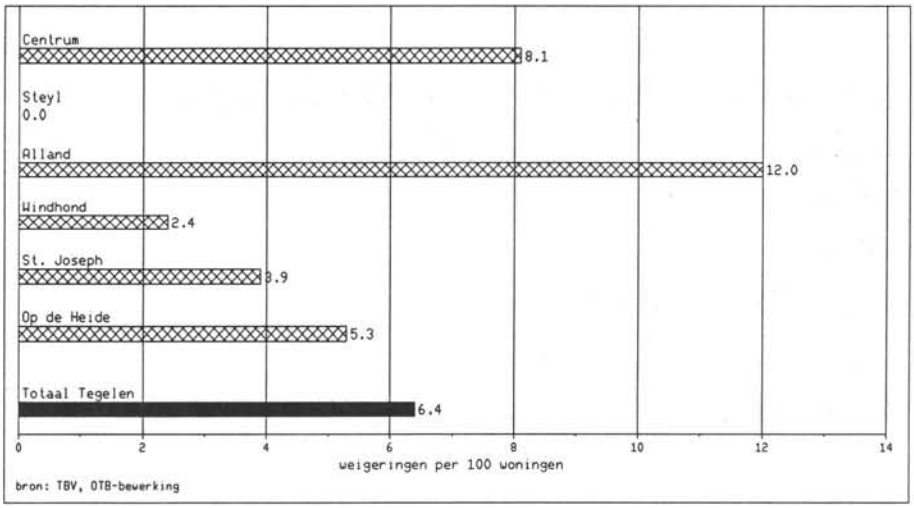
Afb. 3.5 Mutatiegraad per woonwijk (1985-1989)



Overeenkomstig landelijke bevindingen, wordt er meer verhuisd uit flats, bovenwoningen, maisonnettes en dergelijke, dan uit eengezinshuizen. Toch bestaan er verschillen; er zijn straten waar duidelijk vaker verhuisd wordt dan uit andere straten. 'Toppers' zijn bijvoorbeeld de flat aan de Erkenkamp (Centrum), de portiekflats aan het Glazennapplein (Op de Heide), de flats aan de Wilgenstraat, de Populierenstraat en de genoemde aan de Keramiekstraat (Alland), de Abr. Kuyperstraat (St. Joseph) en de duplexwoningen aan de Lingsweg en de Ruys de Beerenbrouckstraat. Overigens zijn er ook tal van straten met vergelijkbare woningen, waar weinig verhuisd wordt.
Opvallend in St. Joseph en Op de Heide is dat er in diverse straten ook eengezinshuizen zijn met een hoge mutatiegraad. Daarnaast blijken ook in winkelstraten huizen vaak van bewoner te wisselen: Kerkstraat, Grotestraat, Posthuisstraat, maar ook de Gulickstraat.

Weigeringen
De TBV werkt met een lijst waarop mensen zich kunnen inschrijven voor een huurwoning. Niet iedereen aan wie na verloop van tijd een woning aangeboden wordt, accepteert deze. Afbeelding 3.6 geeft de weigeringen in 1989 weer. Hieruit blijkt dat vooral in Alland veel woningen tevergeefs aangeboden worden. Voor een deel komt dit door de weigeringen van woningen in de Keramiekstraat. Voor een ander deel door het complex Krekelsberghof, waar veel mensen een woning weigerden.
Opvallend is dat oudere mensen de afstand tussen woning en centrum als een zeer belangrijk criterium beschouwen om een woning te accepteren. Complexen als de Paul Guillaumestraat en Krekelsberg (op resp. 600 en 700 meter van het centrum) worden al als te ver van het centrum beschouwd. Dit te meer, omdat

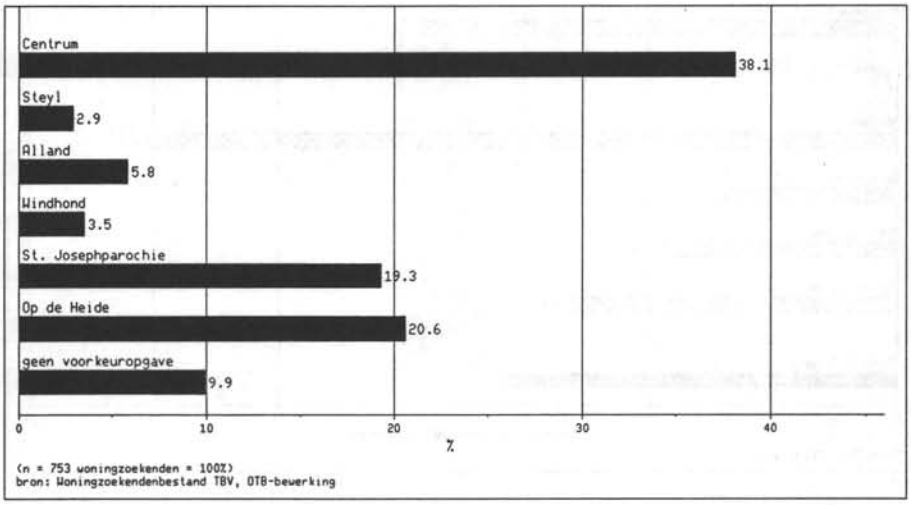
Afb. 3.6 Weigeringen TBV-woningen per wijk, 1989



veel andere bejaardencomplexen veel dichterbij liggen. Overigens loopt Krekelsberg volgens de TBV nu al veel beter dan in het begin.
In Alland werden ook veel woningen in de Keramiekstraat afgewezen. Deze werden vooral door jonge éénpersoonshuishoudens geweigerd, terwijl dit toch een van de doelgroepen is.
Verder is opmerkelijk dat woningen in excentrisch gelegen gebieden met een hoge bebouwingsdichtheid (bijv. Goselingstraat, Wambacherhof, Glazenapplein) soms worden geweigerd, als er alternatieven beschikbaar zijn. Datzelfde geldt voor de eengezinshuizen in Krekelsberg. Kennelijk is er weinig behoefte aan eengezinshuizen op een inbreidingslokatie als men voor hetzelfde geld in een buitenwijk kan wonen.

Wijkvoorkeur woningzoekenden
De wijk het Centrum is duidelijk het meest populair bij de Tegelse woningzoekenden, zoals uit afbeelding 3.7 blijkt. Dit komt onder meer door het grote aanbod van voorzieningen in het centrum. Op de Heide en de St. Josephparochie mogen zich eveneens in een forse belangstelling verheugen. Windhond scoort opvallend laag, een reden daarvoor kunnen we niet geven. Alland is eveneens weinig populair. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het lage percentage eengezinshuizen, anderzijds doordat woningzoekenden voor Alland niet lang op hun beurt hoeven te wachten. Steyl wordt waarschijnlijk weinig gevraagd door het kleine aantal woningen dat de TBV beschikbaar heeft in deze wijk; nog geen 4% van het woningbezit van de TBV ligt in Steyl.

Afb. 3.7 Wijkvoorkeur woningzoekenden (op basis van TBV-bestand 1-10-1989)



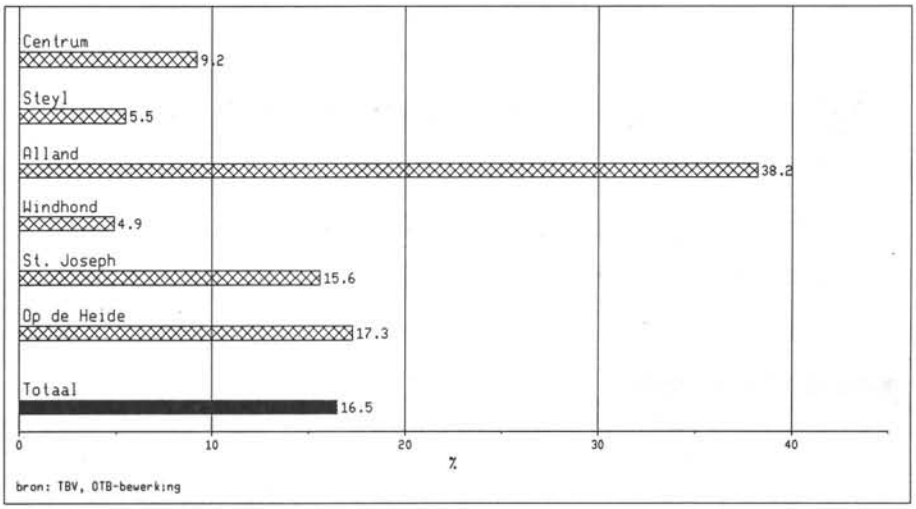
3.4 De woonomgeving

Onvrede met de buurt

In 1987 zijn enquêtes gehouden onder de verhuizers uit, naar en binnen Tegelen. In de enquêtes van de vertrekkers en de verhuizers binnen Tegelen (starters en doorstromers) was één van de verhuismotieven de mogelijkheid 'de buurt beviel me niet'.

Wèlke buurten de verhuizers niet bevielen, blijkt duidelijk uit afbeelding 3.8. Van de verhuizers uit Alland geeft bijna 40% onvrede met de buurt als verhuismotief op. In de andere wijken ligt dat meer dan de helft lager. Binnen Alland en binnen heel Tegelen zijn er maar twee straten die meer dan drie keer genoemd worden (van de 66 keer). Dat zijn de Keramiekstraat (13x) en de Romeinenstraat (9x). Twee straten, die de verhuizers dus duidelijk niet bevielen.

Afb. 3.8 Verhuismotief 'de buurt beviel me niet' (TBV-enquête, 1987)

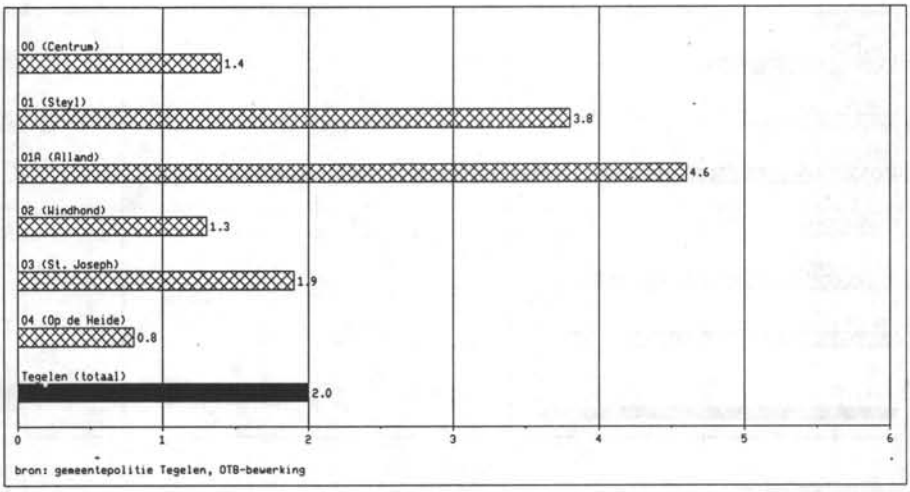


Criminaliteit

In het kader van de criminaliteitsbestrijding wordt bijgehouden hoeveel inbraken in Tegelen worden gepleegd. In de periode 1987-1989 werden 327 inbraken geregistreerd; de helft in winkels en bedrijven en 42% in woningen.
Afbeelding 3.9 laat zien dat het aantal inbraken niet evenredig over de diverse wijken is verspreid. Zowel Alland als Steyl springen er hier duidelijk bovenuit. (Overigens een van de weinige keren dat een indicator voor Steyl en Alland dezelfde richting op wijst.) In Alland waren vooral de kelders van met name de flats aan de Keramiekstraat het doelwit. Het hoge aantal inbraken in Steyl heeft vermoedelijk te maken met de te verwachten buit en de sociale controle, die gering is door de grote ruimten tussen de verschillende woningen.
Diefstal uit winkels en bedrijven vond vanzelfsprekend plaats in gebieden waar de meeste winkels en bedrijven te vinden zijn.

Vandalisme komt volgens de wijkbrigadieren het meeste voor in de wijk Alland. Vernielingen richten zich vooral op de woongebouwen. Jongeren die zich in de buurt van de friettent ophouden, veroorzaken soms overlast voor voorbijgangers. Dit brengt onveiligheidsgevoelens mee. Inmiddels is de friettent afgebrand.
Ook in Op de Heide is een groep jongeren aanwezig, die overlast veroorzaakt, vooral in de omgeving van het Glazenapplein. Meestal blijft het bij herrie (brommers), opmerkingen tegen voorbijgangers en wat graffiti. De overlast is minder hinderlijk dan die in de Alland, volgens de politie. Daar komen er vernielingen en drugsgebruik bij.

Afb. 3.9 Inbraken per 100 woningen, 1987-1989



3.5 Voorzieningen

Winkels

In het vorige hoofdstuk maakten we reeds melding van de groei van het kernwinkelapparaat, overeenkomstig het gemeentelijk beleid van de laatste tien jaar, dat gericht is geweest op concentratie.

In het Centrum is vanzelfsprekend geen gebrek aan winkels. Wel is er sprake van een verschuiving van het zwaartepunt van het winkelgebied. Historisch gezien lag dit aan de doorgaande weg Venlo-Roermond. Mede door de toenemende drukte op deze weg heeft in de loop der jaren een herschikking plaatsgevonden richting Kerkstraat. Er staan geregeld winkels leeg in de Grotestraat.

De Sint Josephparochie en Op de Heide zijn in voldoende mate voorzien van winkels voor de dagelijkse boodschappen. Windhond kent geen supermarkt, maar voor deze wijk is het kernwinkelgebied niet ver weg. Dat geldt echter niet voor het zuidelijk deel van de wijk.

Het enige echte knelpunt in het voorzieningenaanbod is de afwezigheid van een supermarkt in de wijken Steyl en Alland. In de Frankenstraat zijn twee winkels gevestigd, een bakker en een slager. In hetzelfde rijtje is ook nog een leegstaande winkelruimte aanwezig, waar vroeger wel een supermarkt heeft gezeten. Het blijkt dat de bewoners van Alland het ontbreken van een supermarkt als een gemis ervaren.

Onderwijsvoorzieningen

In Tegelen zijn 9 basisscholen aanwezig, die in onderwijs voorzien voor kinderen van 4-12 jaar. Daarnaast is er een LOM-school. Bij de ligging van deze scholen is de afstand tot de woningen van groot belang. Vaak wordt een afstand van

hemelsbreed 500 meter aangehouden als maximale loopafstand. Twee grotere gebieden in Tegelen liggen meer dan 500 meter van een school en zijn daarom minder geschikt voor huishoudens met jonge kinderen. Het betreft het grootste deel van Alland (incl. de nieuwbouw op het Globeterrein) en het oostelijk deel van de Sint Josephparochie. Vooral in het laatste gebied wonen veel kleine kinderen.

Vrijetijds- en speelvoorzieningen

Tegelen is ruim voorzien van allerlei voorzieningen als openbaar groen, bos, sportvoorzieningen, buurtverenigingen, café's enz. Voorzieningen, die het meest met de directe woonomgeving te maken hebben, zijn speel- en groenvoorzieningen.

Wat opvalt, is dat veel projecten met eengezinshuizen zijn gerealiseerd, zonder dat er ruimte is gereserveerd voor speelvoorzieningen. Dit is merkwaardig gezien het feit dat juist in deze wijken veel kinderen wonen waardoor de behoefte aan speelruimte en speelvoorzieningen groot is. Vooral in Op de Heide en de Sint Josephparochie (-Noord) zijn hiervan voorbeelden te vinden. In deze wijken zijn pas acheraf en met veel moeite speelvoorzieningen gecreëerd, voor zover dit ruimtelijk nog mogelijk was.

Er zijn drie gebieden, waar de wat oudere jeugd niet terecht kan op een trapveldje of iets dergelijks. Dat zijn het Centrum, Steyl en Alland. Met name in de laatste wijk zijn weinig andere vormen van vertier mogelijk. Als er toch op grasvelden in het plantsoen gevoetbald wordt, wekt dit soms ergernis van omwonenden op.

Nieuwbouw Drunselhof/Hulsterdreef: wel gedacht aan parkeerruimte, echter niet aan speelterreinen

De aanwezigheid van speel- en groenvoorzieningen is één, maar het onderhoud ervan is een tweede. In Alland liggen tien grasvelden met elk één speeltoestel. Tussen de Drunselhof en de Goselingstraat ligt een groot grasveld, dat er echter maar verwaarloosd uitziet. Aan de Abr. Kuyperstraat ligt een verwaarloosd basketbalveld. Dergelijke verwaarloosde voorzieningen doen een buurt geen goed en trekken vervuiling en vernielingen aan. Beter zou het zijn om ofwel de boel op te knappen ofwel tot herinrichting over te gaan. Dit kan door voorzieningen een andere bestemming of een ander accent te geven, bijv. enkele kleine speelveldjes in Alland concentreren en er een trapveldje bij maken. Wellicht kan buurtbeheer door bewoners tevens een rol spelen.

Medische voorzieningen

In Tegelen zijn de volgende medische voorzieningen aanwezig:
5 huisartspraktijken
5 tandartspraktijken
2 apotheken
3 fysiotherapiepraktijken

Deze voorzieningen zijn sterk geconcentreerd in het Centrum. Daar zijn de meeste voorzieningen gelegen. Vooral de situatie in Op de Heide valt op. Daar zit geen enkele medische voorziening, terwijl Op de Heide binnen Tegelen tamelijk excentrisch is gelegen. Vooral de aanwezigheid van een huisarts kan belangrijk zijn in noodsituaties.

De Parallelweg vormt de verbinding tussen het station en het centrum. Het station ligt niet echt centraal binnen Tegelen.

Openbaar vervoer
Tegelen is redelijk goed ontsloten door het openbaar vervoer. Alle woonwijken zijn goed bereikbaar. Op plaatsen waar veel ouderen wonen, zijn bushaltes vlakbij. De enige wijk, waar verbetering mogelijk is, is de Alland. In het apart uitgebrachte rapport over Alland (deel II) is een voorstel opgenomen voor een verbeterde busroute.
Het spoorwegstation ligt niet optimaal binnen Tegelen. De enige wijk, die redelijk dichtbij ligt, is Alland. Voorgesteld is het station te verplaatsen naar De Drink. Dit ligt inderdaad veel centraler binnen de gemeente. Het is dan ook mogelijk om buslijnen op het treinverkeer te laten aansluiten. Indien het spoorstation op de huidige plaats zou vervallen, is een nieuwe busroute nodig om Alland te ontsluiten.

3.6 Sterke en zwakke punten per wijk

Het voorgaande gelezen hebbend, valt het niet moeilijk om voor de verschillende wijken de sterke en de zwakke punten op een rij te zetten. Achtereenvolgens komen alle wijken aan bod. Per wijk worden alleen die dingen vermeld, waarin de wijk afwijkt van het Tegels gemiddelde.

Centrum
sterke punten:
+ Het meest sterke punt van het centrumgebied is de aanwezigheid van tal van voorzieningen. Dit is de reden dat met name veel bejaarden graag in het centrum willen wonen.
+ Het Centrum als wijk bevalt goed; er zijn maar weinig mensen die verhuizen omdat de buurt niet bevalt.
+ Het Centrum is duidelijk het populairst bij de woningzoekenden. Van de woningzoekenden op de wachtlijst wil 40% graag hier wonen.

zwakke punten:
- De winkels aan de doorgaande weg Venlo-Roermond ondervinden nadeel van de verkeerssituatie ter plaatse. Mede daardoor is het zwaartepunt van het kernwinkelapparaat verschoven naar het oosten, richting Kerkstraat. In de Grotestraat staan geregeld winkels leeg.
- Er staan nogal wat bedrijfswoningen en woningen boven winkels leeg in het hele centrumgebied.
- Vooral aan de flat aan de Erkenkamp wordt veel verhuisd.
- Het aantal weigeringen van woningen van de TBV is hoger dan het Tegels gemiddelde (over 1989, zie par. 3.2).

Steyl
sterke punten:
+ Het grootste pluspunt van Steyl is de mooie en rustige woonomgeving. De wijk bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen met grote tuinen. Daarnaast enkele kloosters met alweer veel groen.

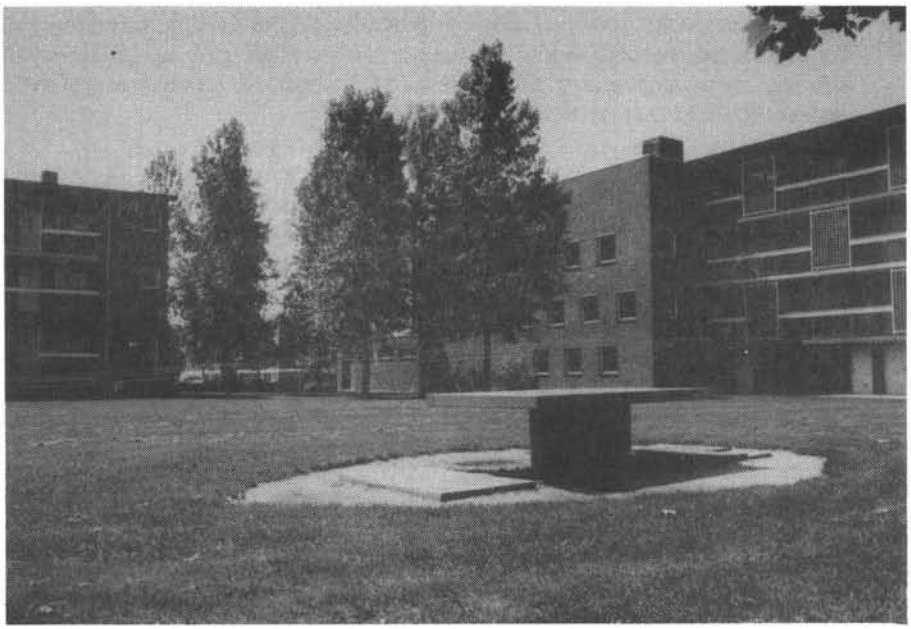
+ Er wordt weinig verhuisd uit Steyl. Van de mensen die verhuizen, zijn er maar weinig die dat doen omdat de buurt niet bevalt.

zwakke punten:
- Er staan in Steyl iets meer woningen leeg dan het Tegels gemiddelde. De reden daarvan is niet bekend.
- Het aantal inbraken in Steyl is tamelijk hoog. Dit heeft enerzijds te maken met de te verwachten buit voor de inbrekers en anderzijds de geringe kans om gezien te worden, door het ruime karakter van de wijk.
- De laatste winkel annex postagentschap in Steyl is onlangs gesloten. Een winkel voor de dagelijkse boodschappen ontbreekt.
- Voor de oudere jeugd zijn weinig voorzieningen zoals trapvelden.

Alland
sterke punten:
+ Een sterk punt zijn de relatief lage huren van de woningen.
+ Voor de woningen gelden korte wachttijden; je kunt er zó in.
+ Een ander sterk punt is de aanwezigheid van veel openbaar groen direct rondom de woningen.

zwakke punten:
- Alland wordt gedomineerd door de etageflats, welke een monotone en saaie indruk maken. Veel van die flats hebben een galerijontsluiting en toegangen via een hellingbaan. Deze maken een nogal massale indruk.
- In Alland wonen veel één- en tweepersoonshuishoudens, veel jongeren, veel starters op de woningmarkt, veel ongehuwden en veel gescheidenen. Al deze groepen worden doorgaans niet als sterke groepen op de woningmarkt beschouwd. Over de inkomensverdeling en werkloosheid zijn (althans bij ons) geen cijfers per wijk bekend.
- In Alland wonen drie keer zoveel mensen van buitenlandse komaf als in de andere wijken, een gevolg van de geringe populariteit van Alland. De meesten komen uit Marokko en Turkije. Het is niet bekend of deze mensen lagere inkomens, lagere opleidingen en meer werkloosheid kennen, een beeld dat landelijk gezien overigens keer op keer bevestigd wordt.
- Uit Alland wordt twee keer zo vaak verhuisd als elders in Tegelen. Deels heeft dit ook te maken met de aard van de woningen: meergezins en huur.
- Deze verhuisgeneigdheid blijkt ook als er ergens in Tegelen nieuwbouw opgeleverd wordt. Nieuwbouw veroorzaakt in Alland de meeste verhuizingen. Met andere woorden, nieuwbouw betekent voor de woningen in Alland de grootste concurrentie.
- In Alland staan de meeste woningen leeg van Tegelen en, wat erger is, het merendeel van de leegstand is structureel (meer dan 4 maanden). Vooral in de Keramiekstraat hebben de mensen dikwijls een leeg huis als buur.
- Het aantal weigeringen voor TBV-woningen is in Alland twee keer het Tegels gemiddelde. Aan kop staan wederom de Keramiekstraat en het nieuwe complex Krekelsberg. Bejaarden vinden Krekelsberg te ver van het centrum, terwijl de gezinnen de huizen te dicht op elkaar gebouwd vinden.

Tien etageflats met elk dertig woningen en het woonblok aan de Frankenstraat/Romeinenstraat domineren Alland. Tussen de flats is openbaar groen, met af en toe speelgelegenheid.



- Slechts 6% van de woningzoekenden geeft als wijkvoorkeur Alland op, terwijl van alle huizen van de TBV 24% in Alland staat. Deels komt dit, omdat woningzoekenden voor Alland doorgaans niet zo lang op een wachtlijst hoeven te staan.
- Het aantal mensen dat als verhuisreden onvrede met de buurt opgeeft, is twee keer zo hoog als elders in Tegelen. Vooral de Keramiekstraat en de Romeinenstraat scoren hoog. Samen zijn deze twee straten goed voor een derde van alle mensen, die dit verhuismotief noemen.
- In Alland wordt het hoogste aantal inbraken bij de politie gemeld. Vooral de Keramiekstraat (kelders) moet het ontgelden. Tevens noemt de politie Alland als de wijk waar het meeste overlast en vandalisme voorkomt. Rondhangende jongeren vernielen dingen, gebruiken drugs en bezorgen voorbijgangers en bewoners onveiligheidsgevoelens.
- In Alland is geen winkel voor de dagelijkse boodschappen, in de vorm van een supermarkt, aanwezig.
- Het grootste deel van Alland, inclusief het nieuwe Globeterrein, ligt verder van een basisschool verwijderd dan 500 meter en is daarom minder geschikt voor huishoudens met kleine kinderen.
- In Alland zijn weinig voorzieningen voor de oudere jeugd aanwezig, zoals trapvelden. Jongeren hangen daarom vaak rond op plaatsen, die anderen overlast bezorgt, bijvoorbeeld het pleintje aan de Frankenstraat.

Windhond

sterke punten:

+ Windhond is een rustige woonwijk. Het was de eerste uitbreidingswijk in de jaren vijftig. De wijk wordt ook wel Op de Heide-beneden genoemd of Heilig Hartparochie. De ligging, vlakbij het centrum, maakt de daar aanwezige voorzieningen voor de meeste wijkbewoners gemakkelijk bereikbaar.
+ In Windhond worden weinig woningen van de TBV geweigerd. Er staan ook weinig woningen leeg. Bij de verhuizers wordt als reden nauwelijks de ontevredenheid met de buurt genoemd.

zwakke punten:

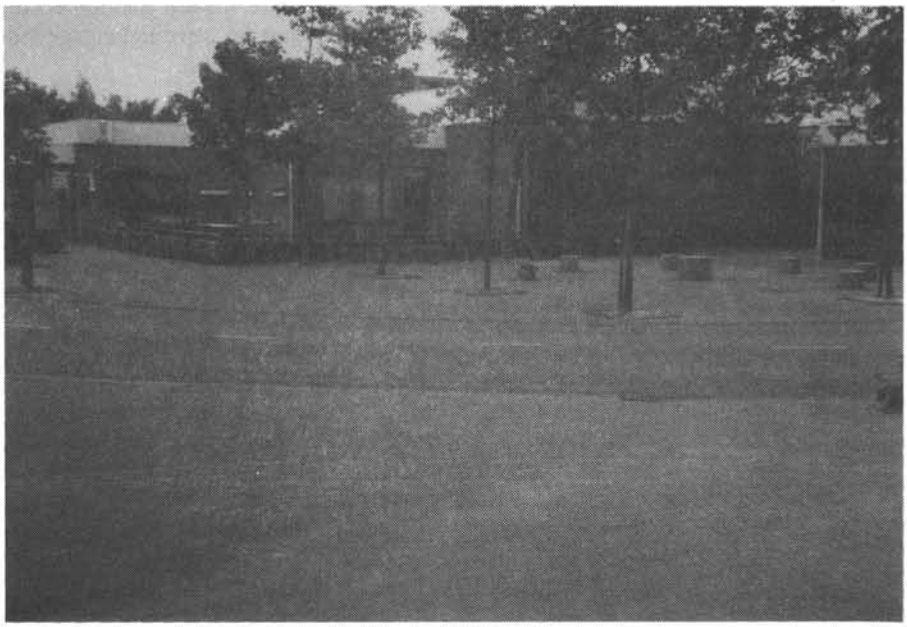
- In Windhond ligt het accent op de leeftijdscategorie 45-75 jaar. Er wonen veel mensen, van wie de kinderen al het huis uit zijn. De ouderen zullen in aantal alleen nog maar toenemen, een ontwikkeling, waarop een aantal voorzieningen in de wijk (nog) niet toegesneden zijn.
- Ondanks de tevredenheid met de buurt bij de bewoners, zijn er relatief maar weinig woningzoekenden, die ingeschreven staan voor Windhond.
- Na het Centrum en Steyl staan de oudste woningen van Tegelen in Windhond. Gezien de ouderdom mag verwacht worden, dat na deze twee wijken vanuit Windhond de grootste verbeterbehoefte bestaat of zal ontstaan.

Sint Josephparochie
sterke punten:

+ St. Josephparochie is een wijk met een qua leeftijd gemengde bevolkingsopbouw. Er wonen veel mensen van middelbare leeftijd (35-65 jaar) en kinderen. Er staan veel eengezins huurwoningen met een lage huur.
+ De wijk is populair bij woningzoekenden; er zijn dan ook weinig weigeringen. De leegstand in de wijk is gering en weinig mensen verhuizen omdat de buurt hun niet bevalt.

zwakke punten:

- Ondanks de lage mutatiegraad zijn er toch enkele straten waar veel verhuisd wordt. Het betreft zowel flats als eengezinshuizen.
- Het buurtwinkelcentrum in de Gulickstraat kent veel mutaties.
- Het aantal weigeringen is gering, maar straten als de Goselingstraat onderscheiden zich in negatieve zin. Als reden van weigering wordt de hoge bebouwingsdichtheid opgegeven.
- Het noordelijk deel van de St. Josephparochie is ver verwijderd van een basisschool, terwijl juist daar veel kleine kinderen wonen.



Het Glazenapplein. De winkels zijn vanaf het plein niet zichtbaar. Er zijn veel donkere hoeken, er is graffiti en een ongezellig pleintje met bankjes. Midden over het plein loopt de Glazenapstraat. Aan de voorzijde is een deel van het plein te zien, dat eigenlijk nergens voor gebruikt wordt.

Op de Heide

sterke punten:

+ Op de Heide is de laatste grote nieuwbouwwijk van Tegelen. De wijk is omsloten door bos- en recreatiegebied.
+ Op de Heide is een wijk, die door woningzoekenden redelijk veel gevraagd is. De leegstand is er gering, het aantal weigeringen gemiddeld.
+ In Op de Heide zijn een wijkraad en buurtverenigingen, welke zich aktief inzetten voor het beheer van de woonomgeving.

zwakke punten:

- Op de Heide ligt nogal excentrisch ten opzichte van de rest van Tegelen. Voor voorzieningen, welke niet in de wijk aanwezig zijn, moet men een heel eind rijden of lopen. Opvallend is dat er in het geheel geen medische voorzieningen in de wijk aanwezig zijn, zelfs geen huisarts.
- De mutatiegraad ligt onder het Tegels gemiddelde, maar enkele straten scoren duidelijk hoger. Naast enkele straten met eengezinshuizen zijn dat met name de portiekflats aan het Glazenapplein. Woningen in deze flats worden opvallend vaak geweigerd door woningzoekenden.
- De weigeringen voor het Glazenapplein hebben ook te maken met de hoge bebouwingsdichtheid. Om dezelfde reden kent ook de Wambacherhof veel weigeringen.
- Rondom het Glazenapplein komt soms overlast voor van rondhangende jongeren. Meestal blijft dit echter beperkt tot herrie maken en opmerkingen naar voorbijgangers. Drugsgebruik, vernielingen en onveiligheidsgevoelens bij passanten en bewoners schijnen niet voor te komen.

4
GEVOERD EN VOORGENOMEN BELEID

In de twee voorgaande hoofdstukken is beschreven welke ontwikkelingen in Tegelen spelen en speelden. Sommige van deze ontwikkelingen kan een gemeente wel beïnvloeden, andere niet. Externe ontwikkelingen als de vergrijzing, de algemene inkomensontwikkeling en het toenemend autogebruik zijn niet of slechts marginaal door gemeentelijk beleid te beïnvloeden. Andere, meer interne ontwikkelingen, zijn dat wel. Te denken valt dan aan nieuwbouw- en verbeterbeleid, de aanpak van vandalisme en de spreiding van voorzieningen over de wijken.
Naast de gemeente zijn er nog andere partijen die door middel van hun beleid bepaalde ontwikkelingen (proberen te) sturen. Dat zijn betrokkenen binnen de gemeente (zoals de woningcorporatie) en erbuiten, zoals buurgemeenten, de provincie en het Rijk.
In dit hoofdstuk gaan we themagewijs in op een aantal ontwikkelingen. We bekijken daarin wat het gevoerde beleid is in het (recente) verleden en wat de plannen zijn voor de nabije toekomst. Waar nodig en mogelijk, leggen we een relatie met de ontwikkelingen, zoals die in de vorige hoofdstukken zijn beschreven.

4.1 Landelijk beleid

Het ruimtelijke-ordeningsbeleid kenmerkt zich door een concentratie van stedelijke functies in een beperkt aantal stadsgewesten. In 1988 verschijnen twee beleidsvoornemens van het Rijk: de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de Ontwerpnota Volkshuisvesting in de jaren Negentig. In beide wordt de concentratie van functies in de stedelijke kernen vooropgesteld. Suburbanisatie blijft minder gewenst. In de Vierde Nota Extra, uit november 1990, wordt het stedelijk gebied in en rond de gemeente Venlo aangemerkt als stadsgewest (blz. 29 en 189). Dat kan worden omschreven als een stedelijk centrum met omliggende kernen. De gewenste bundeling van de verstedelijking en de afstemming van de woon-, werk-, en recreatiefunctie moet binnen dat geheel plaatsvinden (idem, blz. 21). Het stadsgewest Venlo is overigens als enige toegevoegd ten opzichte van de voorgaande Structuurschets Stedelijke Gebieden uit 1985.

Het toekomstig Rijksbeleid op het gebied van de volkshuisvesting is in 1989 gepresenteerd in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig, ook wel de Nota Heerma genoemd. Het landelijk beleid kenmerkt zich hierin door decentralisatie, deregulering, een terugtredende Rijksoverheid, een grotere rol voor gemeenten, corporaties en woonconsumenten en subsidiëring door middel van fondsvorming. De komende jaren zal deze verschuiving van beleid geleidelijk aan zichtbaar worden voor andere betrokkenen als provincies, gemeenten en corporaties.

Een voorbeeld van het decentralisatiebeleid is het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS), dat naar verwachting per 1 januari 1992 zal ingaan. In plaats van allerlei aparte subsidies krijgen grotere gemeenten (boven 30.000 inwoners) nu vier budgetten (fondsen) ter beschikking, waarbinnen ze zelf het geld mogen besteden. Schuiven tussen budgetten is echter niet mogelijk. Voor kleinere gemeenten, zoals Tegelen, treedt de provincie als budgethouder op. Opvallend binnen het gehele BWS is dat niet meer de kosten variabel zijn (bij het Rijk), maar de uiteindelijke woningbouw- of verbeterproduktie.
Kleinere gemeenten hebben de mogelijkheid om een samenwerkingsverband aan te gaan en zo boven de 30.000 inwoners te komen. Binnen het gewest Noord-Limburg is een discussie op gang gekomen om het gewest als budgethouder te laten fungeren. Provincies kunnen dan het budgethouderschap overdragen aan zo'n regionaal verband. Daarbij moeten ook regionale woningmarktprocessen meegenomen worden; woningzoekenden kijken immers verder dan de gemeentegrenzen.

4.2 Gewestelijke taakstelling

In het streekplan Noord- en Midden-Limburg, door Provinciale Staten vastgesteld op 4 maart 1982, maakt Tegelen deel uit van het stedelijk gebied Venlo-Tegelen. In dit streekplan wordt aan het gehele stedelijk gebied nog een gezamenlijke opvangtaak toebedacht, hetgeen een taak voor zowel Venlo als Tegelen inhoudt. Dit beleid strookt met het Rijksbeleid, zoals bijv. verwoord in de Structuurschets Stedelijke Gebieden uit 1985, waar groei van de stedelijke kernen een belangrijk thema is.
In het volkshuisvestingsplan van Companen uit 1986, worden drie alternatieven geschetst voor Tegelen: één zonder regionale opvangtaak, één met een beperkte opvangtaak en de laatste met een forse regionale opvangtaak. De gemeenteraad kiest uiteindelijk voor de middelste variant, met een gematigde opvangtaak. Deze keuze is overeenkomstig een advies van de PPC, de Provinciaal Planologische Commissie. Tegelen kiest uitdrukkelijk voor een migratieoverschot en voor een 'wervend woonklimaat, ook voor buitengemeentelijke woningbehoevenden' (gemeentelijke Structuurschets 1986).
Juni 1989 laten Gedeputeerde Staten een nota en een uitwerkingsplan (met toelichting) van het Streekplan het licht zien om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het stedelijk gebied Venlo/Tegelen nader vorm te geven. Hieruit volgen enkele teksten.

"Het stedelijk gebied Venlo/Tegelen vervult een sterke regionale centrumfunctie", aldus de provincie (blz. 4, plan). Doel van de provincie is "versterken en handhaven positie Venlo-Tegelen" (blz. 4 toelichting). Bij nadere beschouwing blijkt bij de gezamenlijke versterking vooral op de economische potenties gemikt te worden. De provincie benadrukt het belang van Venlo/Tegelen als vervoerslogistiek en distributiecentrum. In de Vierde Nota Extra wordt Venlo/Tegelen overigens ook als goederendistributiecentrum genoemd (blz. 161 en 190).
Op het gebied van het wonen krijgt Venlo/Tegelen, naast de eigen opvang van de bevolking, een extra taakstelling conform het streekplan. Dit is nodig omdat "het stedelijk gebied Venlo/Tegelen is achtergebleven bij de concentratietaakstelling en de evenredige groei. Een aantal omringende kernen zijn relatief sterk gegroeid."
"Nieuwe woningbouw zal geconcentreerd dienen te worden binnen het stedelijk gebied waarbij in beginsel de eigen behoefte binnen de twee gemeenten afzonderlijk gerealiseerd zal moeten worden" (blz. 7 toelichting). Bij stagnatie zal de complementariteit van Venlo en Tegelen in acht worden genomen. Hierbij wordt met name gedacht aan tijdelijke opvang van elkaars problemen (blz. 22 toelichting). Het beginsel van complementariteit komt met name tot uitdrukking in een grotere ruimtelijke reservering (indirecte) op het grondgebied van de gemeente Tegelen dan op basis van de eigen behoefte benodigd zou zijn." (blz. 45 toelichting). Dat betekent dat Tegelen ruimtelijke capaciteit beschikbaar moet houden en pas meer mag bouwen dan voor de eigen natuurlijke groei nodig is, als Venlo er niet in slaagt om zijn groeitaak te realiseren.

Om aan deze groeitaak te voldoen is in Venlo "nog extra ruimte nodig voor 1700 woningen. Anders dan in Tegelen is hiervoor geen directe plancapaciteit voorhanden" (blz. 26 toelichting). De provincie toont zich een warm voorstander van een nieuwe bouwlokatie Venlo-Zuid: "Planologische waardering van de diverse lokaties maakt duidelijk dat met name het gebied Venlo-Zuid zeer hoog scoort" (blz. 26 toelichting). De gemeente Venlo heeft reeds een voorstel gelanceerd voor 1900 woningen in Venlo-Zuid, te beginnen in 1992/1993. Pas als de Venlose plannen zouden stagneren, komen overeenkomstig het complementariteitsbeginsel lokaties in Tegelen als alternatief in zicht, aldus de provincie. Gezien de huidige stedebouwkundige situatie in het gebied, mogen echter vraagtekens gezet worden bij de haalbaarheid van de Venlose plannen.

4.3 Woningbouw: aantallen

De laatste tien jaar heeft Tegelen jaarlijks gemiddeld zo'n 150 woningen gebouwd. Deze woningproduktie zal in de nabije toekomst waarschijnlijk niet meer gehaald worden. Naast het niet verlenen van een groeitaak door de provincie, zoals hierboven aangehaald, komt dit door afnemende bevolkingsprognoses. In menige nota, o.m. de Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, valt te lezen dat er minder nieuwe woningen nodig zijn. Tegelen vormt daar geen uitzondering op.

De verwachte nieuwbouwproduktie is de laatste jaren steeds naar beneden bijgesteld. In 1986 ging Companen nog uit van een woningbehoefte voor de Tegelse bevolking in de periode 1989-1994 van ruim 100 woningen per jaar en ruim 60 in de periode erna tot 2000. Dat aantal lag nog onder het toen door de raad vastgestelde woningbouwprogramma 1986-1990. In de Structuurschets 1986-1990 werd gesproken over 'een minimale bouwbehoefte van 120 à 135 woningen per jaar, waarin de migratie niet is verwerkt'. De nieuwste provinciale prognose gaat uit van een woningbehoefte voor Tegelen van gemiddeld 72 woningen per jaar in de periode 1990-1994 en gemiddeld 53 per jaar in de periode 1995-2000 (zie paragraaf 2.5.1).

De gemeente Tegelen stelt jaarlijks planningslijsten op voor de Directie Volkshuisvesting in de provincie Limburg. Als het Besluit Woninggebonden Subsidies van kracht wordt, moeten de lijsten worden opgesteld voor de budgethouder: de provincie. De meest recente lijsten (per 27 juni 1991) laten aantallen nieuw te bouwen woningen zien, die weliswaar hoger liggen dan de additionele behoeftecijfers van de provincie, maar lager dan die uit de planningslijsten uit 1989. De provinciale en de gemeentelijke cijfers kruipen dus naar elkaar toe. In 1989 werden voor de eerstkomende vijf jaar nog 132 woningen per jaar gepland; in 1990 en 1991 ligt dit gemiddelde op zo'n honderd per jaar. Dit valt in tabel 4.1 te lezen.
Het merendeel van deze woningen zal in de vrije sector verschijnen (55%), aldus de gemeente. Al deze woningen zullen zonder subsidie gebouwd moeten worden; in 1989 werden nog ruim honderd vrije-sectorwoningen met een eenmalige bijdrage voorzien. Verder valt op dat er in 1991 weer huurwoningen gepland zijn, die door beleggers gebouwd moeten worden. In voorgaande jaren waren deze uit de programma's verdwenen. De sociale huursector is ten opzichte van de programma's uit het verleden duidelijk naar beneden bijgesteld. In de komende vijf jaar zal 17% van de woningen in de sociale huursector gebouwd worden.

Tabel 4.1 Nieuwbouwprogramma Tegelen naar financieringswijze, 1991-1995

Subsidiëringscategorie	1991	1992	1993	1994	1995	1991/1995
Sociale huursector	20	13	14	20	18	85
Premiehuur (beleggers)	-	20	20	-	-	40
Premiekoop	17	18	14	15	30	94
Vrije sector met eenmalige bijdrage	-	-	-	-	-	-
Ongesubsidieerde sector	50	45	71	63	43	272
Totaal nieuwbouw	87	96	119	98	91	491

Bron: planningslijsten nieuwbouw gemeente Tegelen, 27 juni 1991

De procedure met betrekking tot de nieuw- en verbouw van woningen zal in de toekomst veranderen, hetgeen de planning onzeker maakt (zie par. 4.1). Zoals

aangekondigd in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig zal het Rijksbeleid meer gedecentraliseerd worden. Volgens het Besluit Woninggebonden Subsidies behoort Tegelen tot de groep gemeenten, waarvoor de provincie als budgethouder optreedt. Dit betekent, dat de provincie (i.c. Gedeputeerde Staten) de verantwoordelijkheid heeft voor de nieuwbouw- en verbeterplannen van Tegelen. De planning zal blijven geschieden met behulp van de zgn. planningslijsten, waarop de gemeenten hun plannen aan de provincie bekend maken. Gedeputeerde Staten zullen erop moeten toezien, dat de plannen voldoende onderbouwd zijn. Tevens moeten zij streven naar een zo goed mogelijke regionale afstemming tussen de verschillende gemeenten in één woningmarktgebied.

4.4 Bouwlokaties

In de gemeentelijke Structuurschets 1986-1990 werd de totale plancapaciteit in Tegelen geraamd op 2200 woningen, waarvan 700 binnen de bebouwde kom en 1500 erbuiten. In de jaren 1986-1989 zijn er inmiddels 620 woningen gereed gekomen, welke van de plancapaciteit afgetrokken kunnen worden. Daarnaast komen er ook nieuwe lokaties bij, immers een stad of dorp is geen statisch, maar een dynamisch geheel, waar voortdurend functieverandering plaatsvindt en nieuwe lokaties vrijkomen.
In de uitwerking van het streekplan voor het gebied Venlo/Tegelen (1989) worden enkele potentiële woningbouwlokaties onderscheiden:

- binnen de bebouwde kom, waar door 'invulplanologie' vooral kleinere terreinen benut kunnen worden.
- ruimte die vrijkomt door bedrijfsverplaatsingen. De provincie schat dit op 100 tot maximaal 400 woningen. De gemeente voert momenteel echter geen actief verplaatsingsbeleid meer;
- het plan Maasveld met een capaciteit van circa 1000 woningen. De gemeente heeft hiervoor een bestemmingsplan opgesteld, dat op 29 juni 1989 door de raad vastgesteld is en op 16 januari 1990 is goedgekeurd door G.S. van Limburg. Er loopt evenwel nog een bezwaarprocedure bij de Kroon. De capaciteit van het plan Maasveld is vastgesteld op 933 woningen. De realisering van het plan geschiedt in twee fasen. Per fase wordt een uitwerkingsplan in procedure gebracht;
- het Bakenbosgebied, een potentiële lokatie voor ±650 woningen, eventueel te ontwikkelen na het jaar 2000.

Al deze lokaties worden als woningbouwlokaties genoemd. Daarnaast geeft de provincie een aantal bedrijfsterreinen aan. Overigens zijn de woningbouwlokaties in een aantal gevallen ook geschikt om andere functies op te realiseren, zoals voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid.
Extra capaciteit, die niet in bovenstaande opsomming is vermeld, zijn de kloosters, waarvan er acht zijn in Tegelen. De afgelopen decennia is het aantal kloosterlingen sterk gedaald en het ziet er niet naar uit dat er een einde komt aan deze trend. Er moet rekening mee gehouden worden (in het ruimtelijke-ordeningsbeleid) dat er op termijn andere functies gezocht moeten worden voor de kloosters en de bijbehorende gronden.

4.5 Woningbouw: financieringswijze en type

Het soort woningen dat, naar financieringscategorie gezien, gebouwd wordt, is afhankelijk van de gemeente (die contingenten aanvraagt), de woningcorporatie (die ze bouwt) en het Rijk (die de kaders aangeeft). Particulieren zijn afhankelijk van de gemeente, die toestemming moet verlenen. De provincie speelt een rol bij het goedkeuren van bestemmingsplannen. Het soort woningen, dat gebouwd wordt en is in het verleden, kan daarom niet op het conto van één betrokken partij geschreven worden.
In de periode 1960-1989 zijn er ruim 4300 woningen gebouwd in Tegelen. In verschillende periodes lag het accent telkens op verschillende financieringscategorieën. In de jaren 60 lag het accent op woningwetwoningen, in de eerste helft van de jaren 70 op de premiesector en vanaf 1977 meer op de vrije sector. In 1981 kwam de nadruk weer te liggen op de woningwetwoningen, tot de tweede helft van de jaren tachtig, waarin meer in de premiesector gebouwd werd. In deze laatste periode verschoof het accent steeds meer richting koopsector.
In het plan Maasveld zijn 933 woningen voorzien, waarvan 402 in de periode 1991 t/m 1994, de eerste fase. Van deze 402 woningen zijn er 107 in de huursector gepland en 295 in de koopsector. De huurwoningen zijn thans nog niet alle afgedekt door contingenten, hetgeen ook deels veroorzaakt wordt door het onzekere Rijksbeleid (zie § 4.1).
De woningen in de tweede fase zijn in overwegende mate in de koopsector bestemd: 423 van de 531 woningen zijn koopwoningen (80%). In de nieuwbouwplannen op het Maasveld ligt duidelijk de nadruk op de koopsector.
Naast het Maasveld is in de periode tot 1995 nieuwbouw gepland (en reeds in aanbouw) in het Centrumgebied (Kerkstraat, Raadhuisplein e.o.). Hier zijn vooral huurwoningen in de vrije-sector voorzien.

De doelgroep voor de te bouwen woningen was lange tijd het 'traditionele' gezin met kinderen. Vanaf eind jaren zestig werden voor deze gezinnen vooral 'eengezinshuizen' gebouwd, de naam zegt het al. In heel Tegelen is drie kwart van de woningen een eengezinshuis, van de TBV-woningen is dit de helft.
Op basis van eigen onderzoek in 1985/1986 heeft de TBV, in overleg met de gemeente, besloten de nadruk in de nieuwbouw te leggen op ouderenhuisvesting. In de jaren 1986 t/m 1989 was 73% van de nieuwbouw geschikt voor ouderen, terwijl daarvoor het accent lag op eengezinshuizen. Onder woningen geschikt voor ouderen verstaat de TBV flats met lift, benedenwoningen etc., kortom woningen waar de bewoners geen trappen hoeven te lopen. (Dit zegt natuurlijk niets over woonvoorkeuren; het is bijvoorbeeld mogelijk dat ouderen heel graag in een eengezinshuis wonen.)
Van de 402 woningen, die de eerste fase vormen van het plan Maasveld, zijn er 149 in 'gestapelde' vorm voorzien, en de overige 253 als eengezinshuis (incl. kavels, 2-onder-1-kap). De resterende 531 woningen uit de tweede fase zijn grotendeels als eengezinshuis gepland, en zelfs voor 100%, als de premiekoopwoningen in niet-gestapelde vorm zullen verschijnen. Al met al betekenen de plannen voor het Maasveld een uitbreiding van het type eengezinshuizen.

4.6 Woonruimteverdeling

Tegelen is een geliberaliseerde gemeente, dat wil zeggen dat de Woonruimtewet 1947 er niet van kracht is. In principe geeft dit de verhuurders van woonruimte de mogelijkheid om zelf de toewijzing ter hand te nemen.
In de sociale huursector worden alle woningen toegewezen door de TBV. De gemeente heeft daarin geen actieve bemoeienis. Met de TBV zijn afspraken gemaakt over een geobjectiveerd puntensysteem. Het Samenwerkingsstatuut van juli 1990 vermeldt daarover: "De Tegelse Bouwvereniging verhuurt de woonruimten, welke onder haar toewijzingsregime vallen, op basis van het door de gemeente Tegelen en door de Tegelse Bouwvereniging gehanteerde woonruimteverdelingssysteem met betrekking tot inschrijving- en urgentietoekenning."
Op de commerciële huursector heeft de gemeente geen invloed. De gemeente heeft ook weinig inzicht in de werkwijze van commerciërle verhuurders. Ze draagt geen kandidaten voor bij verhuurders, noch bij de TBV, noch bij andere verhuurders.
In bestaande koopwoningen gelden geen beperkingen voor mensen van buiten die zich in Tegelen willen vestigen. In andere gemeenten wordt soms de economische of sociale gebondenheid als voorwaarde gesteld. Nieuwbouw koopwoningen moeten eerst aan Tegelenaren worden aangeboden. Voorts kan de gemeente bepalen aan wie de vrije-sectorkavels beschikbaar gesteld worden.

Krekelsberghof, woningen (ook) geschikt voor ouderen. Veel bejaarden weigerden echter (met name in het begin), omdat ze het te ver van het centrum vonden.

4.7 Ouderenhuisvesting

Door demografische factoren wordt ouderenhuisvesting steeds belangrijker. Nederland vergrijst en Tegelen vormt daarop geen uitzondering. De provincie Limburg wijst de gemeenten er nadrukkelijk op, dat de huisvesting van ouderen in eerste instantie een zorg voor de gemeenten is (Ontwerpnota Ouderenhuisvesting, jan. '91). Zij pleit daarom voor een meer uitgesproken beleid van de gemeenten ten aanzien van ouderenbeleid in het algemeen en ouderenhuisvesting in het bijzonder.
De cijfers spreken voor zich. In Limburg zal het percentage 65-plussers stijgen van 11,9% in 1989 tot 14,9% in het jaar 2000. Dat ligt boven het Nederlands gemiddelde, dat in het jaar 2000 op 13,8% wordt geraamd. Uit hoofdstuk 2 bleek dat Tegelen zelfs nog iets boven het Limburgs gemiddelde uitkomt, namelijk op 15,2%. Dit wordt vooral veroorzaakt door het grote aantal tehuizen en kloosters in Tegelen.
Uit hoofdstuk 3 bleek dat de ouderen niet regelmatig verspreid over Tegelen wonen (afb. 3.2). Kaart 8 uit het Kaartenboek laat de spreiding van ouderen over Tegelen nog veel beter zien. In het Centrum wonen relatief veel ouderen, in Op de Heide en Alland relatief weinig. De meest vergrijzende wijken zijn de St. Josephparochie en vooral Windhond; dáár wonen veel mensen al een geruime tijd en beginnen nu op leeftijd te komen.
De genoemde provinciale nota onderscheidt drie soorten ouderenhuisvesting (p. 26): 'gewone' woningen, geschikte woningen en aangepaste woningen, gerangschikt naar toenemende voorzieningen. (Daarboven komt nog capaciteit in bejaardenhuizen etc.) Het algemene overheidsbeleid is erop gericht om mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning te laten wonen; dat wordt door veel ouderen ook het meest op prijs gesteld. Dat betekent, dat het aanpassen van de huidige woning de voorkeur verdient.
De provinciale nota merkt op dat er voor het overige maar weinig bekend is over woonwensen van ouderen en als dat zo is, hoogstens voor een deelsegment (bijv. de sociale huurwoningen). Het woningzoekendenbestand van de TBV geeft inzicht in de verlangens van de bij haar ingeschreven woningzoekenden. Per januari 1991 (zie par. 2.5) was 25% van de woningzoekenden ouder dan 55 jaar. Het grootste deel van hen wachtte op een 'ouderenwoning', een gelijkvloerse woning, waarbij geen trappen gelopen hoeven te worden. Ruim 45% van deze ouderen-woning-vragers maakt bij verhuizing een eengezinshuis vrij.
Niet alleen de woning zelf is van belang voor ouderen, ook de woonomgeving. Een belangrijk aspect daarbij is de situering van voorzieningen: winkels, openbaar vervoer en de dokter. In niet alle Tegelse wijken zijn deze voorzieningen even gemakkelijk aanwezig of bereikbaar. Juist in de 'vergrijzende wijken' is het van belang om te voorzien in dergelijke basisvoorzieningen. Zo wordt het mogelijk gemaakt voor ouderen om langer in de eigen wijk te blijven wonen.

4.8 Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

De technische kwaliteit van de woningvoorraad kan op verschillende manieren achterhaald worden. Het meest uitputtend zijn bouw- en woontechnische opnames, waarbij per woning de eventuele herstelkosten worden aangegeven.
De Rijksoverheid verkrijgt inzicht in de bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad door middel van een grootschalig onderzoek, de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Hiervoor worden in twee rondes zo'n 25.000 willekeurige woningen in heel Nederland onderzocht, waarvan ruim 1500 in Limburg. De eerste meting heeft plaatsgevonden in de periode 1983-1985, de tweede loopt van 1989 tot 1991. De Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig vermeldt naar aanleiding van deze KWR: "Per regio bestaan er belangrijke verschillen in de kwaliteitstoestand van de woningvoorraad. Er is een nauwe samenhang met de gemiddelde ouderdom van de voorraad in de regio's" (blz. 40).
Een dergelijke intensieve kwaliteitsmeting is in Tegelen niet verricht. Wel is er in 1988 een beknopte meting verricht door ambtenaren, die groepsgewijs door Tegelen trokken om de kwaliteit van woningen, groen en bestratingen op te tekenen. Vooral de kwaliteit van de woningen bleek op deze manier echter niet meer dan globaal vast te stellen. Deze methode komt overeen met wat elders wel de 'fietsmethode' wordt genoemd.
Volgens de Woningwet is de gemeente overigens wèl verplicht om de kwaliteit van de woningen in de gemeente op peil te houden: B&W behoren na te gaan "welke woningen ongeschikt ter bewoning zijn, welke woningen, ofschoon zij niet ter bewoning ongeschikt zijn, verbetering behoeven, welke woningen op een bij de bouwverordening verboden wijze worden bewoond en welke open erven en terreinen gebruikt worden of in een staat verkeren in strijd met de bouwverordening" (art. 24, Woningwet).
Eigenaren van woningen met een onvoldoende kwaliteit kunnen overeenkomstig de artikelen 25 t/m 32 aangeschreven worden. In de praktijk blijkt een aanschrijving geen populair middel te zijn. Van alle gemeenten met minder dan 20.000 inwoners blijkt slechts 10% een beleid te hebben vastgesteld met betrekking tot het verrichten van aanschrijvingen [1].
Uit een ander, nog bij VROM te verschijnen, OTB-onderzoek (van R. Zwartenkot) blijkt dat in bijna geen enkele gemeente in Nederland in de grootteklasse van Tegelen een gedetailleerd inzicht bestaat in de technische kwaliteit van de woningvoorraad. Het is overigens de vraag of dit wel nodig is, bijvoorbeeld voor het stimuleren van de particuliere woningverbetering. Dit komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

Over de kwaliteit van de woningen in Tegelen zijn beperkte gegevens bekend. Volgens opgave van de TBV (medio 1990) is een kwart van haar woningvoorraad aan verbetering toe. Deze woningen, 647 stuks, dateren alle uit de periode 1946-1968. Daarmee is een bedrag gemoeid van circa 25 miljoen gulden, gemid-

---

[1]. Dit blijkt uit: 'De toekomst van het Bouw- en Woningtoezicht', J. Wijnja en H. Priemus, OTB, 1990, Delftse Universitaire Pers, paragraaf 5.3.

deld *f* 40.000,- per woning. De TBV baseert dit op haar ervaring met het reeds verbeterde deel van haar woningvoorraad, eveneens een kwart.
Over de particuliere sector is het minste bekend. Wat wel aanwezig is, zijn gegevens over de aanvragers voor subsidie voor particuliere woningverbetering. Het gemeentelijk beleid is om elk jaar de aanvragers voor subsidie te toetsen aan een aantal criteria. Als ze hieraan voldoen, wordt subsidie uitgekeerd. In de periode 1986-1989 kregen 107 mensen subsidie van de gemeente. De meeste van hen woonden in het Centrum of Steyl. Daar waren ook de uitgekeerde bedragen het hoogst (zie ook paragraaf 2.3).

4.9 Kwaliteit van de woonomgeving

Naast de kwaliteit van de woningen is de kwaliteit van de woonomgeving minstens zo belangrijk. De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening spreekt in dit verband over 'de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving'. Hierbij valt te denken aan goed onderhouden plantsoenen en straten, maar ook aan een veilige en nette leefomgeving (geen graffiti, geen enge plekken, zo min mogelijk kleine criminaliteit). Ook op verkeersgebied worden eisen gesteld aan de woonomgeving: veilig voor kleine kinderen, voldoende parkeergelegenheid enz. De aanwezigheid van voorzieningen speelt ook een rol in de dagelijkse leefomgeving: hoe ver ligt de school weg, en de winkel? Dit laatste aspect is in het vorige hoofdstuk reeds aan de orde gekomen.

Speel- en recreatieterrein in St. Josephparochie. Ziet er enigszins verwaarloosd uit, wellicht te ontwikkelen tot wijkpark?

De technische kwaliteit van de bestrating, de verlichting, het groen en de speelterreinen is in 1988 globaal beoordeeld tijdens bovengenoemde gemeentelijke actie. Hieruit konden maar moeilijk beleidsmatige conclusies getrokken worden. Dat had ook te maken met functionele aspecten. De kwaliteit van een grasveld heeft bijv. te maken met de intensiteit van het gebruik ervan. Een speelveld dat nauwelijks gebruikt wordt, zal er waarschijnlijk keurig bijliggen. De vraag is dan echter, of het veld wel de juiste bestemming heeft.
De 'harde' infrastructuur bestaat uit zaken als rioleringen, leidingen en wegen. Op dit moment is men in Tegelen bezig om een technisch beheerplan op te zetten, dat inzicht verschaft in de kwaliteit van deze harde infrastructuur.
Samengevat kunnen we stellen dat kwaliteit van de woonomgeving bestaat uit technische aspecten (hoe ligt het er fysiek bij?) en uit functionele aspecten (voldoet het nog wel aan de bestemming?). Met name de laatste categorie komt terug in hoofdstuk 5, waar het gaat over de verchillende doelgroepen van beleid.

4.10 Samenwerking betrokken partijen

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving zijn verschillende partijen actief: gemeente, woningcorporatie, andere verhuurders, bewoners, ...
Het laatste jaar is met name de samenwerking tussen de gemeente en de TBV intensiever geworden. Dit komt op een aantal manieren naar buiten.
In juli 1990 hebben beide partijen een samenwerkingsstatuut ondertekend, waarin de intentie wordt uitgesproken om op het gebied van de volkshuisvesting meer samen te werken. In deze wilsverklaring wordt een aantal thema's genoemd (onderzoek, woningbouwprogramma, primaat, toewijzingsbeleid, beheer enz.) en doelen gesteld, maar nog niet geconcretiseerd.
Een andere vorm is de samenwerking in de Werkgroep Stads- en Dorpsvernieuwing, waarin beide partijen zitting hebben. In deze werkgroep wordt onder meer dit onderhavige rapport besproken, maar komt ook de aanpak van de wijk Alland aan de orde.
Een derde voorbeeld is de gezamenlijke indiening van een helaas niet gehonoreerd zogeheten Voorbeeldplan bij de Rijksplanologische Dienst, waarvan de concepttekst werd opgesteld door het OTB. Binnen het thema 'naoorlogse wijken' is het onderwerp de aanpak van de wijk Alland.
Een vorm van samenwerking met andere betrokkenen is die tussen de gemeente en de politie. In het kader van de criminaliteitsbestrijding vindt geregeld overleg plaats.

De invloed van bewoners bij de gemeente loopt doorgaans via de daarvoor bestemde kanalen, zoals de Gemeenteraad en inspraakmogelijkheden. De TBV kent een Ledenraad, die het hoogste bestuurlijke orgaan van de corporatie vormt. Hierin zitten 49 leden, waarvan 25 namens de diverse bewonerscommissies. De bewoners kunnen niet alleen meedenken en meepraten, zoals in de bewonerscommissies, maar ook meebeslissen, zoals in de Ledenraad. De Ledenraad houdt zich meer met algemene beleidsmatige zaken bezig, terwijl de bewonerscommissies zich meer op concrete plannen richten.

Een stukje privé initiatief kan de monotonie doorbreken. De stoep is hier overigens meer dan breed genoeg om de tuintjes nog verder door te trekken (Nachtegaalstraat, Windhond).

Tenslotte zijn in Tegelen veel verenigingen actief op allerlei gebied. Eén van de effecten van zo'n intensief verenigingsverband is het stimuleren van de onderlinge contacten tussen de bewoners. Enkele van deze verenigingen zetten zich ook in voor de woonomgeving.
Op de Heide is een wijk, waar dat met succes gebeurt. Er zijn buurtverenigingen en een wijkraad actief, die naast het organiseren van allerlei sociale activiteiten, zich ook bezighouden met beheer en inrichting van de woonomgeving. Speelterreinen, groenvoorzieningen enz. zijn mede door bewoners ontworpen of op hun initiatief tot stand gebracht. Daarnaast spelen bewoners een rol bij het beheer. Ieder terreintje heeft een eigen beheerder die toezicht houdt en mankementen aan de gemeente doorgeeft. Het resultaat van dit actieve bewonersbeheer is dat deze voorzieningen er in Op de Heide vaak beter uitzien dan in andere wijken in Tegelen.

5

BELEIDSALTERNATIEVEN

In de hoofdstukken 2 en 3 lieten we zien welke ontwikkelingen in Tegelen als geheel en in de diverse wijken spelen en speelden. De gemeente en andere partijen proberen deze ontwikkelingen, waar nodig, te sturen. In hoofdstuk 4 kwamen het in het verleden gevoerde beleid en beleidsvoornemens voor de toekomst aan bod.
Beleid voeren impliceert het maken van keuzen. In dit hoofdstuk wordt een aantal van deze keuzemogelijkheden aangegeven. Het is aan het bestuur om daarover besluiten te nemen. Daarbij moet bedacht worden, dat het nemen van géén besluit, óók een besluit is.
Paragraaf 5.1 handelt over een doelgroepenbeleid: welke doelgroepen doen een beroep op de woningmarkt en welke woningen zijn voor hen beschikbaar? Paragraaf 5.2 zet expliciet een tiental beleidsalternatieven op een rij, met bijbehorende beleidskeuzen. Dit hoofdstuk 5 vormt hiermee de kern van het volkshuisvestings- en beheerplan.

5.1 Doelgroepenbeleid

Het formuleren van een doelgroepenbeleid betreft de vraag welke bevolkingscategorieën de gemeente tot haar huisvestingszorg rekent en welke prioriteiten zij daarbij wil stellen. Er zijn diverse doelgroepen van beleid mogelijk.
Voor Tegelen zijn de volgende doelgroepen interessant voor het te voeren beleid. Deze doelgroepen vormen een niet uitputtende reeks en overlappen elkaar bovendien:
- *alleenwonenden* of alleenstaanden. Volgens PRIMOS-berekeningen vormen zij de snelstgroeiende huishoudensvorm in Tegelen (zie paragraaf 2.1), namelijk van 21% van het totaal aantal huishoudens in 1990 tot 24% in het jaar 2000. Dat betekent een absolute groei van zo'n 350 huishoudens. Deze groei ontstaat echter ten gevolge van het toenemend aantal alleenstaande ouderen. In dit onderzoek splitsen we deze groepen: onder eenpersoonshuishoudens verstaan we de alleenwonenden tot plusminus middelbare leeftijd. Uit landelijke onderzoeken blijkt, dat deze groep graag in de centra wil wonen;

- *tweepersoonshuishoudens.* Evenals bij de alleenwonenden maken we ook hier onderscheid naar leeftijd. Hier bedoelen we jongeren, die gaan samenwonen, al dan niet met de bedoeling om (op termijn) in de gezinsfase te belanden;
- *'traditionele' gezinnen,* oftewel twee ouders met kinderen, een groep die in de afgelopen decennia nooit over belangstelling te klagen heeft gehad. Deze groep is van belang, omdat het de grootste is en dit voorlopig ook wel zal blijven: in 1990 46% van de huishoudens en 41% in 2000, hetgeen wel een daling betekent. In de gezinsgeoriënteerde leefstijl speelt het kindvriendelijke karakter van de woonomgeving vaak een belangrijke rol;
- *één-ouder gezinnen,* vaak het resultaat van een scheiding. Het aantal gescheidenen zal volgens de provinciale prognoses oplopen van 3,3% in 1989 via 4,4% in 1995 naar 5,2% in het jaar 2000. Uit onderzoeken in andere plaatsen blijken één-ouder gezinnen in een tussenpositie te verkeren: enerzijds wordt een kindvriendelijk woonmilieu gewenst, anderzijds wil men niet te ver weg wonen van allerlei voorzieningen;
- *oudere samenwonenden,* waarvan de kinderen het huis uit zijn. Deze categorie, vaak tussen de 50 en de 65 jaar, wordt ook wel de 'lege nesters' genoemd. Door het vertrek van de kinderen, blijven de ouders vaak in een te grote woning achter. Dit is een categorie, die financieel gezien meestal wel enige ruimte blijkt te hebben;
- *bejaarden.* Onderscheid binnen deze groep kan gemaakt worden op grond van leeftijd (bijv. de groep hoogbejaard), of op grond van afhankelijkheid. Voor de meest hulpbehoevende groep is verzorging nodig, als dat thuis niet meer kan, in een bejaardenhuis, verzorgingshuis of verpleeghuis. Uit een onderzoek van het SCP blijkt overigens dat slechts 8% van de 65-plussers voor dagelijkse dingen als eten, aankleden of een eindje wandelen, afhankelijk is van anderen[1]. Ouderen, en bejaarden in het bijzonder, stellen doorgaans prijs op de nabijheid van voorzieningen;
- *starters* op de woningmarkt. Vaak zijn dit jongeren: de helft van de bij de TBV ingeschreven starters is jonger dan 25 jaar. Eveneens uit het woningzoekendenbestand blijkt dat bijna de helft van de starters alleen wil wonen. De andere helft wil gaan samenwonen. Doorstromers zijn in deze doelgroepenreeks niet onder die noemer opgenomen, maar verdeeld over een aantal typen doorstromers, die hier wel genoemd zijn;
- *hogere- en midden-inkomensgroepen.* In het kader van een evenwichtige bevolkingsopbouw kunnen deze een doelgroep vormen, omdat zij in Tegelen relatief ondervertegenwoordigd zijn. Het gemiddeld inkomen in Tegelen ligt ruim 5% onder dat van zowel de regio Noord-Limburg als dat van geheel Nederland (zie § 2.4). Dit blijkt vooral veroorzaakt te worden door een ondervertegenwoordiging van hogere-inkomensgroepen. De gemeente Tegelen streeft naar een migratieoverschot van deze doelgroep;
- *lagere-inkomensgroepen.* Deze vormen van oudsher een aandachtsgroep van gemeentelijk beleid. Volgens de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig zal

---

[1]. Sociaal en Cultureel Rapport 1990, Sociaal Cultureel Planbureau, 1990.

dat ook in de toekomst het geval moeten zijn. De gemeentelijke zorg zal zich moeten beperken tot de inkomensgroepen tot modaal, aldus de staatssecretaris;

- *potentiële vertrekkers.* Uit sociale overwegingen en voor de stabiliteit kan het beleid erop gericht zijn om te voorkomen dat mensen uit de gemeente vertrekken, omdat hun woonwensen niet vervuld kunnen worden;
- *'spijtoptanten'.* Om dezelfde redenen kan het beleid zich hardmaken voor woningbouw voor mensen die reeds vertrokken zijn, maar die eigenlijk wel weer terug in Tegelen zouden willen komen;
- *pendelaars,* mensen die elke dag in Tegelen komen werken en elders wonen, soms ver uit de buurt. Ter beperking van de mobiliteit, ook een doel van de rijksoverheid, is het gewenst om deze groep dichter bij hun werkplaats aan woonruimte te helpen;
- *bijzondere groepen.* Dit betreft mensen, die zonder speciale aandacht een achterstand (kunnen) oplopen. Te denken valt bijv. aan allochtonen, gehandicapten en woonwagenbewoners.

De voorraad per wijk

Hierboven zijn enkele doelgroepen onder elkaar gezet in, zoals gezegd, een niet complete en elkaar deels overlappende reeks. De volgende vraag is, wat het aanbod voor de verschillende doelgroepen binnen Tegelen en binnen de Tegelse wijken is. Dit aanbod geldt in relatie tot de andere Tegelse wijken.

Centrum

Het Centrum is de plaats waar alle voorzieningen geconcentreerd aanwezig zijn. Dit maakt het Centrum het meest gewild bij diegenen die daar het meeste prijs op stellen: ouderen, bejaarden en alleenwonenden.

Steyl

Steyl is een wijk waar relatief veel grote en dure huizen staan. In de wijk zijn maar weinig voorzieningen. Steyl is het meest in trek bij en geschikt voor gezinnen en relatief veel huizen zijn betaalbaar voor mensen met inkomens boven modaal.

Alland

De flats in Alland zijn niet zo groot en relatief goedkoop. Buurtvoorzieningen en scholen zijn niet in ruime mate aanwezig. Dit maakt de wijk het meest geschikt voor starters, kleine huishoudens en lagere-inkomensgroepen, de groepen die er nu ook wonen. Probleem is, dat deze doelgroepbepaling niet altijd door de beoogde mensen zelf zo ervaren wordt; sommige van de gewenste bewoners zien zichzelf toch liever in een andere wijk wonen. Dat is mede te wijten aan alle problemen, waar de wijk om bekend staat. De eengezinshuizen in Alland, die voor een andere doelgroep bedoeld zijn (gezinnen), hebben ook onder dit slechte imago te lijden.

De flats in Alland: nieuwe doelgroepen?

Windhond
Windhond is de wijk, die het meest het Tegelse gemiddelde benadert. Dat houdt tevens in, dat de wijk voor veel doelgroepen geschikt is. De wijk zelf biedt niet zo veel voorzieningen, maar het Centrum is vlakbij. Dat maakt dat ook ouderen er nog lang (kunnen) blijven wonen, vooral in het noordelijke deel. Het zuidelijke deel is minder geschikt.

St. Josephparochie
In deze wijk staan veel koopwoningen met drie of vier slaapkamers, allemaal eengezinshuizen. Ook de huursector bestaat voornamelijk uit eengezinshuizen. De wijk is redelijk voorzien van voorzieningen en voor het overige is het Centrum voor de meeste bewoners niet ver.

Op de Heide
Ook de jongste nieuwbouwwijk van Tegelen kent voornamelijk eengezinshuizen, met merendeels drie slaapkamers. Op de Heide kent wel voorzieningen voor kinderen (scholen, groen), maar is verstoken van bijna alle dienstverlening, hetgeen de wijk voor bepaalde doelgroepen niet aantrekkelijk maakt.

Doelgroepen en voorraad, per wijk
Hierboven hebben we eerst een aantal doelgroepen van beleid onderscheiden. Daarna keken we hoe de woningvoorraad per wijk eruit ziet. In tabel 5.1 is een

koppeling gemaakt tussen de vraag uit de doelgroepen en het aanbod in de diverse wijken. Drie zaken zijn aangegeven: de feitelijke situatie, de geschiktheid van de voorraad, en de wensen van de doelgroepen.

Alvorens de tabel te becommentariëren, plaatsen we enkele kanttekeningen.
De **feitelijke situatie** is gebaseerd op onderzoeksmateriaal: gegevens over de voorraad, over de bewoners. Enkele doelgroepen hebben evenwel betrekking op huishoudensvormen; hierover zijn geen gegevens bekend. Dit probleem speelt met name bij de één-ouder gezinnen (± 4% van de huishoudens) en de tweepersoonshuishoudens.
De **geschiktheid** van de voorraad is gebaseerd op gegevens als: waar staan wat voor soort woningen, waar zijn welke voorzieningen gesitueerd. Onderlinge verschillen tussen woningen zijn gestandaardiseerd, dat wil zeggen dat een driekamerwoning overal gelijk verondersteld wordt. Het kan voorkomen dat een tweekamerwoning echter groter uitvalt dan een vierkamerwoning. Daarnaast speelt er een normatief element: eengezinshuizen worden verondersteld 'geschikt' te zijn voor gezinnen, kleine woningen 'geschikt' voor een- of tweepersoonshuishoudens, en als er geen trappen gelopen hoeven te worden, eveneens voor ouderen etc. De TBV hanteert overigens vrij strikte 'passendheidscriteria', waardoor bijv. eengezinshuizen ook inderdaad alleen aan gezinnen met kinderen worden toegewezen.
Dit raakt het derde punt, namelijk de feitelijke **wensen** van de betrokkenen. Zonder woonwensenonderzoek is het niet duidelijk of kleine huishoudens inderdaad wel genoegen zullen nemen met een kleine woning: misschien willen ze eigenlijk wel een of meer kamers extra. De gegevens over de wensen van de bevolking zijn gebaseerd op niet compleet materiaal: de verhuisenquête uit 1987, de verhuisanalyse 1986-1988 en het woningzoekendenbestand van de TBV. Het laatste bestand kent het bezwaar dat sommige woningzoekenden hun wensen afstemmen op hetgeen het snelst beschikbaar is en op de gehanteerde toewijzingscriteria. In bijlage 1 wordt ingegaan op een nader te houden behoefteonderzoek onder de bevolking, of een bepaald deel daarvan (bijv. de woonwensen van ouderen, pendelaars, hogere-inkomensgroepen, kortom per doelgroep, zoals die eerder in deze paragraaf genoemd zijn).

Met deze beperkingen in het achterhoofd, gaan we over naar tabel 5.1. De feitelijke situatie per wijk is aangegeven met een 'F', de geschiktheid met een 'G' en de wensen van de betrokkenen met een 'W'. Niet alle doelgroepen uit paragraaf 5.1 zijn opgenomen, de resterende komen straks aan bod. Onduidelijkheden zijn aangegeven door een vraagteken.

Tabel 5.1 Doelgroepen van beleid en de woningvoorraad per wijk

\wijk doelgroep*	Centrum F G W	Steyl F G W	Alland F G W	Windhond F G W	St.Joseph F G W	Op de Heide F G W
alleenwonend	? - ?	- - -	x x ?	- - -	- - -	- - -
tweepersonen	? - ?	- - -	? x -	? x -	? x -	? x x
gezin	- - -	? x x	- - -	- x x	x x x	x x x
één-ouder gezin	? - ?	? - -	x - ?	? x ?	? x ?	? x ?
'lege nest'	x x x	x x x	- x -	x x x	? x -	- - -
bejaarden	x x x	- - -	- - -	x x -	- - x	- - -
starters	- - ?	- - -	x x x	- - -	- - -	- - x
hogere inkomens	- - -	x x x	- - -	- - -	- - -	x x x

* voor toelichting zie eerder deze paragraaf
F = de Feitelijk aanwezige situatie
G = de Geschiktheid van de woningvoorraad voor de desbetreffende doelgroep
W = de geWenstheid van de voorraad door de bewoners
x = doelgroep meer dan gemiddeld aanwezig, bedoeld resp. gewenst
\- = doelgroep minder dan gemiddeld aanwezig, bedoeld resp. gewenst
? = feitelijke situatie of gewenstheid niet bekend
x = onder voorwaarden geschikt

Overal waar in tabel 5.1 drie kruisjes staan, is de feitelijke situatie gelijk aan de door bewoners gewenste situatie en wonen de doelgroepen in de meest 'geschikte' woningen. Daar is dus geen probleem. Dat is eveneens het geval waar drie leesstreepjes staan.
Het Centrum kent veel onbekende factoren. De feitelijke aanwezigheid van diverse doelgroepen is niet bekend, evenmin als hun voorkeuren, terwijl deze wel aanwezig verondersteld kunnen worden.
Bij Alland speelt iets dergelijks. De potentiële geschiktheid van Alland voor de doelgroep 'lege nesters' is gebaseerd op de plannen van de TBV, met name het concrete plan om de Triangelstraat voor ouderenhuisvesting geschikt te maken. De gewildheid bij het publiek zal nog moeten blijken en mede afhangen van de verbetering en de herinrichting van het resterende deel van de wijk. Er zijn wordt gewerkt aan plannen voor een structuurvisie voor de wijk Alland, mede aan de hand van de analyse van Heeger uit augustus 1990. Deze plannen moeten uitmonden in een wijziging van het bestemmingsplan.

De geschiktheid onder voorwaarden van Windhond en de St. Josephparochie voor bejaarden duidt op de woningvoorraad en de ligging daarvan niet ver van het Centrum.

Overige doelgroepen van beleid
Niet alle in het begin van deze paragraaf vermelde doelgroepen, zijn in het voorgaande schema opgenomen. Het schema eindigt met de hogere- (en midden)-inkomensgroepen vermeld, die nu relatief weinig voorkomen in Tegelen en blijkens de plannen met het Maasveld, fors in aantal moeten toenemen (zie H4).
Een deel hiervan bestaat uit zgn. spijtoptanten, mensen die uit Tegelen vertrokken zijn, maar weer willen terugkomen. Volgens de gemeente is een aantal mensen vertrokken naar omliggende gemeenten omdat er indertijd geen geschikte woonruimte aanwezig was. Koopwoningen in de duurdere sector zouden deze mensen moeten teruglokken. Om hoeveel mensen het gaat, is niet bekend.

Een andere doelgroep, die wellicht iets meer houvast biedt, zijn de potentiële vertrekkers. In feite wordt dezelfde groep bedoeld als hiervoor, alleen zijn deze mensen nog niet uit Tegelen vertrokken en dus nog te beïnvloeden. Uit de verhuisanalyse 1986-1988 (zie hoofdstuk 4 van de inventarisatie), blijkt dat een derde van de vertrekkers de woning als verhuismotief noemt. (Helaas is indertijd niet gevraagd naar wat voor soort woning men verhuisde.) De omvang van de groep mensen, die in Tegelen geen geschikte woning kan krijgen, is evenmin bekend, maar is wel door middel van een relatief eenvoudig onderzoek te achterhalen. Daaraan is bijlage 1 gewijd.

De huisvesting van de lagere-inkomensgroepen vormt in Tegelen, net als overal in het land, een taak voor gemeente en woningcorporatie. Traditioneel stond deze doelgroep voorop in het volkshuisvestingsbeleid. Er klinken nu allerlei geluiden dat andere inkomensgroepen 'vergeten' zijn in het beleid (met het genoemde vertrek tot gevolg). De verlegging van het accent naar andere doelgroepen mag niet tot gevolg hebben dat de lagere-inkomensgroepen (meer) in de problemen komen.

Twee bijzondere aandachtsgroepen in Tegelen vormen woonwagenbewoners en allochtonen. De laatste groep vormde eind 1989 8,3% van de Tegelse bevolking, als we de tehuisbevolking niet meerekenen. De Marokkaanse, Duitse en Turkse nationaliteit komen het meeste voor. De buitenlanders wonen redelijk gespreid over de diverse wijken, op één wijk na. Die ene wijk is Alland, waar één vierde van de bevolking van buitenlandse komaf is. De TBV, als grootste eigenaar van woonruimte, voert tegenwoordig een beleid van actieve herhuisvesting van gezinnen in de flats in Alland door hen ook woningen in andere wijken toe te wijzen. Het groeiend aantal buitenlanders, dat in de Tegelse wijken neerstrijkt, wekt echter wrevel op bij sommige Nederlandse huurders, aldus de TBV. De spreiding van buitenlanders wordt daarom riskant genoemd. Door het hoge kindertal onder buitenlanders, neemt bovendien het aantal woningzoekenden in

de toekomst toe. De TBV doet daarom een beroep op naburige gemeenten om Tegelse migranten te huisvesten.
Woonwagenbewoners worden meestal ook als bijzondere aandachtsgroep genoemd. In Tegelen zijn momenteel 6 standplaatsen voor woonwagens. In het bestemmingsplan Maasveld is ruimte geschapen voor een standplaats voor nog eens 5 wagens.

5.2 Beleidsonderdelen en beleidsaanbevelingen

Beleidsonderdeel 1: tempo van de nieuwbouw
Het Maasveld vormt na Op de Heide de volgende grote nieuwbouwlokatie van Tegelen. Het Maasveld is prachtig gelegen tussen het Centrum en de Maas. Het ligt in het voornemen van het gemeentebestuur om het Maasveld in 10 jaar te bebouwen met in totaal 933 woningen. Dat betekent een kleine 100 woningen per jaar. Honderd woningen per jaar is ook het aantal dat de gemeente in de planningslijsten in september 1990 heeft opgegeven. Honderd is hoger dan de door de provincie en de in paragraaf 2.5.1 berekende additionele woningbehoefte van Tegelen.

De bebouwing van het Maasveld is in twee fasen verdeeld. De plannen liggen in de eerste jaren vast (periode 1991-1995); zowel gemeente als provincie zijn het hierover eens. Daarna bieden de plannen nog de mogelijkheid tot flexibiliteit. Er bestaan verschillende argumenten pro en contra om de rest van het Maasveld zo snel mogelijk te bebouwen:

Argumenten vóór een snelle bebouwing van (de laatste fase van) het Maasveld:
+ Op korte termijn wordt een aantrekkelijke woonwijk gecreëerd, welke als een visitekaartje van Tegelen zal kunnen gelden.
+ De nieuwe wijk zorgt voor een grotere diversiteit van het woningaanbod binnen Tegelen door dat deel aan te vullen, dat nu grotendeels ontbreekt, namelijk de duurdere koopsector. Hiermee kan voldaan worden aan de vraag van doelgroepen als spijtoptanten, pendelaars, hogere- en middeninkomens en tweeverdieners, doelgroepen die thans soms buiten Tegelen terecht komen.
+ Hoe sneller gebouwd wordt, des te meer vrije-sectorwoningen zullen verschijnen. Dit trekt mensen met bovenmodale inkomens van buiten aan. Hierdoor zal het gemiddelde inkomen in de gemeente stijgen.
+ Voor de exploitatieopzet wordt uitgegaan van een periode van 10 jaar. Elk jaar, dat het bouwproces langer gaat duren, kost volgens gemeentelijke opgave een half miljoen meer (in prijzen 1990). Omgerekend betekent dat ruim *f* 500,- per woning; voor een kavel van 250m² is dat een stijging van twee gulden per m². De grondprijs in het Maasveld ligt nu precies op het Limburgs gemiddelde: *f* 107,- tegen een Limburgs gemiddelde van *f* 108,- (excl. BTW, vrije sector, eerste helft 1990). Deze bedragen betekenen dat de economische uitvoerbaarheid thans redelijk gegarandeerd lijkt.

Argumenten tégen een snelle bebouwing van (de laatste fase van) het Maasveld:

- Het Maasveld vormt voorlopig de laatste grote bouwlokatie in Tegelen. Als het Maasveld volgebouwd is, zullen al weer snel andere lokaties gezocht moeten worden, bijv. het Bakenbosgebied;
- Concentratie van alle nieuwbouw op het Maasveld laat eventuele mogelijkheden binnen de bebouwde kom onbenut. Het gaat zowel om lokaties, die nu reeds aanwezig zijn, als om lokaties die in de toekomst kunnen vrijkomen (bijv. wegens nu nog niet te voorziene bedrijfsverplaatsingen)
- Kiezen voor een snelle bebouwing betekent realisering van meer woningen in de ongesubsidieerde sector omdat er jaarlijks onvoldoende contingenten beschikbaar zijn voor woningen in de gesubsidieerde sector. Uit de verhuisanalyse 1986-1988, uit het woningzoekendenbestand van de TBV en uit het bestand van de makelaars, blijkt dat Tegelenaren over het algemeen meer geholpen zijn met iets goedkopere woningbouw, zowel in de huur- als in de koopsector (zie hoofdstuk 2). Een snelle bebouwing van de lokatie Maasveld kan deze mogelijkheden verkleinen.
- De duurdere koopwoningen, die in het Maasveld zullen verschijnen, betekenen concurrentie voor soortgelijke plannen in andere, omliggende gemeenten. In bijv. Venlo-Zuid worden plannen voorbereid voor de bouw van 1900 woningen, waarvan 50% in de in de vrije sector-koop. Ook in andere omliggende gemeenten worden plannen opgesteld voor duurdere woningen. Het is niet duidelijk of de vraag in de regio zodanig groot is, dat voor al deze plannen direct kopers gevonden kunnen worden.
- Uit andere onderzoeken die het OTB (en anderen) elders in het land verricht hebben, blijkt dat het bouwen van veel nieuwe woningen tegelijk in een niet al te krappe woningmarkt leegstands- en verhuurproblemen kan opleveren in nabijgelegen bestaande woningen. Dat betekent, dat nieuwbouw in Tegelen het meeste invloed heeft op de bestaande voorraad in Tegelen. In het Tegelse geval kunnen problemen verwacht worden in Alland, dat nu reeds de wijk is met de zwakste positie op de woningmarkt (zie hoofdstuk 3) en in Op de Heide, de wijk met woningen, die het meest zullen moeten concurreren met de nieuwe op het Maasveld. Deze concurrentie geldt niet alleen voor de huidige bewoners, maar ook voor doorstromers of vestigers, die in het Maasveld mogelijk een aantrekkelijker alternatief zien.
  Het geringe woningtekort, dat de provincie in 1989 heeft berekend voor Tegelen (slechts 69 woningen, oftewel 1% van de voorraad, tegen een Limburgs gemiddelde van 2,6%), doet vermoeden dat de druk op de woningmarkt in Tegelen niet al te groot genoemd kan worden. (Dit 'tekort' moet overigens als niet meer dan een indicatie gezien worden, getuige de opmerkingen in de Provinciale Woningbehoefteprognose 1990.) De leegstand in Alland en de relatief eenvoudige manier, waarop men een woning in de particuliere sector kan huren, bevestigen echter deze vrees.

Randvoorwaarde bij de realisatie van het Maasveld is de houding van de provincie. De provincie moet het bestemmingsplan van het Maasveld goedkeuren (is inmiddels gebeurd), maar heeft tegelijkertijd aan Tegelen een reservefunctie toebedeeld. Als Venlo niet aan zijn regionale taakstelling kan voldoen, moet

Tegelen in het gat springen en de tekorten bijbouwen. Dit vormt overigens een extra reden om een zekere buffercapaciteit in stand te houden.

beleidsaanbeveling 1a: er moet een keuze gemaakt worden omtrent de wenselijkheid van een grote bouwstroom op het Maasveld. De pro's en contra's moeten hierbij terdege afgewogen worden. Vooral gezien de concurrentiepositie van het Maasveld tegenover bouwlokaties in omliggende gemeenten, en gezien de concurrentie voor de andere Tegelse wijken, is een waarschuwing op zijn plaats. De aanbeveling luidt daarom om de nieuwbouw in de tweede fase van het Maasveld enigermate te temporiseren en de planning voor de tweede helft van de jaren negentig flexibel te houden.
beleidsaanbeveling 1b: onderlinge concurrentie tussen gemeenten kan gunstig zijn voor (bepaalde) burgers. Vaak echter is het beter om regionale woningbehoeftes en nieuwbouw- (en verbouw)planning op elkaar af te stemmen. Contacten met andere gemeenten in de regio dienen geïntensiveerd te worden. De mogelijkheden voor dóórdecentralisatie van bevoegdheden (en financiën) door de provincie naar de regio worden bovendien groter naarmate gemeenten beter samenwerken.

Beleidsonderdeel 2, koopsector: voor de eigen bevolking of voor de vestigers
De Nota Volkshuisvesting voor de Jaren Negentig gaat uit van een groei van het eigen-woningbezit in het komende decennium. Dit signaal is in Tegelen al eerder opgepakt, in de vorm van plannen voor koopwoningen in het Maasveld.
Uit de vergelijking van het aantal verkochte woningen in 1983, 1984 en 1988 bleek dat de Tegelenaren meer de goedkopere woningen kochten (tot *f* 150.000) en de vestigers meer de dure. In 1990 is de situatie niet anders. De Tegelenaren zijn relatief meer gericht op de goedkopere, en de potentiële vestigers meer op de duurdere woningen. De De laatste groep zoekt vaak niet alleen in Tegelen, maar in de gehele regio. Het is echter niet bekend welk deel van de potentiële vestigers duidelijk een voorkeur heeft voor Tegelen. Evenmin is bekend hoe groot de koopkrachtige vraag in de gehele regio is.

beleidsaanbeveling 2: De bouw van goedkopere koopwoningen komt vooral Tegelenaren ten goede. Duurdere koopwoningen blijken relatief meer door mensen van buiten Tegelen betrokken te worden. Een keuze voor de financieringsklasse van de woningen betekent derhalve in zekere zin een keuze ten behoeve van Tegelenaren of ten behoeve van vestigers. Een zekere mix verdient daarbij de voorkeur.

Beleidsonderdeel 3: bevordering doorstroming
Eén van de belangrijkste onderdelen van de Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, waarop de komende jaren het landelijke beleid geënt zal zijn, is de bevordering van de doorstroming. Dit kan door het aanbieden van woonruimte aan mensen die nu in een woning wonen, die eigenlijk niet voor hen bedoeld is. Het gaat dan om mensen die te groot of te goedkoop wonen (zowel in de huur- als de koopsector). Het aanbieden van nieuwe woonruimte kan door middel van strategische nieuwbouw. Dit gebeurt in Tegelen al enkele jaren door woningen

voor ouderen, vooral bejaarden, te bouwen. In de jaren 1986-1988 werd 17% van de nieuw opgeleverde woningen voor bejaarden gebouwd. Drie kwart van de hierbij vrijgekomen woningen werd betrokken door andere doelgroepen.
Eén van de criteria bij de TBV, die meespelen om een woning toe te wijzen aan iemand van de wachtlijst, is het feit of de betrokkene een gewilde woning achterlaat. Al enige jaren werd 'gewild' vertaald als een 'eengezinshuis', maar volgens de TBV wordt nu overwogen om mensen die een 'woning geschikt voor ouderenhuisvesting' achterlaten, voorrang te geven. Bedoeld worden vooral benedenwoningen en flats met lift. In 1989 liet acht procent van de verhuizers een dergelijke 'gewilde' woning achter.

Het inkomen per huishouden in Tegelen is helaas niet bekend. Er kan zodoende niet berekend worden welk percentage 'scheef' woont, volgens de normen van de staatssecretaris. Bij de toewijzing van een woning moet de aanvrager het inkomen opgeven. Bij de TBV weet men dan wel het inkomen van een eventuele partner, maar dit wordt niet meegerekend. Bij nieuwe premiekoop- of huurwoningen is het inkomen bij oplevering eveneens bekend. Over de ontwikkeling van het inkomen als men eenmaal ergens woont, is echter niets bekend.

beleidsaanbeveling 3a: bij de toewijzing van woningen door de TBV wordt het eventuele inkomen van de partner niet meegerekend, ook niet voor een deel. Als dit wel zou gebeuren, blijven meer goedkope woningen beschikbaar voor mensen met lagere inkomens. Bij de toekenning van IHS, en in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig wordt overigens ook gerekend met het huishoudinkomen.
beleidsaanbeveling 3b: doorstroming is weliswaar toe te juichen, maar blijkt in de praktijk veelal een moeizame zaak. In Delft is een nieuw systeem voor woonruimteverdeling geïntroduceerd, waarbij beschikbare woningen aan alle Delftenaren en andere belangstellenden aangeboden worden door middel van een huis-aan-huis krant, met beschrijvingen van deze woningen. Iedereen kan hiervoor in aanmerking komen. De wachtlijst vervalt. Een evaluatie van dit experiment wijst, naast andere voordelen, op een bevordering van de doorstroming en het meer voldoen aan de eigen voorkeuren van de nieuwe bewoners.

Beleidsonderdeel 4: nieuwbouw of verbouw voor ouderen
De Tegelse woningvoorraad blijkt niet in alle opzichten even goed aan te sluiten bij de behoefte:
- De sociale huursector kent verhuurproblemen bij woningen in meergezinshuizen, die slecht voor ouderen bereikbaar zijn (bovenwoningen, flats zonder lift, maisonnettes enz.). De meergezinssector zonder trappen (flats met lift, benedenwoningen etc.) is daarentegen gewild: het aanbod is klein en de vraag is groot. Er bestaat ongeveer een evenwicht bij de eengezinshuizen.
- Het ABP heeft in 1990 een marktinventarisatie gehouden om te beoordelen of een project voor de bouw van 59 huurwoningen geschikt, maar niet expliciet bedoeld, voor ouderen in het centrum van Tegelen levensvatbaar zou zijn. Het advies was onverdeeld positief.
- Demografische factoren wijzen uit dat de vraag naar woningen, geschikt voor ouderenhuisvesting - dat zijn alle woningen, waarbij geen trappen gelopen

hoeven te worden - de komende decennia zal toenemen. Het huidige aanbod is daarvoor niet toereikend.
De conclusie uit bovenstaande gegevens luidt dat er een overschot bestaat aan woningen in meergezinshuizen met trappen, en een tekort aan (gelijkvloerse) woningen geschikt voor ouderen. Een exacte kwantificering is niet te onderbouwen, reden waarom we geen exacte cijfers of een tijdpad kunnen geven. Daarvoor is een behoefteonderzoek nodig onder de vragers, de oudere bevolking van Tegelen.
Door nieuwbouw kan het tekort aan woningen geschikt voor ouderen verminderd worden. Het overschot aan overige woningen in meergezinshuizen blijft dan echter bestaan, met de nodige verhuurproblemen omdat de beoogde doelgroep te klein is. Verbouw, bijvoorbeeld door het plaatsen van liften, is een mogelijkheid, hoewel dit wel vrij kostbaar is. In de wijk Alland wordt gewerkt aan een verbouwing van het flatblok aan de Triangelstraat.
Het slopen van overtollige woningen is een andere mogelijkheid. Aan het opstellen van sloop-op-termijn plannen kleven echter grote nadelen, zo blijkt uit ervaringen in andere gemeenten. Een sloopbesluit kan daarom het beste òf niet òf heel snel genomen worden.

beleidsaanbeveling 4a: Er dient een keuze te worden gemaakt wat er met het overschot op de Tegelse woningmarkt (de 'meergezinshuizen-met-traplopen') gedaan moet worden. Er zijn drie mogelijkheden:
- niets doen, hetgeen verhuurproblemen meebrengt, omdat de beoogde doelgroep in omvang niet groot genoeg is;
- verbouw, om ze voor een andere doelgroep (ouderen) geschikt te maken;
- sloop.

beleidsaanbeveiling 4b: De vraag naar 'ouderenwoningen' zal stijgen. Die vraag zal zich het eerst voordoen in de sterkst vergrijzende wijken: St. Josephparochie en vooral Windhond. Als het beleid erop gericht is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, zullen voor hen meer woningen moeten komen, eventueel door verbouw, en zullen geschikte woningen ook metterdaad aan deze doelgroep toegewezen moeten worden.

Beleidsonderdeel 5: doelgroepen en wijkbeheer
Het verbouwen van woningen, zoals hiervoor genoemd, betekent in feite een functieverandering. De flats, die bouwtechnisch nog niet zijn verouderd, zijn dat qua functie wel. Er wordt een andere functie aan gegeven in de vorm van een andere doelgroep, met andere behoeften.
Concreet betekent dat, dat verbouwen alleen niet voldoende is. De woonomgeving zal eveneens aangepast moeten worden. De genoemde Triangelstraat wordt momenteel geschikt gemaakt voor ouderenhuisvesting. Het spreekt voor zich, dat zandbakken en trapveldjes dan weinig zinvol meer zijn. Belangrijker zijn kijkgroen, haltes van openbaar vervoer en winkels in de nabijheid. Minder duidelijk is bijv. de behoefte van ouderen aan parkeerplaatsen, aan fietsenbergingen enz.
De conclusie is dat verandering van doelgroep méér inhoudt dan enkel het aanpassen van het gebouw zelf. Sommige aanpassingen in de woonomgeving

liggen voor de hand, maar moeten wel uitgevoerd worden. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer worden door veel ouderen onmisbaar genoemd. Dat blijkt bijv. uit het feit dat veel woningen voor ouderen in de Paul Guillaumeflat en in Krekelsberg geweigerd werden, omdat ze te ver van voorzieningen afliggen. Hierbij moet in gedachten gehouden worden dat de Triangelstraat verder van het Centrum afligt dan beide genoemde complexen.
De vergrijzing schrijdt het meest voort in de wijken Windhond en in mindere mate in de St. Josephparochie. Dáár moet dan ook rekeneing gehouden worden met de grootste toename van het aantal bejaarden in de toekomst, Dááar ook zullen voorzieningen in de woonomgeving, zoals hierboven bedoeld, het meest noodzakelijk zijn.

beleidsaanbeveling 5: het verbeteren van flats voor ouderenhuisvesting heeft weinig kans van slagen als niet ook de woonomgeving aantrekkelijk wordt gemaakt. Dat betekent in de eerste plaats maatregelen ter verfraaiing en aanpassing van de directe woonomgeving. Tevens betekent dat minimaal een halte voor de bus vlakbij en een winkel voor dagelijkse boodschappen op loopafstand. De gemeentelijke overheid kan hier met verschillende middelen voor zorgen (subsidies, vergunningen, actieve werving, overreding, ruil, aankoop enz.). De noodzaak voor een aantrekkelijke woonomgeving voor ouderen doet zich het eerst voor in de wijk Windhond en dan in de St. Josephparochie.

Lege winkels in de Frankenstraat (Alland); sommige mensen hechten meer belang aan de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen dan andere.

Beleidsonderdeel 6: versterken Centrum of handhaven buurtvoorzieningen
De vorige beleidsaanbeveling heeft direct te maken met het in het afgelopen decennium gevoerde voorzieningenbeleid, met name voor winkels. Het advies dat het CIMK in 1978 uitbracht en het distributieplanologisch onderzoek in 1981 pleitten beide voor een versterking van de centrumfunctie van Tegelen en een concentratie van winkelvoorzieningen aldaar. Deze adviezen zijn voortvarend ter hand genomen in het Tegelen van de jaren tachtig. Het Centrum heeft een facelift gekregen en is behoorlijk uitgebreid.
Volgens een tweede onderzoek van het CIMK in 1988 was het aantal winkels in de food-sector buiten het centrum sinds 1980 met zo'n 30% afgenomen. Ook in de non-food-sector was sprake van een duidelijke afname. Volgens het rapport zal verdere versterking van de food-sector in het Centrumgebied ten koste gaan van overig Tegelen.
De nieuwbouw respectievelijk uitbreiding van Edah en Albert Heyn in het Centrum zal ten koste gaan van de buurtvoorzieningen. Gezien de voortschrijdende vergrijzing in alle wijken (het duidelijkst zichtbaar in Windhond), is het handhaven van tenminste één winkel voor de dagelijkse boodschappen noodzakelijk. Wijken waar een dergelijke winkel ontbreekt (Alland, Steyl), worden voor bepaalde doelgroepen minder aantrekkelijk.
In de loop der jaren heeft een herschikking van functies binnen het kernwinkelgebied plaatsgevonden. Het zwaartepunt van het winkelgebied is verschoven in oostelijke richting, richting Raadhuislaan. Deze herschikking heeft met name invloed gehad op de winkels in de Grotestraat. Dit is onder meer veroorzaakt door de toename van de verkeersintensiteit in deze straat. Over deze weg Venlo-Roermond komen per etmaal zo'n 18.000 auto's voorbij.

Winkelruimte in de Grotestraat 'te koop/te huur': 18.000 auto's per etmaal ...

Een in het oog springend gemis is verder het ontbreken van enigerlei medische voorziening in Op de Heide gezien de tamelijk geïsoleerde ligging van deze wijk.

beleidsaanbeveling 6a: het beleid om winkels in het Centrum te concentreren, mag geslaagd genoemd worden. Dit dreigt echter ten koste te gaan van de verschillende buurten, waar noodzakelijke en dagelijkse voorzieningen dreigen te verdwijnen of al verdwenen zijn. Concreet zouden de gemeente en de TBV zich sterk moeten maken voor een winkel voor dagelijkse boodschappen in Alland en in Steyl, of op een punt er tussenin.
beleidsaanbeveling 6b: het beheer van het winkelgebied langs de Grotestraat verdient extra aandacht. Voor dit gebied dienen maatregelen ter stimulering en versterking genomen te worden, anders is onverwijdelijk dat de ingetreden verschraling van de winkelfunctie zich verder doorzet.
beleidsaanbeveling 6c: de gemeente zou de vestiging van tenminste een huisarts in Op de Heide moeten bevorderen.

Beleidsonderdeel 7: aanpak particuliere woningverbetering
Over de kwaliteit van de particuliere woningen in Tegelen is slechts ten dele iets bekend. Voor de verbetering van eigen woningen is subsidie beschikbaar. Hiermee kan een deel van de verbeteruitgaven bekostigd worden, de rest moeten eigenaren zelf betalen. Elke inwoner met een verbeterplan, dat aan een aantal criteria voldoet, kan zich voor subsidie melden. Jaarlijks wordt het beschikbare budget uitgegeven totdat het op is.
Het voordeel van deze methode is de eenvoud, het nadeel is dat de subsidie overal verspreid in Tegelen terecht komt, waardoor een totaaleffect ontbreekt. Bovendien komt de subsidie niet altijd daar terecht, waar eigenlijk de bedoeling is, namelijk bij diegenen die zonder subsidie niet tot verbetering zouden overgaan.
Een manier om deze versnippering van subsidies tegen te gaan, is het concentreren van subsidies binnen een bepaald, aan te wijzen gebied. Verbeteringen vinden in één gebied plaats en zijn duidelijker zichtbaar. Andere eigenaren kunnen gestimuleerd worden om eveneens hun woning op te knappen.
Deze gebiedsgewijze subsidieverstrekking kan in plaats van passief ook actief aangepakt worden. Het verschil met de voorgaande manier is, dat de gemeente nu zelf de eigenaren benadert en niet andersom. Ook hier wordt een bepaald gebied uitgekozen, op grond van een globaal of meer gedetailleerd onderzoek. Dit is kleiner dan bij de passieve gebiedsgerichte aanpak, een of enkele straten. Vervolgens worden alle woningen in het gekozen gebied tegelijk aangepakt. Alle woningen worden eerst aan een gedetailleerde kwaliteitsopname onderworpen. De bewoners krijgen een uitgebreide lijst met wat er allemaal mis is met hun woning, wat eraan te doen is, hoeveel dat gaat kosten en hoeveel subsidie mogelijk is. De gehele aanpak duurt slechts één of enkele jaren. Na een jaar wordt de volgende straat geselecteerd, die dan aan de beurt komt.
Het aanpakken van de woningen kan gepaard gaan met maatregelen in de woonomgeving, zodat na afloop de straat een compleet nieuw gezicht krijgt. Het voordeel van deze gebiedsgerichte aanpak is dat verbeteringen nu voor iedereen duidelijk zichtbaar zijn (zie voor een verdere toelichting bijlage 3).

Bij woningverbetering niet alleen de woningen, maar ook de woonomgeving aanpakken, bijvoorbeeld weg en trottoir versmallen, tuinstrookje voor de huizen, bomen planten etc. (Industriestraat).

beleidsaanbeveling 7: de particuliere woningverbetering in Tegelen gebeurt momenteel op een versnipperde wijze, waardoor een totaaleffect ontbreekt. Een gebiedsgerichte aanpak kan tot een meer systematische verbetering leiden. Dat kan op een passieve of een actieve manier gebeuren. Beide vormen (actief meer dan passief) kunnen een extra stimulans betekenen voor eigenaren en leiden tot meer particuliere investeringen. Gemeentelijke deskundigheid en gelden uit het fonds worden geconcentreerd ingezet. De gebiedsgewijze aanpak kan uiteindelijk leiden tot een zichtbaar herstel van een gehele straat.

Beleidsonderdeel 8: bouwtechnische kwaliteit of problemen met de bewoning
De bouwtechnische kwaliteit van woningen heeft vooral met de ouderdom van de woningen te maken, zo blijkt uit landelijk onderzoek[1]. In Tegelen staan de oudste huizen in het Centrum en in Steyl. Naar deze twee wijken ging in de afgelopen vier jaar 83% van de subsidies voor woningverbetering.
Het stads- en dorpsvernieuwingsfonds is niet alleen bedoeld voor het inhalen van bouwtechnische problemen, maar voor het inhalen van achterstand op allerlei gebied, bijvoorbeeld sociale problemen. Het geld moet daar besteed worden, waar de problemen het grootst zijn. De vraag moet daarom gesteld worden, of het opknappen van een woning in Steyl meer nut oplevert dan bijv. het aanpak-

[1]. Kwalitatieve Woningregistratie 1984, Ministerie van VROM, diverse publikaties

ken van een wijk met allerlei problemen op het gebied van de bewoning. De wijk Alland is een voorbeeld van het laatste. In hoofdstuk 3 kwam overduidelijk naar voren dat Alland de wijk is met de meeste vernielingen, de meeste inbraken, de zwakste bewonerssamenstelling, de meeste verhuizingen, de meeste weigeringen, de laagste wijkvoorkeur en de meeste leegstand. In andere gemeenten in Nederland krijgt zo'n wijk het predikaat 'probleemcomplex'. Een kenmerk van zo'n probleemcomplex is, dat er wel wat aan die problemen te doen is. Duidelijk is, dat zoiets de nodige inspanningen zal vergen. In een apart rapport gaan we in op de aanpak voor de wijk Alland.

beleidsaanbeveling 8: de aanpak van de wijk Alland kost veel menskracht, energie en geld. Er moet een afweging komen, welk probleem in Tegelen het meest urgent is en prioriteit verdient. Concreet betekent dat: òf bij het beheer in Alland òf bij de particuliere woningverbetering òf nog bij een ander doel. Gezien de beperktheid van het budget zal een keuze gemaakt moeten worden.

Beleidsonderdeel 9: samenwerking en beheer

Bij grootschalige nieuwbouw, zoals eertijds in Op de Heide en straks bij het Maasveld, zijn verscheidene partijen betrokken: de gemeentelijke politiek, gemeentelijke diensten, woningcorporatie, particuliere eigenaren, provincie, aannemer, grondeigenaren, nieuwe bewoners enz. Voordat de woningen er staan, is er al veel overleg gevoerd.

Als zo'n wijk er eenmaal staat, verdwijnt de behoefte tot veelvuldig overleg. Immers, het dagelijkse leven neemt zijn beloop. Dit gaat goed tot er problemen ontstaan. Als de problemen groot worden, is er eigenlijk al te laat ingegrepen. De aanwezigheid van forse problemen dwingt verschillende betrokken partijen opnieuw tot nadere samenwerking. Een goed voorbeeld is de problematiek in Alland, waar gemeente, woningcorporatie maar ook bewoners, politie en buurtvereniging weer samen om de tafel gaan zitten.

In de wijk Op de Heide is een goed voorbeeld van dagelijks beheer te vinden. Speelterreintjes zijn door bewoners zelf ontworpen en met subsidie zelf gebouwd. Elk terrein heeft een eigen beheerder. Deze houdt informeel toezicht, ruimt rommel op en geeft vernielingen door. Dit is slechts een voorbeeld hoe een actieve bewonersvereniging bijdraagt aan de leefbaarheid van een wijk.

beleidsaanbeveling 9: overleg moet niet pas gestart worden als de problemen er zijn. Een beleid gericht op beheer, vraagt om een voortdurende aandacht. Concreet houdt dat in: periodiek overleg tussen gemeente, bewoners, corporatie en indien nodig andere partijen. In een bijv. jaarlijks gesprek kunnen bewoners al hun grieven kwijt, en kunnen er oplossingen voor aangedragen worden. Eigen initiatief van bewoners dient beloond te worden. Overwogen zou kunnen worden om alle wijken een budget te geven, waarmee kleine dingen als aanleg en onderhoud van speelterreinen, groen, fietspaden, parkeerplaatsen enz. gefinancierd kan worden.

Beleidsonderdeel 10: bijhouden informatiesysteem
Gedurende dit onderzoek is veel informatie verzameld. Voor een deel betrof dit nieuwe gegevens, voor het grootste deel echter ging het om het bijeenbrengen van materiaal, dat reeds ergens beschikbaar was (gemeente, TBV, particuliere verhuurders, politie). Het bijhouden van een informatiesysteem is om verschillende redenen belangrijk. Ten eerste geeft het een overzicht van de stand van zaken en kunnen vergelijkingen in de tijd gemaakt worden, tussen buurten, tussen Tegelen en andere gemeenten of regio's etc. Ten tweede kunnen ontwikkelingen tijdig gesignaleerd worden, voordat ergens problemen ontstaan. Een derde functie betreft het kunnen meten van effecten als ergens maatregelen getroffen worden.
Dit onderzoek biedt een basis voor zo'n informatiesysteem. In bijlage 2 is nog eens op een rij gezet om welke indicatoren het gaat. Belangrijk is om deze gegevens tijdig te actualiseren. De automatisering maakt het bijhouden van informatie een stuk gemakkelijker.
beleidsaanbeveling 10: de in het onderzoek verzamelde informatie dient periodiek geactualiseerd te worden. Dit kan gebeuren door alle (grotendeels reeds beschikbare) gegevens op één centraal punt te verzamelen, het liefst door één persoon, die hiervoor (deels) vrijgesteld dient te worden: een informatiemanager.

Tot slot
In dit hoofdstuk is eerst een aantal mogelijke doelgroepen van beleid geschetst en daarna een tiental beleidsonderdelen. Zowel de beleidsonderdelen als de verschillende doelgroepen, vereisen het maken van keuzes. Deze keuzemogelijkheden zijn aangegeven. Het maken van deze keuzen gebeurt aan de hand van een visie, een visie op het Tegelen van de toekomst. In dit rapport is geprobeerd een aantal mogelijkheden op een rij te zetten. De keuze tussen de alternatieven is een taak voor de politiek: een gemeentelijke visie dient uiteindelijk door de Gemeenteraad te worden bepaald. Dit rapport biedt hiervoor een basis.

BIJLAGE 1
AANVULLEND ONDERZOEK

In dit volkshuisvestings- en beheerplan heeft de beschikbaarheid van gegevens een grote rol gespeeld. Soms ontbrak informatie, een andere keer moest er geselecteerd worden uit de aanwezige hoeveelheid materiaal.
Een aantal essentiële gegevens ontbreekt nog steeds. In deze bijlage is aangegeven welke dat zijn, en hoe hier op een degelijker maar moeilijker, of beperkte maar gemakkelijker manier inzicht in verkregen kan worden.

De opdracht aan het OTB luidde om een concept volkshuisvestings- en beheerplan op te stellen op grond van het beschikbare materiaal. In Tegelen was namelijk veel informatie aanwezig, maar verspreid over verschillende instanties. Wat wij hebben gedaan is het materiaal verzameld, geordend en geactualiseerd. Bestaand materiaal is geanalyseerd en sleutelpersonen zijn benaderd. Er is echter geen nieuw onderzoek verricht: geen nieuwe enquêtes, eigen technische opnames en dergelijke.
Dit levert een aantal beperkingen op. Het grootste gemis was een woningbehoefteonderzoek, een onderzoek bij (een steekproef uit) de Tegelse bevolking naar:
- de huidige woonsituatie: die hoeft niet hetzelfde te zijn als toen men er ging wonen;
- de huishoudenssamenstelling. Dit is iets anders dan de inschrijving bij de burgerlijke stand. Bovendien kan het huishouden veranderd zijn ten opzichte van de situatie bij het betrekken van de woning (samenwonen, kinderen, overlijden partner enz.)
- de huidige en toekomstige woningbehoefte. Het woningzoekendenbestand van de TBV dekt slechts voor een deel de woningbehoefte, namelijk alleen van hen, die op zoek zijn naar een sociale huurwoning;
- verhuisplannen, verhuismotieven etc. Hierover bestaat nu gedeeltelijk inzicht;
- gegevens die nu niet bekend zijn als inkomenssituatie, woonlastenquotes etc.

Zo'n woningbehoefte-onderzoek kent ook nadelen. Ten eerste is het omvangrijk (en relatief kostbaar), omdat uitspraken gedaan moeten kunnen worden over allerlei deelpopulaties. Ten tweede laat het een momentopname zien: over een paar jaar kan de situatie gewijzigd zijn (bijv. door economische perspectieven) en is een actualisering nodig. Ten derde zijn er aspecten, waarbij de Tegelse

behoefte in een breder, regionaal verband gezien moet worden. Ook mensen buiten Tegelen kunnen een beroep doen op de Tegelse woningmarkt.

In het rapport kwamen heel concreet een aantal vragen naar voren, die door aanvullend onderzoek opgelost zouden moeten worden. Naast een uitgebreid woningbehoefte-onderzoek gaat het soms om kleine en eenvoudige onderzoekingen, die evenwel een troebel beeld van de situatie kunnen verhelderen. in feite gaat het om woningbehoefteonderzoeken onder telkens een bepaalde doelgroep binnen de bevolking.

1. **behoefte aan duurdere huurwoningen.** Het ABP heeft na een eenvoudige marktverkenning, besloten in het centrum van Tegelen 59 huurwoningen te bouwen, bedoeld voor ouderen. Deze marktverkenning bestond uit een marktanalyse en het navraag doen bij een aantal sleutelpersonen in Tegelen en omgeving.
--> Op het moment dat deze appartementen aangeboden worden, via advertenties in de krant e.d., zou de gemeente in overleg met het ABP en de externe beheerder van de woningen, een vragenlijst kunnen toesturen aan alle gegadigden, om zodoende inzicht te krijgen in de behoefte aan duurdere huurwoningen voor ouderen.

2. **behoefte aan duurdere koopwoningen.** Het probleem bij deze doelgroep, nog meer dan in de huursector, is dat de doelgroep voor een deel thans niet in Tegelen woont.
--> eenzelfde soort onderzoek is mogelijk als hierboven bij de huursector vermeld. Als er koopwoningen op de markt aangeboden worden, kan eveneens aan alle belangstellenden een enquête toegestuurd worden om achter speciale woonwensen te komen. Hetzelfde geldt voor bouwkavels in de vrije sector.

3. **afstemming behoefte aan duurdere koopwoningen in de regio.** Met name voor deze sector geldt dat potentiële kopers zich op verschillende gemeenten in de regio tegelijk richten. Veel mensen zijn niet speciaal in Tegelen op zoek naar een huis in de vrije sector. Tegelijkertijd bieden meer gemeenten dan alleen Tegelen koopwoningen aan en bestaan er plannen voor nog veel meer dure koopwoningen in de komende jaren.
--> Het zou goed zijn in regionaal verband een vraag-aanbod analyse op te stellen van deze specifieke deelsector. Het aanbod van alle gemeenten in Noord-Limburg kan afgezet worden tegen de vraag. Dat laatste kan achterhaald worden door een regionale uitsplitsing te (laten) maken van het landelijke woningbehoefte-onderzoek dat in 1991 op de markt zal komen. Daarnaast kunnen gegevens van verschillende makelaars naast elkaar gelegd worden om dubbeltellingen eruit te halen. Bovendien kan een onderzoek als onder punt 1. genoemd uitgevoerd worden.

4. Een deel van de potentiële vestigers bestaat uit zgn. **spijtoptanten**, mensen die vroeger in Tegelen woonden maar vertrokken zijn, omdat ze geen woning

naar hun zin konden vinden. De gemeente wil deze groep graag de mogelijkheid bieden om terug te keren naar Tegelen.
--> Het is niet duidelijk hoe groot deze groep is en wat hun wensen zijn. Een mogelijkheid is om een aanvullende enquête te houden onder alle mensen, die de laatste jaren uit Tegelen verhuisd zijn.

5. Een ander deel van de potentiële vestigers bestaat uit mensen, die nu in Tegelen werken maar er niet wonen. Zeker als deze **pendelaars** van ver komen, vormen zij een potentiële doelgroep voor vestiging in Tegelen. Dat vermindert de mobiliteit, een doelstelling van landelijk beleid.
--> Bij de werkgevers in Tegelen kan nagegaan worden om hoeveel personen het gaat. Zij kunnen op een actieve manier benaderd worden.

6. Een andere doelgroep van beleid zijn de **potentiële vertrekkers.** Het beleid is erop gericht om deze groep vast te houden in Tegelen, voor zover men vertrekt om redenen die met de woonsituatie in Tegelen te maken hebben.
--> Deze groep is moeilijk in beeld te brengen. Een woningbehoefte-onderzoek, zoals hiervoor beschreven, brengt hun woonwensen aan het licht. Voor zover het gaat om potentiële huurders of kopers van duurdere woningen, kunnen hun wensen achterhaald worden door enquêtes zoals bedoeld onder punt 1.

7. **Ouderen** vormen een doelgroep, die groeiende is. Nochtans is over hun specifieke wensen alleen globaal iets bekend.
--> Een mogelijkheid is om een enquête te houden onder alle inwoners uit een bepaalde leeftijdsgroep, bijv. alle 65-plussers (excl. bejaardenhuizen), of de groep 55 tot 65 jaar. Dit kan eventueel gekoppeld worden aan de oplevering van woningen voor deze doelgroep, bijv. de te verschijnen ABP-woningen, of de op te knappen flat aan de Triangelstraat.

8. Tegelen heeft veel **kloosters** binnen haar grenzen. Het gaat om een aantal monumentale gebouwen met de bijbehorende indrukwekkende tuinen. Helaas is het aantal bewoners van deze gebouwen in gestaag tempo aan het dalen. Op den duur heeft dit gevolgen voor de huidige functie van de kloostergebouwen en de bijbehorende gronden.
--> De huidige en toekomstige bezetting van de kloosters is op dit moment niet duidelijk. Onderzocht moet worden welke mogelijkheden er zijn om enkele kloosters (op termijn) een andere functie te geven en of intensivering of openstelling van kloostertuinen mogelijk is. Het ruimtelijk ordeningsbeleid moet passen in een eventuele functiewijziging van de kloosters.

BIJLAGE 2
EEN AANZET VOOR EEN INFORMATIESYSTEEM

Eén van de bijkomende doelen van het volkshuisvestings- en beheerplan was het opstellen van een informatieparagraaf. Hierin wordt aangegeven welke informatie en welke indicatoren de gemeente, de TBV en eventueel anderen structureel zouden moeten bijhouden om ontwikkelingen tijdig te signaleren. De informatie, die in het onderzoeksdeel verzameld is, biedt namelijk voor sommige gegevens een momentopname. Voor andere is reeds een reeks in de tijd opgesteld, welke periodiek aangevuld zou moeten worden. In feite vormt zo'n informatiesysteem en beperkte voortzetting van het werk dat in het kader van dit volkshuisvestings- en beheerplan is verricht.

Het bijhouden van een informatie- of signaleringssysteem kan een zeer bewerkelijk karwei zijn. Dat hoeft echter niet. Bekend is het voorbeeld van de opzichter, die allerlei gegevens op de achterkant van zijn sigarendoosje bijhield. Dat systeem werkte prima. Problemen ontstaan echter, als de bij te houden gegevens ingewikkelder worden, als er meer personeel dan alleen de opzichter mee gemoeid is, of als de man met pensioen gaat.
Een keur van gegevens blijkt in de praktijk vrij gemakkelijk bij te houden te zijn. In de praktijk gebeurt dat vaak al, hoewel zelden systematisch en op een centraal punt. De automatisering, die recent heeft plaatsgevonden in Tegelen, biedt uiteraard meer mogelijkheden, vooral omdat het nu gemakkelijker is om dwarsverbanden te leggen. Hierbij is het wel zaak om te zorgen dat de verschillende bestanden (bewoners, woningen) aan elkaar te koppelen zijn. Voor het bijhouden van de gegevens dient één persoon (gedeeltelijk) vrijgemaakt te worden. Deze 'informatiemanager' coördineert de gegevensverzameling.
Bepaalde gegevens zijn alleen op het niveau van de gehele gemeente beschikbaar. Andere daarentegen zijn per wijk aanwezig, per complex of per straat, of zelfs per woning. Het bijhouden van gegevens op een lager niveau dan de hele gemeente geeft een verfijning en verdient daarom de voorkeur.

Een informatiesysteem kan het beste op twee niveaus worden bijgehouden. Op het eerste niveau wordt een aantal kengetallen bijgehouden, die vrij eenvoudig

te verzamelen zijn. Pas bij geconstateerde afwijkingen wordt dieper gekeken en meer informatie verzameld. Pas in deze tweede fase wordt spitwerk verricht.[1]
Hieronder volgt een lijst van gegevens, die op het eerste niveau bijgehouden zouden kunnen worden. Tevens is vermeld waar deze gegevens te vinden zijn, op welk niveau dat zou moeten gebeuren en hoe vaak.

** mutatiegraad (aantal verhuizingen)*
bron: woningbestand afdeling bevolking en TBV
termijn: per maand
niveau: per straat of complex.
In een bepaalde straat kunnen opeens zeer veel verhuizingen plaatsvinden. Een hoge mutatiegraad kan duiden op een geringe tevredenheid van bewoners en dito betrokkenheid bij hun woonomgeving. Hierbij moet wel in de gaten gehouden worden dat uit bepaalde typen woningen vaker verhuisd wordt dan uit andere (flats, huurwoningen, bejaardenwoningen). Gegevens kunnen procentueel vermeld worden, maar ook in relatie tot de rest van Tegelen. Er kan bijv. jaarlijks een 'top-25' opgesteld worden van de straten waaruit (relatief) het meest verhuisd wordt (zie 6.2 van het informatiedeel).

** reden verhuizing*
bron: TBV, particuliere verhuurders, gemeente
termijn: per half jaar
niveau: per straat of complex.
Verhuizenden kunnen een zgn. exit-interview voorgelegd krijgen, een formulier met een aantal vragen over het motief van hun verhuizing. Dit geeft inzicht in eventueel bestaande problemen met de woning of met de buurt. Mensen die uit de gemeente verhuizen, kan net als dat in 1987 gebeurd is, vragen gesteld worden over hun vertrekreden. Belangrijk is om deze keer toe te voegen waar ze naar toe verhuisd zijn, en waarom, en naar wat voor soort woning.

** aantal weigeringen (acceptatiegraad)*
bron: TBV en particuliere verhuurders
termijn: per maand
niveau: per straat of complex.
Waar met een wachtlijst gewerkt wordt, zouden in theorie mensen enthousiast moeten zijn als ze een geschikte woning aangeboden krijgen. De praktijk laat zien dat dit vaak niet het geval is. Weigeringen voor bepaalde woningen of bepaalde buurten geven een indicatie van de gewildheid ervan. Het aantal weigeringen is het omgekeerde van de acceptatiegraad.

---

[1]. Voor informatie- en signaleringssystemen zie bijv.: Naar een signaleringssysteem voor de naoorlogse woningvoorraad, Marjolein Spaans, DUP, Delft, 1990.

** reden weigeringen*
bron: TBV en particuliere verhuurders
termijn: half jaar
niveau: per straat of complex.
Het aantal weigeringen geeft al een indicatie, de reden van de weigering biedt een toevoeging. Als mensen een woning niet accepteren, kan naar de reden hiervan gevraagd worden. Als deze redenen bekend zijn, kan gerichter aangeschreven worden, een andere doelgroep uitgekozen, problemen aan de woning aangepast worden of juist problemen in de woonomgeving.

** voorkeur woningzoekenden*
bron: TBV, eventueel particuliere verhuurders
termijn: jaarlijks (bij actualisering bestand)
niveau: per wijk en per complex.
Woningzoekenden bij de TBV kunnen op het inschrijvings- (en het jaarlijkse herbevestigingsformulier) hun voorkeur kenbaar maken. Ontwikkelingen in deze voorkeur geven op een snelle manier inzicht in de populariteit van de verschillende wijken of voor bepaalde complexen binnen het bezit.

** leegstand*
bron: woningbestand afdeling bevolking en TBV
termijn: per maand
niveau: per straat of complex.
Leegstand ontstaat als de vraag naar woningen, of een bepaald type woningen, onvoldoende is. Structurele leegstand (4 maanden of langer) kan duiden op een combinatie van ernstige problemen en een overschot van een bepaald woningtype.

** onderhoudsregistratie, met name vandalismeonderhoud*
bron: TBV, gemeentelijke diensten
termijn: per maand of per half jaar
niveau: per woonblok en per buurt/wijk.
Als schade, veroorzaakt door vandalisme, op een eenduidige manier bijgehouden wordt, geeft dit een beeld van wijken waar iets aan de hand is. Vandalisme geldt zowel voor gemeentelijke eigendommen (speelwerktuigen, groen, verkeersborden, lantaarnpalen), als voor woningen. De TBV kan gegevens per complex, of liever per woonblok bijhouden. Plotselinge stijgingen van het vandalismeonderhoud wijzen wellicht op de noodzaak iets voor rondhangende jongeren te organiseren.

** aantal en type klachten*
bron: gemeente, TBV
termijn: per maand
niveau: per straat
Een stijgend aantal klachten, in welke vorm dan ook, wijst op een groeiende onvrede. Maatregelen zijn in zo'n situatie nodig.

** aantal inbraken*
bron: politie
termijn: per maand en per jaar
niveau: per straat en per wijk
Stijging van het aantal inbraken duidt op de noodzaak iets te doen aan beveiliging, surveillance en andere vormen van preventie. Gegevensverzameling per maand maakt directe actie mogelijk, vergelijking op jaarbasis corrigeert optredende pieken en dalen en laat meer structurele verschillen tussen wijken zien.

Bovenstaande gegevens moeten op het eerste niveau bijgehouden worden. Bij geconstateerde afwijkingen kan naar andere gegevens op zoek gegaan worden. Deze zijn meer te beschouwen als achtergrondinformatie. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bevolkingskenmerken (leeftijd, etniciteit, inkomen, werkloosheid) en veranderingen in de wijk. Gegevens op dit secundaire niveau hoeven minder vaak geactualiseerd te worden.

BIJLAGE 3
AANPAK PARTICULIERE WONINGVERBETERING

Volgens artikel 24 van de Woningwet zijn burgemeester en wethouders verplicht na te gaan "welke woningen ongeschikt ter bewoning zijn, welke woningen, ofschoon zij niet ter bewoning ongeschikt zijn, verbetering behoeven, welke woningen op een bij de bouwverordening verboden wijze worden bewoond en welke open erven en terreinen gebruikt worden of in een staat verkeren in strijd met de bouwverordening".
De manier waarop de gemeente de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad op peil houdt, verschilt in de praktijk. Dat geldt zowel voor de particuliere verhuur (vooral in de grotere steden), als voor de eigen-woningsector. Pas sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing in 1985, met de daaraan gekoppelde verstrekking van financiële middelen, is de gesubsidieerde verbetering van eigen woningen goed op gang gekomen. Uit onderzoek van het Ministerie van VROM naar de evaluatie van tien jaar stadsvernieuwing[1] blijkt overigens dat eigen woningen maar liefst acht (!) keer zo vaak verbeterd worden zonder enige subsidie als mèt subsidie. In de sociale huursector is die verhouding bijna omgekeerd: er wordt meer dan vijf keer zoveel gesubsidieerd opgeknapt dan ongesubsidieerd.
Bij de verbetering van eigen woningen kan de gemeente een multiplier-effect trachten te bereiken: "Middelen die een gemeente in staat stellen activiteiten te beginnen die leiden tot vervolginvesteringen (...) door particulieren"[2]. Dat betekent dat ze verbeteringen op gang moet helpen zonder het leeuwedeel van de investeringen voor haar rekening te hoeven nemen. De gemeente heeft zodoende vooral een rol als initiator, stimulator en organisator.

Op dit moment is de particuliere woningverbetering in Tegelen passief georganiseerd. Kandidaten melden zich aan en als ze met hun verbeterplan aan de gestelde criteria voldoen en op tijd zijn, krijgen ze subsidie. Het grote nadeel van deze methode is, dat de gemeentesubsidie hierdoor versnipperd wordt over vele

---

[1]. Evaluatienota stadsvernieuwing jaren '80 (Project Belstato), Ministerie VROM, november 1990 en achterliggende rapporten (samengevat in: RIGO, Voortgangsrapport, nov. 1990).

[2]. Idem, blz. 42 en 53.

straten, met als gevolg dat een totaaleffect ontbreekt. Bovendien is niet duidelijk of de subsidie terechtkomt bij die woningbezitters, die zonder deze bijdrage hun woning niet zelf opgeknapt zouden hebben. De gemeentesubsidie dient immers om 'de twijfelaars over de brug te helpen'.
In paragraaf 5.2 wordt een gebiedsgerichte aanpak genoemd als een manier om de particuliere woningverbetering meer systematisch aan te pakken. er wordt onderscheid gemaakt tussen een passieve en een actieve benadering. Bij de eerste wacht de gemeente tot de eigenaren zelf hun plannen indienen net als nu gebeurt. Bij de laatste gaat de gemeente zelf op pad.
Bij beide manieren wordt binnen de gemeente een gebied geselecteerd. Dat kan op verschillende manieren gebeuren. Een uitgebreide opname maken van alle particuliere woningen in Tegelen is mogelijk, waarbij een beperking mogelijk is tot de oudere voorraad. Op deze manier wordt een duidelijk inzicht verkregen in de kwaliteit van de (particuliere) woningvoorraad, overeenkomstig het in de Woningwet gestelde. De resultaten kunnen in een woningkartotheek opgenomen worden. Op grond van dit inzicht kan een overwogen beslissing genomen worden welke woningen het eerst toe zijn aan verbetering. Daar kan dan subsidie voor gereserveerd worden. Nadeel van een uitgebreide opname is de tijd en kosten die de methode meebrengt.
In een kleinere gemeente als Tegelen kan echter sneller tot een gebiedskeuze gekomen worden. Op grond van reeds aanwezige kennis en ervaring zullen al spoedig enkele straten uitgeselecteerd kunnen worden. Al vrij snel kan zo tot een prioriteitsstelling gekomen worden, op grond van globale gegevens als:
- de ouderdom en eigendomssituatie van de woningen;
- indruk van de kwaliteit van de woningen;
- indruk van de kwaliteit van de woonomgeving, maar ook:
- ligging binnen Tegelen (signaalfunctie) en;
- bereidheid tot meewerken van bewoners.

Zeker bij het introduceren van een actieve gebiedsgerichte aanpak is het van belang om een enthousiaste bewonersgroep uit te kiezen in plaats van een groep onwillige bewoners.
De omvang van het uit te kiezen gebied hangt onder meer af van de beschikbare middelen (menskracht, financiën). Bij een actieve gebiedsgerichte aanpak wordt voor het gehele project één centraal aanspreekbare projectleider (bij de gemeente) aangewezen. Alle woningen worden aan een gedetailleerde bouwtechnische kwaliteitsopname onderworpen. De bewoners krijgen een uitgebreide lijst met wat er allemaal mis is met hun woning, wat eraan te doen is en hoeveel ze dat gaat kosten. Subsidiabele onderdelen worden vergoed door de gemeente uit het fonds. Hierbij kan de gemeente eventueel de nadruk leggen op de bouwtechnische kwaliteit van de woning (de 'schil') om te voorkomen dat vooral geriefsverbeteringen uitgevoerd worden. Eventuele eigen werkzaamheid dient ook gestimuleerd (en gesubsidieerd) te worden.
De gehele aanpak duurt slechts één of enkele jaren. Dat betekent tevens dat bewoners die niet willen meewerken, subsidie mislopen en daar ook in latere jaren geen aanspraak meer op kunnen maken. Dat laatste argument moet duidelijk naar voren gebracht worden, en geldt zowel voor een passieve als een

actieve aanpak. Eventueel kan nog met een aanschrijving gedreigd worden, op grond van artikel 24 t/m 32 van de Woningwet (zie paragraaf 4.6).
Het aanpakken van de woningen in een straat kan gepaard gaan met maatregelen in de woonomgeving, zoals herinrichting, straatversmalling of -verbreding, parkeerplaatsen (opnieuw) aanleggen, woonerven, 30-km-zones, boomaanplantingen enz. Na afloop van het gehele verbeterproces, na enkele jaren dus, krijgt de straat een compleet nieuw gezicht.
Het einde van het verbeterproces is als een feestelijke oplevering; de straat begint in feite een tweede leven. Na een jaar wordt de volgende straat geselecteerd, die dan aan de beurt komt.

Samengevat moeten de volgende elf stappen genomen worden bij een actieve gebiedsgerichte aanpak:

1. bepalen budget en menskracht;
2. bepalen aan te pakken straten aan de hand van globaal of gedetailleerd onderzoek;
3. aanwijzen projectleider (al dan niet in deeltijd);
4. technische opname woningen;
5. opstellen gebrekenlijst voor bewoners, met kostenplaatje en subsidiemogelijkheden;
6. inventariseren woonwensen bewoners m.b.t. woonomgeving;
7. opknappen woningen, in samenwerking met bewoners en aannemer;
8. verbetering woonomgeving;
9. eventueel: aanschrijven onwillige bewoners;
10. oplevering verbeterde straat;
11. (ondertussen:) aanwijzen nieuw gebied.

Het bovenstaande geeft slechts een kort overzicht van hetgeen een gebiedsgerichte aanpak van particuliere woningverbetering allemaal meebrengt. In zo'n kort bestek kan geen totaaloverzicht gegeven worden. Daarvoor is de problematiek te ingewikkeld, getuige de moeilijkheden waarvoor tal van gemeenten zich geplaatst zien. Inmidels zijn er wel diverse rapporten verschenen over de aanpak van particuliere woningverbetering. Enkele voorbeelden:

Particuliere Woningverbetering, delen '1, het beleid' en '2, de praktijk', NIROV en Werkgroep '2Duizend, oktober 1987, Den Haag.

Dat is knap opgeknapt, VNG/SEV-publicatie, serie 'Leren van experimenteren', Rotterdam, 1987.

Nota Woningverbetering: Wie, wat, waar? plus bijlagen, Gemeente Den Haag

Tevens zijn aan de gemeente (in de persoon van de heer J. van Alphen) enkele copieën overhandigd van artikelen over particuliere woningverbetering.

Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde
Sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 78 30 05
Telex butud 38151
Telefax (015) 78 44 22