705161
W
AR 2

STEDELIJKE VERNIEUWING IN KLEINE GEMEENTEN IN OVERIJSSEL

Bibliotheek TU Delft
C 3005358

8501
553G

OTBOUWSTENEN 36

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl

AR-2

STEDELIJKE VERNIEUWING IN KLEINE GEMEENTEN IN OVERIJSSEL

H. van Rooijen
R. Raat

BIBLIOTHEEK TECHNISCHE UNIVERSITEIT
Prometheusplein 1
2628 ZC
DELFT

Delft University Press, 1998

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van

Provincie Overijssel

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Rooijen, H. van

Stedelijke vernieuwing in kleine gemeenten in Overijssel / H. van Rooijen, R. Raat - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 : 36) Met lit. opg.
ISBN 90-407-1742-7
NUGI 655
Trefw. : stedelijke vernieuwing, Overijssel, herstructurering

Copyright © 1998 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

VOORWOORD

De discussie over de herstructureringsopgave is in volle gang: de grote steden hebben hun behoefte laten onderzoeken door OTB en SOAB (Priemus e.a., 1997). Recentelijk is daar een studie van het OTB aan toegevoegd waar de stedelijke investeringsopgave van 31 gemeenten nader wordt gekwantificeerd (Priemus e.a., 1998). Deze studies maken de grotere steden tot object. Hierdoor kan over het hoofd worden gezien dat ook in kleinere gemeenten, hoewel de naam dat niet doet vermoeden, een stedelijke vernieuwingsopgave ligt.
Dit voorliggende onderzoek gaat in op de problematiek die speelt in de kleinere gemeenten in de provincie Overijssel. Het gaat om alle 40 gemeenten in de provincie buiten Enschede, Hengelo, Deventer, Almelo en Zwolle. Deze vijf komen in de meest recente studie van het OTB reeds aan bod.
In ons onderzoek komt naar voren dat de herstructureringsbehoefte in kleinere Overijsselse gemeenten niet beperkt blijft tot de woningvoorraad. Zij blijken daarnaast te kampen met problemen op het gebied van bedrijvigheid (vaak al langslepend) en infrastructuur (omvangrijk en hoge kosten).
Dit rapport geeft inzicht in de provinciale herstructureringsopgave. De resultaten kunnen een basis vormen voor de in de toekomst op te stellen gemeentelijke investeringsvisies in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (IVS).

Ten behoeve van het onderzoek is een begeleidingscommissie gevormd bestaande uit de heren:
J. Bakhuis, D. Fuite en R. Klem van de provincie Overijssel;
J. Huiszoon van de Inspectie Volkshuisvesting;
C. Naberman van de gemeente Hardenberg;
en J. van Aken van de gemeente Haaksbergen.
Wij willen de leden van de begeleidingscommissie bij deze graag bedanken voor hun bijdrage aan het onderzoek.

De conceptrapporten zijn van kritische noten voorzien door Frank Wassenberg van het OTB en Egbert Kalle van SOAB. Ook hen willen we bedanken voor hun bijdrage.

Herman van Rooijen (SOAB)
Roger Raat (OTB)

1
INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vanuit de provincie Overijssel bestaat de behoefte om inzicht te krijgen in de aard en omvang van de stedelijke vernieuwingsopgave binnen haar grondgebied, nu en in de nabije toekomst (tot over ca. 5 tot 10 jaar).
Bij de provincie Overijssel ontbreekt momenteel voldoende kennis om hierop antwoord te kunnen geven. Het is voor de provincie van belang, dat er een goede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteraming op tafel komt voor de toekomstige landelijke verdeling van de middelen voor herstructurering en later de stedelijke vernieuwing.

Op landelijk niveau heeft het ministerie van VROM in de nota Stedelijke vernieuwing een behoefteraming voor de herstructurering van wijken opgesteld. Deze behoefteraming is gebaseerd op een typering van stadswijken door het adviesbureau RIGO Research en Advies BV. Deze behoefteraming heeft geleid tot een extra bedrag van *f* 1,85 miljard op de rijksbegroting ten behoeve van de herstructurering. Tweederde van de herstructureringsbehoefte blijkt in naoorlogse wijken te liggen; de rest in het vooroorlogse gebied. Voor de kleine woonplaatsen (gemeenten met minder dan 30.000 inwoners) is landelijk een subsidiebehoefte berekend van *f* 235 miljoen. Dit bedrag maakt deel uit van de genoemde *f* 1,85 miljard.

In Overijssel liggen 45 gemeenten. Deze zijn in te delen in twee groepen. Ten eerste is er de groep met de vijf grote steden (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle). De vijf gemeenten zijn onderzocht in de studies naar de stedelijke investeringsopgaven (Priemus e.a., 1997 en Priemus e.a., 1998). Dit voorliggende rapport brengt de vernieuwingsopgave in de resterende 40 kleine gemeenten in kaart. Onderzoek- en adviesbureau SOAB te Breda en Onderzoeksinstituut OTB uit Delft hebben samen dit inventariserende en verkennende onderzoek uitgevoerd; de coördinatie is verzorgd door SOAB.

1.2 Doelstelling

Het onderzoek levert een globaal inzicht op in de aard en omvang van de stedelijke vernieuwingsopgave in de kleinere gemeenten in Overijssel. Benadrukt moet worden dat het hier gaat om een eerste verkennende studie op provinciaal niveau. Deze doelstelling heeft zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve zijde: het gaat niet alleen om de vaststelling hoeveel buurten aangepakt moeten worden en wat de globale kosten van deze aanpak zijn, maar ook welke soort problemen zich in de gemeenten voordoen en op welke wijze die aangepakt kunnen worden. Bij het vaststellen van de aard en omvang van de behoefte is bovendien van belang, dat de uiteindelijke raming in de landelijke discussie meetelt. Bij de uitwerking wordt daarom aangesloten op de landelijke ramingsmethodiek en de definiëring.

De volgende vragen staan in het onderzoek centraal:
- Wat zijn de kenmerken van de gemeenten naar woningtype, bevolkingsopbouw, eigendomssegment, stedenbouwkundige structuur en omvang?
- Welke aard van problematiek doet zich in die gemeenten voor met betrekking tot leefbaarheid en verhuurbaarheid respectievelijk welke problemen zullen zich in de nabije toekomst (5 tot 10 jaar) kunnen voordoen?
- Welke partijen zijn in het Overijsselse allemaal betrokken bij de aanpak van de herstructurering?
- Is het mogelijk inzicht te krijgen in de aard van de oplossingen waarmee de problematiek in de Overijsselse gemeenten wordt aangepakt of waarmee men dat in de toekomst denkt te kunnen doen?
- Welke soorten bedrijvigheid levert problemen op met de ontwikkeling van de steden in Overijssel met daarbij de nadruk op de bedrijvigheid binnen de kernen?
- Welke soort infrastructurele problemen spelen de gemeenten parten voor hun ontwikkeling?
- Welke voorzieningen ontbreken in de diverse gemeenten die het goed functioneren van de gemeenschap in de weg staan?

1.3 Werkwijze

Om de hiervoor gestelde vragen te beantwoorden zijn de volgende stappen gezet:
1. Selectie van gemeenten;
2. Nader onderzoek gemeenten met een verwachte stedelijke vernieuwingsopgave;
3. Globaal onderzoek in gemeenten waar geen of een geringe opgave verwacht wordt;
4. Kwantitatieve verwerking gegevens.

Ter nadere toelichting op de onderscheiden onderzoeksstappen het volgende:

ad. 1 Selectie van gemeenten
Op grond van ervaringen binnen Nederland tot nu toe, blijkt dat zich in de nabije toekomst naar alle waarschijnlijkheid problemen gaan voordoen in bepaalde typen gemeenten. Deze gemeenten kennen een zodanige eenzijdige sociaal-economische en/of woningvoorraadstructuur, dat herstructurering onontkoombaar zal zijn. Op grond van een aantal criteria zijn de kleinere veertig gemeenten van Overijssel ingedeeld in gemeenten waar wij verwachten dat zich wel herstructureringsproblemen (zullen gaan) voordoen en gemeenten waar wij dat niet verwachten. Om deze, per definitie, arbitraire grens tussen gemeenten met en zonder herstructureringsproblemen te onderbouwen, is door ons zoveel mogelijk gebruik gemaakt van algemene statistische gegevens (CBS). Deze gegevens per gemeente zijn te vinden in bijlage 1.

De wijze waarop tot de selectie van gemeenten is gekomen met een te verwachten herstructureringsopgave staat beschreven in bijlage 2. Uit deze berekeningen komt naar voren dat er binnen Overijssel dertien kleinere gemeenten zijn die naar verwachting te maken hebben met een herstructureringsopgave.
Het gaat ten eerste om de relatief stedelijke gemeenten Kampen, Steenwijk en Oldenzaal, die qua karakter enigszins lijken op de vijf grotere steden in de provincie Overijssel. Daarnaast is er nog een (lichtere) herstructureringsopgave in tien andere kleinere gemeenten. Hoewel de berekening van de herstructureringsopgave in de woningvoorraad centraal staat in het onderzoek, wordt ook aandacht besteed aan problemen met betrekking tot bedrijvigheid, infrastructuur en voorzieningen. Ook vanuit deze problematiek is een aantal gemeenten op basis van ervaringscijfers geselecteerd, zodat ook in de volgende gemeenten een stedelijke vernieuwingsopgave wordt verwacht: Avereest, Goor, Haaksbergen, Den Ham, Hardenberg, Hellendoorn, Losser, Raalte, Wijhe en IJsselham.

ad. 2 Nader onderzoek gemeenten met een verwachte opgave
De hiervoor geselecteerde dertien gemeenten zijn mondeling benaderd voor het aangeven van hun herstructureringsopgave. In bijlage 3 zijn de gesprekspartners genoemd. Aan hen is gevraagd naar de buurten waar zich nu, of naar verwachting in de toekomst, problemen zullen voordoen en waardoor deze problemen veroorzaakt zijn. Tevens is aandacht gevraagd voor recent in aanvang genomen projecten of op stapel staande investeringen, alsmede voor de aard van de in de buurten voorkomende problematiek. Van de buurten waar zich nu of in de toekomst problemen voordoen is gevraagd naar voorkomende variabelen (aantal woningen, voorkomende woningtypes, eigendomssegmenten, verhuisbeweging, gemiddelde kwaliteit van het bestand etc.) Tot slot is gevraagd naar de mogelijke oplossingsstrategieën, waaronder de verwachte investeringen en het verkoopbeleid van woningen. Daarnaast wordt ingegaan op problemen op de andere beleidsvelden: bedrijven, infrastructuur en voorzieningen, voorzover deze de stedelijke revitalisering belemmeren.

ad. 3 Globaal onderzoek waar geen of nauwelijks opgave wordt verwacht
Naar de overige 27 gemeenten is een schriftelijke vragenlijst verstuurd. Op deze wijze konden ook gemeenten die niet rechtstreeks zijn benaderd hun eventuele stede-

lijke vernieuwingsopgave schetsen. De vragenlijst is gestuurd naar de contactpersonen die door de provincie zijn aangegeven. In bijlage 4 is de gehanteerde vragenlijst te vinden.

ad. 4 Kwantitatieve berekening problematiek
Aan de hand van de resultaten van het onderzoek onder de kleine gemeenten is een inschatting gemaakt van de omvang van de stedelijke vernieuwingsproblematiek en van de herstructureringsopgave in het bijzonder. Hier is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van op nationaal niveau gehanteerde cijfers en regionale uitwerkingen daarvan. Uiteraard is ook gebruik gemaakt van de inschattingen die de gemeenten en corporaties zelf gaven.

1.4 Opbouw van het rapport

In het volgende hoofdstuk schetsen we in vogelvlucht de ontstaansgeschiedenis van de stedelijke vernieuwing en definiëren we de gehanteerde begrippen in dit rapport. In hoofdstuk drie wordt aan de hand van de resultaten van de gesprekken met de dertien gemeenten en de enquête onder de zevenentwintig gemeenten de stedelijke vernieuwingsopgave kwalitatief en kwantitatief geschetst. In het vierde hoofdstuk worden de kosten geschat van de stedelijke vernieuwing in Overijssel op basis van dit onderzoek en de resultaten van andere onderzoeken (waaronder herijkingsonderzoek stads- en dorpsvernieuwing). Het rapport eindigt met de conclusie in hoofdstuk vijf.

2
DE PROBLEMATIEK

Het onderhavige onderzoek is een verkennende studie naar de stedelijke vernieuwingsopgave in de provincie Overijssel. De stedelijke vernieuwing wordt gezien als de opvolger van de stadsvernieuwing. In afwachting van de komst van een breder fonds (het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) en gelet op de signalen die uit het land komen met betrekking tot problemen in met name de naoorlogse voorraad, is in 1997 en 1998 door het Rijk de Tijdelijke herstructureringsmaatregel in het leven geroepen[1]. Al deze ontwikkelingen maken het niet eenvoudig om de reikwijdte aan te geven van de verschillende gehanteerde begrippen. In dit hoofdstuk bakenen we de begrippen enigszins af, zodat duidelijk wordt waar dit verkennend onderzoek een antwoord op geeft.

Stadsvernieuwing
In 1985 treedt de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing in werking. Deze wet werd na een aantal jaren van probleemsignalering ingesteld als kader voor de rijkssteun om opeenhopingen van kwaliteitsachterstanden weg te kunnen werken. Met het in werking treden van de wet komen verschillende regelingen (waaronder 80% regeling, Interim saldoregeling e.d.) tezamen in een fonds en worden met behulp van een versleuteling de gelden voor stadsvernieuwing over het land verdeeld. Onderscheid wordt gemaakt in de zogenaamde directe gemeenten en de overige gemeenten. De directe gemeenten (in de sleutel boven de één promille) krijgen rechtstreeks van het Rijk een bijdrage in hun stadsvernieuwingsfonds. De andere gemeenten moeten vanaf 1985 een verzoek tot gelden voor stadsvernieuwing indienen bij de provincie. De provincies op hun beurt hebben zelf regelingen ontwikkeld voor de wijze waarop het geld over de kleinere gemeenten verdeeld wordt.

[1] Over 1997 zijn in de provincie Overijssel bijdragen verleend aan plannen in Kampen (Hanzewijk), Hengelo (Hengelose Es), Deventer (Boxbergerweg en Burgemeestersbuurt) en Zwolle (Schildersbuurt). In 1998 zijn bijdragen verleend aan plannen in Deventer (Grachtengordel), Haaksbergen (A. Cuyplaan/Rembrandtstraat), Steenwijk (Steenwijk-West) en Almelo (Sibelius/Karelia).

Onder stadsvernieuwing wordt verstaan: "een zodanig geïntensiveerde aanpassing van het woon-, werk-, productie- en leefmilieu (in de bebouwde kom van vóór 1970) aan de huidige wensen en normen, dat de thans nog aanwezige achterstand sprongsgewijs wordt ingelopen, zulks ten bate van hen die in de achterstandsgebieden wonen, werken en hun bedrijf uitoefenen; onderhoud en beheer vallen daar dus buiten."

Belstato
Sinds 1992, met het verschijnen van de nota BELeid voor STadsvernieuwing in de Toekomst (BELSTATO), is stadsvernieuwing voor wat de financiële betrokkenheid van het Rijk betreft gedefinieerd als een eindige inhaaloperatie. Als ijkpunt hanteert het Rijk de achterstand zoals die opgemaakt was in de Nota Stadsvernieuwing van 1981. Met andere woorden het Rijk voelt zich (mede)verantwoordelijk voor de achterstanden zoals die in deze nota vastgesteld waren. Zo gauw die achterstanden weggewerkt zijn, houdt de directe rijksverantwoordelijkheid op. Naarmate het einde van deze inhaaloperatie steeds dichterbij komt (na het jaar 2001 is nog maar sprake van een beperkt budget) laait de discussie op over de noodzaak van een nieuwe impuls van stedelijke investeringen.

Tijdelijke herstructureringsmaatregel
In afwachting van de nota Stedelijke vernieuwing heeft het Rijk voor 1997 en 1998 de Tijdelijke herstructureringsmaatregel in het leven geroepen. Redenen hiervoor waren de geluiden uit het land dat in de steden problemen optraden door de eenzijdig opgebouwde voorraad in met name de vroeg naoorlogse wijken. De tijdelijke maatregel is dan ook gericht op het tot stand brengen van een meer gedifferentieerde woningvoorraad in deze wijken. Toch ontstaat in het kader van de herstructurering ook al discussie over de zogenaamde smalle en de brede invulling (Priemus e.a., 1997). Dit onderscheid heeft te maken met het feit dat maatregelen om de eenzijdige woningvoorraad te doorbreken vrijwel nooit alleen genomen worden en veelal gepaard zullen gaan met maatregelen op andere terreinen, zoals in de woonomgeving, voorzieningensfeer e.d.

In 1997 en 1998 is in het kader van de tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad *f* 65 miljoen voor projecten beschikbaar. Het kabinet is voornemens om in de toekomst (wellicht in het jaar 2001) tot een bundeling van geldstromen te komen. Deze bundeling zou dan betrekking hebben op het stadsvernieuwingsfonds, het BWS, het BLS, de bodemsanering (met daarbij wellicht ook de geluidshinder) en de herstructurering. Deze bundeling leidt dan tot het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV).

Stedelijke vernieuwing
De rijksoverheid heeft in 1997 de nota Stedelijke vernieuwing gepubliceerd. Deze verwoordt het regeringsstandpunt over de herijking van de BELSTATO-nota.

Gesteld wordt dat ondanks de grote inspanningen die gepleegd zijn in de stadsvernieuwing (met name in de directe fysieke woon- en leefomgeving in de binnenstedelijke gebieden van de steden vóór 1971), er nog wel sprake blijkt te zijn van negatieve ontwikkelingen in stadsvernieuwingswijken, zoals hoge werkloosheid, onaantrekkelijke leefmilieus en het wegtrekken van bedrijvigheid. Deze problematiek vraagt om een brede, integrale aanpak waarbij de economische basis van de steden versterkt moet worden, de sociale onthechting een halt toegeroepen moet worden en de algehele vitaliteit van de steden vergroot moet worden.
Voor zo'n vitale stad is differentiatie in de samenstelling van bevolking en woningvoorraad noodzakelijk. Wijken die gekenmerkt worden door (dreigende) eenzijdigheid kunnen door maatregelen zoals verkoop van huurwoningen, strategische nieuwbouw en dergelijke, de woningvoorraad differentiëren. Wanneer deze ingrepen worden gecombineerd met de aanpak van infrastructuur, woonomgeving, voorzieningen en bedrijvigheid wordt gesproken van 'stedelijke vernieuwing'. Of zoals door staatssecretaris Tommel weergegeven in zijn contourenbrief: "het scheppen van condities voor de kwaliteitsverbetering van het woon-, werk-, productie- en leefmilieu in en rond de steden door het treffen van maatregelen die vooral gericht zijn op de aard en het beheer van de fysieke leefomgeving".

Uit de nota Stedelijke vernieuwing blijkt dat er tot 2010 een inschatting is gemaakt van *f* 1,911 miljard gulden voor de aanpak van 768.000 woningen (446.000 naoorlogs en 322.000 vooroorlogs). Omgerekend per woning zou dit neerkomen op een bijdrage van *f* 2.500,- per woning. Daarbij wordt uitgegaan van een bijdrage van de gemeenten van 7,5% van de investeringen (*f* 375,-) en een bijdrage van *f* 2.125,- voor het Rijk.
Voor de kleine gemeenten is een bedrag van *f* 235 miljoen gulden gereserveerd. Hoe dat bedrag wordt uitgekeerd (in de vorm van een versleuteld jaarlijks fonds of in de vorm van projectsubsidiëring) is nog niet duidelijk.

Stedelijke vernieuwing in kleine gemeenten
Het is duidelijk dat de term stedelijke vernieuwing moeilijk valt te rijmen met de omvang van de problematiek in kleinere gemeenten. De schaal van de problemen is duidelijk kleiner, terwijl ook de zwaarte en urgentie van de problematiek duidelijk verschilt van die in de grote steden. Echter, ook voor een kleinere gemeente kunnen deze (kleinere) problemen bedreigend zijn voor de leefbaarheid en het sociaal-economisch klimaat en kunnen mogelijke oplossingen de (financiële) daadkracht te boven gaan. Om niet af te wijken van termen en definities die op rijksniveau leven, wordt de term stedelijke vernieuwing ook gehanteerd voor de kleinere gemeenten.

Herstructurering
In de nota Stedelijke vernieuwing wordt geconstateerd dat er in gemeenten wijken zijn die verarmen, waar sprake is van sociale spanningen en overlast en waar de exploitatie van woningen, voorzieningen en bedrijven risicovol wordt. Tijdige investeringen in de vernieuwing van deze wijken is nodig om te voorkomen dat daar een neerwaartse spiraal ontstaat van moeilijk te beheersen, elkaar versterkende nega-

tieve verschijnselen, die afbreuk doen aan de sociale en economische vitaliteit van de stad als geheel. De ingrepen die hiervoor nodig zijn, worden aangeduid met het begrip herstructurering. Bij herstructurering kan gedacht worden aan de volgende concrete (gecombineerde) ingrepen:
- nieuwbouw van marktwoningen;
- sloop van huurwoningen;
- upgrading, verbetering en samenvoeging van woningen;
- verkoop van sociale huurwoningen;
- verbetering woonomgeving;
- aanpak/stimulering van bedrijvigheid;
- ontsluiting naar en binnen de wijken/buurten.

In het onderhavige onderzoek beschouwen we herstructurering niet zo zeer als de aanpak van enkele woningen binnen een buurt maar als een aanpak van een cluster van minimaal circa 50 woningen (hetgeen in dit onderzoek dan ook als leidraad is gehanteerd). Het is met name een aantal eenzijdige naoorlogse wijken waar herstructureringsproblemen worden geconstateerd, maar ook in een aantal vooroorlogse wijken spelen deze problemen. In deze laatste wijken is de stadsvernieuwing een belangrijk beleidsmiddel, dat zo ook een belangrijk onderdeel vormt van de stedelijke vernieuwing.

Stedelijke investeringsopgave
De investeringen van steden om de stad vitaal en leefbaar te houden houdt niet op bij ingrepen in de woningen en woonomgeving. Ook bedrijvigheid (a), infrastructuur (b) en ingrepen in de voorzieningen (c) spelen hierbij een rol.

ad. a bedrijvigheid
De ontwikkeling van een gemeente wordt in een aantal situaties belemmerd door de aanwezigheid van bedrijventerreinen/bedrijven in de bebouwde kom. Aan de andere kant kan het bedrijfsleven zelf in die situaties te maken krijgen met een minder rendabele bedrijfsuitvoering en een beperking van investeringsmogelijkheden. Verplaatsing ligt dan vaak voor de hand.
De problemen met de verplaatsing van een bedrijf kunnen samenhangen met de aanwezige milieuproblemen (variërend van bodemverontreiniging tot vervuiling door een functionerend bedrijf), de afwezigheid van een goed alternatief voor een bedrijf binnen de gemeente of de kosten die gemoeid zijn met het verplaatsen van het bedrijf. Bij de stedelijke vernieuwing gaat het met name om die bedrijvigheid die de ontwikkeling van de gemeente binnen de bebouwde kom belemmert, niet zozeer om de ontwikkeling van bedrijventerreinen buiten de bebouwde kom.

ad. b infrastructuur
De ontwikkeling van een gemeente heeft soms te kampen met het ontbreken van een goede infrastructuur of het bestaan van knelpunten in de bestaande infrastructuur. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe wegen (ontsluitingswegen, aan- en afvoerwegen en rondwegen), maar ook aan bepaalde kunstwerken (bruggen, viaducten) of

rioleringsvraagstukken. Ingang bij deze problemen dient nu ook weer te zijn: welke problemen geven overlast die de leefbaarheid aantast en een vitale en gezonde ontwikkeling van een gemeente belemmert.

ad. c voorzieningen
De stedelijke vernieuwingsopgave kent verschillende facetten. Zo kan het ontbreken van voorzieningen (of de gebrekkige kwaliteit van bestaande voorzieningen) belemmerend werken voor het vitaal houden of krijgen van de gemeente. Daarbij kan binnen wijken vooral gedacht worden aan winkelcentra.

Tot slot
In het voorafgaande is in vogelvlucht de ontwikkeling van stadsvernieuwing naar stedelijke vernieuwing uiteengezet. Daarbij geldt dat het begrip stedelijke vernieuwing veel verder gaat dat de gelimiteerde stadsvernieuwingsopgave (althans in de ogen van de het Rijk). Ook ingrepen in bedrijvigheid, infrastructuur en voorzieningen behoren tot de stedelijke vernieuwingsopgave. Dit maakt het in de praktijk niet eenvoudig om de grens te trekken tussen de verschillende beleidsvelden. Bijvoorbeeld de aanleg van een rondweg kan gerekend worden tot de planontwikkelingskosten van een uitleggebied. Op het moment dat de aanleg van deze rondweg ook de kern van een gemeente ontlast, kan een deel ook gerekend worden tot de stedelijke vernieuwingsopgave. Om nog maar te zwijgen van de subsidiemogelijkheden die, in geval van wegen, uiteraard grotendeels via Verkeer en Waterstaat lopen, terwijl de stedelijke vernieuwing primair een taak is die via het ministerie van VROM verloopt.

De Overijsselse gemeenten zijn in het onderhavige onderzoek verzocht een opgave te doen van de knelpunten en problemen om de stad vitaal te houden, waarbij in de toelichting op de vragenlijst (bijlage 4) uiteengezet is op welke problematieken in dit onderzoek gedoeld wordt.

3

STEDELIJKE VERNIEUWING KLEINE GEMEENTEN

In het onderzoek is, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, op twee manieren de stedelijke vernieuwingsopgave verkend: met 13 gemeenten zijn gesprekken gevoerd en 27 gemeenten hebben een vragenlijst ontvangen. In dit hoofdstuk worden de resultaten van beide methoden bijeengebracht. Dit leidt tot inzicht in de totale stedelijke vernieuwingsopgave in de provincie Overijssel.

3.1 De totale opgave

Met contactpersonen van 13 gemeenten zijn gesprekken gevoerd. Een uitzondering is de gemeente Den Ham, die aangaf geen behoefte te hebben aan een gesprek aangezien in die gemeente zich geen problemen voordeden op het gebied van de stedelijke vernieuwing. Aan de contactpersonen is verzocht te beoordelen of zij het noodzakelijk vonden om iemand van de corporatie erbij te vragen. In de meeste gevallen waren ook personen van de plaatselijke corporatie aanwezig.

De overige 27 gemeenten hebben een vragenlijst ontvangen. Zij konden aangeven of in hun gemeente problemen speelden op het gebied van de stedelijke vernieuwing, onderscheiden naar een herstructureringsopgave, bedrijvigheid/bedrijven, infrastructuur en voorzieningen. De vragenlijst is half maart naar de gemeenten verzonden. Begin april 1998 hebben de gemeenten, die tot dan toe de vragenlijst niet teruggestuurd hadden, een herinnering ontvangen. Totaal zijn 17 vragenlijsten teruggekomen. Een respons derhalve van 63%. Deze respons is niet hoog gelet op het feit dat de vragenlijst persoonlijk gericht was aan een contactpersoon binnen de gemeente en de provincie aan het College van B&W een brief had verstuurd over het belang van het onderzoek. Het vermoeden bestaat echter dat bij de gemeenten die de vragenlijst niet geretourneerd hebben, niet of nauwelijks problemen spelen. Dit vermoeden is gebaseerd op het feit dat de gemeenten die belang hechten aan het naar voren brengen van problemen binnen hun gemeente de verwachting koesteren dat de opgave binnen het onderhavige onderzoek beschouwd zal worden als een pré-indiening voor subsidies die later beschikbaar komen. Gemeenten, die weinig te verwach-

ten hebben omdat er geen problemen spelen in het kader van de stedelijke vernieuwing, zullen weinig belang zien in het terugsturen van de vragenlijst.

De gemeenten Ambt Delden, Borne, Brederwiede, Diepenheim, Heino, Markelo, Ootmarsum, Staphorst, Weerselo en Zwartsluis, hebben de vragenlijsten niet teruggestuurd. De behoefte in deze gemeenten op het gebied van stedelijke vernieuwing wordt in dit onderzoek op nul gesteld.
De gemeenten Avereest, Den Ham, Diepenveen, Hasselt, Stad Delden en IJsselmuiden hebben wel gereageerd, maar in deze gemeenten spelen geen noemenswaardige problemen op het gebied van de stedelijke vernieuwing. Zij zullen in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing blijven.

Afbeelding 3.1 Respons onderzoek naar gemeenten

De provincie Overijssel omvat in totaal 45 gemeenten:

Stap 1: Niet in onderhavige onderzoek betrokken:
Enschede, Hengelo, Zwolle, Deventer en Almelo
(5, resteren er nog 40)

Met 13 gemeenten een gesprek gepland:
Avereest, Goor, Haaksbergen, Den Ham, Hardenberg, Hellendoorn, Kampen, Losser, Oldenzaal, Olst, Raalte, Steenwijk en IJsselham.

Stap 2: Geen behoefte aan gesprek of geen probleem:
Avereest en Den Ham
(2, resteren er nog 38)

27 gemeenten hebben een vragenlijst ontvangen:
Ambt Delden, Bathmen, Borne, Brederwiede, Dalfsen, Denekamp, Diepenheim, Diepenveen, Genemuiden, Gramsbergen, Hasselt, Heino, Holten, Markelo, Nieuwleusen, Ommen, Ootmarsum, Rijssen, Stad Delden, Staphorst, Tubbergen, Vriezenveen, Weerselo, Wierden, Wijhe, IJsselmuiden en Zwartsluis.

Stap 3: Geen vragenlijst geretourneerd:
Ambt Delden, Borne, Brederwiede, Diepenheim, Heino, Markelo, Ootmarsum, Staphorst, Weerselo en Zwartsluis.
(10, resteren er nog 28)

Stap 4: Uit respons blijkt dat er zich in de volgende gemeenten geen noemenswaardige problemen voordoen:
Diepenveen, Hasselt, Stad Delden en IJsselmuiden.
(4, resteren er nog 24)

Stap 5: Dus in 24 gemeenten een stedelijke vernieuwingsopgave.
(zie tabel 3.1 voor de gemeenten)

Tabel 3.1 Aantal problemen naar probleemveld

Gemeenten	herstr.	bedrijv.	infra.	voorz.
Bathmen	0	0	1	0
Dalfsen	0	2	2	2
Denekamp	0	0	1	0
Genemuiden	0	4	0	0
Goor	1	1	1	0
Gramsbergen	0	1	1	1
Haaksbergen	3	3	2	1
Hardenberg	4	2	2	2
Hellendoorn	0	1	1	1
Holten	2	1	1	0
Kampen	5	0	0	0
Losser	1	3	1	1
Nieuwleusen	1	2	1	0
Oldenzaal	2	1	0	2
Olst	0	1	1	0
Ommen	0	1	1	0
Raalte	2	2	2	1
Rijssen	0	0	2	0
Steenwijk	4	1	0	0
Tubbergen	0	6	0	0
Vriezenveen	0	0	1	1
Wierden	1	2	1	0
Wijhe	1	1	1	0
IJsselham	0	0	2	0
Totaal	27	35	25	12

Bron: OTB/SOAB, 1998.
herstr. = herstructurering woonwijken, bedrijv. = bedrijvigheid, infra. = infrastructuur en voorz. = voorzieningen.

In dit hoofdstuk wordt nu alleen gekeken naar de 11 gemeenten die zijn benaderd en die een stedelijke vernieuwingsopgave constateren en de 13 gemeenten die door middel van de vragenlijst hebben aangegeven dat er een stedelijke vernieuwingsopgave aanwezig is. Stedelijke vernieuwing is derhalve een opgave voor 24 van de 40 kleinere Overijsselse gemeenten (zie ook afbeeling 3.1).

In tabel 3.1. is de totale opgave in de 24 gemeenten weergegeven. Het gaat om het aantal problemen dat door hen genoemd is. De meeste problemen lijken zich voor te doen met betrekking tot bedrijvigheid. Bij voorzieningen worden maar weinig concrete problemen gesignaleerd.
Opvallend is dat de wat grotere gemeenten met een stedelijk karakter meer problemen kennen in de sfeer van de herstructurering. Kleinere gemeenten kennen vooral problemen op het vlak van de bedrijvigheid en infrastructuur. In de volgende paragrafen worden de vier probleemvelden nader bekeken.

Tabel 3.2 Herstructureringsproblematiek nader beschouwd in aantal woningen

Gemeente	Sloop/ nieuwbouw	Verbetering	Woonomgeving	Verkoop woningen	
				aantal	wijk
Goor	150	-	-	-	
Haaksbergen	112	-	1.236	148	1.236
Hardenberg	264	-	2.650	418	3.483
Holten	6	220	757	208	1.731
Kampen	1.056	644	3.050	432	3.600
Losser	158	-	-	-	
Nieuwleusen	41	60	200	24	200
Oldenzaal	252	164	-	-	
Raalte	140	-	-	-	
Steenwijk	410	400	1.263	152	1.263
Wierden	-	54	150	-	
Wijhe	80	-	-	-	
Totaal	2.669	1.542	9.306	1.382	

Bron: OTB/SOAB, 1998.

3.2 Herstructurering woonwijken

Uit het onderzoek blijkt dat er in 12 van de 40 gemeenten sprake is van herstructureringsproblemen: 30% van alle gemeenten. In totaal worden 27 buurten/wijken genoemd. De grootte van deze buurten/wijken en de grootte van de ingrepen variëren sterk met de grootte van de gemeente. In tabel 3.2 is de herstructurering verder uitgesplitst naar een aantal mogelijke ingrepen, zoals deze ook in de nota Stedelijke vernieuwing (Ministerie van VROM, 1997:86) worden gehanteerd. In deze tabel wordt zowel gebruik gemaakt van de werkelijke aantallen, zoals opgegeven door de gemeenten en van schattingen waar deze werkelijke aantallen niet aanwezig waren.

De cijfers van de betrokken gemeenten maken het mogelijk om bij sloop/nieuwbouw en woningverbetering met de werkelijke aantallen te werken, terwijl voor de verkoop van woningen met het totale aantal woningen in een wijk moest worden gewerkt. Om toch tot het aantal te verkopen woningen in een wijk te komen, is het aantal woningen in de wijk vermenigvuldigd met het ervaringspercentage van 12%, dat ook wordt gehanteerd in de nota Stedelijke vernieuwing (Ministerie van VROM, 1997:133). In de tabel is daarom ter verduidelijking zowel het aantal te verkopen woningen vermeld alsook het aantal woningen dat in deze wijken staat. Bij het aspect woonomgeving is het aantal woningen in de desbetreffende wijk aangegeven.

3.2.1 Sloop/nieuwbouw

Uit tabel 3.2 komt naar voren dat in de kleine gemeenten in Overijssel bijna 2.700 woningen zullen worden gesloopt op de middellange termijn. Deze sloopopgave be-

draagt 1,3% van de totale woningvoorraad in 1996. Deze opgave ligt boven het landelijk gemiddelde, waar in het programma rekening wordt gehouden met de sloop van 55.000 woningen (circa 0,9% van de totale woningvoorraad).
De oorzaken voor sloop zijn talrijk, maar in Overijssel blijken het toch met name bouw- en woontechnische gebreken van de woningen te zijn die leiden tot sloop. Ook sociale problemen en problemen met betrekking tot de woonomgeving spelen een belangrijke rol. De eenzijdigheid van de woningvoorraad en de daaruit volgende verhuisbewegingen en verhuurproblemen, komen minder vaak voor. De volgende problemen werden door de gemeenten genoemd (combinaties zijn mogelijk):

Aantal Problemen

12 woontechnische knelpunten (veroudering) van de woningen
9 bouwtechnische problemen aan de woningen
7 leefbaarheidsproblemen (waaronder vandalisme, vernielingen, onveiligheid)
7 gebrekkige kwaliteit van de woonomgeving
6 eenzijdige samenstelling bevolking
4 meer dan gemiddelde werkloosheid
3 woningmarktproblemen (leegstand, verhuurproblemen)
3 meer dan gemiddeld verhuisgeneigd
3 aard en kwaliteit van de voorzieningen
2 verkeersveiligheidsproblemen

De oplossingen die gekozen worden om deze problemen aan te pakken liggen in het verlengde van de geconstateerde problemen: de omvang van de problematiek is zodanig dat overgegaan moet worden tot sloop van woningen en het realiseren van nieuwbouw. Overigens worden er in combinatie met sloop/nieuwbouw ook andere maatregelen genomen. Het overzicht hieronder geeft hierin inzicht (combinaties zijn mogelijk):

Aantal Oplossingen

10 wijzigen woningdifferentiatie naar eigendomssegment door sloop sociale woningen en nieuwbouw van koopwoningen
5 verbeteren van gebruik openbare ruimte in de woonomgeving
4 aanpassen van de woningen
4 verbeteren van de leefbaarheid van het complex
3 wijzigen woningdifferentiatie naar huurhoogte
2 wijzigen woningdifferentiatie naar eigendomssegment door verkoop van huurwoningen
2 verbeteren van de verkeersveiligheid in de woonomgeving
2 aanpak van de voorzieningen

Bij de aanpak van de problemen zijn in vrijwel alle gevallen de corporatie (eigenaar van woningen) en de gemeente betrokken, waarbij de financiële verantwoordelijkheid vaker ligt bij de woningcorporatie dan bij de gemeente. In het geval van terugkerende nieuwbouw zijn zowel corporaties als projectontwikkelaars bij het proces betrokken. Een veel gehoord probleem bij het nieuwbouwproces zijn de planologische beperkingen die de kleine gemeenten aangeven te ondervinden door het provinciale ruimtelijke beleid. Kleine gemeenten beschikken over een hoeveelheid bouwcontingenten om te voorzien in de eigen woningbehoefte en gesloopte woningen te

vervangen door nieuwe woningen. Het is moeilijker om extra woningen toe te voegen aan de voorraad op bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfsterreinen. Deze plannen kunnen daardoor, zo geeft een aantal gemeenten aan, vaak niet uitgevoerd worden. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat gemeenten een keuze kunnen maken op welke wijze zij de beschikbare contingenten willen besteden: nieuwbouw op uitleglocaties of verdichting op vrijkomende (bedrijfs)terreinen.

Het is ook mogelijk om wat meer specifiek naar de woningvoorraad zelf te kijken - waarvan de te slopen woningen deel uit maken. De gemeenten hebben een aantal kenmerken weergegeven van de buurten/wijken waar het over gaat. In tabel 3.3 is de bouwperiode van de wijken nader bekeken.
Van de woningen die gesloopt gaan worden, is meer dan de helft gebouwd in de periode tussen 1951 en 1960. Het gaat daarbij vooral om woningen in middelhoge bouw met een goedkope huurprijs. Dit blijkt ook uit tabel 3.4.

Tabel 3.3 Bouwjaarklasse van de te slopen woningen

	Abs.	In %
Vooroorlogs	250	9,4
1945 - 1950	359	13,5
1951 - 1960	1.345	50,4
1961 - 1970	183	6,9
1971 - 1980	51	1,9
> 1980	89	3,3
Niet bekend	392	14,7
Totaal	2.669	100,0

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Tabel 3.4 Woningtype van de te slopen woningen

	Abs.	In %
Eengezins vrijstaand	321	12,0
Eengezins halfvrijstaand	101	3,8
Eengezins rijtjeshuis	499	18,7
Portieketagewoningen tot vier lagen zonder lift	1.443	54,1
Etagewoningen tot vier lagen met lift	50	1,9
Etagewoningen vanaf vier lagen met lift	42	1,6
Beneden-bovenwoningen	156	5,8
Overig	57	2,1
Totaal	2.669	100,0

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Qua woningtype zijn het met name de portieketagewoningen tot vier lagen zonder lift die gesloopt worden. Wel valt op dat ook relatief veel eengezinswoningen gesloopt worden: 34,6%. Het gaat hier grotendeels om wijken uit de jaren zestig en zeventig, die ten opzichte van de overige wijken in de gemeente relatief dichtbebouwd zijn en bouw- en woontechnisch onaantrekkelijk zijn. Binnen de RIGO-indeling zouden deze wijken vallen onder de recente laagbouw gezinswijken en in een aantal gevallen onder de welvarende laagbouwwijken. Wijken die in de steden relatief minder vaak voorkomen en daar geen probleemwijken vormen.
De te slopen woningen zijn in overgrote meerderheid (88%) in handen van een woningcorporatie en vallen voor 85% in de goedkope prijsklasse tot fl. 600,- huur per maand. Het gemiddelde inkomen in de genoemde buurten/wijken is laag.

3.2.2 Woningverbetering

Onder woningverbetering vallen alle woningaanpassingen die de woning geschikter maakt voor bijvoorbeeld andere doelgroepen: het herpositioneren van woningen. Ook andere aanpassingen die niet gerekend worden onder normaal onderhoud, maar specifiek gericht zijn op het meer leefbaar maken en houden van een wijk vallen hieronder. Uit tabel 3.2 bleek dat in totaal ruim 1.500 woningen worden verbeterd. Dit is 0,7% van de totale woningvoorraad in de 40 kleinere gemeenten. In Nederland gaat het om 1,1%. De opgave voor woningverbetering is dus relatief klein binnen Overijssel.
Uit het onderzoek komen weinig specifieke gegevens naar voren van de woningen die verbeterd worden: het betreft corporatiewoningen die kwalitatief nog als voldoende beoordeeld worden om te blijven staan. Met andere woorden er is geen fysieke reden om de woningen te slopen. Met aanpassingen binnen de woningen kunnen de woningen weer een tijdje mee.
Overigens hebben wij de indruk dat het aantal te verbeteren woningen voor heel Overijssel wat aan de lage kant is. Dat heeft wellicht te maken met het feit dat de gemeenten (en via hen de corporaties) benaderd zijn en niet de corporaties rechtstreeks. Daarbij kan ook opgemerkt worden dat over het algemeen de aanpak van woningwetwoningen door de corporaties een zaak is van de corporaties zelf, die veelal op eigen kracht de verbeteringen ter hand nemen.

Hierbij bestaat de indruk dat nog geen rekening is gehouden met noodzakelijke aanpassingen van woningen als gevolg van de vergrijzingsgolf die in de toekomst optreedt.

3.2.3 Woonomgeving

De woonomgeving betreft vooral een belangrijke opgave voor de gemeenten. Bij de post woonomgeving gaat het om aanpassingen en vernieuwingen in de directe omgeving van de woningen. In tabel 3.2 is aangegeven in welke gemeenten (groot schalige) ingrepen in de woonomgeving worden verwacht. Opvallend is de grote opgave in Hardenberg en Kampen.

Tabel 3.5 Bouwjaarklasse van de woningen waar ingrepen in de woonomgeving moeten plaatsvinden

	abs.	in %
Vooroorlogs	482	5,2
1945 - 1950	161	1,7
1951 - 1960	965	10,4
1961 - 1970	481	5,2
1971 - 1980	3.843	41,3
> 1980	2.137	23,0
Niet bekend	1.236	13,3
Totaal	9.036	100,0

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Ingrepen in de woonomgeving vinden meestal niet geïsoleerd plaats en volgen meestal na andere ingrepen in de woningvoorraad.

Als wordt gekeken naar de bouwperiode van de wijken waar ingrepen in de woonomgeving worden uitgevoerd, dan blijkt dat de meeste wijken niet oud zijn (zie tabel 3.5). Vooral wijken gebouwd in de jaren zeventig en tachtig blijken nu saai te worden gevonden met veel monotoon ingerichte woonbuurten. Uit de gesprekken kwam veelal naar voren dat een dergelijke buurt 'opgeleukt' dient te worden.

In tabel 3.6 is weergegeven van welk woningtype de woningen uit de genoemde wijken zijn. Tweederde van de woningen blijken eengezinswoningen te zijn, waarvan het merendeel rijtjeswoningen. Hoewel de kwaliteit van deze woningen zelf nog goed is, wordt de kwaliteit van de woonomgeving niet meer gezien als van deze tijd. Vooral in de grotere gemeenten, waar deze wijken in grotere bouwstromen zijn gebouwd dan in de kleinste gemeenten, komt er nu steeds meer aandacht voor verbetering van de woonomgeving in deze wijken. Vaak vertegenwoordigen deze wijken een aanzienlijk deel van de totale woningvoorraad.

Tabel 3.6 Woningtype binnen de wijken waar de woonomgeving wordt aangepakt

	abs.	in %
Eengezinswoningen	6.198	66,6
Meergezinswoningen	1.872	20,1
Niet bekend	1.236	13,3
Totaal	9.306	100,0

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Tabel 3.7 Eigendomsverhouding binnen de wijken waar de woonomgeving wordt aangepakt

	abs.	in %
Huur	6.344	68,2
Koop	1.726	18,5
Niet bekend	1.236	13,3
Totaal	9.306	100,0

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Ten slotte is in tabel 3.7 de eigendomsverhouding weergegeven binnen deze wijken. Ruim tweederde van het aantal woningen is een huurwoning, waarvan het overgrote deel in handen is van de corporaties. Juist in deze wijken met woonomgevingsproblemen en veel sociale huur, wordt vaak gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de verkoop van woningen biedt om de wijk minder eenzijdig te maken.

3.2.4 Verkoop van woningen

Naast de genoemde fysieke ingrepen in de woningvoorraad, is een veelgebruikte optie om meer differentiatie in een woonwijk te verkrijgen het verkopen van huurwoningen. In tabel 3.2 stonden het aantal woningen weergegeven dat in de komende jaren naar verwachting zal worden verkocht. In totaal gaat het om bijna 1.400 woningen, hetgeen neerkomt op 0,7% van de totale woningvoorraad in 1996. Dit is lager dan het landelijke cijfer van 0,9%, maar daarbij moet worden opgemerkt dat er in de kleine gemeenten in verhouding weinig huurwoningen staan.

Uit tabel 3.2 komt ook naar voren dat verkoop van woningen vrijwel altijd ook plaatsvindt in wijken waar de woonomgeving wordt aangepakt. Als wordt gekeken naar de woningkenmerken in een wijk, dan kan worden aangesloten bij de tabellen 3.5, 3.6 en 3.7. Het blijkt dus vooral te gaan om eengezinshuurwoningen gebouwd tussen 1960 en 1980. In enkele gevallen konden gemeenten aangeven hoe het inkomensniveau lag in de wijken waar woningen worden verkocht. Het blijkt om wijken te gaan met een gemiddeld tot laag inkomensniveau.

3.3 Bedrijven/bedrijvigheid

De problemen met bedrijven/bedrijvigheid spelen een belangrijke rol in de Overijsselse kleine gemeenten. Uit de gesprekken komt een beeld naar voren van gemeenten die veelal langdurig bezig zijn om een bepaald probleem met een bedrijf op te lossen, maar waar het steeds niet lukt de financiering van verplaatsing (en veelal daarbij ook sanering) rond te krijgen.

Tabel 3.8 Aard van de problematiek

Probleem	Genoemd
Hinder	14
Bodemverontreiniging	12
Ligging in de kern	10
Ontsluiting	9
Algemene inrichting	8
Niet bekend	6
Uitstraling	3

Bron: OTB/SOAB, 1998.

In 16 van de 40 gemeenten (40%) komen problemen voor met bedrijven (zie tabel 3.1). Als we kijken naar het totaal aantal genoemde bedrijven dan is dat nog veel groter: 35 bedrijven/bedrijfsterreinen belemmeren in enigerlei mate de ontwikkeling van één van de Overijsselse gemeenten.

Interessant is om te bekijken waaruit deze belemmeringen bestaan. Er worden er verschillende opgegeven door de betrokken gemeenten. In tabel 3.8 staan de belangrijkste problemen aangegeven met betrekking tot de bedrijvigheid. Het blijkt dat vooral hinder voor de omgeving (geluids- en stankoverlast), bodemverontreiniging en de ligging in de kern een probleem vormen. Het laatst genoemde probleem hangt vaak samen met de overige problemen en is er veelal de oorzaak van dat deze problemen urgenter worden. Juist in de kleine gemeenten is vanuit de historie een structuur gegroeid waarbij wonen en werken dicht bij elkaar plaatsvinden in het dorp. Door de groei van het aantal woningen in de dorpen en de schaalvergroting in het bedrijfsleven botsen beide functies steeds meer en kunnen er al gauw hinder en ontsluitingsproblemen ontstaan.
Als we kijken naar de grootte van de bedrijven, dan valt op dat het om relatief kleine bedrijven gaat (zie tabel 3.9). In bijna de helft van het aantal gevallen gaat het om bedrijven die kleiner zijn dan 1 ha. Veel voorkomende bedrijvigheid die overlast veroorzaakt zijn garages, bouwbedrijven en kleine productiebedrijven.

Deze bedrijven zijn ingeklemd tussen de woonbebouwing en komen door de toenemende woningbouw en de stringentere milieuwetgeving in een steeds meer onhoudbare positie te staan op hun huidige locatie. De laatste decennia zijn ook in kleine gemeenten bedrijventerreinen ontwikkeld. In de meeste gevallen streven zowel bedrijf als gemeente ernaar om een verplaatsing naar een dergelijk bedrijventerrein te bespoedigen. De hoge kosten die dit met zich meebrengt, verhinderen echter vaak de mogelijkheid hiertoe. In vrijwel alle gevallen blijkt de gemeente bij dit proces betrokken, alsmede de bedrijven in kwestie.

Projectontwikkelaars zijn bij een kwart van de bedrijvigheidsproblemen betrokken. Hun belang ligt vooral bij de nieuwe bestemming die in geval van verplaatsing aan

Tabel 3.9 Grootte van het bedrijfsterrein

Grootte (in ha.)	Genoemd	%
0 - 0,5	6	17
0,5 - 1	10	29
1 - 5	5	14
5 - 10	3	9
> 10	5	14
Niet bekend	6	17
Totaal	35	100

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Tabel 3.10 Nieuwe bestemming van het bedrijven terrein/bedrijf

Bestemming	Genoemd	%
Wonen	13	37
Bedrijf	8	23
Wonen en werken	7	20
Voorzieningen	1	3
Niet bekend	6	17
Totaal	35	100

Bron: OTB/SOAB, 1998.

het terrein kan worden gegeven. In tabel 3.10 wordt aangegeven welke nieuwe bestemming wordt beoogd voor het bedrijfsterrein/bedrijf in kwestie. In ruim eenderde van de gevallen zal de nieuwe bestemming een woonfunctie krijgen. Dit sluit aan bij de woonbebouwing die in de meeste gevallen al dominant is in de directe omgeving. Toch wordt bijna in een kwart van alle gevallen de bedrijfsfunctie voortgezet. Het blijkt hier vooral te gaan om de terreinen groter dan 5 ha. Er is dan voornamelijk sprake van herstructurering van een oud bedrijventerrein dat problemen kent met de

algemene inrichting en de ontsluiting. De functie wonen en werken wordt vooral geambieerd in het geval het terrein in kwestie in het centrumgebied ligt.

Opvallend is echter dat tot nu toe weinig tot niets is gedaan met de geconstateerde problemen. In tabel 3.11 is aangegeven hoe ver men staat met de start van de aanpak en daaruit blijkt dat in ongeveer de helft van alle gevallen nog niet gestart is of dat het nog niet duidelijk is wanneer ermee zal worden begonnen. De financiële onduidelijkheden en onzekerheden spelen hierbij een grote rol. De betrokken partijen nemen vaak een afwachtende houding aan en hopen op steun van de provincie, die een belangrijke taak heeft bij met name bedrijfsverplaatsingen. In acht gevallen is

Tabel 3.11 Stand van zaken

Voortgang	Genoemd	%
Niet gestart	8	23
Niet duidelijk	8	23
Is al gestart	5	14
Start binnenkort	3	9
In studie	3	9
Niet bekend	8	23
Totaal	35	100

Tabel 3.12 Voorkomende infrastructurele problemen

Probleem	Genoemd
Verkeersdrukte	17
Leefbaarheid	9
Barrièrevorming	4
Onveilig	3
Te smalle weg	2
Totaal	35

Bron: OTB/SOAB, 1998.

reeds met de aanpak gestart en in drie gevallen wordt binnenkort gestart met een herstructureringsingreep van een bedrijf of bedrijventerrein.

3.4 Infrastructuur

In 9 van de 40 gemeenten (23%) worden problemen gemeld die te maken hebben met infrastructurele werken. Daarbij worden in totaal 25 knelpunten genoemd. Infrastructurele problemen lijken zich vooral voor te doen in de wat kleinere gemeenten, waar omgeleide hoofdwegen en snelwegen vaak niet aanwezig zijn en waar het doorgaande verkeer zich door de bebouwde kom van de gemeente heen een weg baant. Zoals uit tabel 3.12 blijkt, vormt verkeersdrukte dan ook duidelijk het hoofdprobleem. Daarmee in verband staat veelal ook meteen de achteruitgang van de leefbaarheid en de veiligheid in de nabijheid van deze verkeersdrukte. Niet zelden zal dat ook al gauw tot barrièrevorming leiden.

Tegelijk hebben de gemeenten ook aangegeven welke oplossingen zij voor de geconstateerde problemen zien. In tabel 3.13 zijn de verschillende oplossingen opgesomd (meerdere oplossingen waren mogelijk). In bijna de helft van de gevallen wordt gekozen voor een rondweg of randweg langs de bebouwde kom of rondom het cen-

Tabel 3.13 Oplossingen voor de infrastructurele problemen

Oplossing	Genoemd	%
Rondweg of randweg	11	41
Nieuwe ontsluiting	6	22
Herinrichting	5	19
Extra kunstwerken	4	15
Extra fietspaden	1	4
Totaal	27	100

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Tabel 3.14 Voortgang van infrastructurele oplossingen

Voortgang	Genoemd	%
In studie	7	28
Niet duidelijk	6	24
Niet gestart	4	16
Is al gestart	4	16
Niet bekend	4	8
Start binnenkort	2	8
Totaal	27	100

Bron: OTB/SOAB, 1998.

trum om daarmee het doorgaande verkeer buiten de bebouwde kom of het centrum te houden. Voor een nieuwe ontsluitingsweg wordt veelal gekozen als een gemeente vrachtverkeer wil weren uit de woonbebouwing. Bij herinrichting is het meestal de bedoeling om vervoersstromen van elkaar te scheiden en worden tegelijk maatregelen genomen om snelheden te beperken en de doorstroming te reguleren. Bij kunstwerken kan gedacht worden aan viaducten en bruggen, die bestaande knelpunten dienen op te lossen.

In vergelijking tot de knelpunten met betrekking tot bedrijvigheid, worden er met betrekking tot de infrastructurele problemen wel al meer studies verricht of is men al bezig met (een deel van) de uitvoering. In tabel 3.14 staat een overzicht van de diverse fasen waarin de projecten zich bevinden. Het grootste deel van de projecten bevindt zich in de studiefase. Een ander groot deel bevindt zich feitelijk in de fase daarvoor. Het probleem wordt erkend, maar het is nog niet duidelijk hoe daar verder mee om zal worden gegaan. Financiële onzekerheden spelen daarbij een belangrijke rol. Ook bij de projecten die gestart zijn bestaan nog vaak financiële onzekerheden. Er is daarom vaak een fasering aangebracht.

3.5 Voorzieningen

Voorzieningen blijken een minder belangrijke rol te spelen in de stedelijke vernieuwingsopgave in de kleine gemeenten van Overijssel. In 8 van de 40 gemeenten (20%) wordt melding gemaakt van een voorzieningenproblematiek. In totaal gaat het om twaalf gevallen, die staan weergegeven in tabel 3.15. De revitalisering van het centrum staat duidelijk bovenaan. Deze ingreep gaat vaak boven een ingreep in de voorzieningenstructuur alleen uit. Het is van cruciaal belang voor de gehele economie in de desbetreffende gemeente en de positie die deze gemeente inneemt in de verzorgingshiërarchie. In dit licht gezien kan kwantitatief het onderdeel voorzieningen wel een minder belangrijke rol spelen, maar kwalitatief is het voor de desbetreffende gemeenten een zeer belangrijk thema. In bijna alle gevallen is overigens al begonnen met het revitaliseringsproces. Projectontwikkelaars spelen naast de gemeente hierbij een belangrijke rol. Ook verbeteringen aan wijkwinkelcentra komen sporadisch voor. De overige gevallen betreffen kleinere ingrepen.

Tabel 3.15 Problemen met voorzieningen

Probleem	Genoemd
Revitalisering centrum	7
Wijkwinkelcentra	2
Zwembad	1
Sportzaal	1
Woonzorgvoorziening	1

Bron: OTB/SOAB, 1998.

4

DE KOSTEN VAN DE STEDELIJKE VERNIEUWING KLEINE GEMEENTEN

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is vooral kwalitatief ingegaan op de stedelijke vernieuwingsopgave in de kleine gemeenten in Overijssel. Welke opgaven spelen er en welke oplossingen ziet men zelf? In dit hoofdstuk wordt aan de hand van deze in beeld gebrachte opgave een behoefte in geld berekend. Hiervoor wordt zoveel mogelijk aangesloten bij nationaal gehanteerde cijfers, zoals genoemd in de nota Stedelijke vernieuwing (Ministerie van VROM, 1997) en in de regionale Prognosemodellen Sociale Huursector (RIGO, 1997). Ook wordt waar mogelijk de eigen gemeentelijke inschatting van de kosten aangegeven.
In eerste instantie zal de behoefte worden berekend op basis van de aangegeven verwachtingen van de gemeenten zelf. Deze behoefteraming kan een betrouwbaar beeld geven voor een periode tot ongeveer 2005.

4.2 Herstructurering van woonwijken

De totale herstructureringsbehoefte voor woonwijken bestaat uit een aantal componenten: sloop/nieuwbouw, woningverbetering, woonomgevingsverbetering en de verkoop van huurwoningen. Waar de eerste drie componenten geld kosten, is met de laatste component juist geld te verdienen.

Er worden in de kleine gemeenten van Overijssel de komende jaren bijna 2.700 huurwoningen gesloopt. De opbrengsten van sloop wegen niet op tegen de kosten ervan volgens het Prognosemodel. In de regionale uitwerking van dit model, blijken de kosten in West-Overijssel *f* 19.900,- per woning te bedragen en in Twente *f* 19.800,-.

Om de bestaande woningvoorraad kwalitatief op peil te houden is woningverbetering noodzakelijk. Volgens hetzelfde Prognosemodel bedragen de gemiddelde verbeterkosten *f* 27.000,- per jaar. In de kleine gemeenten van Overijssel gaat het om een aantal van ruim 1.500 woningen.

Naast verbeteringen aan de woningen, zijn ook verbeteringen nodig aan de woonomgeving. In de nota Stedelijke vernieuwing (Ministerie van VROM, 1997, p. 92) wordt hiervoor een onrendabele investering verwacht van *f* 1,09 miljard. Indien we dit bedrag delen door het totaal aantal woningen waar volgens de nota in Nederland problemen verwacht worden, namelijk 767.540 (Ministerie van VROM, 1997, p. 86) dan komt dit neer op *f* 1.420,- per woning. Hoewel duidelijk is dat deze benadering wat grofmazig is, zullen we deze norm, bij gebrek aan een betere in dit onderzoek hanteren.

Bij de verkoop van woningen bedraagt volgens het Prognosemodel de gemiddelde verkoopwaarde *f* 100.000,- en de gemiddelde boekwaarde bij herstructureringsverkopen *f* 85.000,-. Dit levert een boekwinst op van *f* 15.000,- per woning (prijspeil 1-1-1995). Door de jaarlijkse afschrijving wordt de berekende boekwinst elk jaar hoger. Als hiermee rekening wordt gehouden dan komt de boekwinst gemiddeld neer op *f* 40.000,- voor West-Overijssel en *f* 49.300,- voor Twente. Van beide laatste bedragen zal in de berekening gebruik worden gemaakt. In tabel 4.1 wordt de totale herstructureringsbehoefte weergegeven.

Uit tabel 4.1 komt naar voren dat de totale kosten van de herstructurering *f* 108 miljoen bedragen. Het slopen van woningen vormt de grootste kostenpost, maar ook de verbeteropgave is door de hoge kosten per woning aanzienlijk. Bij sloop zorgt de nieuwbouw tenminste nog voor een reductie van de kosten. Met deze kosten zullen vooral de corporaties te maken krijgen. De gemeenten zullen financieel meer betrokken zijn bij de woonomgevingskosten, die in totaal *f* 13,2 miljoen bedragen[2].

Indien rekening gehouden wordt met de verwachte opbrengsten uit de verkoop van woningen, dan komt het saldo van de herstructureringsbehoefte uit op ruim *f* 49 miljoen. De opbrengsten uit de verkoop van woningen vormen zodoende een belangrijk instrument om de herstructureringskosten te drukken. Deze opbrengsten zullen in eerste instantie vooral bij de corporaties terechtkomen. In deze berekening is ervan uitgegaan dat in heel Overijssel deze boekwinsten kunnen worden afgetrokken van de benodigde herstructureringskosten. In de praktijk zal deze vereveningsopgave echter moeilijker blijken dan in de theorie. Alhoewel het Nationale Programma Volkshuisvesting anders verkondigt, is het maar de vraag of corporaties wel geneigd zijn om hun collega's buiten de gemeente de helpende hand toe te steken. Kosten en opbrengsten worden zo onevenredig verdeeld over de provincie. Ook is er in enkele gevallen sprake van verkopen door beleggers, waarbij de kansen op verevening ontbreken.

---

[2] De afwijking van het begrote bedrag voor de woonomgeving in dit rapport met die van Damen Consultants (1997), nl. een benodigd bedrag van ca. *f* 108 miljoen voor een periode van 8 jaar, heeft te maken met het feit dat hierbij ook infrastructurele ingrepen in besloten zitten. Zoals verderop duidelijk zal worden, zijn hier erg grote bedragen mee gemoeid.

Tabel 4.1 De kosten, opbrengsten en saldo herstructurering in de kleine gemeenten in Overijssel (* *f* 1.000,-)[3]

Gemeente	Sloop	Verbet.	Omgev.	Kosten totaal	Verkoop	Saldo
Goor	2.970	-	-	2.970	-	2.970
Haaksbergen	2.218	-	1.755	3.973	- 7.296	- 3.323
Hardenberg	5.254	-	3.763	9.017	- 16.720	- 7.703
Holten	119	5.940	1.075	7.134	- 10.254	- 3.120
Kampen	21.014	17.388	4.331	42.733	- 17.280	25.453
Losser	3.128	-	-	3.128	-	3.128
Nieuwleusen	816	1.620	284	2.720	- 960	1.760
Oldenzaal	4.990	4.428	-	9.418	-	9.418
Raalte	2.786	-	-	2.786	-	2.786
Steenwijk	8.159	10.800	1.793	20.752	- 6.080	14.672
Wierden	-	1.458	213	1.671	-	1.671
Wijhe	1.592	-	-	1.592	-	1.592
Totaal	53.046	41.634	13.214	107.894	- 58.590	49.304

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Ten slotte moeten ook kanttekeningen worden geplaatst bij de opgave van de gemeenten zelf. Het is niet waarschijnlijk dat er in een groot aantal gemeenten geen enkele woning wordt verkocht, zoals nu wordt geconstateerd. Evenals het onwaarschijnlijk is dat er in een groot aantal gemeenten geen woningen gesloopt of verbeterd worden of de woonomgeving niet wordt aangepakt. De volledigheid van de tabel kan dan ook niet worden gegarandeerd, zeker niet voor de periode tot 2010. De tabel geeft echter wel een goede indicatie van waar op relatief korte termijn (tot 2005) de grootste opgave ligt te wachten. Deze zijn voor de kleine gemeenten niet gering. Met name voor de wat grotere van deze gemeenten gaat het om aanzienlijke bedragen.

4.3 Bedrijven/bedrijvigheid

In paragraaf 3.3 bleken er in totaal 35 bedrijven(-terreinen) te zijn die voor overlast zorgen in kleine gemeenten in Overijssel respectievelijk waar behoefte bestaat om herstructureringsmaatregelen te nemen. In 26 gevallen ligt de oplossing in het verplaatsen van een bedrijf. In 9 gevallen om de herstructurering van een bedrijventerrein. Deze laatste ingreep vindt voornamelijk plaats bij de bedrijventerreinen die groter zijn dan 8 ha. en waar vooral de algemene inrichting een probleem vormt (in 8 gevallen). In 1 geval betreft het een grote binnenstedelijke locatie met 13 bedrij-

[3] De berekeningen zijn gebaseerd op de aantallen uit tabel 3.2.

ven. Voor de berekening van de kosten gaan we in deze paragraaf uit van totaal 39 bedrijven (26 enkel genoemde bedrijven en 1 bedrijfsterrein met 13 bedrijven) en 8 bedrijfsterreinen.

De gemeenten zelf hebben waar mogelijk de volgens hen te maken investeringen respectievelijk de resterende tekorten aangegeven. Voor 24 bedrijven wordt door de gemeenten aangegeven dat een tekort resteert van ruim *f* 43 miljoen (*f* 1,8 miljoen per bedrijf). Daarbij is duidelijk dat niet in alle gevallen ook de verwachte opbrengsten begroot zijn. In de praktijk kan hierdoor het resterende tekort enigszins teruglopen. Indien we uit zouden gaan van een gemiddelde per te verplaatsen bedrijf van *f* 1,8 miljoen dan zou theoretisch het totale tekort oplopen tot *f* 70 miljoen.
Voor 1 bedrijfsterrein is het resterende tekort gegeven: *f* 5 miljoen. Indien we hiervoor dezelfde redenering volgen dan komt het tekort voor de bedrijfsterreinen neer op: *f* 40 miljoen.

Voor bedrijven en bedrijfsterreinen samen zou dit neer komen op een tekort van *f* 110 miljoen.

In het rapport 'Herijking provinciaal stads- en dorpsvernieuwingsbeleid Provincie Overijssel' uit 1997 wordt door Damen Consultants op basis van een enquête onder gemeenten ook de behoefte in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing berekend. Hieruit komt naar voren dat vooral met betrekking tot het saneren van milieuhinderlijke bedrijven er nog een grote opgave ligt te wachten in Overijssel. Deze investeringsopgave wordt tot 2005 ingeschat op *f* 163 miljoen voor 75 projecten tot 2005. Naast enkele grote projecten, werd gewerkt met een gemiddeld tekort van *f* 1,7 miljoen per project. Bij het gebruik van dit gemiddelde zouden de investeringen met betrekking tot bedrijvigheid oplopen tot bijna *f* 60 miljoen, waarbij het niet onrealistisch is om te stellen dat er enkele projecten veel duurder zullen uitvallen. Dit bedrag van *f* 60 miljoen komt erg dicht bij het geschatte tekort van alleen de bedrijfsverplaatsingen van *f* 70 miljoen. De aanpak van de bedrijfsterreinen behoort in dit geval niet tot de resterende opgave van de stads- en dorpsvernieuwing.

Uit deze verschillende rekenmethoden komt geen eenduidig beeld naar voren. Verondersteld kan worden dat de investeringen zich minimaal rond de *f* 110 miljoen zullen begeven en maximaal rond de geformuleerde *f* 163 miljoen uit het rapport van Damen Consultants.

4.4 Infrastructuur

Waar de berekening van investeringen en kosten voor herstructurering van bedrijvigheid al de nodige problemen gaf, is dat voor de post infrastructuur nog moeilijker aan te geven. De verschillende ingrepen verschillen sterk van elkaar en specifieke lokale situaties maken het erg moeilijk om tot een gemiddelde kostenpost te komen.

In een aantal gevallen hebben de gemeenten zelf de kosten becijferd. Deze kosten komen neer op *f* 133 miljoen. Dit is de opgave voor 13 van de 25 genoemde knelpunten, waarbij de bedragen variëren van *f* 1 miljoen tot *f* 45 miljoen per project. Als simpel zou worden gesteld dat de 13 opgaven de helft vormen, dan zou de totale opgave op *f* 250 miljoen uitkomen, maar het is onwaarschijnlijk dat de verschillende projecten op een dergelijke wijze op één lijn zouden kunnen worden gesteld. Bij gebrek aan een betere richtlijn gaan we daar voorlopig vanuit.

Duidelijk is wel dat er een zeer grote herstructureringsbehoefte ligt binnen de provincie Overijssel wat betreft infrastructuur. Deze behoefte betreft in de kleine gemeenten niet zozeer de infrastructurele ingrepen op wijkniveau, maar meer infrastructurele ingrepen op de schaal van de gehele gemeente. De ingrepen zijn relatief grootschalig en vergen een forse investering van de gemeenten zonder dat daar noemenswaardige opbrengsten tegenover staan. Juist bij deze kostenpost zijn gemeenten dan ook erg afhankelijk van provinciale- en rijksbijdragen.

4.5 Voorzieningen

De herstructureringsopgaven die zijn vermeld bij voorzieningen, verschillen in grote mate van elkaar (zie tabel 3.14). In negen van de twaalf gevallen hebben de gemeenten zelf geen idee van de te verwachten kosten. Waar de kosten van een zwembad en sporthal nog vrij overzichtelijk zijn, daar wordt dat al zeer moeilijk bij de herstructurering van een wijkwinkelcentrum en nog meer bij het een herstructurering van het dorps- of stadscentrum. Wel ligt het meer voor de hand dat ook de betrokken ondernemers een groot deel van de kosten voor hun rekening nemen. Voor de gemeenten zullen vooral de kosten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte een rol spelen. Op basis van de beschikbare gegevens is het niet zinvol om hier op dit moment een inschatting van deze kosten te geven.

4.6 De stedelijke vernieuwingsopgave

Aan de hand van de berekende herstructureringsbehoeften voor de verschillende thema's kan in deze paragraaf een eerste totaalbeeld worden gegeven van de stedelijke vernieuwingsopgave in de kleine gemeenten van Overijssel tot 2005.

Voor de aanpak van de woonwijken dient rekening te worden gehouden met een totale investering van minimaal *f* 108 miljoen, zowel te plegen door de gemeenten, als door de woningcorporaties. Indien bij die opgave al rekening wordt gehouden met de opbrengsten uit de verkoop van woningen, dan leidt dit tot een tekort van afgerond *f* 49 miljoen. Maar dan veronderstellen we wel dat de opbrengsten uit met name de verkoop van woningen rechtstreeks ten goede komt aan de tekorten op de andere beleidsvelden. Gelet op de verschillende betrokken partijen is dat nog maar de vraag.

Voor verplaatsing van bedrijven komt de opgave neer op *f* 70 miljoen. Er dient echter ook rekening te worden gehouden met de noodzakelijk aanpak van bedrijfsterreinen (> dan 8 ha.). Deze kosten worden geschat op *f* 40 miljoen. Samen *f* 110 miljoen. Nog niet zo lang geleden is door Damen Consultants (1997) in opdracht van de provincie een onderzoek gehouden naar de resterende opgave en daaruit volgde een schatting van *f* 163 miljoen. Op basis van beide bevindingen houden we in dit rapport een opgave aan, vallende in de bandbreedte van *f* 110 tot *f* 163 miljoen. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met een mogelijke eigen bijdrage van bedrijven.

De kosten voor de aanpak van infrastructuur zijn bijzonder hoog. Een zeer ruwe schatting op basis van de opgaven van de gemeenten komt neer op een bedrag van maar liefst *f* 250 miljoen. Het zal duidelijk zijn dat de gemeenten deze kosten niet zelf kunnen financieren en een beroep zullen doen op de provincie en de betrokken ministeries (m.n. Verkeer & Waterstaat en VROM).

Tot slot de voorzieningen: deze zijn op grond van de beperkte gegevens uit dit onderzoek niet in te schatten.

De opgave voor de provincie Overijssel ligt daarmee tussen *f* 410 miljoen en *f* 463 miljoen plus een pm post voor de aanpak van voorzieningen.

5
SAMENVATTING EN CONCLUSIE

5.1 Inleiding

Stedelijke vernieuwing kan, ondanks de naam, wel degelijk betrekking hebben op vrij omvangrijke problemen in kleinere gemeenten. Dit verkennende onderzoek heeft een beeld opgeleverd van de stedelijke vernieuwingsopgave in de 40 kleinere gemeenten in Overijssel. Hierbij is met name de herstructureringsopgave in woonwijken bekeken, maar ook is getracht inzicht te krijgen in de herstructureringsopgave wat bedrijvigheid, infrastructuur en voorzieningen betreft. De vijf grote steden van Overijssel zijn niet in het rapport meegenomen: hun behoefte is elders bepaald (zie Priemus e.a., 1998).

In niet alle kleinere gemeenten spelen problemen en is (hulp bij) vernieuwing nodig. Uit dit onderzoek blijkt dat in 16 van de 40 kleinere gemeenten (40%) geen of geen noemenswaardige problemen spelen waarvoor stedelijke vernieuwingsmaatregelen nodig zijn. In de overige 24 (60%) blijkbaar wel.

5.2 Herstructurering

Bij de herstructurering van woonwijken, blijken in de kleine gemeenten van Overijssel vier herstructureringsingrepen te prevaleren. Het gaat om de ingrepen sloop (2.700 woningen), woningverbetering (1.500 woningen), verkoop (1.400 woningen) en woonomgevingsverbetering (9.300 woningen). In 30% van de kleine gemeenten is sprake van een herstructureringsproblematiek.

Het slopen van woningen vindt voornamelijk plaats vanwege bouw- en woontechnische problemen. De eenzijdigheid van de woningvoorraad of leegstand speelt daarbij nauwelijks een rol. De wijken in deze gemeenten zijn dan ook relatief klein, terwijl leegstand nauwelijks voorkomt in Overijssel. Voor sloop blijken vooral portiekétagewoningen in aanmerking te komen. De meeste van deze woningen zijn gebouwd tussen 1950 en 1960 en zijn relatief klein en gehorig. Binnen de kleine gemeenten, waar een groot aanbod aan eengezinswoningen op ruime percelen te vinden is, zijn

deze etagewoningen nauwelijks meer concurrerend. Bijna negen op de tien te slopen woningen zijn eigendom van sociale verhuurders.

Woningverbetering komt in Overijssel relatief minder vaak voor. Vooral in de wat meer stedelijke kleine gemeenten is sprake van een woningverbetering op grote schaal. Woningverbetering vindt nooit plaats als enige herstructureringsingreep. Het past in de herpositionering van de gehele wijk, waarbij veelal ook sloop of verkoop van woningen plaatsvindt.

Het verkopen van woningen blijkt al veel te hebben plaatsgevonden in de kleine gemeenten. Het bezit van een eigen woning is vrij gebruikelijk onder de bewoners van de kleine gemeenten en de interesse om huurwoningen te kopen ook. Van de 1.400 woningen die de komende tijd zullen worden verkocht gaat het met name om eengezinshuurwoningen die gebouwd zijn tussen 1960 en 1980. In die tijd van suburbanisatie zijn in veel kleine gemeenten uitbreidingswijken gebouwd met relatief veel huurwoningen.

Verbeteringen aan de woonomgeving vinden ook altijd plaats in combinatie met andere herstructureringsopgaven. In de meeste gevallen gaat het om het 'opleuken' van buurten die als relatief saai worden gezien. Bijna de helft van het aantal wijken waarin de woonomgeving wordt verbeterd dateert uit de jaren zeventig. Een bouwtijd waarin veel met woonerven werd gewerkt, die nu als uit de tijd worden beschouwd.

5.3 Andere beleidsvelden

Naast het beeld van de herstructureringsopgave is een verkenning uitgevoerd van de bredere stedelijke vernieuwingsopgave, te weten bedrijvigheid, infrastructuur en voorzieningen.

Wat bedrijvigheid betreft blijken er 35 gevallen te zijn waar herstructurering noodzakelijk wordt geacht. Het gaat daarbij om 18 van de 40 gemeenten ofwel 45% van de gemeenten. De aard van de problematiek bestaat in de meeste gevallen uit hinder (geluid en/of stank) voor de directe omgeving. Dit brengt veelal met zich mee dat de ligging van het bedrijf in de kern een probleem vormt. Daarnaast wordt in veel gevallen bodemverontreiniging verwacht. Dit bemoeilijkt vaak het ingrijpen gezien de hoge kosten. In de meeste gevallen gaat het om kleine terreinen met daarop bedrijvigheid (46% < 1 ha.). Het verplaatsen van een bedrijf is grotendeels de beoogde aanpak. Op de nieuwe bestemming wordt in eenderde van de gevallen woonbebouwing voorgestaan en in 20% van de gevallen gemengd wonen en werken. Waar bij de herstructurering van woonwijken nog voornamelijk corporaties en gemeente zijn betrokken, wordt hier het beeld diverser. Gemeente, provincie, bedrijven, projectontwikkelaars en in enkele gevallen aannemers zijn nauw betrokken

bij deze problematiek. Door de financiële onzekerheden en de vraag om subsidies, zijn echter nog weinig ingrepen tot nu toe gestart.

De infrastructuuropgaven zijn divers en veelal zeer complex. Bijna de helft van de gemeenten heeft een infrastructurele opgave. Vooral verkeersdrukte en de aantasting van de leefbaarheid voor omwonenden vormen een probleem. In veel gevallen gaat het om doorgaande wegen door de relatief kleine dorps- en stadskernen. Als oplossing wordt grotendeels gekozen voor de aanleg van rond- en randwegen en nieuwe ontsluitingen. Deze nieuwe ontsluitingen zijn vooral gericht op het vrachtverkeer en sluiten aan op de bedrijventerreinen. Vooral gemeenten, provincie en Rijk zijn betrokken bij deze opgaven, waarvan het merendeel nog in studie is.

Ook bij de herstructurering van voorzieningen bestaat een divers beeld. Ruim één op de vijf gemeenten noemt problemen met betrekking tot voorzieningen. In feite spelen problemen voortkomende uit een gebrek aan bepaalde culturele of sportvoorzieningen nauwelijks in de kleine gemeenten. De meeste gemeenten vatten de voorzieningenopgave ruimer op en betrekken het op de herstructurering van het gehele dorps- en stadscentrum of een wijkwinkelcentrum. Hoewel het maar om een aantal projecten gaat, lijkt het er wel op of deze in verhouding meer plaatsvinden in de wat grotere kleine gemeenten, die in meer of mindere mate een verzorgingsfunctie uitoefenen voor een kleine regio. Zowel gemeenten, bedrijven en projectontwikkelaars zijn bij deze opgave betrokken.

5.4 De totale opgave

De totale stedelijke vernieuwingsopgave in de 40 kleinere gemeenten van Overijssel komt uit op tussen de *f* 410 en *f* 462 miljoen en speelt in 60% van de kleine gemeenten. Duidelijk is geworden dat de grootste kostenpost de infrastructuur betreft. Bij deze kostenpost moet de kanttekening worden gemaakt dat het om een grove inschatting gaat, die gebaseerd is op de gemeentelijke opgaven voor de helft van het aantal projecten (met een waarde van *f* 130 miljoen). Wordt alleen gekeken naar de herstructurering van woonwijken en bedrijvigheid, dan ligt de opgave in de kleinere gemeenten van Overijssel tussen de *f* 160 en *f* 210 miljoen.

Alhoewel in het onderzoek getracht is om de herstructureringsopgave tot 2010 in beeld te brengen, is de verwachting dat de hier gepresenteerde uitkomsten de opgave niet geheel zullen dekken. Daarvoor bestaan er nog teveel onzekerheden op de lange termijn, waardoor het moeilijk is voor gemeenten om nu al de totale opgave tot 2010 in beeld te brengen. Ook in gemeenten die nu geen opgave hebben gedaan, is het goed mogelijk dat er zich, naar verwachting wel op kleine schaal, nog herstructureringsproblemen gaan voordoen. Ook in de gemeenten die wel hebben gereageerd is dat zeker niet uitgesloten.

Zeker is wel dat de grootste en meest urgente herstructureringsproblemen die spelen in de kleine gemeenten in Overijssel zijn opgenomen voor een periode tot omstreeks 2005. Een kleiner deel zal daarna zeker nog volgen.

Concluderend kan worden gesteld dat er in de kleine gemeenten van Overijssel een forse stedelijke vernieuwingsopgave aanwezig lijkt. Het zal nu zaak zijn voor de gemeenten deze opgaven te verwerken in de investeringsvisies die noodzakelijk zijn om een beroep te kunnen doen op het komende Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).
De stedelijke vernieuwingsopgave wordt qua omvang financieel niet bepaald door de herstructureringsopgave in woonwijken, maar vooral door problemen met bedrijvigheid en infrastructuur en de overlast die dit met zich meebrengt voor woonwijken. Daarmee lijkt een specifiek probleem naar voren te zijn gekomen, dat vooral kleine gemeenten zal treffen. De kleine omvang en de vaak geleidelijke groei waarbij wonen en werken niet werden gescheiden, leidt nu tot een situatie waarin overlast tussen beide functies ontstaat. Verder kunnen de doorgaande wegen, die dwars door de kernen lopen, het moderne verkeer niet meer verwerken zonder dat daarbij hinder ontstaat en de onveiligheid toeneemt. Net als de middelgrote woonplaatsen decennia geleden ring- en randwegen aanlegden, zijn nu kleine woonplaatsen daar druk mee bezig of hebben zij plannen hiertoe.
In feite zijn in de kleine Overijsselse gemeenten (op enkele gevallen na) de problemen met eenzijdig (sociaal) opgebouwde woonwijken niet al te groot. Tevens zijn er goede mogelijkheden om woningen te verkopen en zo opbrengsten te genereren. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat op provinciaal niveau afspraken worden gemaakt tot verevening van kosten en opbrengsten bij corporaties. De verwachting is dat het Rijk hier wel van zal uitgaan bij de verdeling van subsidies. Ook in de Overijsselse praktijk zal dat nog wel het nodige overleg vragen tussen corporaties onderling en tussen corporaties en overheden.

LITERATUUR

Damen Consultants, 1997, **Herijking provinciaal stads en dorpsvernieuwingsbeleid Provincie Overijssel**, Rotterdam.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, 1997, **Nota Stedelijke Vernieuwing**, Den Haag (SDU).

Priemus, H., E. Kalle en R. Teule, 1997, **De stedelijke investeringsopgave: naar vitale, ongedeelde en duurzame steden in Nederland**, Stedelijke en Regionale Verkenningen 14, Delft (DUP).

Priemus, H., R.C. Kloosterman, B.W. Lambregts, H.M. Kruythoff en J. den Draak, 1998, **De stedelijke investeringsopgave 1999-2010 gekwantificeerd. Naar economische vitaliteit, bereikbaarheid, sociale cohesie en duurzaamheid**, Stedelijke en Regionale Verkenningen 16, Delft (DUP).

RIGO en AB Onderzoek, 1997, **Prognose Sociale Huursector: Westelijk Overijssel**, Amsterdam.

RIGO en AB Onderzoek, 1997, **Prognose Sociale Huursector: Twente** Amsterdam.

BIJLAGE 1
CIJFERS PER GEMEENTE

Gemeente	Huur	Meer	Klein	45-71	Goedkoop	Uitkering	Inkomen	Hoog	Werkloos	Allochtonen
Almelo	14.638	7.402	6.438	9.348	8.753	10.065	41.900	5.680	2,3	5.585
Deventer	17.937	8.750	8.051	11.401	10.292	9.780	42.400	6.460	3,3	5.845
Enschede	34.718	18.393	16.869	22.646	19.797	22.635	40.700	12.650	6,7	10.770
Hengelo (O.)	17.238	7.932	6.530	11.658	11.021	9.250	44.100	8.410	3,2	4.740
Zwolle	21.796	11.898	8.147	12.733	12.573	11.060	45.600	11.620	3,2	4.140
Ambt Delden	429	22	207	527	282	455	51.750	650		0
Avereest	2.222	131	1.021	1.540	1.286	1.470	45.950	1.330	0,4	90
Bathmen	530	23	288	626	303	315	55.350	880	0	10
Borne	3.216	309	878	2.206	1.663	2.045	49.850	2.800	0,6	340
Brederwiede	2.011	114	1.213	1.612	1.197	1.100	47.500	1.330	0,4	45
Dalfsen	1.558	94	1.255	1.589	994	985	52.750	2.130	0,4	15
Denekamp	1.221	110	496	1.435	676	1.190	51.200	1.400	0,2	65
Diepenheim	369	6	176	294	224	195	51.650	340		10
Diepenveen	1.566	195	515	806	1.055	755	54.350	1.570	0,3	40
Genemuiden	859	80	723	770	457	420	52.150	850	0	20
Goor	2.215	227	555	1.712	1.365	1.310	47.100	1.490	0,4	400
Gramsbergen	807	60	527	611	505	510	48.650	740	0,3	30
Haaksbergen	2.887	286	1.523	3.050	1.539	2.240	50.500	2.960	0,8	685
Den Ham	1.800	52	1.232	1.713	1.135	1.505	47.250	1.400	0,3	60
Hardenberg	4.316	1.010	2.251	3.530	2.426	3.345	47.850	3.480	0,9	125
Hasselt	1.111	41	257	745	641	465	49.550	820	0,2	20
Heino	685	30	563	707	456	450	52.500	1.020	0,3	40
Hellendoorn	4.507	749	2.272	4.337	1.887	3.100	47.750	3.890	1,1	220
Holten	939	164	357	1.071	574	655	51.750	1.140	0	25
Kampen	7.060	3.536	3.179	3.957	4.499	3.705	43.400	2.930	1,4	995
Losser	3.293	256	855	2.670	2.095	2.870	48.350	2.550	0,6	235
Markelo	737	31	274	712	447	585	51.100	870	0,1	15
Nieuwleusden	839	67	474	812	518	665	50.900	1.000	0,1	15
Oldenzaal	5.935	1.831	1.903	3.985	3.626	3.565	47.050	3.650	1,1	1.355
Olst	1.398	145	603	1.052	797	795	48.650	1.130	0,1	190

Gemeente	Huur	Meer	Klein	45-71	Goedkoop	Uitkering	Inkomen	Hoog	Werkloos	Allochtonen
Ommen	2.073	470	1.595	2.335	1.200	1.455	49.250	2.060	0,3	45
Ootmarsum	392	26	158	615	198	330	54.550	640		25
Raalte	3.563	223	1.760	2.762	2.226	2.260	49.850	3.330	1	310
Rijssen	3.321	1.075	1.210	2.381	1.834	2.105	48.700	2.380	0,6	785
Stad Delden	1.006	241	485	971	608	520	52.650	1.120		25
Staphorst	1.203	42	882	1.168	642	695	52.750	1.560	0,1	40
Steenwijk	5.171	1.334	1.945	2.944	2.907	2.525	42.350	1.880	1,2	380
Tubbergen	1.302	125	412	1.884	766	1.610	52.150	2.360	0,2	25
Vriezenveen	2.456	81	1.222	2.023	1.506	1.980	47.550	1.850	0,5	50
Weerselo	501	3	446	958	269	660	52.450	1.150	0,3	20
Wierden	2.297	131	643	2.378	1.412	1.885	51.600	2.930	0,3	160
Wijhe	1.016	220	425	687	630	560	48.700	920	0,2	30
IJsselham	855	10	516	900	554	485	46.800	630	0,1	10
IJsselmuiden	1.294	393	800	1.227	736	935	50.300	1.400	0,3	15
Zwartsluis	803	148	259	708	414	390	45.550	410		15

BIJLAGE 2
INDICATOREN HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

In de nota Stedelijke vernieuwing is de herstructureringsbehoefte per wijk bepaald op basis van de (negatieve) score op drie dimensies: welstand, samenstelling woningvoorraad en waardering van de wijk. Deze drie dimensies zijn samengesteld uit een groot aantal criteria op wijkniveau.
Deze criteria zijn lang niet alle aanwezig op het gemeentelijke schaalniveau. Zo zijn de criteria die de factor waardering van de wijk bepalen vaak niet bekend in kleine gemeenten. Criteria die de woningvoorraad kenschetsen en iets zeggen over de welstand in een gemeente, zijn wel bekend. Aan de hand van kenmerken die vaak in verband worden gebracht met de herstructurering worden in dit onderzoek de volgende tien kenmerken geselecteerd die iets zeggen over het aanwezig zijn van een mogelijke herstructureringsopgave in een gemeente (zie bijlage 1 voor de waarden per gemeente):

Woningvoorraadkenmerken:
- Het percentage huurwoningen in de woningvoorraad (zowel sociaal als particulier, bron: CBS, 1996);
- Het percentage meergezinswoningen in de woningvoorraad (zowel huur als koop, bron: CBS, 1996);
- Het percentage kleine woningen in de woningvoorraad (alle woningen met hooguit 3 kamers, bron: CBS, 1996);
- Het percentage woningen gebouwd in de periode 1945-1971 (alle woningen, bron: CBS, 1996) ;
- Het percentage goedkope huurwoningen in de totale huurwoningvoorraad (goedkoop zijn huurwoningen tot *f*591,- (in 1995), bron: CBS, 1995).

Sociale kenmerken:
- Het percentage huishoudens met een uitkering per gemeente (alle huishoudens waar een uitkering wordt ontvangen op basis van de ABW, RWW, IAOZ, AAW en WAO in 1995, bron: Regionaal Inkomensonderzoek 1994);
- Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in 1995 (bron: Regionaal Inkomensonderzoek 1994);

- Het percentage huishoudens met hoge inkomens (huishoudens die behoren tot de hoogste drie inkomensdecielen. Het ontbreken van deze groepen duidt op een negatief kenmerk, bron: Regionaal Inkomensonderzoek 1994);
- Het percentage werklozen per gemeente in 1995 (het aantal personen dat behoort tot de beroepsbevolking, maar niet meer dan 12 uur werkt, niet in staat is meer dan 12 uur te werken of niet meer dan 12 uur wil werken, bron: Enquête Beroepsbevolking, Statistiek Geregistreerde Werkloosheid 1995);
- Het percentage allochtonen binnen een gemeente (geconcretiseerd als het percentage Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen in een gemeente in 1995, bron: CBS, 1995).

Aangenomen wordt dat wil er sprake zijn van een herstructureringsopgave in één van de kleinere gemeenten, dat een dergelijke gemeente dan negatief dient te scoren op het merendeel van de tien onderscheiden kenmerken. Deze negatieve waarden op de onderscheiden kenmerken dienen zich duidelijk te onderscheiden van de waarden van de overige kleinere gemeenten. De waarden zouden zich bijvoorbeeld dienen te verhouden met de gemiddelde waarden van de vijf grote steden in Overijssel of een bepaalde fractie hoger liggen dan het Overijssels gemiddelde. In het vervolg zal een rekenmethode worden gebruikt die de waarden van de kleinere gemeenten plaats tegenover deze gemiddelde waarden. Op deze wijze wordt een beeld geschetst van de kleinere gemeenten die meer dan de andere kleinere gemeenten lijken te worden geconfronteerd met een herstructureringsopgave.

In de eerste plaats wordt iedere kleine gemeente geplaatst tegenover het gemiddelde van de waarden van de 40 kleinere gemeenten. Vervolgens wordt elke kleine gemeente geplaatst tegenover het provinciale gemiddelde. In feite vindt dus een verzwaring plaats door ook de vijf steden in de waarden te laten meewegen. Steden waarin een herstructureringsopgave aanwezig wordt gesteld. Ten slotte wordt elke kleine gemeente ook geplaatst tegenover het gemiddelde van de vijf grote steden tezamen.
Per kleinere gemeente zal bij deze drie berekeningen worden bekeken of de waarde op een kenmerk hoger is dan het gemiddelde. Is dit het geval, dan krijgt de gemeente een punt toegewezen. In totaal kunnen zo tien punten worden gehaald. Het instellen van een puntengrens is een subjectieve bezigheid. In eerste instantie gaat het ons om het inzicht dat de uitkomsten geven met betrekking tot bepaalde groepen van kleinere gemeenten die herhaaldelijk hoog scoren.
Naar verwachting zal na elk van de (reken)stappen de groep van kleine gemeenten met een mogelijke herstructureringsopgave kleiner worden. Dit maakt de selectie van een groep gemeenten moeilijk. Waar kan een streep worden getrokken? Gemeenten die zelfs ten opzichte van het stedelijk gemiddelde hoog scoren neigen zeer duidelijk naar een herstructureringsopgave. Daarnaast zal waarschijnlijk nog een groep van kleinere gemeenten aanwezig zijn die minder hoog scoort, maar zich wel duidelijk onderscheidt van de groep kleinere gemeenten die niet tot zeer laag scoren.

Tabel 1 Score kleine gemeenten op gemiddelde van kleine gemeenten

Gemeente	Woningv.	Sociaal	Totaal
Kampen	4	5	9
Oldenzaal	4	5	9
Steenwijk	4	5	9
Brederwiede	4	4	8
Goor	3	5	8
Den Ham	3	4	7
IJsselham	4	3	7
Losser	3	4	7
Avereest	2	4	6
Hardenberg	2	4	6
Rijssen	2	4	6
Vriezenveen	2	4	6

Bron: OTB/SOAB, 1998.

Bij een toetsing van de gemeentelijke waarden aan het gemiddelde van de kleine gemeenten komt een scheiding naar voren binnen de groep van kleinere gemeenten tussen gemeenten met een karakter dat neigt naar een herstructureringsopgave en de gemeenten waarbij dat niet zo is. In tabel 1 worden de gemeenten met de hoogste score aangegeven.
Bij een grens op 6 punten is een score nodig waarbij zowel negatief op woningvoorraadkenmerken als sociale kenmerken moet worden gescoord. Een groep van 12 kleine gemeenten komt naar voren. Veel van de genoemde gemeenten hebben een stedelijk karakter, zoals Kampen, Oldenzaal, Steenwijk, Goor en Rijssen. Ook enkele meer landelijke gemeenten als Brederwiede en IJsselham scoren hoog op zowel woningvoorraad als sociale kenmerken.
Met deze eerste berekening hebben we binnen de groep van kleinere gemeenten een meer selecte groep naar voren gehaald die waarschijnlijk meer dan de andere kleinere gemeenten te maken hebben met een herstructureringsopgave. In de volgende berekeningen wordt gekeken naar de hardnekkigheid van deze mogelijke herstructureringsbehoefte in deze gemeenten, als hun situatie wordt vergeleken met hogere gemiddelde waarden.

Ten eerste is dat het gemiddelde van de gehele provincie Overijssel inclusief de vijf grote steden. In tabel 2 staan wederom de hoogst scorende kleine gemeenten weergegeven. Duidelijk naar voren komt de algemene daling van de puntenscore. Dit is niet verwonderlijk daar het Overijssels gemiddelde hoger ligt dan dat van de kleinere gemeenten in Overijssel door de beïnvloeding van de vijf grotere steden.
Kijken we naar de groep gemeenten met een score van 6 en hoger, dan zien we nog maar drie kleinere gemeenten terugkeren in de lijst: Kampen, Oldenzaal en Steenwijk. Nieuwkomers zijn Zwartsluis en Gramsbergen. Gemeenten die bij de voor

Tabel 2 Score op gemiddelde kleine gemeenten op gemiddelde Overijssel

Gemeente	Woningv.	Sociaal	Totaal
Kampen	4	4	8
Oldenzaal	3	3	6
Steenwijk	2	4	6
Den Ham	3	1	4
Zwartsluis	2	2	4
Brederwiede	3	0	3
Gramsbergen	2	1	3
IJsselham	3	0	3
Losser	2	1	3

Bron: OTB/SOAB, 1998.

blijkbaar sterk negatief scoren op een aantal kenmerken. Opvallend is het ver weg gaande berekeningen nog net onder de groep van 6 en meer punten zaten, maar zakken van Rijssen (0) en Hardenberg (0). Deze gemeenten lijken de gemiddelde waarden per kenmerk van de kleinere gemeenten te evenaren.
De gepresenteerde cijfers maken duidelijk, dat er maar een kleine groep van drie kleinere gemeenten is, die te vergelijken is met de vijf grotere steden qua mogelijke herstructureringsopgave. Daarna volgt een groep van ongeveer zes kleinere gemeenten waar een geringe herstructureringsopgave aanwezig zou kunnen zijn.

De laatste berekening is de score van de kleine gemeenten ten opzichte van de vijf grote steden. De uitkomsten maken duidelijk dat een vergelijking met deze grote steden niet relevant kan worden geacht. De puntengrens moet drastisch worden verlaagd. Alleen Kampen en Steenwijk komen nog enigszins naar voren.
Uit de uitgevoerde berekeningen volgt een lijst van gemeenten waarin het waarschijnlijk is dat er een herstructureringsopgave ligt. Deze lijst van gemeenten vormt de basis voor de persoonlijke gesprekken die in Overijssel gaan worden gevoerd in het kader van dit onderzoek. De overige gemeenten zullen een vragenlijst krijgen toegestuurd voor het geval zich daar toch een herstructureringsopgave lijkt voor te doen.
De gemeenten die naar voren kwamen zijn: Kampen, Steenwijk, Oldenzaal, Brederwiede, Den Ham, Gramsbergen, IJsselham, Losser. In eerste instantie ging het daarbij om een onderzoek naar de herstructurering van woonwijken. Dit onderzoek is later verruimd tot het terrein van de gehele stedelijke vernieuwing. Op basis van kennis en ervaring is toen gekozen voor de toevoeging van een aantal gemeenten, waarin vooral bedrijvigheidsproblemen werden verwacht. Dit leidde tot de toevoeging van de gemeenten Avereest, Goor, Haaksbergen, Hardenberg, Hellendoorn, Raalte en Wijhe. In verband met de beschikbare tijd voor de te houden persoonlijke gesprekken is er toen voor gekozen om Brederwiede en Gramsbergen niet te bezoeken, gezien het bezoek aan vergelijkbare gemeenten. Naar deze twee gemeenten is toen wel een vragenlijst gestuurd.

BIJLAGE 3
GESPREKSPARTNERS BIJ 13 GEMEENTEN

- Avereest	Dhr. D. Doornweerd
- Goor	Dhr. Huiting (toehoorder: Dhr. J. Bakhuis, provincie)
- Haaksbergen	Dhr. J. van Aaken, Mevr. I. van der Burgt (gemeente) en de heren H. Wanke en J. Salverda (Lucht en Licht)
- Den Ham	Dhr. Prins (geen gesprek)
- Hardenberg	Dhr. J.C. Naberman
- Hellendoorn	Dhr. J. Lenos
- Kampen	Mevr. Tijsma, Dhr. Visserman (gemeente), Dhr. Hoezen (Woonstichting Eenvoud)
- Losser	Dhr. A. Nijland (gemeente), Dhr. Willink (Woningstichting Losser)
- Oldenzaal	Dhr. van Uum, Dhr. Korstanje (gemeente) en Dhr. Goossen (Woningcorporatie WBO)
- Raalte	Dhr. Wessels (gemeente) en Dhr. Voorhorst (Beter Wonen)
- Steenwijk	Dhr. H. Aalderink en Mevr. N. Meester (gemeente) en Dhr. W. van de Akker (Woningbouwvereniging Steenwijk)
- Wijhe	Dhr. Bourgonje
- IJsselham	Dhr. van Beek (gemeente) en Dhr. de Vries (Gemeentelijk Woningbedrijf)

BIJLAGE 4
VRAGENLIJST STEDELIJKE VERNIEUWING

Gemeente: ..... *(naam van de gemeente invullen)*

DEEL A: HERSTRUCTURERING

1. Zijn er binnen uw gemeente wijken/buurten te onderscheiden waar zich herstructureringsproblemen voordoen of naar verwachting zullen gaan voordoen en zo ja, welke kern(en), wijk, buurt betreft het?

0	Onze gemeente kent/verwacht geen wijken/buurten met herstructureringsproblemen. *Wilt U naar DEEL B van de vragenlijst gaan?*		
0	Onze gemeente kent/verwacht wel herstructureringsproblemen, te weten:		
	kern	wijk	buurt
1			
2			

Graag zouden wij U enkele vragen stellen per wijk/buurt waar problemen zijn of zich naar verwachting in de nabije toekomst problemen zullen voordoen. Indien zich in meer dan een wijk/buurt problemen voordoen, verzoeken wij u vriendelijk zelf de vragen 2 t/m 18, zoveel als U nodig heeft, te kopiëren.

2. Voor welke kern/wijk/buurt gelden onderstaande antwoorden?

kern	
CBS-wijk	
CBS-buurt	

De vragen per buurt/wijk worden meestal zo gesteld alsof het alleen buurten/wijken zou betreffen waar zich nu problemen manifesteren. U dient de vragen echter zo te lezen dat het ook betrekking kan hebben op buurten/wijken waar u in de toekomst problemen verwacht.

Voor de gegevens geldt als peildatum 1 januari 1997 (bij afwijking gaarne andere peildatum vermelden).

3. Hoe groot is het aantal inwoners van deze buurt/wijk?

..... inwoners

4. Hoe groot is het aantal woningen in deze buurt/wijk?

..... woningen

5. Wat is de procentuele verdeling van de woningen naar bouwjaarklasse?

.....% vooroorlogs
.....% 1945-1950
.....% 1951-1960
.....% 1961-1970
.....% 1971-1980
.....% na 1980

6. Wat is de procentuele verdeling van de woningen naar woningtype?

.....% eengezins vrijstaand
.....% eengezins halfvrijstaand
.....% eengezins rijtjeshuis
.....% portieketagewoningen tot vier lagen zonder lift
.....% etagewoningen tot vier lagen met lift

.....% etagewoningen vanaf vier lagen met lift
.....% overig

7. Wat is de verdeling van de woningen naar eigendomssegment?

.....% huur, eigendom woningcorporatie
.....% huur particulier
.....% eigenaar-bewoner

8. Wat is de procentuele verdeling van de huurwoningen naar huurklasse?

.....% tot 600 (goedkoop)
.....% 601 - 823 (middelduur)
.....% 824 en hoger (duur)

9. Wat is de procentuele verdeling van de bevolking naar leeftijdsklassen?

.....% < 18
.....% 18 - 25
.....% 26 - 40
.....% 41 - 55
.....% 56 - 64
.....% 65 >

10. Wat is de procentuele verdeling van de bevolking naar huishoudens-omvang?

.....% alleenstaand
.....% 2 volwassenen zonder kinderen
.....% 2 volwassenen met kinderen
.....% 1 ouder gezin (volwassene met kind(eren))

11. Kunt U een indicatie geven van het gemiddelde huishoudensinkomen in deze buurt/wijk?

□ laag
□ gemiddeld
□ hoog
□ weet niet

12. Kunt U een indicatie geven van de inkomensbronnen in deze buurt/wijk?

.....% via werk uit arbeid
.....% via beurs/in opleiding
.....% uitkering via werk
.....% uitkering via sociale dienst
.....% overig
.....% onbekend

13. Zijn er problemen in de buurt/wijk bekend en zo ja, hoe kunnen die problemen worden gekarakteriseerd?
Meerdere antwoorden mogelijk

- ☐ bouwtechnische problemen aan de woningen
- ☐ woontechnische knelpunten (veroudering) van de woningen
- ☐ woningmarktproblemen (leegstand, verhuurproblemen)
- ☐ meer dan gemiddeld verhuisgeneigd
- ☐ meer dan gemiddelde werkloosheid
- ☐ eenzijdige samenstelling bevolking
- ☐ leefbaarheidsproblemen (w.o. vandalisme, vernielingen, onveiligheid)
- ☐ verkeersveiligheidsproblemen
- ☐ aard en kwaliteit van de voorzieningen
- ☐ gebrekkige kwaliteit van de woonomgeving
- ☐ overige problemen, t.w.

14. Wordt er aan oplossingen voor de gesignaleerde problemen gewerkt en hoe kan die aanpak worden gekarakteriseerd?
Meerdere antwoorden mogelijk

- ☐ aanpassen van de woningen
- ☐ wijzigen woningdifferentiatie naar huurhoogte
- ☐ door woningen in de buurt bij te bouwen (verdichting)
- ☐ wijzigen woningdifferentiatie naar eigendomssegment door woningen om te zetten van huur naar koop
- ☐ wijzigen woningdifferentiatie naar eigendomssegment door sloop sociale woningen en nieuwbouw van koopwoningen
- ☐ verbeteren van de leefbaarheid van het complex
- ☐ verbeteren van gebruik openbare ruimte in de woonomgeving
- ☐ verbeteren van de verkeersveiligheid in de woonomgeving
- ☐ aanpak van de sociale problematiek door intensief beheer
- ☐ aanpak van de voorzieningen
- ☐ anders, nl. . . . . .

15. Welke partijen zijn bij de aanpak betrokken?
Meerdere antwoorden mogelijk

- ☐ corporatie(s)
- ☐ particuliere verhuurder
- ☐ gemeente
- ☐ projectontwikkelaar
- ☐ welzijnsinstelling
- ☐ andere, nl.

16. Kunt U een indicatie geven van de kosten van de aanpak en zo ja, voor welke onderdelen worden naar verwachting welke kosten gemaakt?

Onderdeel	Kosten (* fl.1.000,-)

17. Wie draagt hoofdzakelijk de financiële verantwoordelijkheid voor de gekozen oplossingen?

- ☐ gemeente
- ☐ corporatie
- ☐ derden, te weten . . . . . .

18. Zijn er van de problematiek en de eventuele aanpak nota's etc. verschenen?

- ☐ nee
- ☐ ja, kunt U aangeven welke nota's?
  Indien het mogelijk is gelieve relevante nota's mee te sturen.

Hier eindigt Deel A. U kunt nu overgaan tot het beantwoorden van de vragen betreffende deel B Bedrijvigheid.

DEEL B: BEDRIJVIGHEID

19. Zijn er binnen de bebouwde kom van uw gemeente bedrijventerreinen/bedrijven aanwezig die belemmerend werken voor de ontwikkeling van de gemeente en die in het kader van de stedelijke vernieuwing (functiewijziging, upgrading, realisatie woningbouw) aangepakt zouden moeten worden?

0	Onze gemeente kent/verwacht geen bedrijventerreinen of bedrijven waar problemen mee zijn of verwacht worden. Wilt U naar DEEL C van de vragenlijst gaan?	
0	Onze gemeente kent/verwacht wel problemen met bedrijventerreinen/bedrijven, te weten:	
	kern	bedrijfsterrein/bedrijf
1		

Graag zouden wij U een paar vragen stellen per bedrijfsterrein/bedrijf waar problemen zijn of zich naar verwachting in de nabije toekomst problemen zullen voordoen . Indien zich op meer dan een bedrijfsterrein of in meer dan een bedrijf problemen voordoen, verzoeken wij u vriendelijk zelf de vragen 20 t/m 28, zoveel als U nodig heeft, te kopiëren.

20. Hoe groot is het oppervlakte van het bedrijfsterrein/bedrijf ?

..... ha.

21. Wat is de aard van de problematiek in hoofdlijnen?
Meerdere antwoorden mogelijk!

- ☐ hinder
- ☐ ontsluiting
- ☐ algemene inrichting
- ☐ bodemverontreiniging
- ☐ anders, nl. . . . . .

22. Tot welke bedrijvencategorie behoort het bedrijf resp. het bedrijfsterrein (indeling 1 t/m 6 VNG) ?

- ☐ categorie 1
- ☐ categorie 2
- ☐ categorie 3
- ☐ categorie 4
- ☐ categorie 5
- ☐ categorie 6
- ☐ onbekend

23. Welke kosten zijn gemoeid met het oplossen van de problematiek van het bedrijfsterrein/bedrijf en om welk soort kosten gaat het hier?

Bedrag in duizenden guldens:	Betreft:

24. Op welke wijze worden de kosten gedekt resp. welke opbrengsten worden verwacht?

Bedrag in duizenden guldens:	Betreft de volgende dekking/opbrengsten:

25. Vanaf wanneer speelt het probleem met het betreffende bedrijfsterrein/bedrijf?

19....

26. Welke bestemming wordt beoogd met het bedrijfsterrein/bedrijf?

- ☐ bedrijfsbestemming
- ☐ woonbestemming
- ☐ gemengd wonen en werken
- ☐ voorziening
- ☐ anders, nl.

27. Wie zijn betrokken bij de aanpak van de problemen?
Meerdere antwoorden mogelijk

- ☐ bedrijf/bedrijven
- ☐ gemeente
- ☐ bouwbedrijf/aannemer
- ☐ projectontwikkelaar
- ☐ woningcorporatie
- ☐ andere, nl. .....

28. Hoe ver staat het met de start van de aanpak?

- ☐ aanpak is nog niet gestart
- ☐ aanpak start binnenkort
- ☐ aanpak is al geruime tijd aan de gang
- ☐ start aanpak is niet duidelijk
- ☐ anders, nl. .....

Hier eindigt deel B van de vragenlijst. U kunt nu doorgaan met Deel C betreffende de infrastructuur.

DEEL C: INFRASTRUCTUUR

29. Zijn er binnen de bebouwde kom van uw gemeente problemen met betrekking tot de infrastructuur die in het kader van de stedelijke vernieuwing aangepakt zouden moeten worden?

0	Onze gemeente kent/verwacht geen problemen m.b.t. infrastructuur. Wilt U naar DEEL D van de vragenlijst gaan?	
0	Onze gemeente kent/verwacht wel problemen m.b.t. infrastructuur, te weten:	
	kern	infrastructurele werk betreft:
1		

Wilt U, indien meerdere infrastructurele werken spelen, het benodigde aantal van de vragen 30 t/m 35, zelf kopiëren?

30. Wat is de aard van het probleem
Wilt U een omschrijving geven van de aard van het probleem?

31. Wat is de aard van de gekozen oplossing?
Wilt U een omschrijving geven van de aard van de gekozen oplossing?

32. Kunt U een indicatie geven de kosten?

Bedrag in duizenden guldens:	Betreft:

33. Op welke wijze worden de kosten gedekt resp. welke opbrengsten worden verwacht?

Bedrag in duizenden guldens:	Betreft de volgende dekking/opbrengsten:

34. Vanaf wanneer speelt het probleem met het infrastructurele werk?

19....

35. Hoe ver staat het met de start van de aanpak?

- ☐ aanpak is nog niet gestart
- ☐ aanpak start binnenkort
- ☐ aanpak is al geruime tijd aan de gang
- ☐ start aanpak is niet duidelijk
- ☐ anders, nl. .....

Hier eindigt deel C van de vragenlijst. U kunt nu doorgaan met het laatste deel D betreffende de voorzieningen.

DEEL D VOORZIENINGEN

36. Speelt binnen de bebouwde kom van uw gemeente het ontbreken van bepaalde voorzieningen of de gebrekkige staat van bepaalde voorzieningen die belemmerend werken voor de ontwikkeling van de gemeente en die in het kader functieverandering resp. slecht functioneren (upgrading van een bepaald gebied) aangepakt zouden moeten worden?

0	Onze gemeente kent/verwacht geen problemen m.b.t. voorzieningen. U bent klaar. Hartelijk dank voor uw medewerking. Wilt U nu de vragenlijst verzenden via de ingesloten portvrije enveloppe?

0	Onze gemeente kent/verwacht wel problemen m.b.t. voorzieningen, te weten:	
	kern	voorzieningen
1		

Wilt U, indien meerdere infrastructurele werken spelen, het benodigde aantal van de vragen 37 t/m 42 , zelf kopiëren?

37. Wat is de aard van het probleem
Wilt U een omschrijving geven van de aard van het probleem?

38. Wat is de aard van de gekozen oplossing?
Wilt U een omschrijving geven van de aard van de gekozen oplossing?

39. Kunt U een indicatie geven de kosten?

Bedrag in duizenden guldens:	Betreft:

40. Op welke wijze worden de kosten gedekt resp. welke opbrengsten worden verwacht?

Bedrag in duizenden guldens:	Betreft de volgende dekking/opbrengsten:

41. Vanaf wanneer speelt het probleem met het infrastructurele werk?

19....

42. Hoe ver staat het met de start van de aanpak?

- ☐ aanpak is nog niet gestart
- ☐ aanpak start binnenkort
- ☐ aanpak is al geruime tijd aan de gang
- ☐ start aanpak is niet duidelijk
- ☐ anders, nl. .....

Wilt U nu de ingevulde vragenlijst versturen via de portvrije enveloppe?

HARTELIJK DANK VOOR UW MEDEWERKING!

BIJLAGE 5
DE OPGAVEN PER GEMEENTE

HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

Goor	Gymink: nog nagaan hoeveel woningen er staan. Plan: deels amoveren van etagewoningen en reconstructie. Geschat op 150 woningen.
Haaksbergen	Zienesch: 112 flats aan de Rembrandtstraat gebouwd tussen 1961 en 1970, portieketagewoningen in eigendom van de corporatie in de goedkope prijsklasse. Voorkeur voor wijzigen woningdifferentiatie: seniorenwoningen en aantal winkels. Definitief ontwerp is bijna klaar. Geschatte investeringen 18 mln.
Haaksbergen	De Pas: 589 woningen: verkoop van woningen en verbeteren van de woonomgeving. Corporatie en gemeente betrokken partijen.
Haaksbergen	De Els: 647 woningen: verkoop van woningen en het verbeteren van de woonomgeving. Ook bezit van particuliere verhuurder: Aegon: 150: duur en gehorig, verwachting dat daar op termijn wat moet gebeuren.
Hardenberg	Mars Kruserbrink: 264 woningen: 3/4 eengezins en 1/4 portieketage. Gebouwd tussen 1950 en 1960. Eigendom van corporatie in de goedkope huurklasse. Verouderde woningen worden gesloopt.
Hardenberg	Baalder: 285 woningen: 1/3 tot 678 en 2/3 tot 823. Doorbreken eenzijdige samenstelling door verkoop huurwoningen en verbetering van woonomgeving.
Hardenberg	Baalderveld: 86 eengezinswoningen gebouwd na 1980 in eigendom van corporatie. Doorbreken eenzijdigheid door verkopen van huurwoningen en verbetering van kwaliteit woonomgeving.

Hardenberg	Norden Hazenbos: 450 woningen gebouwd tussen 1961 en 1970, eengezins rijtjeswoningen voor 55% in eigendom corporatie. Doorbreken eenzijdige opbouw door verkoop van huurwoningen.
Holten	De Haar; 757 woningen, 2011 inwoners. Sociale huurwoningen rijtjeswoningen in middeldure en dure klasse gebouwd tussen 1971 en 1980. Aanpak woonomgeving en huurdifferentiatie plus verkoop. Geschatte kosten 10 mln., te dragen door de corporatie.
Holten	De Kol en Holten kom, 974 woningen, 2376 inwoners. Sociale huurwoningen in goedkope en middeldure klasse, gebouwd tussen 1945 en 1960.
Kampen	Hanzewijk: 1.200 woningen voor 90% goedkope sociale voorraad. In oostelijk deel 900 woningen in portiekflats: overwogen wordt de flats te slopen. Adviesbureau reeds ingeschakeld. Ook winkelcentrum wordt aangepakt.
Kampen	Oranjewijk: vooroorlogse wijk met 650 woningen, een kwart van deze woningen valt in de goedkope huurklasse: type beneden en bovenwoningen. Corporatie wil 150 woningen slopen. (in 2003 einde van levensduur).
Kampen	Brunnepe: 1.192 woningen: kleine goedkope rijtjeswoningen uit de jaren '20 en '30: 54% corporaties en 46% eigen.-bewoners. Gemeente wil hele wijk onder handen nemen: vanaf 2000. Nieuwbouw op voormalige bedrijfsterrein aan de IJssel.
Kampen	Leegstand in Cellesbroek en Middenwetering: in de toekomst verkoop van woningen. De vraag is of de beleggers dat willen.
Losser	't Rot in Losser-Oost: 158 woningen gebouwd tussen 1945 en 1950, rijtjeshuizen, voor ruim 80% in handen van corporatie (kleine deel in verleden verkocht) in de goedkope prijsklasse. Voorstel is om de woningen te slopen en nieuwe woningen te realiseren: kosten 3 mln. kosten.
Nieuwleusen	In de Vameg buurt in de Oranjewijk (200 woningen) is overleg gaande tussen gemeente, corporatie en bewoners over de herstructurering van de buurt. In twee scenario's gaat het om de sloop van 41 woningen. Verder zullen er woningen worden verkocht en zullen de overige woningen verbeterd worden.

Oldenzaal	Diverse ontwikkelingen in de binnenstad met typische stadsvernieuwingskenmerken. Het gaat om diverse plannen waarbij de corporatie het voortouw neemt.
Oldenzaal	Het Nardusboer/Zandhorstweg in De Thij: 121 goedkope woningen die niet meer voldoen: slopen en nieuwe woningen neerzetten. Verwachte investeringen: 6 a 7 mln.
Raalte	De Enk: behoefte aan totale herstructurering m.n. de sloop van 140 huurwoningen die slecht zijn. Probleem met aanpak: gebrek aan contingenten.
Raalte	Langkamp: voorzien wordt het verkopen van huurwoningen.
Steenwijk	West: 1.600 woningen vroeg naoorlogs: 90% sociale huurwoningen. Totale herstructurering wordt verlangd. Met sloop van ca. 400 woningen en bouw van ca. 300 en aanpak van de woonomgeving.
Steenwijk	De Gagels: ca. 82 aanpassen en 120 woningen slopen en nieuwbouw plegen.
Steenwijk	Oostermeenthe: wijk uit de jaren 707 en 80: heeft behoefte aan een 'opleuk' beurt en op kleine schaal verkopen van woningen tot verhouding 50-50% is bereikt.
Steenwijk	Oostwijken: herpostioneren van woningen, gebouwd in de jaren 80: nu nog saaie wijk.
Wierden	Korianderhof in Oost, ca. 150 woningen met 425 inwoners, gebouwd tussen 1971 en 1980, rijtjeswoningen, dure prijsklasse voor 40% eigendom van corporatie. Geschatte kosten: totaal 8,1 mln. (3,6 aan huurwoningen, 1,5 woonomgeving en 2 particuliere woningen)
Wijhe	80 woningen in Ramboutstraat/Maasstraat, voornemen om deze te slopen.

BEDRIJVEN/BEDRIJVIGHEID

Dalfsen	Fakkert meelfabriek in Hoonhorst ligging in de kern.

Dalfsen	Staalconstructiebedrijf 'De Nijl' in Lemelerveld. Probleem vormt de ligging midden in de kern. Verplaatsing vindt nu plaats en herbestemming moet plaatsvinden.
Genemuiden	Van de Pol en Pleysier, Bedrijfsterrein 1982: Bodemverontreiniging. Wens voor woningbouw. Aanpak nog niet gestart. 0,25 mln. kosten.
Genemuiden	Gemeentewerf, Oud Genemuiden: Bodemverontreiniging. Wens voor woningbouw. Aanpak nog niet gestart. 0,3 mln. aan kosten
Genemuiden	Topbergen, Buitengebied: Bodemverontreiniging. Wens voor woningbouw. Aanpak nog niet gestart. 0,3 mln. aan kosten geschat
Genemuiden	Transportbedrijf van de Sluis, Kamperzeedijk: Bodemverontreiniging. Wens voor woningbouw. Aanpak nog niet gestart. 0,45 mln. aan kosten
Goor	Slachtafvalverwerkingsbedrijf aan de Molenstraat verzorgd overlast. Ligt aan de rand van industrieterrein Finigoor.
Gramsbergen	Avebe in De Krim, aardappelzetmeelfabriek. Probleem door ander gebruik terrein, verwaarlozing van de woonomgeving. Aanpak is nog niet gestart.
Haaksbergen	Frankenhuis, Kop Parallel, TTH: bijna allemaal categorie 4. Terrein in nabijheid van het station. Beoogde bestemming: wonen en bedrijvigheid (kantoren en bedrijvigheid). Geschatte totale investeringen 30 mln. met verwachte opbrengsten tot 20 mln.: te dekken: 10 mln.
Haaksbergen	Timmerfabriek Ter Huurne: categorie 4. Beoogde functie wonen.
Haaksbergen	Gemeentewerf: akoestische hinder (categorie 3). Beoogde bestemming: wonen
Hardenberg	Eierhandel nabij het station: geluidsoverlast en verdachte locatie bodemverontreiniging. Wens: verplaatsen eierhandel en gemengd wonen en werken.
Hardenberg	De Brink: garagebedrijf categorie 4 en 5 in combinatie met voormalige locatie basisschool. Totaal 9,4 mln. waarvan gedekt: door winkels en kantoren 3 mln. en 6,4 mln. door woningbouw. Plan moet nog starten na bedrijfsverplaatsing.

Hellendoorn	Bouwbedrijf Buuren bezorgt overlast voor de buurt. Wens om te verplaatsen. De gemeente moet dan bijdragen aan de kosten en kan dat niet.
Holten	De Kol, geheel gelegen in woonwijk. Inplaatsen van andere cate-
gorie	bedrijven.
Losser	Coöperatieve zuivelfabriek Dinkelland: kosten 2 mln. voor sanering en verplaatsen.
Losser	Trioliet Mullos machinefabriek: kosten 7,5 mln. voor sanering en verplaatsing.
Losser	In De Lutte: melkhandel en maalderij Oosterbroek: kosten 12,5 mln. voor sanering en verplaatsen.
Nieuwleusen	Probleem met De Keizer Kaas wat betreft bodemverontreiniging. Kosten zullen *f* 2 mln. bedragen. Verplaatsing wordt voorgestaan.
Nieuwleusen	Bedrijf Westerman aan Westeinde speelt uitstralingsproblemen voor omgeving. Ook hier wordt verplaatsing voorgestaan. Kosten *f* 0,5 mln.
Oldenzaal	Herstructurering bedrijventerrein ten zuiden van het station.
Olst	Bedrijventerrein aan de Industrieweg geeft hinder. Maatregelen nodig om bedrijventerrein beter af te schermen van de woonbebouwing. Vooral de bedrijven op het terrein moeten daarvoor worden aangesproken.
Ommen	Haven e.o. Strangen. Verouderde bedrijven en ongewenste
menging.	Aanpak nog onduidelijk.
Raalte	Combinatie met revitalisering centrum: verplaatsen garage Pouw en een mengvoederbedrijf midden in het centrum.
Raalte	Bouwbedrijf en garages in De Olykampen: voorkeur om deze te verplaatsen.
Steenwijk	Herstructurering van bedrijventerrein Dolderweg. Grotendeels herstructurering van bedrijventerrein en deels omzetting naar woonfunctie.

Tubbergen	Borggrave: schildersbedrijf en spuiterij. Haarhuis: Agrarisch bedrijf
Tubbergen	Geesteren, Hutten: agrarisch bedrijf
Tubbergen	Albergen: Landbouwmechanisatie en garagebedrijf: Olde Monninkhof 2 agrarische bedrijven aan de Kanaalweg.
Tubbergen	Fleringen: Tassche: staalconstructie. Lohuis: installatiebedrijf Mensink: agrarisch bedrijf
Tubbergen	Rentum: Transportbedrijf Deterink
Tubbergen	Langeveen: agrarisch bedrijf Paus en ter Braak.
Wierden	Kluinveen, Violenhoek/ Hoge wacht. Ontsluiting. Aanpak net gestart. 5,25 mln.
Wierden	Enter: De Vonder: Upgrading, ontsluiting en herinrichting. 1,565 mln.
Wijhe	Indien het lukt de timmerfabriek te verplaatsen dan ontstaat een locatie voor inbreiding.

INFRASTRUCTUUR

Bathmen	Herinrichting van het centrumgebied. Vanwege verkeerdrukte Aanpak is reeds in volle gang. Kosten 3,3 mln.
Dalfsen	Algemene revitalisering dorpscentrum. Geen nadere informatie beschikbaar.
Dalfsen	Lemelerveld: herinrichting centrum. Geen nadere informatie beschikbaar.
Denekamp	Doorgaande weg Oldenzaal-Nordhorn door het centrum. Barriere voor ontwikkeling centrum. Uitvoering afhankelijk van procedures: 31 mln.
Goor	Aanleg van een centrumring om de kern.
Gramsbergen	Ontsluiting industrieterrein en stad. Verkeersontsluiting verloopt via het centrum. Aanpak is gaande. ca. 3 mln. kosten

Haaksbergen	Aanleg Noordsingel i.v.m. veel doorgaand verkeer door kern.
Haaksbergen	Goorsestraat richting centrum. Weg te smal om functies te scheiden.
Hardenberg	Stationsomgeving aanpakken: algehele herinrichting: Kosten 1,7 mln. Zit nog in studiefase.
Hardenberg	Voorstraatbrug: te smal. Kosten nieuwe brug: 1,8 mln. Nog niet gestart.
Hellendoorn	Doorgaande route door de kern Hellendoorn. Verlegging pas rond 2003/2004.
Holten	Weg dwars door het dorp. ca. 10 mln. Start aanpak is niet duidelijk.
Losser	Doortrekking rondweg ten noorden van Losser: Resterende lasten: 4 mln. (totaal gaat het om 12 mln.: 1/3 bestemmingsplan De Saller en 1/3 toekomstige uitbreiding).
Nieuwleusen	Herinrichting nodig van de Burg. Backxlaan Zuid, daar de drukte op deze weg de leefbaarheid aantast. De kosten bedragen na verwachting *f* 2,5 mln. en in 1999 zou de gemeente willen beginnen.
Olst	Doorgaande weg door de kom: ca. 12 mln.
Ommen	Oostelijke ontsluiting door De Strangen en het Centrum. Onderzoek gaande, in zomer 98 tracékeuze. ca. 3 mln.
Raalte	Door het dorp Heeten loopt de N332. Geeft veel overlast: omleggen van de weg aan de noordoostkant.
Raalte	Ingezakte geluidswal langs Langkamp/Hartkamp.
Rijssen	Rondweg en een tunnel onder de spoorweg. Rondweg: 10 tot 25 mln. Tunnel: 10 tot 20 mln. Lange termijn visie in voorbereiding.
Vriezenveen	Vervangende wegverbinding: randweg noordzijde
Wierden	Aanleg westelijke randweg, 5 mln.
Wijhe	Plan voor herinrichting van de hoofdwinkelstraat: Langestraat: kosten ca. 1 mln.

IJsselham	Ossenzijl: verkeersoverlast door doorgaande weg.
IJsselham	Doorgaande route uit Friesland door Oldemarkt. Omleggen aan de oostkant.

VOORZIENINGEN

Dalfsen	Revitalisering/upgrading van het dorpscentrum.
Dalfsen	In Lemelerveld wil de gemeente komen tot een herinrichting van het centrum.
Gramsbergen	De Krim zwembaden; als gevolg vertrek Avebe (zie bedrijven) zuiverings-installatie. Kosten 1 mln.
Haaksbergen	Het centrum dient te worden opgewaardeerd, waarbij tevens woningbouw zal plaatsvinden om de woonfunctie te versterken.
Hardenberg	Masterplan Stationsomgeving. Ontwikkeling voormalig bedrijventerrein bij NS-station tot OV-Knooppunt met kantoor- en woonfunctie.
Hardenberg	Upgrading van het centrum van Hardenberg. Ontwikkelingsvisie moet gaan worden opgesteld.
Hellendoorn	Laatste fase van een vernieuwing van het centrumgebied in Nijverdal.
Losser	De Lutte: ontwikkelen van woonzorgvoorziening op huidige plaats van gymzaal: sloopkosten 350.000 waarvan gedekt via exploitatie 225.000
Oldenzaal	Aanpak winkelcentrum in Zuid Berghuizen i.v.m. dreigende leegstand.
Oldenzaal	Winkelcentrum De Thij: verouderd. Winkeliers zijn nog niet bereid mee te werken aan de revitalisering van het centrum. Corporatie heeft reeds een aantal woningen gesloopt om de openheid en doorzichtigheid te bevorderen.
Raalte	Revitalisering van het centrum: voor de afronding dient nog zeker 2,5 mln. aan dekking gevonden te worden.
Vriezenveen	Sportzaal is te klein.

VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
   1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/*f* 25,-

2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
   1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/*f* 15,-

3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
   1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/*f* 29,50

4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
   1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/*f* 15,-

5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
   1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/*f* 60,-

6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
   1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/*f* 25,-

7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
   1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/*f* 21,50

8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
   1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/*f* 30,-

9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/*f* 15,-

10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/*f* 30,-

11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6/*f* 15,-

12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9/*f* 40,-

13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2/*f* 35,-

14. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningmarktonderzoek Woerden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1610-2/ *f* 20,-

15. H.M. Kruythoff, H.C.C.H. Coolen en G.L.M. Hilkhuysen, Doorstromingseffecten van VINEX-locaties in Haarlemmermeer
1997/265 blz./ISBN 90-407-1598-0/*f* 75,-

16. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Amstel-Meerlanden. Beleving en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/57 blz./ISBN 90-407-1605-6/*f* 20,-

17. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Zaanstad. Beleving, zoekgedrag en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/73 blz./ISBN 90-407-1606-4/*f* 20,-

18. M. Elsinga, H. Boumeester, T.A.L. Leliveld en H. Priemus, Haken en ogen aan huren en kopen. Aanzet tot gezamenlijk beleid in Den Haag
1997/101 blz./ISBN 90-407-1629-3/*f* 30,-

19. B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie aanbodmodel Amsterdam. Woningzoekenden en hun zoekstrategieën, slaagkansen, begrip en waardering voor het nieuwe model
1997/108 blz./ISBN 90-407-1613-7/*f* 30,-

20. J.B.S. Conijn, Het huurbeleid en het aan- en verkoopbeleid van institutionele beleggers
1997/29 blz./ISBN 90-407-1612-9/*f* 15,-

21. F. Wassenberg en E. Kalle, Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden
1997/62 blz./ISBN 90-407-1630-7/*f* 20,-

22. H. Boumeester en P.J. Boelhouwer, Woonuitgavenonderzoek bovenminimale-inkomensgroepen in de huursector
1997/93 blz./ISBN 90-407-1634-X/*f* 20,-

23. B. van Rosmalen en R. Raat, Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente Rijswijk
1997/130 blz./ISBN 90-407-1633-1/*f* 37,50

24. H. Priemus, H. Boumeester en R. ter Bogt, Scan van mogelijke woningmarktontwikkelingen in Nederland 1998/2003/2020/2030
1997/106 blz./ISBN 90-407-1642-0/*f* 30,-

25. R. Raat en F. Wassenberg, De herstructureringsbehoefte in de regio's van Zuid-Holland
1998/70 blz./ISBN 90-407-1648-X/*f* 20,-

26. F. Wassenberg en L. Kuyers, Marktpositie hoogbouw Zoetermeer
1998/74 blz./ISBN 90-407-1657-9/*f* 22,50

27. I. Kessels en J. Kullberg, Evaluatie woonruimteverdeling 'Kiezen en verdelen' in Roosendaal
1998/57 blz./ISBN 90-407-1665-X/*f* 20,-

28. P.J. Boelhouwer, Toekomstverkenning De Rodes
1998/91 blz./ISBN 90-407-1663-3/*f* 27,50

29. H. Heeger, J. Kullberg en L. van Die, Evaluatie "Stoeprand": laatste-kansbeleid in Rotterdam
1998/94 blz./ISBN 90-407-1670-6/*f* 30,-

30. B. van Rosmalen, Woningmarktscan gemeente Rijswijk
1998/44 blz./ISBN 90-407-1667-6/*f* 20,-

31. B. van Rosmalen en R. Raat, Samen werken aan waardevol wonen: Volkshuisvestingsplan gemeenten Rijswijk
1998/100 blz./ISBN 90-407-1674-9/*f* 30,-

32. J. Kullberg en I. Kessels, Huisvesting van veroorzakers van extreme overlast
1998/110 blz./ISBN 90-407-1691-9/*f* 33,-

33. J.S.C.M. Hoekstra, P.J. Boelhouwer en M.C. Gunsing, Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente en regio 's-Hertogenbosch
1998/164 blz./ISBN 90-407-1726-5

34. P.J. Boelhouwer, M.C. Gunsing, H.J.F.M. Boumeester, Woningmarktanalyse verkoop Vleugelflat gemeente Venlo
1998/49 blz./ISBN 90-407-1729-X

35. J.B.S. Conijn, P. de Vries, T.J. Stauttener, Prijsvorming nieuwbouw en bestaande koopwoningen
1998/89 blz./ISBN 90-407-1739-7