

2230642

STEDELIJKE EN REGIONALE VERKENNINGEN 8

05 DEC. 1996

Bibliotheek TU Delft



C 2264687

Onderzoeksinstituut OTB
Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Postbus 5030
2600 GA Delft
Tel. 015 - 278 30 05
Fax. 015 - 278 44 22

Onderzoek- en adviesbureau SOAB
Gieterijstraat 4a - 6a
4814 DA Breda
Postbus 2210
4800 CE Breda
Tel. 076 - 521 30 80
Fax. 076 - 522 42 34

**8508
286G**

**ZORG OM NAOORLOGSE
STADSVERNIEUWINGSWIJKEN**

ZORG OM NAOORLOGSE STADSVERNIEUWINGSWIJKEN

E. Kalle
H. Kruythoff
V. Breuking
R. Teule



Delftse Universitaire Pers, Delft 1996

De serie Stedelijke en Regionale Verkenningen wordt uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
Tel. (015) 278 32 54

Onderzoek in opdracht van het 'Bestuurlijk overleg van de 23 Grotere Stadsvernieuwingsgemeenten'

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Zorg

Zorg om naoorlogse stadsvernieuwingswijken /
E. Kalle... [et al.] - Delft : Delftse Universitaire Pers.
- Ill. - (Stedelijke en Regionale Verkenningen,
ISSN 0928-7353 ; 8)
Met lit. opg.
ISBN 90-407-1340-5
NUGI 655
Trefw.: naoorlogse probleemwijken ; stadsvernieuwing

Copyright 1996 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, Delft, The Netherlands.

INHOUD

VOORWOORD

1.	INLEIDING	1
1.1	Het probleem van de naoorlogse wijk	1
1.2	Doel van het onderzoek	2
1.3	Aanpak van het onderzoek	3
1.4	Opbouw van de rapportage	5
2.	INVENTARISATIE	7
2.1	De wijken	7
2.2	De bewoners	9
2.3	De woningen	10
2.4	Het woonmilieu	13
2.5	Problemen	14
2.6	Conclusies	17
3.	AANPAK	21
3.1	Doel- en taakstellingen	21
3.2	Organisatie en werkwijze	22
3.3	Conclusies	30
4.	FINANCIERING EN PERSPECTIEF	31
4.1	Inleiding	31
4.2	De verschillende investeringscategorieën	31
4.3	De relatie met de uitbreidingen (onder meer Vinex)	39
4.4	Risico's en perspectieven	40
4.5	De belangrijkste punten	43
5.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	49
5.1	Korte samenvatting van de problematiek	49
5.2	De aanpak in gang gezet	50
5.3	Knelpunten en risico's	51
5.4	Eindconclusie: aanpak naoorlogse probleemwijken = stadsvernieuwing	53

LITERATUUR	55
BIJLAGE 1	
TREFWOORDENLIJST TEN BEHOEVE VAN OPSTELLEN	
WIJKBESCHRIJVING	63
BIJLAGE 2	
OVERZICHT WIJKKENMERKEN IN TREFWOORDEN	64
BIJLAGE 3	
BESCHRIJVING PER WIJK	67
BIJLAGE 4	
WIJKTYPERINGEN VOLGENS RIGO VAN BIJ HET ONDERZOEK	
BETROKKEN WIJKEN	109

VOORWOORD

In 1992 werd er door het "bestuurlijk overleg van 23 grotere stadsvernieuwingsgemeenten" een onderzoeksrapport uitgegeven onder de titel "Een extra zorg om achterstand".

Deze publicatie handelde over de probleemwijken in de naoorlogse voorraad. Wijken, die gebouwd zijn in de jaren vijftig en zestig van deze eeuw. Jaren, waarin veel idealen bestonden over de wederopbouw van een door oorlog geteisterd land. Idealen over de wijze van samenleven tussen mensen, idealen over de opheffing van armoede en achterstand.

De handen uit de mouwen en aan de slag, iedereen zou het beter krijgen en de woningnood was één van de eerste problemen die aangepakt moesten worden. Veel woningen voor Jan en Marie Modaal werden gebouwd in ruim opgezette wijken. Systeembouw ging snel en snelheid was gewenst.

Veel portieketagewoningen en hoge galerijflats. Op het maaiveld bergingen en fietsenstellingen. Veel van hetzelfde en iedereen was er blij mee.

Nu, 30 à 40 jaren later, ziet de samenleving er wat anders uit dan toen gedacht was. In de wijken die toen voor een homogene groep gebouwd werden, wonen nu een heleboel verschillende mensen. Verschillend in herkomst, verschillend in leeftijd, veel mensen zonder werk, veel mensen met een laag inkomen en met sociale problemen.

Agressie, drugsoverlast, criminaliteit, zijn veel voorkomende verschijnselen. Veel mensen vinden het niet meer lekker wonen en leven in deze wijken en proberen weg te komen. Dat lukt echter alleen de mensen die werk krijgen of iets meer gaan verdienen. De mensen die zonder werk zijn en afhankelijk van een uitkering, hebben nauwelijks de keuze of ze weg willen of willen blijven.

Veel mensen van allochtone afkomst wonen in deze wijken. Turken, Marokkanen, Surinamers, Antillianen, Molukkers, vluchtelingen uit verschillende landen. Ze verstaan elkaar in het geheel niet.

De portieken en de galerijen zien er verpauperd uit, evenals de woonomgeving. De geluidsoverlast is groot, de woningplattegronden zijn verouderd en ga zo maar door.

Juist de middelgrote steden hebben deze problemen in sommige vroeg-naoorlogse wijken vanaf het begin van de jaren negentig ondervonden.

Vandaar ook het onderzoeksrapport van 1992, waarin we aangaven dat een investering van ongeveer 3,3 miljard noodzakelijk was.

Mede door ons onderzoeksrapport is er een discussie op gang gekomen en heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ook eigen onderzoek laten doen.

Daarnaast is dit kabinet zich als geen ander bewust van de problemen van de grote steden. Dat stemt ons hoopvol voor een integrale aanpak van de problemen in sommige vroeg-naoorlogse woonwijken in de steden.

Om dat proces te versterken hebben we zeven probleemwijken opnieuw bekeken. Over deze zeven wijken in zeven verschillende steden gaat dit onderzoek.

Wij hopen dat dit onderzoek bijdraagt aan een gezamenlijke strategie voor de aanpak van deze problemen. Deze problemen kunnen niet geïsoleerd aangepakt worden, maar moeten in samenhang met de gehele stedelijke problematiek bekeken worden. Dat betekent dat een integrale aanpak van probleemwijken in de naoorlogse voorraad alleen maar zinvol is, wanneer er tegelijkertijd voor gezorgd wordt dat er in de nieuwbouw-uitbreidingsgebieden (Vinex-locaties) ook gebouwd gaat worden voor de laagste-inkomensgroepen.

We staan voor het ideaal van de ongedeelde stad. En dat ideaal strekt verder dan een idee, maar houdt direkt verband met de hedendaagse stedelijke werkelijkheid. Niet uitgaan van het idee van de ongedeelde stad wil zeggen dat geaccepteerd wordt dat de tweedeling in de stedelijke samenleving voortgezet wordt.

Dit is een kwestie van beschaving, daar staan we voor in de Nederlandse samenleving.

Het is een complexe opgave en de tijd dringt. De naoorlogse stadsvernieuwing hoort dan ook hoog op de politieke agenda te staan.

Laten alle partijen: het rijk, de gemeenten, de corporaties, de marktpartijen de handen ineen slaan en tot een integrale stedelijke aanpak komen.

Verantwoordelijkheid voor alle partijen.

Financiering door alle partijen, niemand uitgezonderd.

Margriet C. Meindertsma

voorzitter bestuurlijk overleg 23 grotere stadsvernieuwingsgemeenten

1.1 Het probleem van de naoorlogse wijk

In het begin van de jaren negentig kwamen achtereenvolgens de beleidsnota's Belstato (Tweede Kamer, 1992; MVROM, 1992) en de verdeelnota Belstato (MVROM, 1993) uit. Met deze nota's werd vastgelegd welk bedrag het Rijk nog zou besteden aan de stadsvernieuwing, de zaken waarvoor het bod is bestemd en het jaar waarin uiterlijk de laatste bijdrage plaatsvindt. Daarmee is in Belstato de stadsvernieuwing op een statische en defensieve manier afgebakend. Stadsvernieuwing behelst slechts een beperkt aantal aspecten (12 kostenposten, zoals grondproductiekosten, woningverbetering, woonomgeving), geconcentreerd in het vooroorlogse stedelijke gebied, gedurende een beperkte tijd (tot 2005). Het oorspronkelijk integrale, continue karakter van de stadsvernieuwing is grotendeels buiten beeld verdwenen. De stadsvernieuwing is volgens Belstato eindig, met het eindpunt uiterlijk op 1 januari 2005, maar wellicht al in 2000. Waar de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing de rijksbijdragen van toepassing verklaart op het binnenstedelijke gebied per 1970, is er met de bijdragen in de stadsvernieuwingsfondsen uitsluitend rekening gehouden met woningverbetering, sloop en vervangende nieuwbouw van vooroorlogse woningen. Een studie van Boelhouwer e.a. (1995) stelt vast dat de overheidsbijdragen tekortschieten om de resterende investeringsopgave in de stadsvernieuwing in de vier grote steden van de grond te krijgen. Gevreesd wordt dat de naoorlogse wijken daarbij het kind van de rekening worden, omdat daar financiering van de noodzakelijke integrale aanpak nauwelijks geregeld is. In middelgrote stadsvernieuwingsgemeenten is dit al niet anders. Juist in deze gemeenten komen naoorlogse probleemwijken veel voor (RIGO, 1995).

Al in een eerder stadium hebben deze gemeenten aangegeven, dat er een ernstige problematiek in de naoorlogse woonwijken voor de deur stond als ingrijpen uit zou blijven (SOAB, 1992). Belangrijke delen van de naoorlogse woonwijken dienen zich nu al aan als problematische gebieden, zowel in sociale als in fysieke zin. De wijken verouderen snel. De woonomgeving is sterk aan slijtage onderhevig; het beheren ervan wordt moeilijker. De woningvoorraad is meestal eenzijdig: veel kleine, sobere, goedkope woningen. Door onvoldoende woningdifferentiatie (qua grootte, comfort, prijs en eigendomsverhouding) zijn de mogelijkheden om binnen de wijk

door te stromen beperkt. Potentiële doorstromers met enige financiële draagkracht trekken de wijk uit. De achtergelaten woningen worden betrokken door consumenten aan de onderkant van woningmarkt: grote allochtone gezinnen, alleenstaande ouders en jongeren. Achterblijvers zijn vaak gepensioneerd en hebben ook een laag inkomen. In de nabije toekomst dreigt deze ontwikkeling bovendien verder in de hand gewerkt te worden door de stadsvernieuwing ('push' van lage-inkomensgroepen vanuit vooroorlogse naar naoorlogse wijken) en het geplande Vinex-beleid ('pull' van bovenmodalen uit nabij gelegen naoorlogse wijken) (Teule, 1995). Delen van de naoorlogse woongebieden kunnen zo verworden tot concentratiegebieden van problemen, met een huisvestingsfunctie alleen voor huishoudens die bivakkeren aan de onderkant van de woningmarkt. De recent verschenen studie 'Concentratie en segregatie' (Tesser e.a., 1995) waarschuwen voor de gevolgen van het ontstaan van 'inkomenswijken'. Evident is dat maatregelen geboden zijn om gettovorming in de toekomst te voorkomen.

Het 'Bestuurlijk overleg van de 23 Grotere Stadsvernieuwingsgemeenten'¹ heeft in onderlinge samenspraak de noodzaak van een integrale, continue aanpak van de vernieuwing in steden benadrukt, met aandacht voor de toekomstige investeringsopgave zowel in fysieke als in sociale zin. Dit geldt in het bijzonder voor de naoorlogse gebieden waar problemen zijn gesignaleerd of dreigen te ontstaan. 'De 23' gaven aan het Onderzoeksinstituut OTB en het Onderzoek- en adviesbureau SOAB opdracht om de problematiek en het perspectief van dergelijke gebieden in kaart te brengen.

1.2 Doel van het onderzoek

De bouwperiode van een wijk zegt niet per definitie iets over het voorkomen van fysieke of sociale problemen in die wijk. Er zijn naoorlogse wijken en buurten die zelfs erg hoog scoren in de hiërarchie van woongebieden; de woningen zijn er gewild en brengen hoge prijzen op. Dit komt ook naar voren in het recent verschenen rapport 'Naoorlogse wijken in beeld' (RIGO, 1995). Het onderzoek werd op initiatief van de Tweede Kamer (daartoe opgeroepen door de groep van 23 grotere stadsvernieuwingsgemeenten) in opdracht van het ministerie van VROM uitgevoerd. Het onderzoek inventariseert de kenmerken en de (globale) problematiek van alle naoorlogse (bouwperiode 50% of meer van de woningen 1945-1980) wijken, naast vooroorlogse wijken, recente wijken en gemengde wijken in Nederlandse gemeenten met meer dan 30.000 inwoners. Dit leidt tot een typologie van wijken op grond van een achttal fysieke, sociale en demografische dimensies.

Het RIGO-onderzoek geeft een overzicht van de situatie in allerlei naoorlogse wijken. De problemen in specifieke wijken komen echter minder uit de verf. Met name in de concluderende hoofdstukken heeft men de aandacht gericht op gemiddelde beelden van naoorlogse wijken op landelijk niveau. De plussen en minnen van

¹ Alkmaar, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Hilversum, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Nijmegen, 's Hertogenbosch, Schiedam, Tilburg, Zaanstad, Zwolle.

verschillende wijktypen, en van verschillende wijken binnen die typen, vallen zo tegen elkaar weg.

Het OTB/SOAB-onderzoek beoogt dieper in te gaan op de opgaven die wachten in wijken waar de problematiek duidelijk manifest is. Het gaat daarbij op de eerste plaats om het verkrijgen van een goed kwalitatief beeld van deze gedifferentieerde problematiek en niet zozeer van de gemiddelde situatie. Doel is verder inzicht te verkrijgen in de toekomstige investeringsopgave in zowel de fysieke als de sociaal-economische structuur van deze wijken, van de (on)mogelijke kostendekking van die investeringen en van de risico's die daarbij aan de orde zijn.

De volgende vragen zijn bij het beantwoorden van die doelstelling belangrijk:

- Welke fysieke problemen (woningvoorraad, woonomgeving en voorzieningen-niveau) en sociale problemen (bewoners) doen zich voor in delen van de naoorlogse wijken gebouwd tussen 1945 en 1980 in de 23 grotere stadsvernieuwingsgemeenten (diagnose)? Wat zijn de kansen en mogelijkheden?
- Welke oplossingsrichtingen worden voorgestaan om de genoemde problemen aan te pakken? Welke doelstellingen en welk ambitieniveau worden daarbij nagestreefd? Welke partijen spelen daarbij een rol? Hoe wordt de aanpak georganiseerd? Wie zijn de kostendragers (aanpak en organisatie)?
- Wat is de invloed van een meer marktgericht stadsvernieuwingsbeleid op de ontwikkelingen in de genoemde naoorlogse wijken in de groep van 23 (relatie Belstat)?
- Wat is de invloed van het Vinex-beleid op ontwikkelingen in de naoorlogse voorraad in de groep van 23 (relatie Vinex)?
- Hoe verhouden zich de bovengenoemde problemen in delen van de naoorlogse voorraad tot die in het totale naoorlogse gebied (positionering)?
- In hoeverre is de problematiek in financiële zin te kwantificeren (kwantificering)?

Zoals ook uit de volgende paragraaf zal blijken, is het in het kader van dit onderzoek niet mogelijk deze vragen alle even uitputtend te beantwoorden; zij vormen echter een bruikbare 'kapstok'.

1.3 Aanpak van het onderzoek

Het onderzoek is in nauwe samenwerking met de begeleidingscommissie vanuit de 23 grotere stadsvernieuwingsgemeenten uitgevoerd. Gekozen is voor de selectie van een beperkt aantal 'voorbeeldwijken', waar in een kort tijdsbestek de problematiek kon worden uitgediept. De onderzoekers maakten gebruik van materiaal dat voor een belangrijk deel binnen de betrokken gemeenten werd verzameld. Het onderzoek is in de volgende stappen uitgevoerd:

Stap 1: De begeleidingscommissie heeft de 23 betrokken gemeenten uitgenodigd om relevante wijken aan te melden. Criteria voor selectie waren: er is sprake van een probleemwijk, er zijn voldoende gegevens over deze wijk beschikbaar en deze

gegevens kunnen binnen een zeer kort tijdsbestek worden verzameld en aan de onderzoeksbureaus worden toegezonden.

Stap 2: Aan de gemeenten die zich hebben aangemeld is een trefwoordenlijst toegezonden aan de hand waarvan de gegevens op efficiënte wijze konden worden verzameld en gerubriceerd. Bij het samenstellen van de trefwoordenlijst (zie bijlage 1) is zoveel mogelijk aangesloten bij recente en belangwekkende onderzoeken en overheidsdocumenten (bijvoorbeeld Belstato, Grote-stedenbeleid, OTB-onderzoek, 1995, SCP-onderzoek 1995, RIGO-onderzoek, 1995). Hiertoe is vooraf een beknopte literatuurstudie uitgevoerd.

Stap 3: Aan de hand van de compleetheid van het toegezonden materiaal zijn zeven wijken (uit 14 aanmeldingen) geselecteerd voor nader onderzoek.

Stap 4: Uit het toegezonden materiaal is voor elk van deze wijken een wijkbeschrijving samengesteld (zie bijlagen 2 en 3).

Stap 5: In elk van de wijken hebben de onderzoekers een rondetafel-gesprek gehouden met de betrokken wethouder en betrokken ambtenaren en vertegenwoordigers van woningcorporaties aan de hand van enkele vooraf toegezonden vragen. Hiermee is de informatie zoveel mogelijk gecompleteerd.

Stap 6: Rapportage.

De volgende wijken spelen in het navolgende een hoofdrol:

- Kruiskamp/Koppel (Amersfoort)
- Malburgen (Arnhem)
- Crabbehof/Wielwijk (Dordrecht)
- De Bennekel (Eindhoven)
- Twekkelerveld-West (Enschede)
- Nieuwland (Schiedam)
- Holtenbroek (Zwolle)

Het materiaal dat verzameld werd over wijken die niet in de selectie zijn gevallen, verschaftte aanvullende achtergrondinformatie.

Het zal duidelijk zijn dat met deze aanpak een uitputtende beschrijving en analyse van de wijken niet mogelijk was. Niet alle gemeenten hadden over elk thema even veel informatie beschikbaar. Daarbij was de contactpersonen slechts korte tijd gegund om de gegevens te verzamelen. Ten slotte hanteren gemeenten soms verschillende systematieken om bepaalde cijfers te berekenen. In die gevallen mogen de waarden bij verschillende wijken niet met elkaar worden vergeleken. Wel kan dan geconstateerd worden, of de ontwikkelingen in de betreffende wijken afwijken van die in de gehele gemeente.

1.4 Opbouw van de rapportage

De rode draad in het onderzoek - en ook in de rapportage - kan als volgt worden weergegeven:

INVENTARISATIE

DOELSTELLINGEN

TAAKSTELLINGEN

STRATEGIEËN OM TAAKSTELLINGEN TE REALISEREN

MIDDELEN OM STRATEGIEËN UIT TE VOEREN

PERSPECTIEVEN

In het volgende hoofdstuk starten we met de beschrijving in hoofdlijnen van de geselecteerde wijken en de daar opkomende problemen. De wijkbeschrijvingen vormen hiervoor de grondslag. Vervolgens brengen we de aanpak van de problematiek in kaart. We toetsen deze aanpak aan doelstellingen die gemeenten zelf hantieren, voor de wijk, maar ook voor de stad in zijn geheel. Wat zijn nu de middelen die beschikbaar zijn om de voorgenomen aanpak uit te voeren? Welke risico's treden daarbij op? Hoe ziet de toekomst van de wijk eruit bij verschillende varianten? Dit zijn vragen die in het vierde hoofdstuk worden beantwoord. In het laatste hoofdstuk vatten we de conclusies samen.

Afbeelding 1.1 **Malburgen in vogelvlucht**



Foto: gemeente-archief Arnhem.

Afbeelding 1.2 **Nieuwland: gebied Klaas Katerstraat**



Foto: Jan van der Ploeg.

2.1 De wijken

De wijken die in dit onderzoek centraal staan, zijn allemaal voor 1970 tot stand gekomen. Met Malburgen werd al voor de oorlog een begin gemaakt en met Nieuwland en Tweckelerveld startte men direct na de oorlog. De heersende woningnood vormde een krachtige drijfveer voor een snelle en grootschalige produktie. Aanvankelijk ging het daarbij vooral om het herstellen van de schade en het inhalen van de stagnatie in de woningbouw uit de jaren 1940-1945. Later - in de jaren zestig - speelde ook de snelle toename van het aantal huishoudens een belangrijke rol. Het zijn wijken met een redelijke tot forse omvang, met als kleinste Tweckelerveld met 4.400 inwoners en als grootste Malburgen met 17.000 inwoners.

Kruiskamp/Koppel (Amersfoort) is een wijk uit de jaren vijftig die de overgang vormt ten noord-oosten van het stadscentrum naar de recent (vanaf de jaren zeventig) gerealiseerde wijken. De wijk bestaat uit de buurten Kruiskamp en Koppel. Deze buurten worden strikt gescheiden door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle.

Malburgen vormt de eerste uitbreiding van Arnhem ten zuiden van de Rijn. De wijk is in een aantal fasen gebouwd in de naoorlogse jaren, althans het overgrote deel.

De wijken *Crabbehof* en *Wielwijk* liggen ten zuiden van het stadscentrum van Dordrecht, ingeklemd tussen de A16 en de spoorlijn Dordrecht-Breda/Roosendaal. De wijk is een duidelijk voorbeeld van de expansie in de woningbouw in de jaren vijftig en zestig.

De Bennekel is een uitbreidingswijk in Eindhoven waarvan ontwerp en realisatie voornamelijk na de tweede wereldoorlog heeft plaatsgevonden, tot het eind van de jaren zestig. Ze bestaat uit twee buurten: De Bennekel en Gagelbosch, oorspronkelijk gebouwd voor arbeidersgezinnen, afkomstig uit het hele land.

Tweckelerveld-West ligt in het noordwesten van Enschede, grenzend aan de spoorlijn naar Hengelo. De wijk, gebouwd tussen 1945 en 1960, ligt tussen het oude centrum en de Universiteit Twente.

De wijk *Nieuwland* is gebouwd in de periode 1948-1965 in de Nieuwlandsche polder. De wijk ligt ingeklemd tussen het stadscentrum (ten zuiden van de wijk) en de spoorlijn Rotterdam-Vlaardingenveld (ten noorden van de wijk).

Afbeelding 2.1 Jaren vijftig: bouw van 659 woningwetwoningen in de Bennekel; nu bekend als het Gemengd Eigendom Complex



Bron: gemeente Eindhoven.

Afbeelding 2.2 Montagewoningen in de Koppel



Foto: Margot Klinkers.

Iets verder noordwaarts ligt de A20 en even ten westen van de wijk ligt de A4 (aan- en afvoeroute van de Beneluxtunnel). Doordat ten noorden van de A20 de gemeente Schiedam verder is uitgebreid, kan Nieuwland inmiddels gerekend worden tot het geografische centrum van de gemeente Schiedam.

Holtenbroek is het Zwolse voorbeeld van een naoorlogse wijk die ontworpen is volgens de CIAM-ontwerpmethodiek. De wijk uit de jaren zestig bestaat uit vier woonkwadranten met veel hoogbouwcomplexen, gescheiden door openbaar groen waarin de openbare functies verweven zijn.

Vijf van de zeven wijken behoren tot het type 'verschaalde portiekwijk' volgens de RIGO-studie (RIGO, 1995). De Bennekel en Tweekelerveld (samen met Bruggenmors en Rigttersbleek) behoren tot het type 'centrale vroeg-naoorlogse rijtjeswijk'. De karakterisering van deze typen wijken volgens het RIGO is opgenomen in bijlage 4. Beide typen wijken komen relatief vaak voor in middelgrote gemeenten.

Bijlage 3 bevat een beschrijving en kaartmateriaal van elke wijk afzonderlijk; bijlage 2 geeft een overzicht van de belangrijkste kengetallen. In de rest van dit hoofdstuk zullen we de inventarisatie in hoofdlijnen weergeven, toegelicht met voorbeelden.

2.2 De bewoners

De wijken werden oorspronkelijk gebouwd voor het doorsnee Nederlandse gezin; in dit opzicht hebben zij een ware transformatie doorgemaakt. Toch is een niet onbelangrijk deel van de oorspronkelijke bewoners trouw gebleven aan de wijk; reden waarom het aandeel 65-plussers in het merendeel van de wijken hoger ligt dan het stedelijk gemiddelde. Vooral in Wielwijk en Nieuwland, met meer dan 20% 65-plussers, kunnen we van een vergrijsde bevolking spreken. Een uitzondering vormt de Bennekel waar het aandeel 65-plussers gelijk is aan het stedelijke gemiddelde. Ook relatief hoog is het percentage eenoudergezinnen, alleenstaanden en jongeren tot 30 jaar.

De woningen die werden achtergelaten door huishoudens die de wijk 'ontgroeiden', zijn betrokken door huishoudens die aan de onderkant van de woningmarkt opereren. Dat het om 'goedkope' woongebieden gaat, zal hiervoor de belangrijkste reden zijn. Toch is het denkbaar dat eenoudergezinnen ook aangetrokken zijn tot sommige wijken omdat deze hun aantrekkelijkheid voor gezinnen met opgroeiende kinderen niet helemaal hebben verloren. Vooral in de Bennekel, waar eengezinswoningen ruimschoots in de meerderheid zijn, is het percentage eenoudergezinnen hoog. Een andere groep die in de wijken oververtegenwoordigd is, is de groep allochtonen. De percentages variëren rond de 20%. Ook de definities van 'allochtoon' variëren: van 'niet-Nederlandse nationaliteit' tot 'niet in Nederland geboren'. Het zal duidelijk zijn dat beide definities tot een onderschatting kunnen leiden; in het eerste geval zijn bijvoorbeeld Antillianen niet meegenomen, in beide gevallen de 'tweede generatie' niet. Vast staat, dat er in de naoorlogse wijken sprake is van een concentratie van allochtonen, alhoewel de relatieve cijfers voor verschillende wijken daarbij niet

onderling vergelijkbaar zijn. Enkele cijfers zijn daarbij illustratief: in Twekkelerveld is het percentage bewoners met een niet-Nederlandse nationaliteit 12%, terwijl het stedelijke gemiddelde 6,3% is. Naar 'etniciteit' bekeken, is zelfs 22% van de wijkbewoners buitenlands en in heel Enschede 14%. In Kruiskamp/Koppel is de concentratie van allochtonen nog groter: 25% in de wijk en 9% gemiddeld in de stad. In Nieuwland bedragen die cijfers respectievelijk 13% en 7% en in Holtenbroek 20% en 12%.

Het inkomen van de bewoners is overwegend laag. De (schaarse) inkomensgegevens zijn erg gedateerd, maar in 1989 was bijvoorbeeld het gemiddeld besteedbaar inkomen per inkomensstrekker in Malburgen f 23.000,- terwijl dit in (geheel) Arnhem f 26.000,- was. In Holtenbroek was het gemiddeld besteedbaar inkomen toen nog lager: slechts iets meer dan f 20.000,-. Van de bewoners die hun woning huren ontvangt een kwart tot een derde huursubsidie.

Een groot deel van de bewoners is afhankelijk van een pensioen of een uitkering. Doordat elke gemeente zijn eigen systematiek heeft voor de berekening van de werkloosheid zijn de percentages werklozen, evenals de percentages allochtonen, in verschillende wijken moeilijk met elkaar te vergelijken. Wel kan worden vastgesteld waar de percentages boven het stedelijk gemiddelde uitstijgen. Zoals uit het overzicht in bijlage 2 blijkt, is dit in alle wijken waarvan beide cijfers bekend zijn, het geval. De concentratie is echter minder sterk, dan de concentratie van allochtonen. Toch is bijvoorbeeld in Holtenbroek en Crabbehof/Wielwijk de werkloosheid in de wijk nog 1,7 keer zo hoog als in de respectievelijke steden als geheel.

2.3 De woningen

Het is niet verwonderlijk, gezien de aard van de woningvoorraad, dat het sociaal-economisch niveau van de bewoners beneden gemiddeld is. De woningvoorraad is overwegend goedkoop. In alle wijken bestaat ze voornamelijk uit huurwoningen van plaatselijke corporaties (tabel 2.1). Tien tot 20% van de woningen wordt door particulieren verhuurd. De gemiddelde huurprijzen liggen rond f 400,- per maand (prijspeil 1995). Het eigen-woningbezit is marginaal. In Crabbehof/Wielwijk en de Bennekel wordt de verkoopprijs van de aanwezige eigen woningen geschat op een niveau tussen f 60.000,- en f 100.000,- en ook in Malburgen bevinden de koopwoningen zich niet ver van de onderkant van de woningmarkt. In Kruiskamp/Koppel ligt de gemiddelde waarde van de koopwoningen iets hoger. De verhouding tussen eengezinshuizen en gestapelde woningen wisselt per wijk sterk: van volkomen eenzijdig in Nieuwland (98% gestapeld) tot een geheel evenwichtige mix in Malburgen. In de Bennekel staan overwegend eengezinshuizen (75%). Het spreekt vanzelf dat dit aspect grote invloed heeft op het karakter van de wijk. Buurten binnen de wijk kunnen op dit punt onderling sterk verschillen, ook bij een evenwichtige mix op wijkniveau zoals bijvoorbeeld in Kruiskamp/Koppel. Gestapelde complexen, meestal portiek- of galerijflats, wisselen buurten met overwegend eengezinshuizen af.

De eengezinswoningen zijn over het algemeen goed verhuurbaar en hebben evenals de koopwoningen een lage mutatiegraad. De bewoners hebben merendeels een geringe

Afbeelding 2.3

Dr. Willem Dreesplein, Nieuwland: oud en nieuw naast elkaar



Foto: Jan van der Ploeg.

Afbeelding 2.4

Malburgen: naast de beperkte woontechnische kwaliteit van de portiekflats, ook bouwtechnische problemen



Foto: SAB Arnhem.

Afbeelding 2.5

Holtenbroek: onbestemd groen, en het begin van verloeder-
ring



Foto: Marcel Malherbe Illustratieve Fotografie.

Afbeelding 2.6

Tweckelerveld: flats aan de Maanstraat, met veel onbe-
stemd groen



Foto: Architectenbureau INBO.

Tabel 2.1 Enkele kengetallen voor de woningvoorraad

Wijk	Huurwoningen (%)	Corporatie-huur (%)	Gestapelde woningen (%)	Gemidd. huur per maand (f)
Kruiskamp/Koppel	88	76	54	400
Malburgen	90	80	50	475
Crabbehof/Wielwijk	87	65 ¹	70	< 600 ²
De Bennekel	90	70	25	450
Tweckelerveld	86	75	55	
Nieuwland	95	80	98	400
Holtenbroek	90	75	75	473

¹ Wielwijk: 75%, Crabbehof: 57%.

² In Wielwijk heeft 90% van de woningen een maandhuur lager dan f 600,-; in Crabbehof 70%.

verhuisgeneigdheid. De gestapelde complexen scoren minder gunstig, maar van schrikbarende leegstand is nog nergens sprake. Wel dreigen er enkele probleemcomplexen te ontstaan (bijvoorbeeld in Kruiskamp/Koppel en Malburgen).

De woningen zijn klein; er zijn veel woningen met minder dan vier kamers en ook het oppervlakte van de kamers is gering. Een driekamerwoning is vaak niet groter dan 50 à 60 m² en een vierkamerwoning niet groter dan 60 à 80 m². De staat van onderhoud is doorgaans matig, uitgezonderd de nieuwgebouwde toevoegingen zoals bijvoorbeeld in de Bennekel. Ook zijn in oudere delen soms al verbeteringen uitgevoerd (bijvoorbeeld in Nieuwland). Zowel nieuwe als verbeterde woningen hebben een hoger prijsniveau dan de overige woningen.

2.4 Het woonmilieu

Zoals in de meeste vroeg-naoorlogse wijken zijn ook de onderzoekswijken ruim opgezet met veel groengebieden (geldt voor de Bennekel iets minder) en brede groene omrandingen. Een deel hiervan is echter niet (meer) functioneel; de kwaliteit is matig en soms is er een onduidelijke scheiding van openbaar en privé groen, wat tot beheerproblemen leidt. Vooral het decentrale groen heeft weinig gebruikswaarde. Vaak zijn er lange rechte straten met veel ruimte voor de automobilist die, voorzover er geen of onvoldoende verkeersremmende maatregelen zijn genomen, als het ware uitnodigen tot te hard rijden. De grote verzamelwegen vormen vaak een barrière tussen de ingeklemde buurten of snijden de wijk rigoureus in twee stukken (Malburgen). Nog grootschaliger verkeersverbindingen zijn aan sommige wijken niet vreemd; Wielwijk wordt aan de oostzijde begrensd door de A16 en aan de westzijde wordt Crabbehof begrensd door een spoorlijn en de rondweg. Nieuwland ligt aan de noordzijde tegen de A20 en de spoorlijn aan.

Buurtwinkelcentra zijn er in alle zeven wijken te vinden, wat gezien de omvang van de wijken ook te verwachten is. Enkele wijken (bijvoorbeeld Holtenbroek) zijn ook

een wijkwinkelcentrum rijk. In Crabbehof en Wielwijk hebben de winkelcentra zelfs een bovenwijks karakter. Bij sommige wijken is er sprake van een centraal gelegen winkelstrip (de Bennekel), bij andere liggen de winkels meer perifeer (Koppel). Verspreide vestigingen komen in de ene wijk meer voor (bijvoorbeeld Nieuwland) dan in de andere (bijvoorbeeld Crabbehof en Wielwijk). In Koppel zijn slechts enkele verspreid liggende winkeltjes te vinden. Het aangrenzende Kruiskamp heeft weliswaar een wijkwinkelcentrum, maar is strikt gescheiden van Koppel door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Een verschijnsel dat uit spontaan opkomende initiatieven lijkt te ontstaan, is de vestiging van kleine bedrijven in (delen van) woningen, op de begane grond: een stoffeerderij, een winkel met woningtextiel, een toko met exotische levensmiddelen, en dergelijke.

Aan overige voorzieningen heeft elke wijk zijn eigen assortiment. Onderwijs en medische zorg zijn goed vertegenwoordigd. Andere basisvoorzieningen, zoals openbare bibliotheekfilialen, bankfilialen en postkantoren ontbreken evenmin. Verder komen er in verschillende mate voorzieningen voor specifieke groepen voor, zoals een wijkcentrum voor de Molukse gemeenschap en een vergaderzaal voor Surinamers in Holtenbroek.

2.5 Problemen

Een veelgenoemd probleem in naoorlogse wijken is de eenzijdigheid van de bevolking. Eenzijdigheid bestaat er echter vooral met betrekking tot één aspect: het sociaal-economisch niveau. Voor het overige komen er over- en ondervertegenwoordigingen voor waardoor er geen sprake is van een doorsnee van de stedelijke bevolking, maar die de bevolkingssamenstelling juist uiterst divers maken: veel ouderen, maar ook veel jongeren; relatief veel allochtonen, maar een meerderheid van autochtonen. De eenoudergezinnen die ook oververtegenwoordigd zijn, vormen weer een heel andere categorie. Toch zijn er twee belangrijke overeenkomsten: het relatief lage inkomen en het geringe perspectief, vooral van de 'blijvers'. Veel bewoners hebben daarmee samenhangend gemeen, dat zij tot de inactieven behoren: ze zijn gepensioneerd of werkloos. Toch wordt er ook 'goedkoop scheef' gewoond, vooral door bewoners van eengezinshuizen die al lang in de wijk wonen. Deze scheefheid wordt overigens als positief ervaren: als een bijdrage aan de stabiliteit in de wijk. De eenzijdigheid op het kenmerk 'huishoudensinkomen' hangt direct en volstrekt logisch samen met de eenzijdigheid van de woningvoorraad, met name in prijs. De wijken bieden nauwelijks enig perspectief of zelfs mogelijkheid, aan huishoudens met een hoger inkomen om in te stromen, noch door te stromen; ze stromen voornamelijk uit. De vrijkomende woningen bieden huisvesting aan nieuwkomers met een zwakke positie op de woningmarkt.

We zagen hiervoor dat de eenzijdigheid in bouwtype nogal verschilt van wijk tot wijk; niet alle wijken zijn in dit opzicht eenzijdig.

De wijken zijn verouderd; ze voldoen niet meer aan hedendaagse maatstaven voor een aantrekkelijk woongebied. De woningen zijn klein; niet alleen zijn er veel woningen met niet meer dan drie kamers, ook de kamers zelf bieden maar weinig

ruimte. Dit is extra problematisch daar er signalen zijn van een toename van de woningbezetting. Het risico van overbewoning neemt daarmee toe.

De kwaliteit van de woningvoorraad komt voor een groot deel overeen met de prijs; behalve dat de woningen klein zijn, is de uitrusting verouderd, zijn ze gehorig en ontbreekt tamelijk vaak enige vorm van warmte-isolatie. Ook de bouwfysische kwaliteit laat dus te wensen over. Verder is de staat van onderhoud in sommige delen van wijken matig.

Behalve de woningen is ook de woonomgeving sterk verouderd. De eens zo ruim opgezette openbare ruimten hebben potenties, maar scoren momenteel in verschillende opzichten onder de maat. Sommige (loop)routes worden als sociaal onveilig ervaren (Koppel). Ook Nieuwland is een wijk waar het gevoel van onveiligheid groot is; 60% van de bewoners voelt zich daar 's avonds onveilig op straat. Men is het meest beducht voor geweld. Dit is een wijk waar bijna nergens op de begane grond wordt gewoond, evenals in Holtenbroek. In bijna alle complexen ligt de eerste woonlaag op de eerste etage. Bovendien werkt de aard van de groenvoorzieningen het gevoel van onveiligheid in de hand: veel struikgewas in combinatie met te weinig verlichting. De groenvoorzieningen worden verder als gebrekkig ervaren en hebben weinig gebruikswaarde (vrijwel alle wijken). Op dit punt vormt de Bennekel tot op zekere hoogte een uitzondering; de Bennekel heeft in mindere mate de ruime opzet die veel vroeg-naoorlogse wijken kenmerkt. De groenvoorzieningen zijn over het algemeen goed toegankelijk en hebben een redelijk goede openbare gebruiksfunctie.

Sommige bewoners ervaren de woonomgeving als 'troosteloos' (Tweckelerveld), 'onpersoonlijk' en 'saai' (Nieuwland): een kwalificatie voor uniform eentonig groen, dat een armoedige indruk maakt. Speelvoorzieningen voor de kinderen die in de wijk opgroeien scoren in de ogen van de bewoners onvoldoende (Kruiskamp/Koppel). Sommige wijken hebben te kampen met beheerproblemen. Er wordt geklaagd over de vervuiling van de openbare ruimte (bijvoorbeeld de Bennekel, Holtenbroek); in andere wijken valt dit weer mee.

De verkeersveiligheid laat in de meeste wijken veel te wensen over (Kruiskamp, Wielwijk, de Bennekel, Nieuwland, Holtenbroek); er kan hard worden gereden over de brede straten en er komen onoverzichtelijke kruispunten en oversteekplaatsen voor. Zelfs daar waar afremmende maatregelen zijn getroffen, is de overlast soms niet verminderd (de Bennekel). De drempels zijn niet effectief; ze fungeren eerder als springschans en de afstand tussen de drempels wordt nog met te hoge snelheid afgelegd. Een klacht in de Bennekel betreft ook de overlast door fietsen en brommers op het trottoir. Een ander probleem betreft verkeersverbindingen die de wijk doormidden snijden en die als barrière ervaren worden (Nijmeegseweg in Malburgen, spoorlijn tussen Kruiskamp en Koppel) en andere die vooral voor geluidsoverlast en stank zorgen (de rijksweg in Wielwijk, spoorlijnen). De mogelijkheden die gemeenten hebben om in de verkeerssituatie in te grijpen zijn niet afdoende; een meer structurele aanpak onder verantwoordelijkheid van het departement van Verkeer en Waterstaat lijkt hier geboden.

Afbeelding 2.7 **Malburgen: tracé Nijmeegseweg dwars door de wijk; potentie als stadsentree en bouwlocatie?**



Foto: SAB Arnhem.

Afbeelding 2.8 **Holtenbroek: de West-as opnieuw ingericht**



Foto: Marcel Malherbe Illustratieve Fotografie.

Het voorzieningenniveau heeft in een aantal wijken te kampen met hetzelfde probleem als de rest van de wijk: de voorzieningen zijn verouderd (bijvoorbeeld Tweckelerveld en Wielwijk) en zouden een grondige opknapbeurt goed kunnen gebruiken. Dit uit zich in een lage waardering door het winkelend publiek; men vindt het centrum ongezellig en het assortiment onevenwichtig. In Koppel voorziet het winkelareaal niet eens in de behoefte aan dagelijkse boodschappen. In andere wijken kan dit heel anders zijn. Het centraal gelegen winkelcentrum in Crabbehof wordt bijvoorbeeld gemiddeld tot goed gewaardeerd.

Een ander probleem voor de voorzieningen is het economisch draagvlak. De detailhandel leidt soms een marginaal bestaan; in sommige wijken treedt al leegstand op (Crabbehof/Wielwijk, Malburgen, Nieuwland, Holtenbroek). Supermarkten die zich na de nodige inspanningen hebben gevestigd, moeten betrekkelijk kort na de opening alweer sluiten. Dit doet de ondernemers het geloof in de toekomst verliezen. Zelfs wanneer de klantenbinding groot is, zoals in Tweckelerveld, is de winkeliersvereniging niet bij machte om de achteruitgang te beïnvloeden.

De problemen met het woonmilieu spelen zich niet alleen boven, maar ook in en onder de grond af. In verschillende wijken heeft men te maken met gevallen van bodemverontreiniging (Koppel, Malburgen, Nieuwland).

De sociale veiligheid, of liever het gebrek aan veiligheid en de negatieve gevoelens daarover, is een groeiend probleem in alle wijken. Het aantal geconstateerde inbraken, mishandelingen, bedreigingen en vernielingen is erg hoog. In bijvoorbeeld Malburgen en Holtenbroek steekt de wijk op al deze punten boven het stedelijk gemiddelde uit. Verder wordt in sommige wijken overlast gesignaleerd die veroorzaakt wordt door groepen jongeren. Drugsproblematiek lijkt een van de grootste oorzaken te zijn van deze criminaliteit en overlast.

2.6 Conclusies

Bewoners met weinig geld, vaak geen werk, uiteenlopende leefstijlen, die in grote mate aangewezen zijn op verblijf in hun woning en woonomgeving. Een woning die goedkoop maar te klein is, verouderd en gehorig; een woonomgeving die troosteloos is en op bepaalde plaatsen sociaal onveilig. Straten die vooral voor kinderen gevaar opleveren door het voorbij razende verkeer. Dit is het beeld in de zeven onderzochte wijken, dat uit het voorgaande naar voren komt.

Botsende woonnormen leiden tot irritaties en onverschilligheid en verwaarlozing van portiek en woonomgeving. De werkloosheid neemt toe, deels door het wegtrekken van de werkenden en het instromen van meer werklozen, maar ook als gevolg van het verlies van banen bij de zittende bewoners. In de gesprekken met de sleutelpersonen is onderstreept, dat het oudere deel van de bevolking steeds vaker in botsing komt met andere bevolkingsgroepen. Dit is de reden dat er in sommige wijken (Nieuwland) een uittocht van ouderen op gang is gekomen. Dit is juist de groep die lange tijd een grote betrokkenheid had bij de wijk. Het aantal huishoudens dat zich

om de woning en vooral de woonomgeving bekommert, neemt dan ook af. Hiermee neemt het gevaar van verloedering, verpaupering en vervreemding toe. Het feit dat soms in de directe nabijheid van een wijk nieuwbouw gerealiseerd wordt, werkt als een motor voor de uitstroom. Het biedt aan verhuisgeneigden de mogelijkheid om de wijk te verlaten en toch in de buurt van hun vroegere woonbuurt te blijven wonen.

De goedkope woningvoorraad in de wijken behoort tot de zogeheten kernvoorraad, die toegankelijk is en moet blijven voor zogeheten doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid (de laagstbetaalden). Een te grote nadruk op het behoud van deze kernvoorraad binnen de wijk of een te statische benadering kan in de toekomst tot stigmatisering leiden. Vooral indien er onvoldoende differentiatie(mogelijkheid) is, kan dit leiden tot ruimtelijke uitsortering van inkomensgroepen. Samen met een toenemend perspectiefloos vooruitzicht in de maatschappij en op de arbeids- en woningmarkt kan het sociale verval van dergelijke woongebieden versneld worden. Met alle gevolgen van dien.

Dat de wijken goedkoop zijn, is overigens ook een pluspunt; zij bieden immers huisvesting aan de laagstbetaalden in de samenleving.

Ook hebben de wijken nog altijd potenties, potenties die door gebrek aan middelen nog niet genoeg kunnen worden benut. Ze hebben een gunstige ligging, relatief dicht bij het centrum; de ruime opzet biedt goede mogelijkheden voor herstructurering. Een substantieel deel van de bevolking is jong en heeft nog een lange toekomst voor zich. Het feit dat kleine bedrijfjes de kop opsteken op plaatsen die er niet voor bedoeld waren, toont aan dat er nog positieve initiatieven in de wijk worden ontwikkeld, initiatieven die op de lokale bevolking zijn toegesneden. Er wonen veel mensen in de wijk die veel vrije tijd hebben en daardoor de mogelijkheid hebben om aan de opbouw van de wijk mee te helpen. Zaak is om ook bewoners die zulke initiatieven vertonen, voor de wijk te behouden en de initiatieven in goede banen te leiden. Kansen liggen ook in de weliswaar tanende, maar nog altijd aanwezige betrokkenheid van de oorspronkelijke bewoners, mits ook zij niet uiteindelijk de wijk ontvluchten om aan de vervalspiraal te ontkomen. Fricities tussen groepen die uiteenlopen qua leeftijd en culturele achtergrond kunnen wellicht worden verminderd door voorwaarden te scheppen voor een betere onderlinge communicatie.

We kunnen ten slotte concluderen dat de vijf wijken die volgens de RIGO-typologie tot het type 'verschraalde portiekwijk' behoren, goed passen in de typering zoals opgenomen in bijlage 4. Uit het rapport kan worden opgemaakt dat dit het type naoorlogse wijk is, dat de meeste problemen kent. De twee 'centraal vroeg-naoorlogse rijtjeswijken' (Tweckelerveld en de Bennekel) beantwoorden iets minder goed aan de typering, waaruit blijkt dat er ook binnen de typen een behoorlijke variatie bestaat. Zo is het aandeel huurwoningen ook in deze wijken zeer hoog en is er in ieder geval in Tweckelerveld sprake van een forse oververtegenwoordiging van allochtonen. Ondanks een 'gemiddelde' mutatiegraad, heeft met name de Bennekel

een uitgesproken slecht imago in Eindhoven. Tweckelerveld neemt op een score voor de sociale omgeving² de 42e plaats in, op een totaal van 50 buurten.

De wijken die in dit onderzoek onder de loupe genomen worden, zijn fors van omvang. Bedacht moet worden dat binnen de wijken vrij substantiële verschillen kunnen voorkomen met betrekking tot zowel de kenmerken als de problematiek. In een aantal in het oog springende gevallen is dit in het voorgaande onder ogen gebracht; het zou echter in het kader van deze rapportage te ver voeren om hier uitputtend op in te gaan.

Afbeelding 2.9 Portieketagewoning in Kruiskamp/Koppel



Foto: Margot Klinkers.

² Op grond van de factoren werkloosheid, betalingsachterstand bij het energiebedrijf, het hebben van een telefoonaansluiting, mobiliteit en aantal ingeschreven woningzoekenden,

Afbeelding 2.10 Holtenbroek: hoogbouw Palestrinalaan



Foto: Marcel Malherbe Illustratieve Fotografie.

Afbeelding 2.11 Kruiskamp/Koppel: tekenen van verpaupering



Foto: Marc van der Kort.

3.1 Doel- en taakstellingen

Zoals uit de literatuurlijst blijkt, hebben de betrokken gemeenten velerlei documenten opgesteld met betrekking tot de aanpak van de wijken. Deze documenten bevinden zich in verschillende fasen van uitwerking. In de meeste gemeenten zijn de algemene doelstellingen met betrekking tot de toekomst van de wijk wel aan het papier toevertrouwd. Als belangrijke doelstellingen kunnen worden genoemd:

- tegengaan van eenzijdigheid in de wijk
- stabiliseren van het inwonertal
- in stand houden voorraad betaalbare woningen
- herstellen en in stand houden van de basiskwaliteit
- bevorderen zelfredzaamheid
- verkleinen van de afstand tussen burger en bestuur
- actief betrekken van meer partijen bij de aanpak van de wijk
- integrale aanpak: samenhangende aandacht voor de complexe problematiek
- realiseren attractief woon- en leefmilieu dat kan concurreren met andere wijken in de stad en in de regio

De gemeenten zijn er nog weinig aan toe gekomen om de in algemene termen geformuleerde doelen in concrete gekwantificeerde taakstellingen te vertalen. Eindhoven en Arnhem leveren hiervan bij wijze van uitzondering wel een voorbeeld. In beide gevallen heeft dat voorbeeld betrekking op de arbeidsmarkt: in Eindhoven wil men het werkloosheidspercentage in de Bennekel terugbrengen tot het stedelijk gemiddelde. In Arnhem is het doel 1000 extra banen in vier jaar tijd te creëren, waarvan in dit tijdsbestek het merendeel ten gunste van Malburgen moet komen. Uit de gesprekken blijkt dat men op het niveau van de gemeente verder is met het formuleren van taakstellingen; de meeste gemeenten zijn nu doende of voornemens om de sociale aanpak op ook wijkniveau verder te structureren.

3.2 Organisatie en werkwijze

Uit de gemeentelijke documenten, maar ook uit de gesprekken die zijn gevoerd, blijkt dat alle betrokkenen impliciet doordrongen zijn van de noodzaak van een integrale aanpak. Dat wil zeggen dat de aanpak van fysieke problemen en die van sociale problemen hand in hand moeten gaan. Meer expliciet is deze grondslag voor de aanpak ook in stukken van de meeste gemeenten terug te vinden.

Aan de basis van de aanpak liggen inmiddels wijkbeheerplannen (die zowel de fysieke als de sociale aanpak betreffen), wijkplannen, wijkstructuurschetsen en stedenbouwkundige plannen (die primair de fysieke aanpak betreffen). Een aantal gemeenten heeft daaraan voorafgaand een sterkte/zwakte analyse laten uitvoeren. Bij Kruiskamp/Koppel en Nieuwland valt op dat daarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de kansen en niet alleen aan de problemen. De gemeente heeft overal de regie in handen, maar ook voor de lokale corporaties is een belangrijke rol weggelegd, in sommige wijken meer dan andere (bijvoorbeeld Kruiskamp/Koppel en de Bennekel). Bewoners hebben in de aanpak van Holtenbroek en Nieuwland een bijzonder grote inbreng. Ook zijn maatschappelijke instellingen actief betrokken bij de aanpak in sociaal opzicht (bijvoorbeeld in Tweekelerveld en Nieuwland). Het einde van de 'traditionele' stadsvernieuwing mag door het Rijk dan wel zijn uitgeroepen, maar in de naoorlogse wijken presenteert de noodzaak van een dergelijke benadering zich opnieuw. Structuren als 'wijkplatform', waarin ook bewoners deelnemen (Malburgen), wijkbeheergroepen, wijkbeheerteam, wijkcoördinator en wijkpost doen hier weer opgeld.

De integrale aanpak is overigens niet beperkt tot de wijk. Een aantal gemeenten hecht sterk aan de relatie met de aanpak van de stad als geheel (zie ook Van Dieten, 1996). Met name de ingrepen in de woningvoorraad moeten in nauwe samenhang worden gezien met de nieuwbouw in de uitleggebieden en met de stadsvernieuwing in de binnenstad.

Zoals te verwachten komt men naast uitgangspunten die voor elke wijk wel gehanteerd worden ook maatwerk tegen, toegesneden op de wijk of op de betreffende stad in zijn geheel. We kunnen de veelheid aan plannen en activiteiten ordenen door ze in de volgende thema's te rangschikken:

- aanpak woningvoorraad en inkadering in stedelijk volkshuisvestingsbeleid
- aanpak openbare ruimte
- aanpak voorzieningen
- werkgelegenheidsplannen
- buurt- en wijkbeheer/aanpak sociale problemen

Aanpak woningvoorraad (en bewonerssamenstelling) en inkadering

Bij de meeste gemeenten komt de wenselijkheid van een grotere differentiatie van het woningaanbod in prijs, kwaliteit en eigendomssector, naar voren. Hiermee wordt getracht ook een grotere differentiatie van bewoners te verkrijgen, met name in sociaal-economisch opzicht. Voor de aanpak van de woningvoorraad is een aantal instrumenten beschikbaar: sloop en nieuwbouw, nieuwbouw op verdichtings- en functiewijzigingslocaties, verkoop van woningen, woningverbetering en opwaarde-

Afbeelding 3.1 Portiekwoningen in Wielwijk



Bron: gemeente Dordrecht.

Afbeelding 3.2 Verbeterde portiekwoningen in Wielwijk



Bron: gemeente Dordrecht.

ring van de woningen door het aanbrengen van extra comfort en kwaliteit. In vrijwel alle wijken zijn er plannen voor vervanging van de meest problematische complexen door nieuwbouw. Niet alle plannen lijken gehaald te zullen worden. Onder meer staan de lagere dichtheden die na sloop gerealiseerd zullen worden een sluitende exploitatie in de weg (bijvoorbeeld Kruiskamp/Koppel). Combinatie met verdichting en functieverandering kan een oplossing zijn. In Nieuwland ziet men bijvoorbeeld kans om de komende acht à tien jaar 1000 nieuwe woningen in de wijk te bouwen, terwijl er 600 zullen worden gesloopt. Daarbij zal 60% van de woningen in de wijk goedkoop blijven (nu 70%), dat wil zeggen met een huur van maximaal f 600,- per maand. Een probleem dat in deze wijk gevoeld wordt, is dat de Huisvestingswet en het gehanteerde aanbodmodel voor de woonruimteverdeling op gespannen voet staan met de doelstelling om doorstroming binnen de wijk te bevorderen (en zo juist de meer draagkrachtige huishoudens voor de wijk te behouden). Gemeente en Woningstichting kunnen niet sturen op het criterium 'herkomst binnen de wijk'. Alleen bewoners van woningen die gesloopt worden, hebben voorrang bij het betrekken van nieuwe woningen in de wijk. Dit heeft gevolgen voor het draagvlak onder bewoners voor sloop/nieuwbouwplannen.

In sommige wijken wordt verevening nagestreefd door de bouw van kantoren, met name op de brede groenstroken aan de rand. Gezien de stagnerende kantorenmarkt, lijkt deze maatregel niet op voorhand verzekerd van succes. In Holtenbroek zijn plannen voor sloop en nieuwbouw naar beneden toe bijgesteld nadat deze plannen gestuit waren op grote weerstand van bewoners. In Amersfoort en Arnhem wordt de grotere differentiatie strikt gekoppeld aan de ontwikkeling van de rest van de stad: voor elke goedkope woning die in de wijk verloren gaat, moet er elders (in de stad, of desnoods in de regio) een worden teruggebouwd, ofwel terugkomen via huurverlaging. Stelregel is: relatief duur bouwen waar goedkope woningen dominant zijn en goedkoop waar relatief dure woningen dominant zijn. Dit geldt overigens in grote lijnen voor alle steden in kwestie, zij het dat de uitwerking verschilt. Met name verschilt de mate waarin mogelijkheden worden gezien voor goedkoop bouwen in uitleggebieden. In de gesprekken werd erkend, dat er grenzen aan deze politiek gesteld worden door de markt: te dure woningen kunnen op bepaalde locaties te grote risico's opleveren. In het knooppunt Arnhem/Nijmegen zullen van de 6.500 nieuw te bouwen woningen in Arnheims uitleggebied Driel Oost er 1.000 echt goedkope huurwoningen zijn (dat wil zeggen: toegankelijk voor mensen met een minimum-inkomen, met een aanvangshuur van circa f 700,- per maand). Hetzelfde aantal goedkope woningen is gepland in de Zwolse uitleg.

Dat bij het vervangen van oude, goedkope woningen door nieuwe het prijsniveau onontkoombaar stijgt, moet worden aanvaard. Over het geheel genomen zal dus ook de aanspraak op IHS opgestuwd worden, bij een gelijkblijvende inkomensverdeling. Door duurdere wijken meer toegankelijk te maken voor lagere-inkomensgroepen hoopt men een evenwichtiger spreiding over de stad van deze groepen te bewerkstelligen.

Naast nieuwbouw is ingrijpende renovatie ook een manier om een grotere differentiatie in de woningvoorraad te bewerkstelligen. Daarnaast is vrijwel overal de woningvoorraad aan een opknappbeurt toe. Maatregelen, in het verleden genomen, werken

Afbeelding 3.3

Wielwijk: herontwikkelingslocatie voor duurdere woningbouw



Bron: gemeente Dordrecht.

Afbeelding 3.4

Afgestorven winkelstrip in Malburgen: een gelegenheid tot 'upgrading' van de woonfunctie



Foto: gemeente-archief Arnhem.

de aanpak van de wijk soms tegen. Daar waar een groot deel van de woningvoorraad al opgeknapt werd, staat de boekwaarde van de gedane investeringen een meer integrale herstructurering van de wijk in de weg (bijvoorbeeld Crabbhof/Wielwijk). De Bennekel kampt met een ander probleem. In het verleden zijn (niet-opgeknapte) huurwoningen (zie afbeelding 2.1) verkocht aan zittende bewoners, familieleden en anderen. De woningen hebben een verbetering hard nodig, maar de nieuwe eigenaar-bewoners zijn niet draagkrachtig genoeg om de verbeteringen uit te voeren. Verkoop van huurwoningen maakt ook onderdeel uit van sommige actuele plannen voor de wijk. Op grond van de ervaringen in de Bennekel is het raadzaam daar voorzichtig mee om te gaan, zodat men geen (nieuwe) haarden van verpaupering creëert. Overigens vormt ook het overige particuliere bezit soms een probleem. Dit probleem kwam met name in Nieuwland (met 15% particuliere woningen) naar voren. Het gaat daarbij om particuliere verhuurders, maar ook om uitgepand particulier bezit. Vaak hebben de nieuwe eigenaren-bewoners de voormalige particuliere huurwoning gekocht op een moment dat er al sprake was van achterstallig onderhoud. Naast het draagkrachtprobleem heeft men ook te maken met Verenigingen van Eigenaren, waarbinnen overeenstemming moet worden bereikt over de noodzakelijke investeringen. Daarbij treft men soms nog woningen van particuliere verhuurders en eigenaren-bewoners in een en hetzelfde complex aan. Zonder sturing en stimulering komen verbeteringen slecht van de grond; de mogelijkheden hiertoe zijn beperkt.

Aanpak openbare ruimte

In verschillende wijken is de aanpak van de woonomgeving, met name de groenstructuur, een onderdeel waarin de bewoners sterk worden betrokken. Niet alleen zijn hun wensen van belang, ook heeft een actieve participatie in de uitvoering op verschillende fronten een positief effect: de betrokkenheid met de wijk wordt vergroot, een aantal mensen kan aan het werk of in ieder geval weer zinvol bezig zijn, de resultaten zijn beter toegesneden op de behoeften van de bewoners. In buurten waar relatief veel kleine kinderen wonen, worden plannen gemaakt om kinderspeelplaatsen evenwichtig te spreiden over de buurt, zodat er in de nabijheid van elke woning een te vinden is (bijvoorbeeld Holtenbroek). Voor de buurt Holtenbroek III is met bewoners een verbeterplan voor de woonomgeving opgesteld. In Crabbhof/Wielwijk wordt in het overleg met bewoners over de herstructurering van de groenstructuur de mogelijkheid gezien om meer kunstwerken in de woonomgeving te plaatsen; dit is een van de manieren om de monotonie te doorbreken. Verbetering van de verlichting op bepaalde plekken draagt daarnaast bij aan de veiligheid en het veiligheidsgevoelen. In Nieuwland is hiertoe, in samenwerking met de politie, een veiligheidsplan opgesteld.

In de meeste wijken moet ook iets aan de verkeersveiligheid gedaan worden. Heel Holtenbroek wordt een 30-km-zone. Er worden 'platforms' aangelegd - een soort brede drempels - om een lagere snelheid af te dwingen, kruispunten worden verbeterd en het aantal fietspaden wordt uitgebreid. In Crabbhof/Wielwijk worden maatregelen genomen om het doorgaande verkeer beter te scheiden van het bestemmingsverkeer. Soms komen knelpunten voor op specifieke punten, zoals rond het

winkelcentrum. Zoals ook uit het vorige hoofdstuk bleek, is geen van de onderzochte wijken vrij van verkeersonveiligheid of verkeersoverlast.

Aanpak voorzieningen

Het winkelapparaat heeft te kampen met twee typen problemen. Enerzijds zijn de winkels en winkelcentra verouderd, zowel wat betreft de panden en hun omgeving als wat betreft het scala van branches en het assortiment in de winkels. Anderzijds loopt het draagvlak terug, waardoor winkeliers een marginaal bestaan hebben en niet in staat zijn het assortiment te verbreden. De wijken vormen ook geen aantrekkelijk gebied voor nieuwe vestigingen van de grotere winkelketens. De aanpak van het winkelareaal is per wijk verschillend. In de meeste gevallen wordt de oplossing gezocht in sanering van de buurtwinkels; soms betekent dit concentratie in een of twee centrale wijkwinkelcentra (bijvoorbeeld Nieuwland), dan weer wordt juist het behoud van een evenwichtige spreiding van buurtwinkelcentra nagestreefd. Deze krijgen dan een nieuwe impuls. In vrijkomende verspreide winkelpanden is vestiging van andersoortige bedrijvigheid mogelijk, mits deze zich goed verdraagt met de woonfunctie in de wijk. Ook kunnen deze panden huisvesting gaan bieden aan niet-commerciële voorzieningen. Zo werden in Nieuwland twee belendende winkels getransformeerd tot een educatief centrum.

Vrijwel altijd is het nodig om de inrichting van het winkelgebied aan te passen. De aantrekkelijkheid zal volgens plan worden verhoogd door bijvoorbeeld kiosken te bouwen, voetgangersgebieden in te stellen, de parkeervoorzieningen aan te passen en een betere beplanting en bestrating aan te leggen. De aanpak van winkelgebieden komt de daarin gelegen overige commerciële en niet-commerciële voorzieningen uiteraard ook ten goede. Behalve in incidentele gevallen komt de noodzaak van speciale aandacht voor de niet-winkelvoorzieningen niet uit de stukken of gesprekken naar voren. Waar bijvoorbeeld een school overbodig is geworden, zal deze verbouwd worden of onder de sloophamer terechtkomen en plaatsmaken voor een andere functie, zoals wonen.

Werkgelegenheidsplannen

Men komt in de stukken een aantal voornemens of al in gang gezette activiteiten tegen die de werkgelegenheid binnen de wijk stimuleren of creëren. In verschillende gevallen wordt onderkend dat de wijk een uitstekende broedplaatsfunctie kan hebben voor startende ondernemers. Min of meer spontaan opgekomen bedrijfjes in garages, bergingen en dergelijke geven hier inderdaad blijk van. Vooral de begane grond bij portiekflats ziet men in sommige wijken als een goede mogelijkheid voor kleine bedrijvigheid. Anderzijds constateerde men in Nieuwland juist dat de onveiligheid in de hand gewerkt werd door het feit dat er op de begane grond niet gewoond wordt. Verder constateerden we al dat vrijkomende buurtwinkels ruimte bieden voor nieuwe bedrijvigheid.

In verschillende wijken worden bewoners ook ingeschakeld voor functies die de sociale structuur moeten versterken en de veiligheid in de wijk verbeteren. In Holtenbroek is bijvoorbeeld het project Hekwerk opgezet, waarbij 12 banenpoolers kleinschalige problemen in de woonomgeving aanpakken. Op complexniveau worden

huismeesters of buurtbeheerders aangesteld en/of huurders-serviceteams voor de dagelijkse klussen. Ook het aanstellen van stadswachten behoort tot de activiteiten waarbij het creëren van nieuwe werkgelegenheid en de opbouw van de wijk samengaan.

Aanpak sociale problemen

Veel van de al genoemde maatregelen hebben tot doel naast de fysieke problematiek ook de sociale problematiek aan te pakken: het eenzijdige inkomensniveau, de werkloosheid, de veiligheid, de vervuiling en de monotonie. Er zijn vele activiteiten in gang; een werkelijk planmatige aanpak waarbij taakstellingen en prestaties geconcretiseerd zijn, is nog maar in geringe mate van de grond gekomen. Wel zijn er volop activiteiten ontwikkeld, door de gemeente, de maatschappelijke instellingen en ook door corporaties (zie ook hiervoor onder Aanpak openbare ruimte en Werkgelegenheidsplannen). In Nieuwland zijn de gemeente, de Woningstichting Noordvest, bewonersverenigingen en twee maatschappelijke instellingen verenigd in de werkgroep buurt- en wijkbeheer. Op complexniveau probeert de Woningstichting na renovatie steeds een beheergroep op te richten. Al deze vormen van aanpak zijn tot nu toe echter teveel beperkt tot het beheer van de woonomgeving. Dit geldt overigens voor de meeste 'wijkgerichte-aanpak'-structuren die in elk van de onderzochte wijken wel te vinden zijn. Plannen voor het opzetten van een 'wijkontwikkelingsmaatschappij' in Nieuwland die de sociale vernieuwing daadkrachtig, structureel en integraal ter hand zou nemen, hebben het door gebrek aan financiële middelen niet gehaald. Met de aanstelling binnenkort van een wijkaanpakcoördinator vanuit de gemeentelijke afdeling Welzijn hoopt men in de nabije toekomst ook de 'problemen achter de voordeur' beter aan te kunnen pakken: vereenzaming, integratie autochtonen/allochtonen en dergelijke.

Ook in de Bennekel vordert integraal buurtbeheer als methode van aanpak langzaam maar zeker. De buurtorganisatie heeft daar gestalte gekregen in een stichting. Inmiddels zijn er vijf werkgroepen en acht complexgebonden groepen actief. In oktober 1995 is het integraal buurtbeheerplan De Bennekel 1995-1996 uitgebracht, waarin elf probleemvelden zijn aangeduid, geëvalueerd, het gewenste resultaat beschreven en de gekozen werkwijze vermeld. In Nieuwland zijn binnen het onderwijs verschillende projecten gestart die tegemoetkomen aan de taalproblemen die een multiculturele bevolkingssamenstelling met zich brengt. Deelname aan het landelijke project 'de wijk is van ons allemaal' heeft ten doel beter met het multiculturele wonen om te gaan.

Zo zijn in elk van de onderzochte wijken voorbeelden te noemen van de stappen die gezet zijn in de richting van een integrale, wijkgerichte aanpak. Daarbij stuit men op trefwoorden als wijkbeheerplan, wijkplatform, wijkcoördinator, wijkpost, begrippen die ons bekend in de oren klinken sinds de 'traditionele' stadsvernieuwing in vooroorlogse wijken. Uit de gesprekken blijkt echter steeds dat een werkelijk structurele aanpak in het gunstigste geval nog toekomstmuziek is.

Afbeelding 3.5 **Kruiskamp/Koppel: integratie moet al jong beginnen**



Foto: Margot Klinkers.

Afbeelding 3.6 **WijkBeheerploeg maakt achterpaden van de Bennekel school**



Foto: Jos Lammers.

3.3 Conclusies

De noodzaak van aanpak van deze naoorlogse wijken, waar problemen op zowel het fysieke als het sociale vlak manifest zijn, komt tot uitdrukking in een veelheid van plannen en activiteiten die de problemen het hoofd moeten bieden. Algemene doelen staan daarbij helder voor ogen: verbeteren van de leefbaarheid, van het draagvlak, verminderen van overlast, verminderen van de uitstroom van bewoners, kortom het tegengaan van een vervalspiraal. De aanpak blijft echter beperkt tot het hoognodige; men komt onvoldoende toe aan het benutten van potenties om de wijk weer aantrekkelijk te maken. In de voorgelegde plannen wordt veelal niet nader ingegaan op mogelijke kwantitatieve sociale doelstellingen.

Duidelijk is dat fysieke en sociale problemen in deze wijken onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Dit betekent dat er ook een integrale aanpak nodig is. Bij de aanpak zijn en worden vele actoren betrokken op vele niveaus, van stad als geheel tot woningcomplex. Beoogd wordt, dat zowel bestuurders en gemeente-amtenaren, als corporaties, maatschappelijke instellingen, ondernemers en bewoners hun steentje bijdragen aan de herstructurering van de wijk. Het bewerkstelligen van een grotere differentiatie van de woningvoorraad in prijs en kwaliteit en daarmee ook van de bewoners gezien naar sociaal-economisch niveau wordt vooral gezocht in de aanpak van de woningvoorraad. Sloop en nieuwbouw, verdichting, functieverandering, verkoop en verbetering op verschillende niveaus zijn daarbij de belangrijkste instrumenten. Dit moet echter gepaard gaan met een rigoureuze kwaliteitsverbetering van de woonomgeving, wil men het imago van de wijk in zijn geheel verbeteren. Een verbeterd imago is omgekeerd weer een uitstekend (en rendabel) instrument om een opwaartse spiraal in gang te houden.

De wijken blijken (potentieel) een broedplaatsfunctie voor startende kleine bedrijven te hebben. Dit biedt perspectieven voor een aantal bewoners die elders op de arbeidsmarkt wellicht minder succesvol zijn. De ervaringen uit de vooroorlogse stadsvernieuwingsgebieden hebben echter ook geleerd hoe het niet moet; er is sturing en stimulering nodig om dergelijke initiatieven in goede banen te leiden.

De diverse plannen zijn in verschillende mate uitgewerkt voor verschillende wijken, maar ook voor de verschillende thema's. Concrete taakstellingen of prestatie-afspraken gekoppeld aan termijnen zijn echter nog schaars; dit geldt vooral voor de sociale aspecten. Een probleem dat zich bij de aanpak van zowel de fysieke als de sociale problematiek voordoet, is de spanning tussen wenselijkheid en haalbaarheid. Dit komt tot uitdrukking in de financiële vertaling van de plannen. Het volgende hoofdstuk gaat hier nader op in.

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven, dat de aanpak van de naoorlogse wijken zich enerzijds richt op beperkte maar vooral zichtbare ingrepen met een korte-termijneffect (sociaal beheer, buurtbeheer) en anderzijds op omvangrijke investeringen in woningen, woonomgeving en voorzieningenniveau met een nadruk op de lange-termijnwerking.

Bij deze beide strategieën zijn diverse partijen betrokken. In het oog springen met name de corporaties als het gaat om de investeringen in de woningvoorraad, de winkeliers en beleggers als het gaat om investeringen in het voorzieningenniveau en de gemeente zelf als de woonomgeving (verkeersveiligheid, herinrichting straten) aan de beurt is. De ingrepen op basis van sociaal of buurtbeheer worden vooral gefinancierd door de gemeente, maar ook corporaties dragen hieraan bij, vooral bij beheer op complexniveau.

De diversiteit aan ingrepen en aan belanghebbenden weerspiegelt de verschillende soorten kostendragers en de aard en wijze waarop de financiële vertaling van de ingrepen plaats heeft gevonden. We gaan in dit hoofdstuk eerst in op de belangrijkste bronnen, waaruit de aanpak van onze naoorlogse voorbeeldwijken gefinancierd wordt. Daarbij maken we onderscheid naar de verschillende investeringscategorieën. Vervolgens worden risico's en perspectieven aangeduid, waarna het hoofdstuk met enkele samenvattende bevindingen wordt afgesloten.

4.2 De verschillende investeringscategorieën

Voor het onderscheid naar investeringscategorieën hanteren we een vierdeling. De eerste categorie is eigenlijk niet eens een echte investeringscategorie maar meer een onkostenpost (beheer en onderhoud). In de praktijk blijkt juist met behulp van de beheerbudgetten een grote hoeveelheid kleinschalige investeringen met een groot effect op de buurtbeleving te kunnen worden gefinancierd.

De andere drie categorieën hebben betrekking op de meer grootschalige investeringsstromen met betrekking tot woning, woonomgeving en voorzieningen.

a. Buurtbeheer en sociaal beheer

De meeste voorbeeldwijken kennen al sinds jaar en dag een vorm van gemeentelijk ingrijpen. Daarbij is het binnen de 23 stadsvernieuwingsgemeenten gemeengoed om in ieder geval ook met wijkgeoriënteerde budgetten te werken. Deze vorm van budgettering levert door een laagdrempelige manier van werken een groot voordeel. Een beperkt budget, in de meeste betrokken wijken variërend van f 100.000,- tot f 200.000,-, wordt jaarlijks ter beschikking gesteld van de wijk. Uit het budget kunnen slechts kleinschalige aanpassingen in de woonomgeving en aanvullingen op het sociaal- cultureel voorzieningenniveau worden betaald.

Concreet kunnen we daarbij denken aan maatregelen met betrekking tot:

- speeltuintjes, incidentele verkeersveiligheidsmaatregelen, aanpassen straatmeubilair;
- vergroten sociale veiligheid, aanpassen beplanting, verbeteren straatverlichting;
- hondenuitlaatplaatsen;
- klachtmeldpunten (plus bezetting).

Vaak zijn het middelen, die worden vrijgemaakt uit het stadsvernieuwingsfonds. In enkele gevallen gaat het om middelen voor sociale vernieuwing. De herkomst van de middelen voor het buurtbudget in de Bennekel in Eindhoven is erg divers: het budget wordt gevoed uit het buurtbudget van de eigen dienst, uit MPS-gelden (Meerjaren Plan Stadsvernieuwing), gelden uit sociale vernieuwing, uit criminaliteitspreventie-budgetten, middelen van het Ministerie van Justitie, verkeersbudgetten van de dienst en uit bijdragen van de corporaties. Uit de gegevens van de Bennekel blijkt bovendien, dat voor grotere uitgaven het budget soms voor enkele jaren opgespaard wordt.

Afgezien van deze bijdragen worden in de voorbeeldwijken op grote schaal middelen gereserveerd voor bijdragen in werkgelegenheidsprojecten en meer in het algemeen voor bijdragen in sociaal-culturele voorzieningen als taallessen, volkstuintjes en dergelijke.

Met name voor deze middelen bleek in het verleden een beroep gedaan te worden op sociale-vernieuwingsgelden. Niet alle gemeenten hebben echter van deze subsidiestroom geprofiteerd. In de gesprekken met de gemeenten blijkt voor deze middelen in de toekomst vooral gekeken te worden naar het grote-stedenbeleid en de daarbij beschikbaar komende budgetten (voor zover de gemeente daarvoor in aanmerking komt: Schiedam, Dordrecht en Amersfoort bijvoorbeeld niet).

b. Woningen

De investeringen in de woningen zijn in de verschillende voorbeeldwijken van een uiteenlopend karakter. We onderscheiden:

Groot-onderhoud/verbeteringen

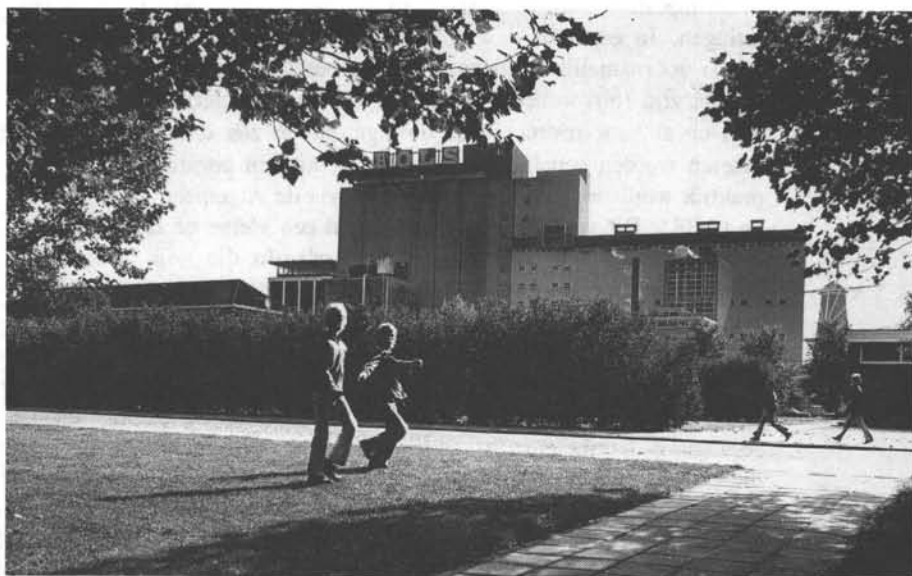
In de meeste wijken is sprake geweest van groot-onderhoud en verbeteringen. In een enkele wijk zullen de investeringen ook in de toekomst voornamelijk op behoud van de bestaande (goedkope) voorraad gericht zijn (bijvoorbeeld in Wielwijk). De financiering geschiedt geheel en al voor rekening van de eigenaar en zou door de exploitatie moeten worden gedekt, maar leidt vaak tot een negatief saldo. In de praktijk wordt meestal een deel gedekt via de Algemene Bedrijfsreserve (ABR). Dit vormt bij corporaties met een kleine of zelfs negatieve ABR uiteraard een probleem (Nieuwland). In die wijk voorziet de Woningstichting Noordvest desalniettemin in een investering tot 2003 voor renovatie en verbetering in Nieuwland van circa f 70 miljoen, waarvan f 40 à 45 miljoen onrendabel. Compensatie zal in zulke gevallen dan voornamelijk uit andere bronnen moeten komen, bijvoorbeeld de verkoop van woningen elders, 'projectontwikkeling' en een strategisch huurbeleid. In andere gevallen blijken in het verleden uitgevoerde groot-onderhouds- en verbeteringsingrepen nog op de boekwaarde te drukken (omdat ze nog niet of zelfs nog lang niet zijn afgeschreven) en daarmee andere investeringsbeslissingen te bemoeilijken.

Sloop en vervangende nieuwbouw

In enkele wijken (bijvoorbeeld in Kruiskamp/Koppel en Nieuwland) is sprake van sloop en vervangende nieuwbouw. Het te slopen complex in Kruiskamp/Koppel heeft zeer lage huren. De kwaliteit is evenwel zodanig dat behoud niet langer verantwoord is. Ondanks de lage huur begint zich vraaguitval voor te doen. Vergelijkbare complexen bevinden zich ook in andere wijken. Gezien de volkshuisvestingsdoelstellingen in de gemeente (onder meer tegengaan van een sterke sociale segregatie) is nieuwbouw met een vergelijkbare huur niet altijd ter plaatse (wel elders) gewenst. Duidelijke stellingnames daaromtrent zijn te vinden in Amersfoort en Arnhem. Ondanks het duurdere marktsegment, waarin de woningen worden teruggebouwd, zijn de grondkosten (bestaande uit bouwrijp maken, afboeking huidige boekwaarde en woonomgevingskosten) veelal hoger dan de opbrengsten. De negatieve grondexploitatiealdi moeten door de gemeente (soms uit het stadsvernieuwingsfonds), en soms door de corporaties, worden opgebracht. In totaal kunnen de bedragen sterk oplopen. In Holtenbroek praten we over een bedrag van bijna f 10 miljoen.

Uit verschillende voorbeelden blijkt een tegenstelling tussen wijken, waar door een lage boekwaarde positieve grondexploitatiealdi kunnen worden gerealiseerd, en wijken, waar dat niet mogelijk is. Het feit, dat terugbouwen in vrijwel alle gevallen leidt tot een scherpe verlaging van de bebouwingsdichtheid maakt het verschil nog duidelijker.

Afbeelding 4.1 Functieveranderingsgebied in Nieuwland: vroeger industrie



Bron: gemeente Schiedam.

Afbeelding 4.2 Functieveranderingsgebied in Nieuwland: nu woningbouw

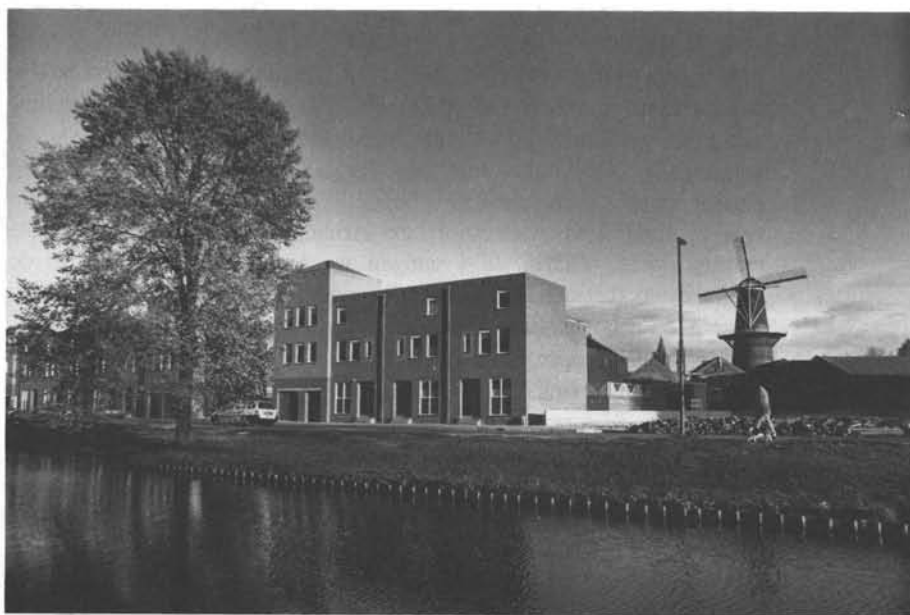


Foto: Jan van der Ploeg.

- *Verdichting*

De meeste wijken hebben een deel van de veelal ongedefinieerde groenstructuur aan de rand van de wijk bestemd voor verdichtingsbouw en in sommige wijken kantorenbouw. De verdichting blijkt in enkele gevallen tot positieve saldi te leiden. Als daar sprake van is, wordt het positieve saldo veelal in de wijk heringezet. Een aantal gemeenten spreekt van een gesloten grondexploitatie voor het hele gebied. Dit is niet overal zo (bijvoorbeeld niet in de Bennekel) en daar waar positieve saldi opnieuw ingezet kunnen worden, zijn de opbrengsten vaak niet toereikend om de tekorten op de kosten voor voorzieningen en woonomgeving te dekken.

Overigens geldt lang niet altijd, dat verdichting tot een positief plan-saldo leidt. Gemiddeld bleken in de periode 1990 tot 1995 de grondproductiekosten voor de ontwikkeling van verdichtingslocaties in naoorlogse wijken f 30.513,-³ te bedragen. In enkele gevallen is bovendien sprake van complicerende factoren (bijvoorbeeld bodemverontreiniging, geluidshindernormen en specifieke regelgeving⁴), die tot grote kosten en vertraging leiden.

- *Functieveranderingslocaties*

In de meeste gemeenten is - veelal op beperkte schaal - sprake van functieveranderingslocaties. In Nieuwland (Schiedam) is het aandeel woningbouw op functieveranderingslocaties groter. Hier bevinden zich onder meer verouderde en overbodig geworden scholen en enkele kleine (voormalige) bedrijfsterreinen.

- *Particuliere woningverbetering*

In een tweetal wijken is sprake van een grootschalige aanpak van het particuliere bezit (de Bennekel en Tweekelveld). In beide gemeenten wordt op een uiteenlopende wijze geëxperimenteerd met particuliere woningverbetering en particulier woningbeheer. In de beide wijken heeft dat consequenties. In de Bennekel bijvoorbeeld bestaat het particuliere bezit voornamelijk uit eerder verkochte sociale woningen. De onderhoudsachterstand wordt geraamd op gemiddeld f 30.000,- tot f 35.000,-. De woningen zijn in het verleden door het toenmalige

³ Dit blijkt uit de eerste resultaten van een (in 1996) nog lopend OTB/SOAB-onderzoek naar een tussentijdse 'herijking Belstato' in de 23 grotere stadsvernieuwingsgemeenten.

⁴ In Nieuwland zouden geluidszone-beperkingen ondervangen kunnen worden door op bepaalde plekken hoogbouw te realiseren. In het belang van de Schiedamse molens aan de rand van de binnenstad mag echter weer niet hoger gebouwd worden dan de hoogte van de onderkant van de wieden!

gemeentelijke woningbedrijf verkocht tegen een prijs ver onder de marktwaarde in de hoop, dat de eigenaar de woning vervolgens zelf zou opknappen. Deze hoop blijkt in een groot aantal gevallen vergeefs te zijn geweest. De huidige achterstanden kunnen veelal vanwege de inkomenssituatie van de bewoners alleen met behulp van gemeentelijke inspanningen (financiering, subsidie) weggewerkt worden. Er wordt onderzoek gedaan naar mogelijkheden om uit de huidige verkoop van woningwetwoningen, na afzondering van onderhoudsvoorzieningen, middelen te genereren voor financiering van de ingrepen. Het spreekt vanzelf dat met dit instrument voorzichtig moet worden omgesprongen; dit leert de ervaring uit het verleden!

In Nieuwland probeert men met wisselend succes de verbetering van uitgepand particulier bezit en van particulier verhuurd bezit van de grond te krijgen. Het werken met Verenigingen van Eigenaren, waarvan soms zowel eigenaren-bewoners als particuliere verhuurders lid zijn, werkt vertragend. Er zijn nu nog, zij het kleine, stimuleringsbedragen uit het Stadsvernieuwingsfonds beschikbaar; ook hier komt op korte termijn echter een eind aan.

c. Woonomgeving

In de afgelopen jaren zijn in de meeste voorbeeldwijken investeringen gepleegd in de woonomgeving. Deze investeringen hebben veelal betrekking gehad op:

- verkeersreconstructie;
- verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (in de jaren tachtig woonerven, in de jaren negentig in toenemende mate 30 km-gebieden met ondersteunende veiligheidsmaatregelen);
- ondergrondse infrastructuur;
- verlichting/upgrading/face-lift;
- groenvoorzieningen.

De woonomgevingsprojecten blijken in alle wijken vrij dure ingrepen te zijn. Voor een belangrijk deel worden ze uit de algemene investeringsmiddelen en/of het stadsvernieuwingsfonds gedekt. In een enkel geval kunnen positieve saldi uit vervangende nieuwbouwprojecten en dergelijke aangewend worden.

Enkele voorbeelden uit de betrokken wijken laten zien dat de uitgaven al snel in de miljoenen kunnen lopen (bijvoorbeeld in Holtenbroek ca. f 5,7 miljoen en in Tweekelerveld ruim f 4,5 miljoen). In Tweekelerveld wordt een belangrijk deel van de dekking gevonden in de positieve grondexploitatie van de geplande (verdichtings)bouw. Een dergelijke ruimte bestaat er in Holtenbroek niet.

Het niet synchroon in de tijd lopen van noodzakelijke investeringen kan een struikelblok vormen dat vertragend werkt. Zo is herinrichting van de openba-

Afbeelding 4.3 **Centraal winkelcentrum in Tweckelerveld: revitalisering sterk gewenst**



Foto: Architectenbureau INBO.

Afbeelding 4.4 **Wielwijk: woon/zorgcomplex in aanbouw**



Bron: gemeente Dordrecht.

re ruimte financieel aantrekkelijker als bijvoorbeeld ook de riolering (levensduur 50 à 60 jaar) aan vervanging toe is. De werken kunnen dan in een keer worden uitgevoerd. In de naoorlogse wijken is vervanging van de riolering wel op handen, maar nog niet noodzakelijk op korte termijn.

d. Voorzieningen

In hoofdzaak worden in de voorbeeldwijken middelen aangewend voor de herstructurering van de veelal verouderde winkelcentra. De investeringen zitten in hoofdzaak in het upgraden van de winkelcentra zelf, aanvullende nieuwbouw en verbetering van de omliggende omgeving en infrastructuur. Uitsluitend fysieke en ruimtelijk-functionele ingrepen zijn echter onvoldoende om een echte kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Ook problemen als onveiligheid en overlast moeten worden bestreden. De aanpak van de winkelcentra is een kostbare zaak en drukt negatief op de gemeentefinanciën. In Wielwijk praten we over een bedrag van ca. f 5 miljoen. Vaak zijn ook extra middelen noodzakelijk om de perifere bewinkeling in de wijk aan te pakken. In de voorbeeldwijken is alleen in Enschede sprake van een positieve exploitatie van een herstructureringsplan van een winkelcentrum. Om dat te bereiken is overigens voor een variant gekozen, die pas op langere termijn tot investeringen leidt, omdat dan pas de uitgangssituatie voor een functionerende PPS-constructie is bereikt (door de te realiseren verbetering van het draagvlak als gevolg van de aanpak van de wijk). Een te snelle start met de investeringen zou leiden tot een negatief resultaat van f 3,2 miljoen.

In de meeste andere wijken blijkt de herstructurering een kostbare zaak, mede door het feit, dat ook de opheffing van de ondergeschikte centra en de perifere detailhandel daaruit betaald moet worden. In de meeste wijken wordt gedacht aan een PPS-constructie, maar vaak zijn de betreffende winkeliers/ondernemers onvoldoende draagkrachtig voor een substantiële participatie. Een PPS-constructie slaagt pas als het totaal aan maatregelen in de wijk leidt tot een nieuwe situatie, waarbij wel voldoende draagvlak in de buurt is gegarandeerd (bijvoorbeeld Tweekelerveld). De eigenaar/beleggers van de winkelcentra in de betrokken wijken blijken er veelal een korte-termijnvisie op na te houden: ze zien weinig brood in een opwaardering omdat een groot deel van het te investeren kapitaal onvoldoende rendement op zal brengen, terwijl door-exploiteren in de huidige (afgeschreven) situatie nog een tijdelijke positieve marge laat zien.

e. Overig

Afgezien van de hiervoor genoemde investeringen blijken er in de meeste gemeenten ook nog andere investeringen voor te komen. Meestal hebben deze betrekking op milieu-investeringen: geluidwerende voorzieningen, bodemsanering, aankopen milieuhinderlijke bedrijven. Deze investeringen lijken niet zomaar te veralgemeniseren. Ze komen echter in vrijwel alle gevallen voor en kunnen aanzienlijk oplopen. Zo bedragen de kosten voor het geluidscherm langs de rijksweg bij Wielwijk f 23 miljoen, die volledig door het Rijk

worden betaald. Deze noodzakelijke ingreep heeft helaas tot een planvertraging van enkele jaren geleid. Andere situaties zijn de bodemverontreiniging in Kruiskamp/Koppel, Nieuwland en Tweekelerveld, waarbij uiteindelijk de urgentie op de provinciale lijst zodanig uitpakt, dat de gemeenten zelf moeten investeren (in ieder geval voorfinancieren) om iets tot stand te kunnen brengen. In de meeste gevallen leggen de bodemverontreinigingslocaties het in belangrijkheid af tegen andere verontreinigde locaties in de gemeente (bijvoorbeeld op meer centraal gelegen functieveranderingslocaties en op uitbreidingslocaties).

4.3 De relatie met uitbreidingsplannen (onder meer Vinex)

Er ligt in de wijken een duidelijke relatie met de uitbreidingsplannen, niet alleen qua financiering, maar ook qua perspectief (zie ook Cobouw, 1996; Ouwerkerk, 1996 en Teule, 1996).

De financiële relatie komt tot uitdrukking in het behoud van de goedkope woningvoorraad. Sloop en vervangende nieuwbouw van het bestaande goedkope deel van de woningvoorraad moet in die optie onder meer worden teruggebouwd in de uitlegebieden. In de meeste gemeenten worden de corporaties daarbij als partner ingeschakeld. Om evenwel een goedkope woning (huur van minder dan f 685,- per maand) te realiseren moet ca. f 16.000,- tot f 42.000,- per woning onrendabel geïnvesteerd worden. Deze onrendabele investering moet in principe voor een deel uit de bedrijfsreserve (ABR) van de betreffende corporaties worden bekostigd. De ABR van de betrokken corporaties is niet altijd voldoende op sterkte en wordt bovendien ook aangesproken voor andere noodzakelijke investeringen in het kader van ondermeer onderhoud en strategisch beheer van de sociale woningvoorraad. Daarnaast moeten dergelijke investeringen uit de ABR natuurlijk via de exploitatie van het gehele corporatiebezit worden 'terugverdiend'. Het huurbeleid van de corporatie speelt daarbij een belangrijke rol en kent ook zijn grenzen. Met andere woorden: financiering via de bedrijfsreserve is op beperkte schaal zeer wel mogelijk, maar moet - vooral als de bedrijfsreserve niet bovenmatig groot is - natuurlijk wel worden verhaald op de exploitatie van het gehele bezit om een gezonde bedrijfsvoering (in de toekomst) te kunnen garanderen. Soms kan een positieve grondexploitatie na sloop en vervangende (duurdere) nieuwbouw of via nieuwbouw op verdichtingslocaties uitkomst bieden. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt. Differentiatie en verdichting binnen de bestaande (goedkope) voorraad in vroeg-naoorlogse woonwijken kennen naast kansen ook risico's. Het vereist in ieder geval een zorgvuldige fasering, samenwerking en marketing om duurdere woningen binnen deze bestaande woningvoorraad te realiseren. Daarbij blijft de rol van de gemeente prominent bestaan.

"Het spreekt voor zich dat je marktpartijen nauw bij de planvorming betreft. En ik zie gelukkig in de praktijk dat veel bouwers en ontwikkelaars ook zien dat ze zich er niet van af kunnen maken door alleen in de uitbreidingswijken aan de slag te gaan.

Ze zien dat er ook een opgave in de veel moeilijkere bestaande stad ligt. Maar het helemaal overlaten aan de markt, dat gaat te ver. Dan loop je het gevaar dat je wel een heel eenzijdige wijk krijgt." Aldus verwoord door de Zwolse wethouder van Stadsvernieuwing (Cobouw, 28 maart 1996). De rol van corporaties in de uitleggebieden moet verder vooral gericht blijven op het realiseren van betaalbare woningen. "Corporaties zijn geen supermarkt. Ze hebben een sociale taak en daar moeten zij zich aan houden. Het inzetten van bedrijfsreserves, voor zover aanwezig, voor zowel de aanpak van de nieuwbouw als voor de bestaande stad natuurlijk. Maar het inzetten van diezelfde reserves voor duurdere woningbouw lijkt mij niets" (Cobouw, 28 maart 1996).

Qua perspectief ligt er via doorstromingsprocessen op de woningmarkt een duidelijke relatie tussen naoorlogse wijken en uitbreidingsplannen. In de eerste plaats gaat het dan om de directe doorstroming van met name 'te goedkoop' wonenden vanuit naoorlogse woongebieden naar nabij gelegen Vinex-uitleggebieden. Doorstromingsonderzoeken naar recente Vinex-achtige nieuwbouwgebieden wijzen op dit nabijheidseffect (Teule en Van der Heijde, 1995 en Teule, 1995). Via onder meer onvoldoende (prijs)differentiatie binnen de bestaande woningvoorraad, de nadruk op behoud van de kernvoorraad en een stringent toewijzingsbeleid versterkt deze doorstroming de sociaal-economische eenzijdigheid van de naoorlogse wijk (Van Kempen, 1995 en Teule, 1995b & 1996). Om dit ongewenste effect tegen te gaan worden de lokale overheid en andere direct betrokkenen gedwongen tot (financiële) inspanningen zoals hiervoor omschreven. Het bevorderen van zowel de instroom van meer draagkrachtige huishoudens als de doorstroming binnen de naoorlogse wijken, door aldaar meer differentiatie na te streven, is daarvan een belangrijke. Hiervoor zijn in deze wijken kansen aanwezig, via het bieden van huisvestingsalternatieven op maat. De in de vroeg-naoorlogse wijken wonende ouderen kunnen bijvoorbeeld luxere en/of veilige huurappartementen geboden worden en voor de te goedkoop wonenden kunnen meer mogelijkheden worden gecreëerd om door te stromen naar middeldure eengezins(koop)woningen in deze wijken. Binnen de onderzochte wijken is deze handschoen opgepakt; een aantal van dergelijke projecten is ontwikkeld of in ontwikkeling.

4.4 Risico's en perspectieven

Uit de inventarisatie van de verschillende wijken (hoofdstukken 1 tot en met 3) is gebleken, dat de problematiek ernstig is en zich verder zal verergeren, wanneer er niets aan gedaan wordt. Oplossingen moeten vaak rigoureuus zijn om het op handen zijnde verval te keren.

De meeste plannen bevinden zich nog voor het realisatiestadium en we zien nu al, zoals hierboven gezegd, dat gebrek aan investeringsmiddelen dwingt tot keuzes. Die keuzes hebben betrekking op de definitieve vorm, waarin bepaalde onderdelen van de aanpak worden gegoten. De financiële draagkracht blijkt daarvoor de basis te

zijn. Vaak zien we bij de betrokken gemeenten de neiging te kiezen voor een kosten-neutrale aanpak van de wijk. In principe betekent dat twee zaken:

- Aan de ene kant komt de nadruk in het proces te liggen op kostenbeheersing. Dit resulteert in het streven om de gemeentelijke inbreng in processen waar derden een belangrijke rol spelen, te verminderen: verschuiving van kosten naar de markt en andere actoren. Die vermindering kan betrekking hebben op de hoogte van de bijdragen van de gemeente maar ook op de vertraging van het proces. Bijgevolg worden bijdragen in de onrendabele top van exploitaties van sociale nieuwbouw terughoudend beoordeeld of niet verstrekt (Wielwijk) en worden investeringsvoorstellen met betrekking tot herinrichting van winkelcentra etc. vertraagd behandeld (bijvoorbeeld Wielwijk en Twekelerveld). Eenzelfde terughoudendheid vinden we ook bij de marktpartijen, die zich tegen exploitatierisico's afdekken door juridisch zachte intentieverklaringen en zich terugtrekken als de markt niet meezit (een voorbeeld hiervan is in Nieuwland te vinden). De financiële strop ligt dan bij de gemeente. Deze strop kan aanzienlijk zijn, wanneer bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken de bodem ook nog gesaneerd moet worden.
- Aan de andere kant wordt gekeken naar mogelijkheden om de inkomsten te verhogen. Vaak betekent dat een bijstelling van te realiseren dichtheden en prijssegmenten van bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw. Duurdere nieuwbouw in grotere dichtheden (bijvoorbeeld in Amersfoort) en de selectieve verkoop van woningen kan het probleem van grote negatieve exploitatiesaldi van de goedkope woningen in de uitleg verminderen.

De risico's bij deze benadering zijn evident:

- Het gewenste ambitieniveau moet worden bijgesteld. Dit leidt tot een aanpak in de wijk, waarin het behoud van bestaande ruimtelijke en sociale patronen centraler komt te staan. Omvangrijke herstructurering van het gebied, wellicht noodzakelijk om het vervalproces definitief te keren, komt dan op de tocht te staan. Dat betekent:
 - minder ingrijpende infrastructurele aanpassingen
 - minder wijzigingen van de ontsluitingsstructuur
 - minder grootschalige sloop en vervangende nieuwbouw
 - minder activiteiten met betrekking tot een heroriëntatie van winkelcentra etc.

Een recente studie over Malburgen (Companen, 1995)⁵ geeft het spanningsveld tussen de noodzakelijke investeringen en de beschikbare draagkracht goed aan.

⁵ Companen, AGS en SAB zijn betrokken bij de opzet van een herstructureringsvoorstel voor de wijk.

Tabel 4.1 Financieel overzicht van de aanpak van Holtenbroek, Zwolle

Deelgebied	Omschrijving werken	bedrag	totaal bedrag
Handellaan e.o.	- aanpak Mozartlaan - Zuidelijk assenkruis - verkoop 48 woningen	1.500.000,- 1.200.000,- -/- 1.200.000,-	1.500.000,-
Beethovenlaan e.o.	- aankopen/sloop - Centrum vlgs tekening - verkoop winkels - verkoop 60 woningen	2.000.000,- 3.500.000,- -/- 450.000,- -/- 1.500.000,-	3.550.000,-
Beethovenlaan e.o.	- Noordelijk Assenkruis	800.000,-	800.000,-
Rond Schippersinternaat	- civiele werken - groenvoorziening - verkoop 92 woningen - verkoop 15 woningen	1.900.000,- 900.000,- -/- 1.840.000,- -/- 450.000,-	510.000,-
Ten noorden Palestrina-straat	- civiele werken - groenvoorziening - verkoop 56 woningen	500.000,- 575.000,- -/- 1.120.000,-	-/- 45.000,-
Langzaam verkeersroute Zwarte Water	- civiele werken - groenaanpassingen	650.000,- 125.000,-	775.000,-
Sweelinckplein e.o.	- negatief plan-exploitatiesaldo	2.600.000,-	2.600.000,-
	- Oostelijk assenkruis - verkoop paviljoen	650.000,- PM	650.000,-
Woonomgeving	- woonomgeving aanvulling I - woonomgeving II - woonomgeving IV	200.000,- 500.000,- 200.000,-	900.000,-
Bachlaan	- omgeving aanpassen SAVO - omgeving aanpassen SWZ	700.000,- 1.400.000,-	2.100.000,-
Vorbereidingskosten	- projectleider - voorbereiding plannen - grondbedrijf	225.000,- 300.000,- 150.000,-	675.000,-
In uitvoering/gereserveerd	- woonomgeving Holtenbroek I - woonomgeving Holtenbroek III - Westelijk assenkruis	520.000,- 150.000,- 550.000,-	1.220.000,-
Onvoorzien	- onvoorzien	1.245.000,-	
Totaal		16.480.000,-	16.480.000,-

- Zoeken naar meer kostendekkende oplossingen en angst voor de financiële risico's vertraagt het hele proces. Vaak is die vertraging aan meerdere factoren te wijten. Eenduidige voorbeelden zijn moeilijk te vinden. De aanpak van het particuliere bezit in de Bennekel is een punt waarop ook vanwege de financiële risico's terughoudend is gereageerd. Ook de voorstellen voor de aanpak van het winkelcentrum in Tweekelerveld wijzen op zo'n instelling. Belangrijker dan de beide voorgaande voorbeelden is de aanpak van verontreinigde locaties. Deze blijven als gevolg van de financiële risico's langer liggen dan goed is voor de ontwikkeling van de wijk. In Kruiskamp/Koppel heeft dat tot gevolg, dat een deel van de potentie van de wijk in de ijskast is gezet.
- Soms wordt bewust voor een lagere kwaliteit gekozen. De effecten van die keuze slaan terug op de randvoorwaarden voor de aanpak door derden (vermindering subsidies) of op de aard en omvang van de aanpak van de woonomgeving of de infrastructuur. Juist het verbeteren van het imago van de wijk, een van de belangrijkste instrumenten om de wijk nieuw leven in te blazen, komt dan in het geding.
- Duurdere nieuwbouw in hogere dichtheden kent qua afzet scherpe grenzen. Het is een specifiek marktsegment voor een relatief kleine doelgroep. De doelgroep is bovendien gevoelig voor wijzigingen in het aanbod en relatief trendgevoelig.

Overigens betekent een niet aflatend streven naar goedkopere en betaalbare oplossingen ook dat de gemeenten in toenemende mate zoeken naar mogelijkheden om de verantwoordelijkheden in het proces meer daar te leggen, waar ze thuishoren. De planexploitatie wordt niet meer automatisch volledig voor rekening van de gemeente gebracht.

4.5 De belangrijkste punten

De kosten van de aanpak van de naoorlogse wijken kunnen sterk oplopen. Een voorbeeld van de totale kosten-opbrengstenopstelling van Holtenbroek uit Zwolle is in tabel 4.1 opgenomen. Het tekort loopt op tot f 16 miljoen voor slechts een deel van de wijk.

In het algemeen kan over de verschillende onkostenposten het volgende worden opgemerkt:

- In de voorbeeldwijken is sprake van een budgettering voor een integrale op (sociaal) beheer gerichte aanpak. Deze budgetten belopen één tot enkele tonnen per jaar. Vaak worden ze gevoed vanuit verschillende budgetten. Daarnaast worden maatregelen op het sociale vlak gefinancierd uit reguliere geldstromen via de maatschappelijke instellingen.
- Ook de kosten met betrekking tot de woningen blijken op te kunnen lopen. Daarbij valt op, dat een deel van de kosten verband houdt met de doelstelling om na sloop en vervangende nieuwbouw goedkope woningen in de uitleggebieden te realiseren. Deze kosten worden deels afgewenteld op het totale bezit van de corporaties; consequentie voor de bewoners is dat de huren omhoog gaan en voor de overheid dat de IHS kan oplopen.

Afbeelding 4.5 **Holtenbroek: te slopen flats aan de Bachlaan**



Foto: Marcel Malherbe Illustratieve Fotografie.

Afbeelding 4.6 **Holtenbroek: nieuwbouw aan de Middelweg**



Foto: Marcel Malherbe Illustratieve Fotografie.

Voor zover in het verleden woningwetwoningen zijn verkocht heeft een gebrek aan spelregels toentertijd - of het niet in staat zijn deze na te komen - met betrekking tot onderhoud en beheer nu geleid tot een extra claim op stadsvernieuwingsmiddelen inzake de verbetering en groot-onderhoud van die woningen. De maatschappelijke kosten zijn door de verkoop dus eerder toegenomen. Overigens geldt dat in het algemeen ook particuliere woningverbetering en verbetering van uitgepand bezit moeizaam van de grond komt als financiële ondersteuning ontbreekt.

- Kostbaar zijn meestal de investeringen in de woonomgeving en de herstructurering. Veelal gaat het om kosten ter hoogte van meerdere miljoenen guldens. Een dekkingsgrond is vaak niet voldoende aanwezig. Als er al sprake is van een positieve grondexploitatie, is het saldo volstrekt onvoldoende om de noodzakelijke omgevingsinvesteringen uit te voeren.
- Eveneens is er sprake van relatief kostbare investeringen in de upgrading en/of verplaatsing van de veelal verouderde winkelcentra. Ondanks pogingen daartoe is er feitelijk geen sprake van een kostendekkende PPS-constructie: er moet dus altijd geld bij.

In het algemeen geldt, dat de gemeenten creatief moeten zijn in het vinden van fondsen om de aanpak te kunnen bekostigen. In alle gevallen vormt het stadsvernieuwingsfonds op zijn minst een hefboom om investeringen van de grond te krijgen.

Naast de hoge kosten, die met de realisatie van de plannen in de naoorlogse wijken zelf gemoeid zijn, vloeien er nog substantiële kosten voort uit de relatie met de uitbreidingslocaties. Dit heeft te maken met de wens ook in de uitbreidingslocaties een deel goedkoop terug te bouwen, wat in de naoorlogse wijken verloren is/zal gegaan.

De selectieve verkoop van sociale-huurwoningen, met name eengezinswoningen, is een strategie die meerdere doelen kan dienen. Corporaties kunnen met de opbrengsten investeringen elders financieren. Verder kan dit een middel zijn om midden- en hogere-inkomensgroepen aan de wijk te binden, wat de sociale structuur en de koopkracht ten goede komt en de mutatiegraad doet dalen.

De risico's van verlaging van het ambitieniveau of van vertraging dan wel verandering van de uitgaven is evident. Daar waar sprake is van dergelijke voornemens zien we een sterke vertraging in de plannen en een verheving van het voorbereidingstraject (discussies met betrokkenen) ontstaan. De kwaliteit van de plannen wordt daar niet door gediend. Verlaging van het ambitieniveau draagt het grote risico met zich dat de vervalspiraal slechts tijdelijk vertraagd wordt, maar op termijn alsnog in alle hevigheid zal doorzetten.

Uit de financiële structuur blijkt duidelijk, dat de naoorlogse probleemwijken niet veel onder doen voor de vooroorlogse stadsvernieuwingsgebieden: er is immers een integrale aanpak voor een complexe problematiek met vele participanten noodzake-

lijk. In al die gevallen, waar de gemeente in de aanpak intervenueert, speelt het stadsvernieuwingsfonds een katalyserende werking en kan in de totale exploitatie-opzet dus niet gemist worden.

Afbeelding 4.7 **November 1994: hoogste punt bereikt van het eerste blok
woningen van Kopersvereniging Bennekelbosch**



Bron: Buurtplatform Bennekel Belang

Afbeelding 4.8

De Bennekel: de witte Patrimoniumwoningen van de Beethovenlaan e.o.



Bron: Buurtplatform Bennekel Belang

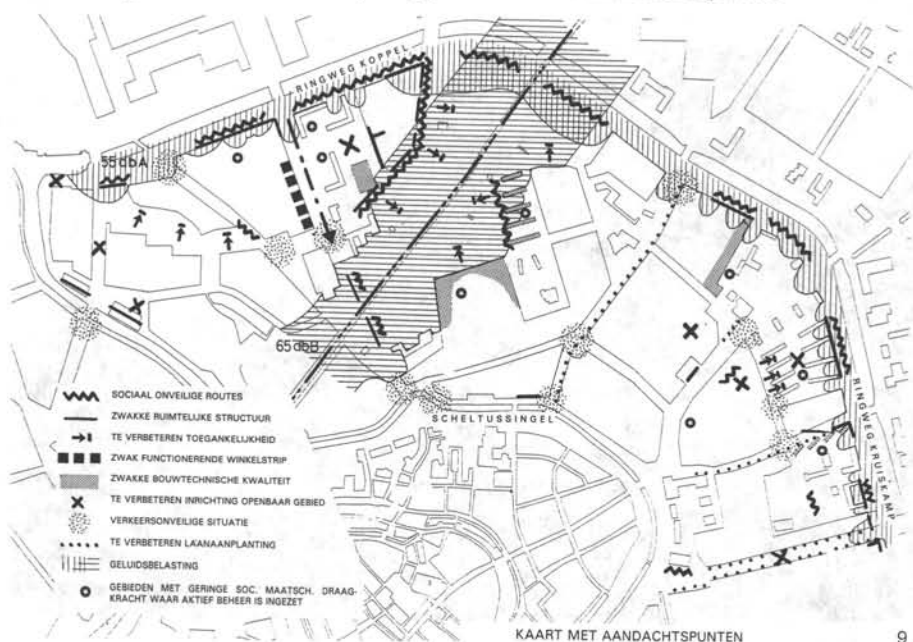
Afbeelding 4.9

Tweckelerveld: terrein aan de Grote Beerstraat vrijgemaakt door sloop van flats voor een woon/zorgcomplex



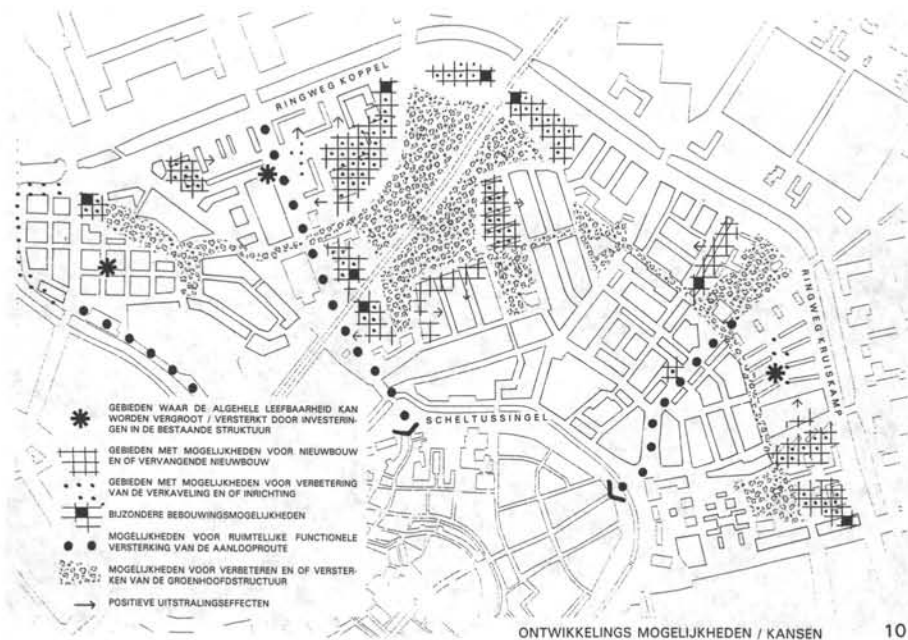
Foto: Architectenbureau INBO.

Afbeelding 4.10 Kruiskamp/Koppel: kaart met aandachtspunten



9

Afbeelding 4.11 Kruiskamp/Koppel: ontwikkelingsmogelijkheden en -kansen



10

Bron: gemeente Amersfoort, Wijkbeheerplan Kruiskamp/Koppel.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

5.1 Korte samenvatting van de problematiek

De wijken gekarakteriseerd

De naoorlogse wijken uit dit onderzoek hebben een aantal belangrijke kenmerken gemeen:

- Met betrekking tot de *woningvoorraad* geldt, dat deze vooral bestaat uit goedkope woningen. De woningen zijn met name woontechnisch sterk verouderd. Ze zijn klein en scoren qua bouwfysische aspecten slecht. Bewoners hebben daardoor letterlijk last van elkaar. Markttechnisch bevindt de woningvoorraad zich dan ook aan de onderkant van de markt.
- In sociaal-economisch opzicht heeft dit een uitwerking op de *kenmerken van de bevolking*. Het inkomen is doorgaans beneden gemiddeld en het economisch perspectief is vaak gering. De wijken kennen een relatief hoog percentage allochtone bewoners, in sommige wijken is sprake van een sterke vergrijzing. Veel bewoners - in sommige wijken maar liefst de helft - behoren tot de groep inactieven. De grote verscheidenheid aan afkomst en gewoonten leidt in de wijken tot sociale spanningen die in toenemende mate om ingrijpen vragen.
- De *woonomgeving* wordt gedomineerd door strakke stedenbouwkundige hoofdlijnen. Veel wijken worden door een as of een assenkruis (brede groenstroken en/of infrastructuur) verdeeld. De inrichting van de woonomgeving voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, de verkeersstructuur is niet aangepast en onveilig, de wijken zijn sociaal onveilig en er is sprake van verloedering van de woonomgeving. Verschillende wijken kampen met milieuproblemen: bodemverontreiniging en geluid (verkeerslawaaï).
- De *ontoereikendheid van de woonomgeving* springt des te meer in het oog omdat de bewoners verhoudingsgewijze veel vrije tijd hebben, die ze in de woonomgeving doorbrengen. De spanningen tussen bewonersgroepen worden daardoor nog eens versterkt.

- Qua *voorzieningenniveau* bespeuren we een gestage achteruitgang van het draagvlak van de winkelvoorzieningen. De wijkwinkelcentra zijn meestal verouderd en kwijnen weg. De winkelstructuur (hoofdcentrum en ondersteunende winkelstrips) voldoet vaak niet meer en veel - met name perifere - bewinkeling verdwijnt.

De wijken gespiegeld aan de RIGO-typologie van naoorlogse wijken

Vijf van de onderzochte wijken passen goed in het profiel van de RIGO-typering van de verschraalde portiekwijk (RIGO, 1995). Dit is het type naoorlogse wijken waarvan de problematiek het grootste is. De andere twee wijken zijn door het RIGO gerangschikt in het type 'centrale vroeg-naoorlogse rijtjeswijk', mede vanwege de fysieke kenmerken. De problematiek van de door ons onderzochte wijken in deze categorie doet echter niet onder voor die in de andere wijken. Weliswaar is in het RIGO-onderzoek de variatie van de problematiek in de verschillende typen naoorlogse wijken in kaart gebracht. Dit onderzoek hanteert echter het aggregaat van alle naoorlogse wijken, wanneer de vergelijking van kenmerken en problematiek in vooroorlogse wijken aan bod komt. Het zal duidelijk zijn dat indien problematische wijktypen als 'verschraalde portiekwijk' en 'centrale vroeg-naoorlogse rijtjeswijk' afzonderlijk waren vergeleken met vooroorlogse stadsvernieuwingswijken, de overeenkomsten tussen vooroorlogse en naoorlogse vernieuwingswijken pregnanter naar voren waren gekomen.

De problematiek in de wijken uit ons onderzoek doet zich zowel in fysiek als in sociaal-economisch opzicht voor. De verhouding tussen beide probleemvelden verschilt van wijk tot wijk. In sommige wijken dragen de fysieke problemen eerder bij aan het vaak negatieve imago van de wijk dan de sociale problemen, terwijl in andere wijken juist sociale problemen een grote invloed hebben op de naam van de wijk. Zeker is dat de wijze waarop de problematiek zich manifesteert - en zonder gericht beleid zich in de toekomst zal blijven manifesteren - in alle wijken leidt tot stigmatisering.

5.2 De aanpak in gang gezet

Integrale aanpak

De ernst en de reikwijdte van de problematiek noodzaken tot een integrale aanpak, waarin oplossingen voor de fysieke, sociale en economische problemen gelijktijdig ter hand worden genomen. Naast een grote nadruk op de sociale componenten van de aanpak wordt in alle wijken nagedacht over omvangrijke investeringen. Die investeringen hebben in alle gevallen betrekking op de woonomgeving, de voorzieningenstructuur (met name de detailhandel) en de woningen. Trefwoorden daarbij zijn draagvlak en differentiatie. Die differentiatie komt vooral tot uitdrukking in de aanpak van het woningbestand. Naast doelstellingen als instandhouding van het goedkope woningbezit (de kernvoorraad) wordt ook beoogd duurdere woningbouw in de wijken te realiseren. Daarvoor komen op de eerste plaats de verdichtingsbouw en bouw op functiewijzigingslocaties in aanmerking. Als duurdere woningbouw in de

plaats moet komen van goedkope woningbouw geven de meeste gemeenten aan, dat ter compensatie goedkope woningen in de uitlegebieden of elders moeten worden gerealiseerd. Samengevat geldt: duur bouwen in goedkope wijken en goedkoop bouwen in duurdere wijken.

Met name de realisatie van duurdere woningbouw is in de naoorlogse probleemwijken geen automatisme: de markt blijkt alleen in te willen springen als men verzekerd is van afzet. De fysieke en sociale ingrepen moeten elkaar dus eerst versterken en de wijken uit de onderkantpositionering weghalen. Op basis van een verbeterde fysieke en sociale structuur (en dus ook een beter imago) is de markt eerder geneigd duurdere woningen (met bijbehorende risico's) op te nemen. Die verbeterde structuur zorgt ook voor een beter draagvlak van de voorzieningen. De neerwaartse spiraal kan dan worden omgeboogen.

Integrale organisatie

Uit de voorbeeldwijken blijkt, dat het integrale karakter van de plannen ook tot uitdrukking komt in de omvang en aard van de gekozen organisatie-structuur. Opvallend in sommige gemeenten is de actieve rol van de corporatie bij de aanpak. Bewoners/consumenten hebben ook een prominente plaats in de aanpak. Dit betreft met name het succesvol uitvoeren van sociale maatregelen, maar ook draagvlakvorming voor sloop/nieuwbouw en verbetering van eigen woningen. De regie van de aanpak blijft echter in handen van de gemeente.

Wenselijkheid en haalbaarheid

De problematiek in de wijken vereist een ingrijpende oplossing. De gesignaleerde vervalspiraal moet worden omgeboogen. Die ingrijpende oplossing stuit in de praktijk op financiële grenzen. De keuzemogelijkheden worden daardoor meer door haalbaarheid dan door wenselijkheid bepaald. Aan deze benadering kleeft het gevaar, dat de problemen uiteindelijk niet definitief worden verholpen. Immers, de aanpak is gebaseerd op een integrale benadering, waarbij via verschillende stappen enerzijds het investeringsklimaat in de wijken wordt verbeterd en anderzijds een verbetering van het sociale klimaat wordt bereikt. Onvoldoende voortgang in dat proces leidt tot gebrek aan draagvlak: draagvlak bij investeerders, die het risico van investeringen in een gebied met grote problemen niet nemen en gebrek aan draagvlak onder zittende bewoners, die onvoldoende garanties krijgen voor een oplossing van hun specifieke problematiek. De wijk wordt daarmee bovendien niet aantrekkelijker voor de nieuwe consument (waarmee feitelijk het doel wordt gemist).

5.3 Knelpunten en risico's

Spreiding van de investeringen: noodzaak en risico

Wat betreft de financiering signaleerden we al dat meestal haalbaarheid prevaleert boven wenselijkheid: de tering wordt naar de nering gezet. De gemeenten komen telkens uit op de noodzaak om binnen de gestelde plannen doelstellingen en ambities te schrappen. Dit beperkt de feitelijke inbreng van de gemeente in bepaalde investe-

ringen. Sturingsmogelijkheden zijn daardoor gering en het risico, dat andere participanten zich uit de ontwikkeling terugtrekken neemt toe. We zien dat met name bij de inbreng van de particuliere investeerders. Belangrijke voorbeelden daarvan vormen de planvertragende effecten van het gebrek aan middelen en de onduidelijkheden met betrekking tot het bodemsaneringsbeleid. Over het algemeen nemen de corporaties hun verantwoordelijkheid wel op zich. Die verantwoordelijkheid heeft dan betrekking op het eigen woningbezit en de potentiële investeringen om dat woningbezit in de toekomst verhuurbaar en tenminste deels bereikbaar te houden. Voor de extra benodigde impuls om de wijken uit de vervalspiraal te halen is meer nodig, zowel qua zekerheden en continuïteit als qua financiële ondersteuning. De vraag is of de markt die mogelijkheden biedt, als de overheid haar bijdrage in de investeringen vermindert.

Ondanks de beperkte financiële vooruitzichten is de gemeente uiteindelijk de enige partij, die door gerichte investeringsbijdragen en een goed onderbouwd investeringsplan alle andere betrokkenen op de lijn van de realisatie van de plannen kan houden.

Investeren in naoorlogse wijken en nieuwe woongebieden: een tweëenheid

In de financiering van de woningbouw (duur op de goedkope locaties en goedkoop in de duurder uitleggebieden) komt bij uitstek de relatie tussen vroeg-naoorlogse wijken en nieuwe uitleggebieden (onder meer Vinex-locaties) naar voren. Ongewenste neveneffecten van de bestrijding van de 'scheefheid' creëren voor gemeenten en andere betrokkenen een extra noodzaak om op verschillende fronten investeringen te doen, gelijktijdig en in onderlinge samenhang. Een deel van de financiële last als gevolg van exploitatieverliezen bij de goedkope woningen in de uitleg wordt toegeschreven naar de aanpak van de naoorlogse wijken. Deze exploitatieverliezen kunnen bij de gestelde lage huurniveaus aardig oplopen en de grondexploitatie biedt voor een dekking daarvan geen soelaas. Bij vervangende nieuwbouw is immers vrijwel altijd sprake van verdunning, terwijl ook nog eens boekwaarden moeten worden afgeboekt die door allerlei ingrepen in de loop van de tijd zijn opgehoogd. Daardoor wordt de grondprijs zo hoog, dat verevening met nadelige saldi elders niet meer mogelijk is.

Wijkbeheer: 'a continuing story'

De aanpak op basis van sociaal beheer leidt in de wijken al tot een zichtbare verbetering van de leefbaarheid (vandalisme, overlast, klachten etc.). Niettemin staat de aanpak van de sociale problematiek nog in de kinderschoenen. Structurele plannen van aanpak en kwantitatieve taakstellingen op het niveau van de wijk ontbreken nog. Gemeenten zijn nu doende deze te ontwikkelen. Ondanks verbeteringen en ondanks alle inspanningen zien we met name op het gebied van de verbetering van perspectieven van de inwoners (b.v. een afname van de werkloosheid) slechts een beperkte winst. Deze is immers het resultaat van een stedelijk beleid, dat zich qua aanpak en uitwerking niet op wijkniveau laat beoordelen.

Daar komt bij, dat verbetering van de sociale structuur een proces is, dat vooral om continuïteit op lange termijn vraagt. De meeste buurtbudgetten zijn gebaseerd op eindige fondsen (stadsvernieuwingsfonds, sociale-vernieuwingsfonds) en afgestemd

op een gelimiteerde tijdsperiode. Als de feitelijke perspectieven van de bewoners niet verbeterd worden, is het dus de vraag of op langere termijn zelfs de (bescheiden) behaalde successen van het sociale beheer in stand blijven.

5.4 Eindconclusie: aanpak naoorlogse probleemwijken = stadsvernieuwing

- Goed beschouwd is ook in de naoorlogse wijken sprake van een stadsvernieuwingsproblematiek, die in aard en verschijning vergelijkbaar is met de problematiek uit de vooroorlogse wijken. Dat is op zich niet verwonderlijk: de verval- en segregatie-processen uit de vooroorlogse wijken als gevolg van de slechte kwaliteit als push-factor enerzijds en de kwalitatief betere omstandigheden in de nieuwbouwsituaties als pullfactor anderzijds zien we nu in de naoorlogse wijken terug. De naoorlogse wijken zijn de volgende schil in de hiërarchie op de woningmarkt waar het verval in gang gezet is en tegengegaan moet worden. De ervaring bij de aanpak van de vooroorlogse wijken leert ons, dat het doorbreken en tegengaan van een vervalproces een lange adem en een hoge maatschappelijke en financiële investering vergt.
- Dit laat onverlet dat er ook verschillen tussen voor- en naoorlogse probleemwijken bestaan, verschillen die overigens niet noodzakelijk op de mate van de problematiek duiden. De bouwtechnische kwaliteit van de woningen in naoorlogse probleemwijken is gemiddeld beter dan die van de onverbeterde vooroorlogse woningvoorraad. In de naoorlogse wijken komt veel meer - minder goed gewaardeerde - hoogbouw voor; de gebrekkige woontechnische kwaliteit vormt daarbij een enorme complicatie. Verder zijn de naoorlogse wijken veel grootschaliger dan de vooroorlogse. Ten slotte verschillen de eigendomsverhoudingen; in de naoorlogse wijken is het corporatiebezit uitermate dominant.
- In 1992 werd in het onderzoek "Een extra Zorg om Achterstand" al aangegeven, dat de aanpak van de naoorlogse wijken niet afgedaan kon worden met beheer en dat ten onrechte middelen uit de woningexploitatie en de sociale vernieuwing voldoende voor de aanpak werden geacht. De problematiek - zo werd toen al geconstateerd - bleek een integrale en stadsvernieuwingsachtige aanpak te vereisen. De naoorlogse wijken vragen om een samenhangende aanpak; daarbij is net als in de traditionele, vooroorlogse, stadsvernieuwingsgebieden sprake van een groot aantal participanten en uiteenlopende belangen. Tegelijkertijd is er sprake van een liberaler volkshuisvestingsbeleid en stadsvernieuwingsbeleid: meer markt, minder overheid. De betrokkenheid van de gemeenten in de naoorlogse wijken blijft echter onmisbaar, en dat geldt zeker voor het aantrekken van particulier kapitaal, bijvoorbeeld voor de nieuwbouw of herstructurering van winkelcentra. De uitspraak dat voor de naoorlogse wijken - afgezien van enkele incidenten - intensief beheer voldoende is, gaat volledig voorbij aan de vaak verouderde structuur van de wijken. Herstructurering van gebieden en van functies is noodzakelijk en die is meestal even duur als in de vooroorlogse gebieden.

In 1992 werd afgeleid, dat een financiële inspanning voor de aanpak van de wijken was vereist van f 3,3 miljard. De inventarisatie die nu is uitgevoerd levert opnieuw het beeld op, dat in vele naoorlogse wijken een stadsvernieuwingsachtige aanpak noodzakelijk is. Uit de voorbeelden blijkt nu ook weer, dat er voor een aanpak van de problematiek een forse financiële investering noodzakelijk is. Nader onderzoek is nodig om te bepalen in hoeverre de raming van 1992 zou moeten worden bijgesteld. Een opwaartse bijstelling lijkt waarschijnlijker dan een neerwaartse.

- Ter afsluiting dient opgemerkt te worden, dat ondanks de grote eensluidendheid in problematiek en aanpak van de voorbeeldwijken, de onderliggende problemen en de benodigde energie om die op te lossen van wijk tot wijk sterk verschillen. Die verschillen worden tekort gedaan door uitsluitend over de gemiddelden met betrekking tot de gehele vroeg-naoorlogse voorraad te praten.

LITERATUUR

Blom R, e.a., november 1995, **Gemengd eigendom, gemeenschappelijk onderhoud. Een haalbaarheidsstudie naar een gemeenschappelijke onderhoudsstrategie voor het gemengd eigendom-complex in De Bennekel**, concept, Eindhoven.

Boelhouwer, P.J., H.M. Kruijthoff en H.Priemus, 1995, **Beleid voor de Grote Stad in de Toekomst**, Delft (Delftse Universitaire Pers) Stedelijke en Regionale Verkenningen 6.

BRO adviseurs, Vught, mei 1995, **Ontwikkelingsmogelijkheden dagelijkse artikelensector winkelcentrum Franz Leharplein Eindhoven**, Eindhoven.

Buurtplatform Bennekel Belang, september 1992, **Speelvoorzieningenplan De Bennekel**, Eindhoven.

Buurtplatform Bennekel Belang, oktober 1992, **Verkeersplan De Bennekel**, Eindhoven.

Cobouw, 1996, Naoorlogse wijk moet concurreren met Vinex. **Cobouw**, 15 maart.

Companen: adviesgroep voor beleid, Arnhem, november 1995, **Visie op Malburgen. Basis voor de Masterplannen**, Arnhem.

Companen: adviesgroep voor beleid, Arnhem, 1995, **Sterkte/zwakte-analyse Malburgen**, Arnhem.

De Lange marktonderzoek/Right marktonderzoek en relatiebeheer/Bureau Statistiek gemeente Zwolle, **Omnibusonderzoek Zwolle 1995. Basisrapport en bijlagen**, Zwolle.

Dieten, Jan van (1996), Fysieke aanpak onmisbaar bij bestrijding van segregatie. Interview met de Arnhemse wethouder Henri Lenferink, **Corporatie Magazine** 96, 1, pp. 12-15.

- Duijker P., juni 1994, **Tussenbalans Integraal Buurt Beheer in de Bennekel**, Bijlagen, Eindhoven.
- Duijker P., juni 1994, **Tussenbalans Integraal buurt Beheer in de Bennekel**, Eindhoven.
- Gemeente Amersfoort, Bureau voor Onderzoek en Statistiek, **Indicatoren wijkbeheer**, Amersfoort.
- Gemeente Amersfoort, Bestuursdienst Bureau Onderzoek & Statistiek, augustus 1994, **Basismateriaal wijkanalyse wijkbeheergebied Kruiskamp-Koppel**, Amersfoort.
- Gemeente Amersfoort, Dienst Stadsontwikkeling Afdeling Ruimtelijk Ontwerp, juli 1995, **Ruimtelijke functionele analyse wijkplan Koppel / Kruiskamp**, Amersfoort.
- Gemeente Amersfoort, Bestuursdienst Bureau Onderzoek & Statistiek, **Statistische berichten 1995**, Amersfoort.
- Gemeente Arnhem, Bureau Onderzoek & Statistiek, maart 1991, **Belevingsonderzoek Malburgen**, Arnhem.
- Gemeente Arnhem, Bestuursdienst bureau Onderzoek & Statistiek, oktober 1991, **Wijkplan 1993 - 1995, Statistische gegevens Malburgen-Oost/West**, Arnhem.
- Gemeente Arnhem, februari 1994, **Met voorrang behandelen, Arnhems veiligheidsplan. Burgemeester en wethouders geven hun visie op veiligheid in Arnhem**, Arnhem.
- Gemeente Arnhem, maart 1994, **Organisatie wijkbeheer Malburgen**, Arnhem.
- Gemeente Arnhem, **Wijkplan 1993 - 1995, Wijkanalyse Malburgen**, Arnhem.
- Gemeente Arnhem, Werkgroep wijkveiligheidsproject cluster Malburgen, oktober 1995, **Wijkveiligheidsplan Malburgen, Een eerste stap naar integrale veiligheidszorg**, Arnhem.
- Gemeente Arnhem, SO/BD, oktober 1995, **Kijk vanuit de wijk, verder met wijkgericht werken in Arnhem. Voorstellen van de projectgroep wijkgericht werken**, Arnhem.
- Gemeente Arnhem, Bestuursdienst Afdeling Onderzoek & Statistiek, november 1995, **Statistisch jaarboek 94/95**, Arnhem.
- Gemeente Dordrecht, maart 1992, **Wielwijk vernieuwt**, Dordrecht.
- Gemeente Dordrecht, DOS, maart 1993, **Wonen in Dordrecht. Naar een toekomstvisie**, Dordrecht.
- Gemeente Dordrecht, 1994, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, **Wijkprofiel Crabbehof-Zuidhoven 1993, Concept**, Dordrecht.
- Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, maart 1994, **Detailhandel in Dordrecht 1993 in lokaal en regionaal perspectief**, Dordrecht.
- Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, juni 1994, **Bevolkingsprognose per wijk. Gemeente Dordrecht 1994-2010**, Dordrecht.
- Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, juni 1994, **Bedrijvenregister Dordrecht 1994, Situatie per 1 mei 1994**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, juli 1994, **Wachten of wonen. Beschrijving en effecten van de woonruimteverdeling in Dordrecht 1993**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DOV, oktober 1994, **Wie niet kaatst hoeft geen bal te verwachten. Deelnota: Herstructurering Dordtse buitenaccomodaties**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DOV, oktober 1994, **Wie niet kaatst hoeft geen bal te verwachten. Sportbeleidsnota**, hoofdrapport, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DOV, oktober 1994, **Wie niet kaatst hoeft geen bal te verwachten. Deelnota: Accomodatiebehoefte naar tak van sport in 2000**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, december 1994, **Dordtenaren en het milieu 2**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, mei 1995, **Woningmarktonderzoek Dordrecht 1995**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, mei 1995, **Tussen straat en stad. Stedelijk jaarbeeld 1994**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, mei 1995, **Dordt op z'n droogst, nr. 20, situatie 1.1.95**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, juni 1995, **Surinamers en Antillianen in Dordrecht, De situatie per 1.1.95**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, juni 1995, **Uitkeringsgerechtigden in Dordrecht. Een analyse van het cliëntenbestand van de Sociale Dienst per 1 januari 1995**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DOW afdeling Plantsoenen, juni 1995, **Dordrecht kleurrijk groen. Visie op het groen van het eiland van Dordrecht**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, augustus 1995, **Dordtse wijkprofielen 1.1.1995. Een beschrijving in woord en getal van de Dordtse wijken in vergelijking met het gemiddelde van Dordrecht**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DOW afdeling Plantsoenen, september 1995, **Speelnota. Geïntegreerd speelruimtebeleid 1995 - 2010 openbare speelplaatsen in Dordrecht**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, september 1995, **Integrale leerlingenprognose primair onderwijs en voortgezet onderwijs 1ste fase VO in Dordrecht 1995-2018**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, oktober 1995, **Concept wijkschets Crabbehof en Zuidhoven**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, oktober 1995, **Statistisch bulletin Dordrecht nr. 83. Situatie 1.1.1994 - 1.1.1995**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DSO, oktober 1995, **Binnenstedelijke woningbouwlocaties Dordrecht 1995-2005. Voorstellen inspraak**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, november 1995, **Verkooprijzen bestaande woningen 1994**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DSO, november 1995, **Concept wijkschets Wielwijk**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, november 1995, **Jaarplan wijkbeheer Crabbehof en Zuidhoven**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, 14/16 november 1995, **Wijknieuwbrief, Zuidhoven/Crabbehof**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, 20 november 1995, **Wijknieuwbrief 'Wielwijk'**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, november 1995, **Politiemonitor bevolking 1995. Uitkomsten in de wijken van het district Dordrecht**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DSO, **Raamnota gemeentelijke Milieubeleid, 1995 - 1998**, Dordrecht.

Gemeente Dordrecht, DSO, januari 1996, **Admiraalsplein, De Toekomst**, Dordrecht.

Gemeente Eindhoven, DSO-VS, januari 1991, **Samenwerkingsovereenkomst in het kader van "Integraal Buurtbeheer"**, adviesnota, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO-VS, november 1992, **Stedelijk Beheerplan, Deel b: buurt- en wijkanalyse tabellenboek**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, december 1992, **Integraal buurtbeheer in Eindhoven**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, D.B.W.T. & D.B.W.G., maart 1993, **Bennekel woningonderzoek. Hoofdrapport**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, D.B.W.T. & D.B.W.G., maart 1993, **Bennekel woningonderzoek. Bijlagen**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, maart 1993, **Integraal buurtbeheer in Eindhoven. De werkwijze van de gemeente**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO-VS, oktober 1993, **Stedelijk Beheerplan, deel c: plannota: buurtenboek Strijp en Gestel**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO-VS, oktober 1993, **Stedelijk Beheerplan, Deel c: plannota ofwel: op welke manier kunnen in de diverse buurten de problemen worden aangepakt dan wel voorkomen?** Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, Bureau Criminaliteitspreventie juni 1994, **Evaluatieverslag van projecten, uitgevoerd in de jaren 1990 - 1993, in het kader van criminaliteitsvoorkoming in De Bennekel en Woensel-West**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, oktober 1994, **Samen aan de slag. Werken aan de toekomst van Eindhoven**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO-VS januari 1995, **Integraal buurtbeheer De Bennekel. Actieplan integrale veiligheid**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO-VS, februari 1995, **Stedelijk beheerplan. Actualisering lokale netwerkers, concept-rapportage**, Eindhoven

Gemeente Eindhoven, DSO-VS, februari 1995, **Integraal buurtbeheer. Een samenwerkingsmodel**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO-RO, april 1995, **Stedebouwkundige visie Eindhoven. Concept**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO-VS, september 1995, **Onderhoudsproblematiek "gemengd eigendom-complex" (voormalige DBWG-woningen) in de Bennekel**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, DSO, november 1995, **Bestemmingsplan Blaarthem 1995. Toelichting en voorschriften**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, **Integraal buurtbeheerplan Bennekel 1995-1996**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, Dienst B.W.G., **Bennekel woningonderzoek, Supplement (bij de bijlagen), bijlage 4**, Eindhoven.

Gemeente Eindhoven, Afdeling Onderzoek & Statistiek, **Buurtstatistiek gemeente Eindhoven 1995, buurt: 624 Bennekel & buurt 625 Gagelbosch**, Eindhoven.

Gemeente Enschede, Stafafdeling Stadsvernieuwing Bouwdienst, maart 1990, **Onderzoek Maanstraat en omgeving**, Enschede.

Gemeente Enschede, Sociale Vernieuwing, maart 1993, **Buurtaanpak gebiedsplan Twekkelerfeld. Concept/ontwerp**, Enschede.

Gemeente Enschede, Stadsontwikkeling - Ruimtelijk beleid, maart 1995, **Wijkstructuurschets Twekkelerfeld / 'Sander-west' Concept**, Enschede.

Gemeente Schiedam, Dienst gemeentewerken: Stadsontwikkeling, augustus 1987, **Nieuwland in perspectief. Een gespreksnotitie gericht op de totstandkoming van een beheersplan voor de wijk Nieuwland**, Schiedam.

Gemeente Schiedam, afd. ROS, oktober 1993, **Nota Organisatie van de Stadsvernieuwing en het Wijk- en buurtbeheer**, Schiedam.

Gemeentelijk Woningbeheer Schiedam, december 1993, **Renovatie met variatie**, Schiedam.

Gemeente Schiedam, Dienst Gemeentewerken Afdeling Onderzoek & Statistiek, januari 1995, **Onmibusonderzoek 1994**, Schiedam.

Gemeentelijk Woningbeheer Schiedam, i.s.m. dienst Gemeentewerken Schiedam, december 1993, **Stadsvernieuwing in nieuw vaarwater, 1 + 2 + 3...beheerplan Nieuwland**, Schiedam.

Gemeente Zwolle, Buro Statistiek, **Winkels, arbeidsplaatsen en bedrijfsvestigingen in de gemeente Zwolle Bijgewerkt tot medio 1994**, Zwolle.

Gemeente Zwolle, Buro Statistiek, **Bevolkingsgegevens van de gemeente Zwolle inkl. woningvoorraad. Bijgewerkt t/m 31 december 1994**, Zwolle.

Gemeente Zwolle, Afdeling Burgerzaken, **Zwolle in cijfers, jaarstatistiek 1994**, Zwolle.

Gemeente Zwolle, Stadsontwikkeling, december 1995, **De stad als samenleving. Zwolse wijken nader beschouwd**, Zwolle.

IMK Nederland, Hoofddorp, juli 1995, **Dordrecht visie op de detailhandelstructuur**, Dordrecht.

Informatie & Onderzoek, gemeente Enschede, 1995, **Buurtatlas 1994. Statistische gegevens per stadsdeel, wijk en buurt**, Enschede.

Kempen, R. van, 1995, Vinex-uitbreidingen en bestaande woonwijken: segregatie als bedreiging. **Nieuw Tijdschrift voor de Volkshuisvesting** 1, nummer 4, oktober, pp. 14-20.

Milieudienst regio Eindhoven, januari 1996, **Akoestisch onderzoek**, bestemmingsplan Blaarthem 1991 Eindhoven, Eindhoven.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, april 1992, (nota) **Beleid voor Stadsvernieuwing in de toekomst de tweede helft**.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1993, (nota) **Verdeling rijkssteun voor stadsvernieuwing in de toekomst**, april.

Ministerie BIZA en gemeente Eindhoven, BIZA, december 1994, **Pilotproject Integrale Veiligheid Eindhoven**, Eindhoven.

OTB/SOAB, februari 1993, **Behoefteraming stadsvernieuwing 1990 - 2005 23 grotere gemeenten, Breda/Delft** (Onderzoeksinstituut OTB, Onderzoek- en adviesbureau SOAB).

Ouwerkerk, H., 1996, Zwolse wethouder: Vinex en bestaande stad zijn één. **Cobouw**, 28 maart.

Projectgroep wijkbeheerplan Kruiskamp / Koppel, gemeente Amersfoort, juli 1995, **Wijkbeheerplan wijkbeheergebied Kruiskamp / Koppel, Concept**, Amersfoort.

Projectgroep wijkbeheerplan Kruiskamp / Koppel, gemeente Amersfoort, juli 1995, **Kaart bijlagen wijkbeheerplan wijkbeheergebied Kruiskamp Koppel**, Amersfoort.

Projectteam Nieuwland, gemeente Schiedam, augustus 1990, **Beheerplan Nieuwland, Deel I: Analyse bestaande situatie**, Schiedam.

Projectteam Nieuwland, gemeente Schiedam augustus 1990, **Beheerplan Nieuwland, Deel II: Beleidsaanbevelingen**, Schiedam.

Projectteam Nieuwland, gemeente Schiedam, november 1992, **Beheerplan Nieuwland, Deel III: Het werkplan**, Schiedam.

Projectteam Nieuwland, gemeente Schiedam, november 1992, **Beheerplan Nieuwland, Deel IV: Bijlagen**, Schiedam.

Projectteam Nieuwland, gemeente Schiedam, 1993, **Perspectieven voor Nieuwland**, Schiedam.

Projectteam Nieuwland, april 1995, **Wijkkrant Nieuwland**, nr 5.

RIGO Research en Advies B.V., 1995, **Naoorlogse wijken in beeld. Wijktypologie en analyse lokale aanpakstrategieën voor woonwijken uit 1946-1980**, Amsterdam (RIGO Research en Advies B.V.).

Seinpost adviesbureau b.v., Arnhem, maart 1995, **Herverkaveling Arnhem nog één jaar te gaan**, Arnhem.

SGB-Bureau voor Onderzoek en Statistiek, gemeente Dordrecht, juni 1995, **Werkloosheid in Dordrecht. Een analyse van het bemiddelingsbestand zonder baan per 1 januari 1995**, Dordrecht.

SOAB onderzoek- en adviesbureau, 1990, **Zorg om achterstand. Stadsvernieuwing na 1990 in de 23 grotere gemeenten**, Breda (Onderzoek- en adviesbureau SOAB).

SOAB onderzoek- en adviesbureau, 1992, **Gegronde zorg om Achterstand**, Breda (Onderzoek- en adviesbureau SOAB).

SOAB onderzoek- en adviesbureau, maart 1992, **'n Extra zorg om Achterstand. Problemen naoorlogse wijken verkend: méér dan 'n incident**. Breda (Onderzoek- en adviesbureau SOAB).

SOAB onderzoek- en adviesbureau, september 1992, **Gegronde zorg om Achterstand**, Breda (Onderzoek- en adviesbureau SOAB).

Stichting van na de oorlog, NIROV, Den Haag, juli 1995, **Eindverslag ontwerpseminar Wielwijk/Crabbehof Dordrecht**, Dordrecht.

Stichting Buurtplatform Bennekel Belang, DSO-VS gemeente Eindhoven, Stichting O&O, Eindhoven, oktober 1995, **Integraal buurtbeheerplan Bennekel 1995-1996, Alle neuzen de zelfde kant uit**, Eindhoven.

Stichting Buurtplatform Bennekel Belang, maart 1995, **Jaarverslag 1994 stichting Buurtplatform Bennekel Belang**, Eindhoven.

Stuurgroep VINEX Drechtsteden, juli 1993, **Drechtsteden een stad in de Delta. Ontwikkelingsrichting van de samenwerkende Drechtsteden**, Dordrecht.

Tesser, P.T.M., C.S. van Praag, F.A. van Dugteren, L.J. Herweijer en H.C. van der Wouden, 1995, **Rapportage minderheden 1995. Concentratie en segregatie**, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag (VUGA Uitgeverij bv).

Teule, R. en J. van der Heijde, 1995, **Regionale doorstroming naar nieuwbouw in de marktsector**. OTB-Werkdocument 95-01, Sectie Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling, Delftse Universitaire Pers, Delft.

Teule, R., 1995b, Verbrande schepen; Vinex zuigt aangrenzende wijken leeg. **Bouw**, 50e jaargang, nummer 8/9, september, pp. 16-17.

Teule, R., 1995a, **Mozaiek Woningmarkt Stadsregio Rotterdam, deel 4: verhuizen en doorstromen**, Delftse Universitaire Pers, Delft.

Teule, 1996, **Inkomen, doorstromen en uitsorteren; arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt**. Stedelijke en Regionale Verkenningen, Delftse Universitaire Pers, Delft (proefschrift, binnenkort te verschijnen).

TNO Beleidsstudies en Advies, Delft, september 1995, **Concept-Beleidsvisie Verkeer en Vervoer gemeente Dordrecht**, Dordrecht.

Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1992, (nota) **Beleid voor Stadsvernieuwing in de toekomst**, vergaderjaar 1991-1992, 22 396, nr.4.

Werkgroep ouderen Malburgen, Arnhem, **Ouderen Wijzer voor Malburgen**, Arnhem.

Wijkbeheergroep Wielwijk, gemeente Dordrecht, november 1995, **Wijkbeheer Wielwijk, Jaarplan 1996**, Dordrecht.

BIJLAGE 1 TREFWOORDENLIJST TEN BEHOEVE VAN OPSTELLEN WIJKBESCHRIJVING

1. Inventarisatie

- bewoners
 - aantal
 - persoonskenmerken
 - huishoudenskenmerken
- woningvoorraad
 - aantal
 - samenstelling
- voorzieningen
 - aantal
 - profit-sector
 - non-profit
 - sociaal-cultureel
 -
- infrastructuur
 - ontsluitingsgebieden
 - verblijfsgebieden
- groenstructuur
- stedenbouwkundige kenmerken

2. Problemen

- eenzijdigheid
- bevolkingssamenstelling
- kwaliteitsgebreken voorraad
- gebrek voorzieningen
- gebrek ruimtelijke kwaliteit
- beheerproblemen (technisch)
- sociale problemen (veiligheid, drugs, drank, armoede....)
- draagvlakproblemen (voorzieningen e.d)
-

3. Aanpak

- investeringen woningen
- investeringen woonomgeving
- aanpak voorzieningen
- buurtbeheer (fysiek)
- sociaal beheer
-

4. Plan van aanpak/organisatie

- is/zijn er toekomstgerichte beleidsnota('s)
- welke betrokken organisaties/instellingen
- welke organisatiestructuur
- welke financieringsmogelijkheden/dekkingsgronden

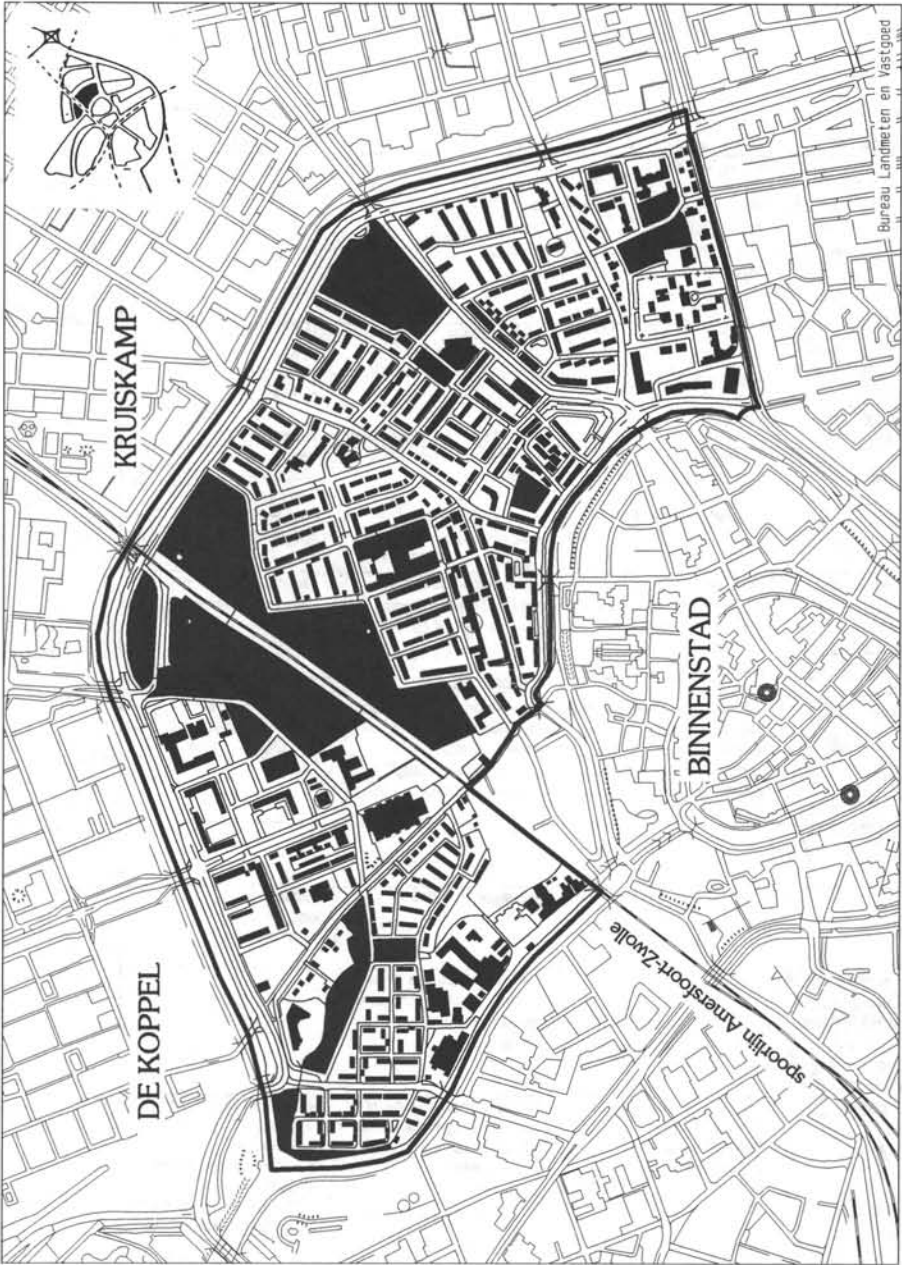
BIJLAGE 2 OVERZICHT WJKKENMERKEN IN TREFWOORDEN

	Amersfoort Kruiskamp/Koppel	Arnhem Malburgen	Dordrecht Crabbhof/Wielwijk
Woningen	3193 (44982)	7405 (59895)	6499 (48150)
bouwperiode	'50-'59	'45-'69	'50-'69
% gestapeld	54% (34%)	50%	70% (46%)
corporatiebezit	76% (43%)	80%	64% (42%)
part. huur	12% (19%)	10%	23% (19%)
eigen woningen	12% (38%)	10%	13% (39%)
huur	400,--	475,--	90% tot 600,--
koop prijs	150.000	100.000-150.000	60.000-100.000
inwoners	7436 (112384)	17280 (134582)	13812 (114094)
% van stedelijke populatie	7%	13%	12%
% 65-plussers	14% (13%)	14% (14%)	21% (14%)
% werkloos	9% (6%)	16% (11%)	17% (10%)
% allochtonen	25% (9%)	19% (10%)	10%/19% (11%)
Gem. inkomen '89	27000 (37000) ('94)	23200 (25580)	46% (29%) minima
bevolkings- problematiek	eenzijdig laag opleidingsniveau allochtonen vergrijzing	eenzijdig laag inkomen allochtonen vergrijzing werkloosheid hoog % IHS	sterke vergrijzing laag inkomen hoge werkloosheid hoog % IHS
knelpunten woningen	klein, verouderd uitrustingsniveau bouw fysica	klein, verouderd uitpunding uitrustingsniveau bouw fysica dreigende leegstand	matige woonkwaliteit bouw fysica (geluid) geringe differentiatie dreigende leegstand
knelpunten woon omgeving	spreading voorzieningen inrichting/verkaveling sociale veiligheid verkeersveiligheid kwaliteit groen speelvoorzieningen	scheiding door Nijmeegseweg verkeersveiligheid leegstand winkels kwaliteit groen	geluid (A 16) stank/benzeen (verkeer) verkeersveiligheid leegstand winkels voorzieningen
Milieu-problematiek	bodemverontreiniging geluidhinder (spoor)	bepaalde bodemverontreiniging geluidsoverlast (verkeer)	geluid stank/benzeen
overige knelpunten	drugs (coffeeshops) criminaliteit inbraken	drugs criminaliteit vandalisme vervuiling	criminaliteit vandalisme diefstal vernieuwing auto's
Doelstelling	bevorderen zelfredzaamheid herstellen en in stand houden basiskwaliteit	afstand burger-bestuur verkleinen tegengaan eenzijdigheid wijk	in stand houden voorraad goed- kope woningen stabiliseren inwonersaantal realiseren basiskwaliteit
Aanpak	wijkgericht sociale vernieuwing differentiatie woningen ontwikkellocaties integraal sanering winkels beheeraanpak	wijkbeheerplan wijkplatform meldpunt sanering winkels masterplan zelfredzaamheid wijkveiligheidsplan werkgelegenheidsplan	wijkgericht integraal buurtbeheer investeren in woningen differentiatie woningen wijkonderhoudsteams herstructurering groen stedebouwkundige aanpak verkeersveiligheid

Eindhoven Bennekel/Gagelbosch	Enschede Twekkelerveld	Schiedam Nieuwand	Zwolle Holttenbroek
2638 (84332) '45-'69 25% 70% (47%) 10% (17%) 10% (36%) 450,- 80.000-100.000	2079 (59669) '45-'60 55% (24%) 74% (42%) 11% (22%) 14% (34%)	7000 '45-'65 98% 80% 15% 5% 400,-	4462 (40810) '60-'69 75% 75% 15% 10% 473,-
6531 3% 17% (15%) 22% (13%) 13% (6%) {natio} 19000 (23150)	4408 (147016) 3% 16% (14%) 34% (31%) 22% (14%) 19400 (21150)	15253 (69401) 22% 22% (17%) hoog 13% (7%) {87}	10218 (100164) 10% 15% (13%) 20% (12%) 20250 (23250)
laag inkomen hoge werkloosheid allochtonen	allochtonen laag opleidingsniveau laag inkomen schuldproblematiek	sterke vergrijzing jongeren laag inkomen hoge werkloosheid vereenzaming	vergrijzing allochtonen laag inkomen hoge werkloosheid hoog % IHS
eenzijdigheid voorraad slecht onderhoud gemengd eigendom (uitverkoop sociaal bezit)	matig onderhoud niet voor ouderen geschikt gebrekkig comfort klein eenzijdige samenstelling	eenzijdigheid voorraad veel mutatie-leegstand veel portiekflats zonder lift	bouwfysica (geluid/vocht) hoge mutatiegraad flats
groenvoorzieningen verkeersveiligheid vervuiling	troosteloos verouderd voorzieningenniveau geen draagvlak scholen verkeersoverlast gebrekkige groenvoorzieningen onvoldoende stedenbouw- kundige kwaliteit	onpersoonlijk/saai geen woonfunctie beg. grond leegstand winkels verkeersveiligheid groenvoorzieningen sociale veiligheid	overcapaciteit detailhandel verkeersveiligheid groenvoorzieningen ontsluiting
criminaliteit		geweld/mishandeling	vandalisme drugs criminaliteit
meer partijen actief betrekken bij de aanpak van de wijk samenhangende aandacht voor complexe problematiek werkloosheidspercentage op Eindhovense gemiddelde		realiseren attractief woon- en leefmilieu dat kan concurreren met andere wijken in de stad en de regio	
integraal buurtbeheer wijkbeheerteam onderhoud/pwvb	ontwikkelingsproject fysieke ingrepen integrale aanpak projectorganisatie	stedebouwkundig basisplan doelgroepengericht beheer wijkontwikkelingsmaatschappij woningverbetering nieuwbouw	structuurschets wijkloket buurtbeheer investeringen woningen nieuwbouw herinrichting woonomgeving sanering winkels

Afbeelding 1

Plattegrond Kruiskamp/Koppel



BIJLAGE 3 BESCHRIJVING PER WIJK

Amersfoort 'Kruiskamp/Koppel'

Ligging

Kruiskamp/Koppel is wijk uit de jaren 50 die de overgang vormt ten noord-oosten van het stadscentrum naar de recent (vanaf jaren 70) gerealiseerde wijken. De wijk bestaat uit de buurten Kruiskamp en Koppel. Deze buurten worden echter strikt gescheiden door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle.

Bewoners

Er wonen ruim 7000 inwoners (ca. 7% van het totaal aantal inwoners van Amersfoort) waarvan 17% jonger is dan 15 jaar, 16% tussen 15 en 24 jaar, 52% tussen 25 en 64 jaar en 14% 65 jaar of ouder. Ca. 25% van de bewoners behoort tot de allochtone groep (d.w.z. ander geboorteland dan Nederland) tegen stedelijk slechts 9%. Vergeleken met het lokale gemiddelde gemeten wonen er relatief weinig gezinnen in de wijk, relatief veel alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Woningen

Het eendeel van de ruim 3000 woningen betreft een huurwoning van de lokale corporaties. Het percentage eigen-woningbezit is marginaal. Sommige subbuurten kenmerken zich door een overwegend gestapelde woningvoorraad, andere subbuurten hebben een overwegend grondgebonden woningvoorraad. Voor de hele wijk bedraagt het percentage gestapelde woningen ca. 54%. De woningvoorraad is overwegend goedkoop; de gemiddelde huurprijs is ca. f 400,- per maand (prijsspeil 1995) en kooprijzen variëren van f 150.000 tot f 200.000.

Verhuurbaarheid

De eengezinswoningen zijn goed verhuurbaar en hebben evenals de koopwoningen een geringe verhuisgeneigdheid en een lage mutatiegraad. De gestapelde complexen scoren minder gunstig, maar er zijn geen echte probleemcomplexen te onderscheiden. Wel dreigen er enkele probleemcomplexen te ontstaan.

Het zijn buurten die een lager dan gemiddelde buurtbetrokkenheid kennen, gemeten aan het percentage woningzoekenden dat de eigen wijk als optie opgeeft. In Kruiskamp is dit slechts 25% en in Koppel 42%. Lokaal gemiddelde is 55%.

Voorzieningen

Voor de gehele wijk is het voorzieningenniveau redelijk compleet, maar vooral de detailhandel is onevenredig over de beide buurten verdeeld. In Kruiskamp ligt een wijkwinkelcentrum, terwijl in Koppel slechts enkele verspreid liggende winkeltjes voorkomen. Daarnaast is de wijk voorzien van: 2 huisartsen, 2 fysiotherapiepraktijken en kruiswerk, buurthuis, 6 kerken, 1 moskee, stedelijk ouderencentrum, filiaal openbare bibliotheek, peuterspeelzaal, 4 basisscholen, 1 instelling voor algemeen voortgezet onderwijs en 3 beroepsopleidingen (waarvan 2 voor lager en middelbaar en 1 voor hoger onderwijs) en enkele kantoren en bedrijven.

Infrastructuur

De verkeersstructuur is qua opzet helder te noemen met aan de noordrand een stedelijke hoofdweg, gevolgd door een wijkontsluitingsweg aan de zuidrand van Kruiskamp. Diezelfde wijkontsluitingsweg doorkruist echter Koppel waardoor er twee redelijk gescheiden buurten ontstaan. Er is in de hele wijk sprake van 13 verkeersonveilige kruispunten op het wijkontsluitingsnet. Bovendien zijn er enkele

sluiproutes te onderscheiden. De overige straten zijn over het algemeen buurt- en woonstraten. Slechts incidenteel is vervangen/herstraten noodzakelijk (voornamelijk in Koppel Noord).

Groenvoorzieningen

Groenvoorzieningen in de wijk komen voornamelijk voor langs ontsluitingswegen (laanbeplanting/gras) spoorlijn (sport- en speelvelden, volkstuinten), waterlopen en bij hoogbouwcomplexen. Daarnaast komt er wat blokgroen voor. De aanwezige groenvoorzieningen hebben een beperkte openbare gebruiksfunctie. In de wijk liggen 3 speeltuinen.

Problemen

Bevolking

Er is (per subbuurt) sprake van een eenzijdige bevolkingssamenstelling die onder andere het gevolg is van de eenzijdigheid van de woningvoorraad (in type en prijs). Die eenzijdigheid uit zich zowel in huishoudenssamenstelling als in etniciteit, maatschappelijke positie en als gevolg daarvan de economische draagkracht. Het gemiddeld inkomen in de wijk bedroeg in 1989 slechts f 27.000 per jaar tegen stedelijk gemiddeld f 37.000. De economische draagkracht is dus laag en neemt verder af omdat de meer draagkrachtigen wegtrekken. Het percentage werklozen is met 9% in de wijk t.o.v. stedelijk 6% het hoogste en het gemiddelde opleidingsniveau het laagste (ca. 31% heeft geen opleiding genoten of alleen lager onderwijs). Tegelijkertijd gaat die eenzijdigheid gepaard met een toenemende concentratie van bewoners met 'botsende' leefstijlen en afnemende tolerantie. De betrokkenheid met woning en woonomgeving - die overigens onder invloed van de werkloosheid en vergrijzing een steeds centrale rol in het leven gaat spelen - is vooral in de gestapelde voorraad laag te noemen.

Woningvoorraad

Het merendeel van de woningen heeft een bescheiden bouwфysische kwaliteit (doorgaans gehorig en redelijk vaak ontbreekt warmte-isolatie) en vooral in de voorraad portiekflats zijn de kamers en balkons erg klein. Er zijn sterke vermoedens dat goedkope scheefheid voornamelijk voorkomt in de voorraad eengezinswoningen.

Illustratief voor de problemen bij de aanpak is de Van Brakelstraat e.o. (gebied 1). Het complex van 130 portiekwoningen ligt slecht in de markt (o.a. hoge mutatiegraad), terwijl elders in de wijk technisch slechtere complexen beter in de markt liggen. De woningen zijn klein, hebben een onlogische indeling en kampen met tocht- en vochtproblemen. Gewenst is sloop en vervangende nieuwbouw. Gedacht wordt aan de bouw van ca. 80 woningen waarvan de helft onder de f 238.000,- grens en de andere helft onder de f 300.000,- grens. Hier wordt een groot tekort op voorzien, aangezien de boekwaarde en de sloopkosten van het complex tot een vergelijkbare exploitatie leiden als op een uitbreidingslocatie.

Voorzieningen

Qua voorzieningen steekt Koppel mager af t.o.v. Kruiskamp aangezien het wijkwinkelcentrum in Kruiskamp ligt (aan de andere zijde van de spoorlijn). Bewoners van Koppel geven mede om deze reden een slechte beoordeling aan het voorzieningenniveau in de buurt. Het aldaar aanwezige winkelareaal voorziet bovendien niet eens in de standaard levensbehoefte. De voorzieningen voor kinderen scoren in de ogen van de bewoners ook onvoldoende.

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijk gezien zijn er een enkele 'zwakke plekken' aan te wijzen waar de inrichting en/of verkaveling gebreken vertonen. Daarnaast wordt de spoorlijn die Kruiskamp en Koppel scheidt als een duidelijke barrière ervaren die er tevens toe bijdraagt dat een belangrijk deel van het aangrenzende groengebied als sociaal onveilig wordt beschouwd. Het groen in de wijk heeft bovendien slechts een beperkte openbare gebruiksfunctie.

Veiligheid

In Koppel worden een aantal routes sociaal als onveilig ervaren. In beide gebieden is verder sprake van een erg slechte score voor wat betreft zaken als inbraken, mishandelingen, bedreigingen en vernielingen. Op al deze punten steekt de wijk boven het stedelijk gemiddelde uit tot zelfs het hoogste in de stad. Drugsproblematiek, criminaliteit, overlast van jongeren en koffieshops lijken daarvan de oorzaak.

Milieu

Op het terrein van de milieuvervuiling spelen er twee zaken:

- a. bodemverontreiniging, dat vooral in Koppel-Noord voorkomt;
- b. Geluidshinder door spoorlawaaier.

Al met al heeft de wijk te kampen met een negatief imago (en dat geldt dan vooral voor Kruiskamp) dat vooral het gevolg is van gevoelens van onveiligheid.

Aanpak

Wijkbeheerplan

De gemeente is aan de slag gegaan om naast de bedreigingen die in de wijk bestaan ook aandacht te besteden aan de kansen. Ligging, hoog percentage corporatiebezit, goede mogelijkheden voor fysieke ingrepen (ruimtelijk en bouwtechnisch), uitstekende huisvestingsmogelijkheden voor startende ondernemers en bijvoorbeeld veel mensen met 'vrije tijd' zijn enkele van die kansen.

In juli 1995 is er door de projectgroep wijkbeheerplan Kruiskamp / Koppel een wijkbeheerplan opgesteld voor het hele wijkbeheergebied. In dit plan is een toekomstvisie beschreven rondom het thema '*vergroten van de leefbaarheid en het behoud daarvan*'. Naast fysieke aspecten zijn welzijn, onderwijs en werkgelegenheid belangrijke dragers voor het wijkbeheer(plan). De aanpak die daarbij wordt voorgesteld richt zich op diverse aspecten:

- speelplekkenplan
- verkeersveiligheidsplan
- wijkveiligheidsplan
- voorzieningen in de Koppel
- plan voor bedrijvigheid voor de buurt
- diverse wijkbeheerprojecten met een wijkbreed thema

Overigens is met verschillende wijkbeheerprojecten inmiddels al gestart.

Daarnaast is de corporatie bezig met een woningvoorraadbeleid op complexniveau (stand van zaken echter niet bekend).

Het totale beheergebied Kruiskamp/Koppel is op basis van de probleemanalyse in 10 subbeheergebieden gesplitst. Daarbij worden onderscheiden:

- 3 gebieden met op ontwikkeling gericht beheer (waarvan in 2 gebieden de gemeente een regiserende taak op zich neemt en in 1 gebied de plaatselijke corporatie SCW de trekker zal zijn);
- 3 gebieden met op actief gericht beheer (de problematiek moet integraal aangepakt worden omdat de diversiteit van aspecten wederzijdse belangen kent. Het initiatief ligt bij beheerders);
- 4 gebieden met op passief gericht beheer (d.w.z. behoud van de bestaande kwaliteiten en vooral reageren op initiatieven vanuit de buurt).

Voor Kruiskamp/Koppel geldt als uitgangspunt dat alle maatregelen in dit beheergebied budgettair neutraal zullen moeten plaatsvinden. Als enige uitzondering denkt het college van B&W mogelijkheden voor opbrengsten te vinden uit een groenstrook nabij de wijk die omzoomd wordt door verkeers-

wegen en waar de mogelijkheid voor realisering van kantoren onderzocht wordt. Eventuele opbrengsten van dit plan zouden ingezet kunnen worden t.b.v. werkgelegenheidsontwikkeling in Kruiskamp/Koppel. De haalbaarheid van dit plan is echter nog niet beoordeeld en een raadsbesluit is ook nog niet genomen.

De gemeente zal daarnaast een standpunt moeten innemen t.a.v. de begane-grondverdiepingen van de flatgebouwen die een broedplaatsfunctie kunnen vervullen voor beginnende ondernemers. Op dit punt is de welwillendheid er wel, maar concreet beleid en budget ontbreekt vooralsnog.

Behoud van de voorraad goedkope woningen

Gemeente en corporaties hebben in Amersfoort afspraken gemaakt over het behoud van de voorraad goedkope woningen. Voor iedere goedkope woning die in Amersfoort gesloopt wordt, zal - hetzij op dezelfde locatie hetzij elders in de stad - een andere goedkope woning terug gebouwd moeten worden. Binnen de gemeente maakt men zich echter zorgen over de haalbaarheid van dit beleid. Immers, vaak is hetzelfde prijsniveau niet haalbaar, waardoor er een groter beroep op de IHS gemaakt moet worden.

Recentelijk zijn er door een plaatselijke corporatie in een andere wijk 74 woningen gesloopt. Op diezelfde locatie zijn 100 vervangende nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Voor driekwart van die woningen mocht de aanvangshuur maximaal 10% hoger uitvallen dan de huur van de sloopwoningen. Ondanks financiële inspanningen van corporatie (zoals inzet van A.B.R.-gelden) en gemeente (zoals soepele verhuisregeling), is er een tekort van enkele miljoenen ontstaan.

Bij een soortgelijke aanpak in Koppel/Kruiskamp worden vergelijkbare problemen verwacht. Zo is in twee gebieden in Kruiskamp met op ontwikkeling gericht beheer, sloop en vervangende nieuwbouw gewenst. In één situatie is echter sprake van een erg hoge woningdichtheid die niet meer te realiseren is met vervangende nieuwbouw. Derhalve is het project niet haalbaar. In de andere situatie is sloop en vervangende nieuwbouw wenselijk doch zal op z'n minst sloop van o.a. een schoolgebouw en vervanging door woningbouw meegenomen moeten worden. Ook hier worden forse problemen verwacht.

Daar komt bij dat inbreidingsmogelijkheden in Amersfoort - onder invloed van de groeitaakstelling van Amersfoort in het verleden - bijna volledig uitgeput zijn geraakt. In het meest gunstige geval kan een inbreiding nog budgettair neutraal plaatsvinden, maar de beperkte mogelijkheden zullen zo goed als allemaal een tekort opleveren. Tegelijkertijd ziet de gemeente zich genoodzaakt nieuwe bezuinigingen door te voeren omdat de bijdrage uit het Gemeentefonds afneemt.

Organisatie

De wijze waarop de aanpak wordt georganiseerd, is per subgebied verschillend. Eerder is reeds beschreven welke partij de trekker wordt in de 10 verschillende beheergebieden. Deze partij zal een voorstel doen hoe een en ander georganiseerd wordt. Dit voorstel zal worden voorgelegd aan de betrokken besturen en het wijkbeheerteam.

Voor nieuwe projecten op wijkniveau is niet op voorhand duidelijk wie de trekker gaat worden. Het wijkbeheerteam vervult een centrale rol voor de implementatie van het wijkbeheerplan.

Arnhem 'Malburgen'

Ligging en karakteristiek

Malburgen vormt de eerste uitbreiding van Arnhem ten zuiden van de Rijn. De wijk is hoofdzakelijk gebouwd in de naoorlogse jaren in een aantal fasen. Een aantal woonblokken zijn reeds voor de oorlog gebouwd en zijn tijdens de oorlog beschadigd geraakt. Bij het ontwerp van de wijk vormde voor de oorlog de Delftse School het uitgangspunt. Na de oorlog is het ontwerp aangepast aan de CIAM-ontwerpmethodiek. In latere jaren heeft Arnhem zich in zuidelijke richting verder uitgebreid. Malburgen ligt dan ook tussen de Binnenstad (ten noorden van de Rijn) en de latere uitbreidingswijken ingeklemd.

Bewoners

Het huidige aantal inwoners betreft 17280 (bijna 13% van de stedelijke populatie). Bijna een kwart van de bevolking is jonger dan 20 jaar. Het percentage 20-29 jarigen is 20%, 30-64 jarigen ruim 40% en 65-plussers is bijna 15% van de bevolking. De leeftijdsverdeling wijkt weinig af van de stedelijke leeftijdsverdeling. Bijna 1 op de 5 inwoners heeft een niet-Nederlandse nationaliteit terwijl dat stedelijk slechts 1 op de 10 inwoners betreft. Qua huishouden zijn er ten opzichte van het stedelijk beeld beduidend meer één-oudergezinnen en alleenstaanden gehuisvest.

Woningen

De woningvoorraad (ruim 7000) is voor ca. 80% eigendom van één plaatselijke corporatie namelijk Stichting Volkshuisvesting. Andere corporaties hebben geen woningen in Malburgen. Van de resterende 20% is ongeveer de helft een koopwoning en de andere helft is in bezit van een particuliere belegger. Meer dan de helft van de woningen in de totale wijk betreft een gestapelde woning, maar van enkele plandelen (buurtjes) is de voorraad overwegend laagbouw. Op wijkniveau is sprake van een redelijk gedifferentieerd beeld (plandelen met overwegend laagbouw en andere met overwegend hoogbouw met daarin nog variatie naar bouwperiode) maar bijna alle woningen in Malburgen hebben met elkaar gemeen dat ze klein zijn. De tuinen van de meeste eengezinswoningen zijn echter redelijk diep (20-30m).

Uit de huuradministratie van de Stichting Volkshuisvesting kan worden opgemaakt dat de mutatiegraad in de voorraad eengezinswoningen - zoals in de meeste naoorlogse wijken - veel lager is dan in de voorraad gestapelde complexen. In Malburgen-West ligt overigens de mutatiegraad ruim boven het gemiddelde van de totale woningvoorraad van de Stichting en in Malburgen-Oost er onder. Ondanks de lage huren (gemiddeld f 475,- per maand) ontvangt momenteel ongeveer 1 op de 3 huurders in Malburgen die een woning van de Stichting huurt IHS.

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau lijkt redelijk op peil te zijn. Er zijn 65 detailhandelvoorzieningen waarvan de meeste in één van de drie winkelcentra gevestigd zijn. Enkele detailhandelondernemingen liggen meer verspreid over de wijk, soms in nabijheid van een andere onderneming. Iets minder dan de helft behoort tot de food-sector. In de wijk staan daarnaast 2 bankfilialen (in dezelfde straat) en 1 post-agentschap. Het onderwijsaanbod voorziet in 6 basisscholen (helft RK en helft openbaar) en 2 instellingen voor speciaal onderwijs. Het betreft in totaal zo'n 1300 leerlingen. Voorts liggen er twee middelbare scholen die voornemens zijn om te gaan fuseren.

Op het gebied van de gezondheidszorg is het aanbod redelijk te noemen, te weten: 6 huisartsen, 2 tandartsen, 4 fysiotherapiepraktijken, 2 apothekers en 2 vestigingen van de kruisvereniging.

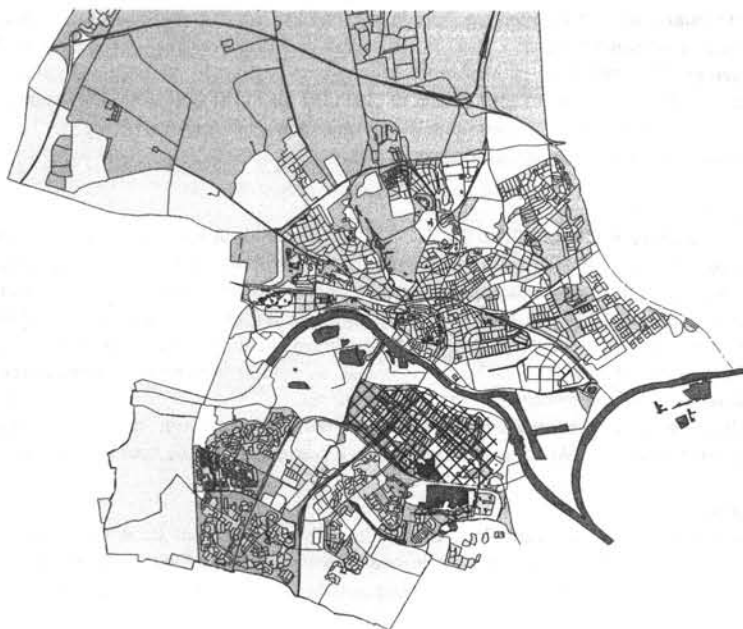
Infrastructuur

De infrastructuur heeft in het centrale deel van de wijk een dominant karakter. Immers, de ruim vormgegeven Nijmeegseweg splitst de wijk in twee delen: Malburgen-Oost en Malburgen-West. Het is bovendien een erg drukke weg waar veel centrumgericht verkeer rijdt en omgekeerd.

Afbeelding 2 Plattegrond van Malburgen



Afbeelding 3 Situering Malburgen in de gemeente Arnhem



De Huissensestraat verbindt de verschillende buurten in Malburgen-Oost, maar vormt tegelijkertijd ook een barrière tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Malburgen Oost. De overige straten zijn buurt- en woonstraten.

De ontsluiting voor openbaar vervoer is goed. Enkele stadslijnen komen door de wijk en ook enkele streeklijnen. De meeste woningen liggen op loopafstand van de OV-haltes verwijderd.

Groenvoorzieningen

Ook Malburgen kenmerkt zich door een redelijk ruim aanbod aan groenvoorzieningen die echter een geringe gebruikswaarde hebben. Dit laatste is mede het gevolg van de decentrale ligging van vooral het wijkgroen aan de noord- en oostrand (uiterwaarden van de Rijn) en de brede middenberm van de Nijmeegseweg.

Problemen

Bevolking

In Malburgen-West wonen verhoudingsgewijs meer jongeren (20-29 jaar), in het noordelijk deel van Malburgen-Oost verhoudingsgewijs meer kinderen en in het zuidelijke deel van Malburgen-Oost verhoudingsgewijs meer ouderen (50-plussers) waardoor de vergrijzing hier het hardste heeft toegeslagen. Overigens is het percentage 65-plussers voor geheel Malburgen in overeenstemming met het Arnhemse gemiddelde, maar het percentage 50 t/m 64 jarigen ligt voor de gehele wijk wel 1,5% boven het stedelijke cijfer.

Het aandeel inwoners met een niet-Nederlandse nationaliteit ligt in Malburgen (met 19%) naar stedelijk gemiddelde afgezet (10%) het hoogste (en dan vooral in Malburgen-West en het zuidelijke deel van Malburgen-Oost). Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inkomensstrekker bedroeg in 1989 zo'n f 23.000,-- per jaar t.o.v. bijna f 26.000,-- voor geheel Arnhem. Het percentage werklozen bedroeg in 1991 ruim 14% wat min of meer overeenkwam met het stedelijke gemiddelde. Onder de beroepsbevolking met niet-Nederlandse nationaliteit bedroeg dit percentage echter iets meer dan 20%. Het aantal schuldsaneringen in Malburgen neemt in 1993 af t.o.v. 1991. Dit is vooral het gevolg van een afname in het noordelijk deel van Malburgen-Oost; in de overige buurten is naar stedelijke verhoudingen geen toe- of afname gemeten. Overigens vond meer dan een kwart van de schuldsaneringen in Arnhem plaats in Malburgen.

Woningvoorraad

De eenzijdigheid van de bevolking heeft een sterke relatie met de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad. Deze omvat veel portiekflats en kleinere eengezinswoningen die qua prijs en kwaliteit aan de onderkant van de stedelijke woningmarkt staan. Voor hogere-inkomensgroepen is de mogelijkheid om in te stromen zo goed als onmogelijk geworden; de huur/inkomenstoets wordt namelijk consequent toegepast. Daar komt bij dat de nieuwbouw in de meer zuidelijk gelegen uitbreidingswijken een grote invloed heeft op de uitstroom uit Malburgen. Per 4 nieuwbouwwoningen die daar gereed komen wordt er één woning in Malburgen vrijgemaakt. Een van de belangrijkste verhuismotieven is de slechte kwaliteit van de woning (zoals grootte, uitrustingsniveau, bouwfysische ingrepen) en soms ook de woonomgeving (vooral Malburgen-West).

Toevoegingen van b.v. woningen in de groenzones blijkt financieel moeilijk te worden. De lokaties die daarvoor in aanmerking komen zijn het gebied ten noorden van de Immerloose Plas (dat echter waterwingebied is en dus hoge eisen aan de invulling en derhalve financiering stelt), het groengebied ten westen van Malburgen West, en de smalle groenstrook tegen de winterdijk aan de noordrand van Malburgen. In het laatste geval zijn de mogelijkheden wederom beperkt door de huidige discussie rondom de dijkverzwaringen. In de eerste twee situaties zal de noodzakelijke aanleg van infrastructuur zwaar op de exploitatie drukken.

Segregatie

Bepaalde complexen in Malburgen hebben te kampen met een afnemende belangstelling, als gevolg waarvan leegstand dreigt. Omdat de woningvoorraad redelijk eenzijdig is, zijn de gevaren dan ook redelijk serieus. De economisch sterkeren trekken weg en de zwakkeren blijven achter. Daardoor verslechtert het slechte imago (veroorzaakt door concentraties van achterstandsgroeperingen) van Malburgen verder. Ook vind er uitponding plaats van particuliere huurwoningen aan de hoek Dovennetellaan/hoek Hoefbladlaan (boven de winkels) en aan de Huissensestraat. Deze uitpondingen zijn in die zin een groot probleem omdat de woongebouwen door de ligging nabij een wijkinvalsweg de 'entree' van de wijk vormt en het negatieve imago van de wijk versterkt.

Voorzieningen

Het zwakke economische draagvlak heeft in het verleden reeds grote invloed op de detailhandel gehad. Er kwam leegstand in de wijk voor, en met moeite wisten andere winkeliers het hoofd boven water te houden. reeds in 1991 is bureau Seinpost ingeschakeld om het winkelapparaat in enkele wijken te herstructureren. Bij de aanpak wordt dit verder beschreven.

Milieu

Aan de Nijmeegseweg Huissensestraat, Koppelstraat, Zeegsingel, Laurentiusingel en Gelderse Rooslaan is de geluidsbelasting van dien aard dat er sprake is van een overschrijding van de in de Wet geluidshinder aangegeven voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Bodemvervuiling lijkt beperkt te zijn tot enkele kleinere lokaties. Het gaat dan om een werkplaats en een garagebedrijf. Van 3 andere lokaties zijn geen gegevens bekend.

Veiligheid

Knelpunten t.a.v. de veiligheid die tekenend zijn voor Malburgen zijn: drugsoverlast (vooral in Malburgen-West), woninginbraken, overlast winkelgebieden, allochtone problematiek, vervuiling, verloedering, solo optreden van instellingen, vandalisme en verkeersveiligheid.

Aanpak

Organisatie wijkbeheer

Arnhem is redelijk ver gevorderd met het wijkgericht werken (door een vervlechting van sociale en bestuurlijke vernieuwing). In 1990 is met het installeren van het wijkplatform een start gemaakt met wijkbeheer in Malburgen. Deze is later aangevuld met 3 wijkbeheergroepen, het wijkbeheerteam, een wijkcoördinator, een wijkpost, enzovoorts. Het wijkplatform waarin diverse partijen (incl. bewoners) deelnemen heeft de beschikking over een eigen budget om een aantal specifiekere knelpunten 'zelfstandig' aan te kunnen pakken.

Wijkperspectiefplan 2000

Het wijkplatform heeft inmiddels ook een wijkplan opgesteld dat voorziet in een forse opwaardering van het imago van Malburgen voor het jaar 2000. Beoogd wordt om dit te bereiken door sanering van de overcapaciteit aan portiekflats door een mix van vrije-sectorwoningen en betaalbare seniorenwoningen. Voorts zal door aanpassingen in de huurpolitiek gepoogd worden om tot een evenwichtere spreiding van migranten over de hele stad te komen. Verder tracht men het wijkvreemde verkeer terug te dringen door instelling van een 30 km/h regime in de verschillende buurten. De hoofdlijnen van beleid zijn als volgt geformuleerd:

- 1 *Bevolkingssamenstelling:* veel aandacht voor integratie van Nederlanders en migranten.
- 2 *Woningen:* stimuleren particulier bezit en (ver)bouwen woningen voor toenemend aantal ouderen in malburgen.
- 3 *Woonomgeving:* gezamenlijke verantwoordelijkheid gemeente en bewoners stimuleren.
- 4 *Verkeer:* terugdringen wijkvreemd verkeer, realiseren veilige oost-west verbinding voor wandelaars en fietsers en stimuleren veilig verkeer in woonbuurten.

- 5 *Milieu*: extra aandacht op alle deelterreinen van milieu.
- 6 *Voorzieningen*: uitbreiding van het voorzieningenniveau, geïntegreerd beleid hulpverlenende instanties.
- 7 *Werkgelegenheid*: geïntegreerde hulpverlening aan werklozen.

Herverkaveling winkelapparaat

Sinds 1991 wordt er actief werk gemaakt van een herverkaveling van de winkelstructuur in enkele wijken van Arnhem. Voor Malburgen is een beleid uitgezet om te komen tot één wijkwinkelcentrum en twee buurtwinkelcentra en het wegsaneren van solitair gelegen buurtwinkels in ontmoedigingsgebieden. Medio 1996 moet deze herverkavelingsoperatie geleidelijk overgaan in een beheersituatie. Ten aanzien van de ervaringen tot nu toe heeft de wethouder te kennen gegeven soms moeite gehad te hebben met de bedragen die nodig waren om de herverkaveling te realiseren.

In het kader van die herstructurering is een interessant en geslaagd voorbeeld het aantrekken van een toko (gericht op de allochtone bevolking) die tevens in het traditionele/reguliere assortiment voorziet. Deze winkel heeft zodoende de functie van buurtsuper (geënt op de huidige bevolking) overgenomen waardoor het assortiment in de buurt aansluit op de vraag van de bevolking. Verwacht wordt dat deze winkel zich de komende jaren goed weet te handhaven.

Masterplan

Tot slot hebben de gemeente en de Stichting Volkshuisvesting Arnhem in 1995 opdracht verleend voor het opstellen van een masterplan voor de wijk. Inmiddels is ter voorbereiding een sterkte/zwakte analyse uitgevoerd en is een notitie opgesteld met betrekking tot de denkrichting/toekomstvisie. Er worden enkele varianten nader uitgewerkt. In de eerste variant wordt de sloop van ca. 1000 overwogen terwijl in de tweede variant gedacht wordt aan het op grote schaal verkopen van huurwoningen (al dan niet na opwaardering van de kwaliteit). De vertaling van de visies naar concrete projecten is nog in uitvoering. Het uiteindelijke plan moet voor de vakantie gereed zijn en komt in september/oktober 1996 in de besluitvormingsprocedure. Uitgangspunt van de gemeente Arnhem bij het plan is om de aanpak van Malburgen met een budgettair neutrale grondexploitatie te realiseren. Ter financiering staan de volgende bronnen ter beschikking:

- spaarpotje Malburgen dat in de afgelopen jaren is opgebouwd;
- ophoging van de budgetten meerjaren onderhoud;
- middelen in het kader van Groot Steden Beleid
- aparte budgetten op de gemeentebegroting in het kader van wijksgewijs werken;
- spaarpotje t.b.v. realisatie groenplan e.d.

Op dit moment wordt echter al getwijfeld of een budgettair neutrale exploitatie haalbaar is. Al te ambitieuze plannen (zoals verplaatsing van het wijkwinkelcentrum en de aanleg van een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding) zijn inmiddels uit het verhaal gehaald. Ook de discussie rondom het behoud van de voorraad goedkope woningen in Arnhem speelt hierin mee.

Wijkveiligheidsplan

In 1994 heeft het college van Arnhem een visie opgesteld over het thema veiligheid in Arnhem en in 1995 is binnen kaders van die visie het eerste wijkveiligheidsplan (Malburgen/Immerloo) opgesteld. In de nota wordt de Wijkpost een prominente rol verschaft. Immers, de aanpak van de probleemgebieden zal van binnenuit moeten geschieden. Ook wordt beoogd de zelfredzaamheid van burgers te vergroten.

Werkgelegenheid

Werkgelegenheid is er van oudsher niet zoveel in de wijk. Immers, de wijk is ooit als woonwijk ontworpen. Inmiddels is er een werkgelegenheidsplan (door het RBA/sociale zaken/welzijn) opgesteld. Het plan richt zich op het eerder opgevuld krijgen van ontstane vacatures (gemiddeld duurt het 3

maanden voordat vacatures ingevuld worden) en het invullen van latente behoeften (voornamelijk kleinere bedrijven stimuleren en begeleiden om eerder over te gaan tot personeelsuitbreiding). Voor Arnhem wordt het haalbaar geacht om binnen 4 jaar 1000 RWW'ers aan regulier betaald werk te krijgen; verwacht wordt dat het plan een structurele besparing oplevert van zo'n f 48,9 mln. De kosten van het project zijn begroot op f 18 mln. waardoor een resultaat wordt verwacht van f 30,9 mln. In eerste instantie ligt het accent bij de uitvoering van het plan op Malburgen. Inmiddels is er door het rijk al toestemming verleend voor een project van 350 banen.

Overigens geldt ook voor Malburgen dat er sprake is van illegale bedrijvigheid in garageboxen e.d. De wethouder staat redelijk positief tegenover de functie die de wijk zou kunnen krijgen als broedplaats voor startende ondernemers. Dit is echter nog niet in concrete plannen uitgewerkt.

Behoud van de voorraad goedkope woningen

Ook Arnhem heeft met de corporaties de afspraak gemaakt dat iedere woning die aan de goedkope voorraad onttrokken wordt, elders in de wijk of stad gecompenseerd wordt (onder de f 680,- grens). Momenteel wordt door de gemeente en gezamenlijke corporaties een volkshuisvestingsperspectief opgesteld, die voor de aanpak van Malburgen meer aansturing mogelijk moet bieden. Dilemma daarbij is waar je mee moet beginnen: begin je goedkope woningen te slopen en zo spoedig mogelijk daarna elders weer te realiseren of omgekeerd? Bovendien is men er op lokaal niveau nog niet uit hoe met het bekende probleem van de grondwaarden omgegaan moet en kan worden. Momenteel wordt door de gezamenlijke corporaties f 70 mln. geïnvesteerd om de huren in Arnhem laag te houden.

Overigens is het interessant dat andere corporaties die nog geen bezit hebben in de wijk, het aanbod hebben gedaan om in de wijk te investeren - onder nader te bepalen condities - opdat het eenzijdige bezit van Stichting Volkshuisvesting doorbroken wordt en er daardoor nieuwe mogelijkheden kunnen ontstaan voor het differentiëren van de woningvoorraad in Malburgen, maar wellicht ook in de huidige uitbreidingswijken.

Dordrecht 'Crabbehof/Wielwijk'

Ligging

De wijken Crabbehof en Wielwijk liggen ten zuiden van het stadscentrum van Dordrecht ingeklemd tussen de A16 en de spoorlijn Dordrecht-Breda/Roosendaal. De wijk is een duidelijk voorbeeld van de expansie in de woningbouw in de jaren vijftig en zestig, ontworpen volgens de CIAM-ontwerpmethodiek. Een pluspunt voor de wijk is de nabijheid van natuurgebieden.

Bewoners

Er wonen bijna 14000 mensen (ruim 10% van de stedelijke populatie). Het percentage 65-plussers is met 21% erg hoog ten opzichte van het stedelijk percentage van 14%. Dit hoge percentage manifesteert zich het sterkste in Crabbehof. In deze wijk ligt ook het percentage kinderen het laagst. Het percentage kinderen in Wielwijk correspondeert iets meer met het stedelijk percentage. Naast een hoog percentage ouderen ligt het percentage 20 t/m 24 jarigen (starters op de woningmarkt) in beide wijken hoger dan het stedelijk gemiddelde. Deze kenmerken corresponderen met een hoog percentage een- en tweepersoonshuishoudens (starters en ouderen) ten opzichte van de stedelijke gemiddelden. Naar etniciteit gemeten blijkt Wielwijk (met 19% allochtonen) een kleurrijke wijk te zijn terwijl Crabbehof met (10%) net onder het stedelijk niveau van 11% blijft. Het aantal bewoners met een niet-Nederlandse nationaliteit is vooral in de afgelopen jaren toegenomen. Maatschappelijk gezien kan er vooral in Wielwijk gesproken worden over een zwakke bevolking. Relatief veel werklozen (19,5% in Wielwijk en 14% in Crabbehof) en een redelijk hoog percentage behorend tot de minima (Crabbehof 24%, maar Wielwijk 46% t.o.v. stedelijk 29%). Het gemiddeld besteedbaar inkomen in 1989 was in Crabbehof zo'n f 25.000,- en in Wielwijk ongeveer f 23.000,- tegen f 28.350,- in heel Dordrecht.

Woningen

Het aantal woningen in Crabbehof/Wielwijk bedraagt krap 7000 woningen. Deze voorraad is redelijk eenzijdig gezien het hoge percentage etagewoningen: 70% t.o.v. 46% stedelijk. In Wielwijk betreft dit twee van de drie woningen en in Crabbehof vier van de vijf woningen. Het overgrote deel van de woningvoorraad wordt verhuurd door de plaatselijke corporaties. In Wielwijk hebben de corporaties een prominenter positie (75% van de voorraad) dan in Crabbehof (57%). Dit lijkt tot uitdrukking te komen in het prijsniveau. In Wielwijk behoort ca. 90% van de huurwoningen tot de goedkope voorraad (tot f 600) terwijl in Crabbehof dit percentage een kleine 70% betreft. De overige huurwoningen bevinden zich grotendeels in de bandbreedte van f 600 tot f 800 en vallen daarmee in de klasse betaalbaar. Ondanks de relatief lage huurprijzen ontving ruim eenderde van de huurders in de periode 1993 - 1994 individuele huursubsidie.

Ongeveer de helft van de woningvoorraad betreft een woning met tenminste vier kamers, maar het zijn doorgaans woningen van geringe afmetingen en mede om die reden minder in trek bij gezinnen. De beoordeling van de woningvoorraad is in Wielwijk (21% geeft een onvoldoende rapportcijfer voor de woning) absoluut het laagst terwijl Crabbehof (met 10% onvoldoende) meer op de lijn ligt van de gemiddelde beoordeling in Dordrecht (7% onvoldoende).

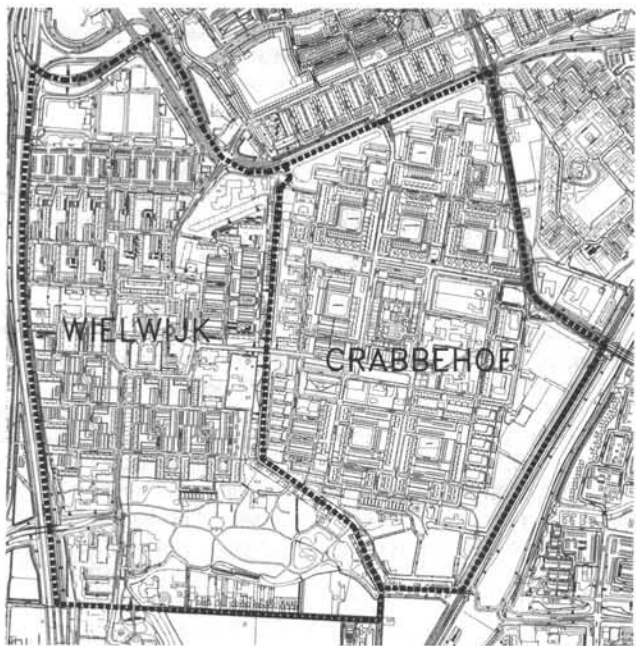
Verhuurbaarheid

De gemiddelde mutatiegraad in Crabbehof (10,2%) en Wielwijk (10%) is enigszins hoger dan het stedelijke gemiddelde van 8,4%.

Beoordelen we de vrijkomende sociale voorraad naar verhouding eengezins- / meergezinswoning en dan in het segment tot f 550,-, dan blijkt in Crabbehof deze 1% / 99% te bedragen, in Wielwijk 17% / 83% en stedelijk 15% / 85%. Daaruit valt af te leiden dat in Wielwijk relatief veel goedkope eengezinshuurwoningen vrijkomen. Als percentage van het stedelijk aantal vrijkomende goedkope eengezinshuurwoningen neemt Wielwijk met 16% een prominente positie in.

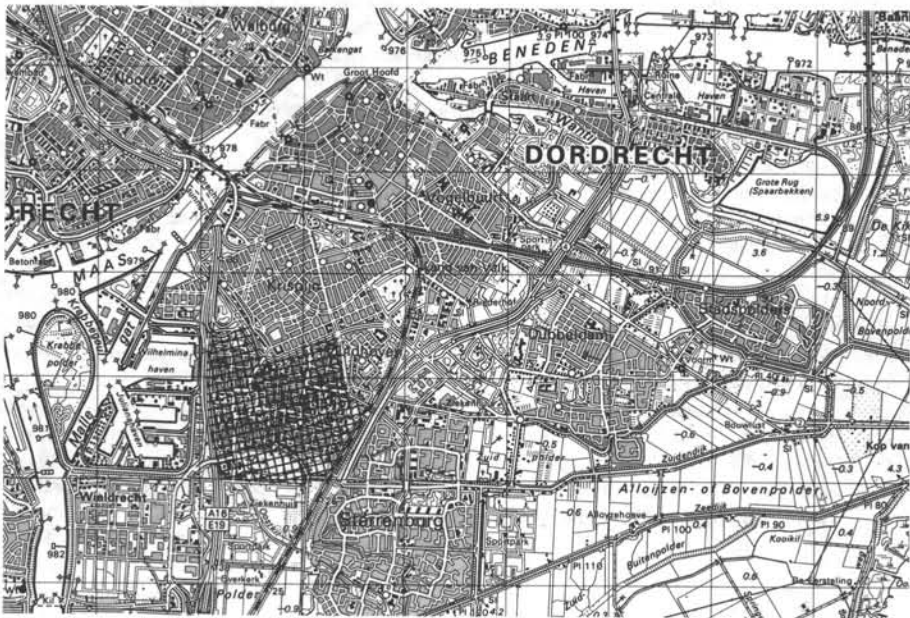
Afbeelding 4

Plattegrond Crabbehof/Wielwijk



Afbeelding 5

Situering Crabbehof/Wielwijk in Dordrecht e.o.



Voorzieningen

In Crabbefhof ligt centraal in de wijk één winkelconcentratie aan het Van Oldenbarneveltplein die uit 16 winkels in de 'food'-sector en 23 in de 'non-food'-sector bestaat met een totaal oppervlak van zo'n 8000 m² BVO. Het winkelcentrum wordt gemiddeld tot goed gewaardeerd. Naar stedelijke verhoudingen gemeten is het 'food-aanbod' in Crabbefhof redelijk goed vertegenwoordigd in relatie tot het aantal inwoners. Het aanbod van winkels in de food-sector in Wielwijk is relatief gezien groter dan in Crabbefhof. Het gros van de winkels in Wielwijk maakt onderdeel uit van het zeer centraal gelegen winkelcentrum Admiraalsplein. Dit winkelcentrum wordt echter lager gewaardeerd, omdat het verouderd is, onevenwichtig is samengesteld, ongezeellig wordt gevonden, enzovoorts.

De winkelcentra in Crabbefhof/Wielwijk scoren qua bezoekersaantallen echter nummer 2 en 3 in Dordrecht en dat voor twee winkelcentra die slechts op 500 meter afstand van elkaar liggen. Het afzetgebied beperkt zich dan ook niet alleen tot de wijk. Desondanks staat het draagvlak in beide wijken onder druk. Dit blijkt ook uit de afname van het winkelbestand in de periode 1993 - 1994. In Wielwijk verdwenen drie winkels (waarvan een in de food-sector) en in Crabbefhof verdwenen vier winkels (waarvan een in de food-sector).

Onderwijs

Het onderwijsaanbod in Crabbefhof en Wielwijk bestaat voor wat betreft het basisonderwijs momenteel uit vijf scholen (drie in Crabbefhof en twee in Wielwijk) met een totaal van circa 969 leerlingen. Tot het jaar 2000 wordt een (geringe) toename van het aantal leerlingen verwacht, die na het jaar 2000 voor alle scholen in een afnemend aantal leerlingen overgaat.

Groenvoorzieningen

Zoals de meeste naoorlogse wijken zijn Crabbefhof en Wielwijk ruimtelijk opgezet met de nodige groenvoorzieningen. Tussen de vele hoogbouwcomplexen zijn er openbare groenvoorzieningen aangelegd die tevens als scheiding tussen de verschillende buurten functioneren. De wijken worden bovendien omringd door brede groenstroken waar diverse sportterreinen liggen en het Wielwijkpark. Dit park heeft echter een beperkte gebruikswaarde door de decentrale ligging aan de zuidzijde van Wielwijk/Crabbefhof. De groene omranding benadrukt wel het introverte karakter van de wijken.

Infrastructuur

De verkeersinfrastructuur heeft (zeker) op Wielwijk en in mindere mate ook op Crabbefhof een grote invloed. Immers, aan de oostzijde wordt Wielwijk begrensd door de A16 (met de nodige overlast) en aan de westzijde wordt Crabbefhof begrensd door de spoorlijn Dordrecht-Breda en de rondweg. Aan de noordzijde ligt de Laan der Verenigde Naties die als wijkverzamelweg een barrière vormt tussen Crabbefhof/Wielwijk en het noordelijker gelegen Krispijn. De scheiding tussen Crabbefhof en Wielwijk wordt gevormd door de historische Zuidendijk. Daar waar in het verleden overlast van het snelverkeer werd ondervonden, is er met behulp van verkeersdrempels een oplossing gevonden. Belangrijke buurtontsluitingswegen zijn de Talmaweg, Savornin Lohmanweg (beide in Crabbefhof), Karel Doormanweg en Maarten Harpentsz Trompweg (in Wielwijk). Binnen deze hoofdontsluiting kunnen de ingeklemde buurten als verblijfsgebieden onderscheiden worden. De ontsluiting van de wijk met het openbaar vervoer is goed geregeld, in overeenstemming met de CIAM-ontwerpmethode. Centraal door de wijken ligt een buslijn. De meeste woningen liggen dan ook op loopafstand van de OV-haltes.

Problemen

Bevolking

Door de eenzijdigheid van de woningvoorraad (hoog percentage portieketageflats met lage huur, maar matige woonkwaliteit) is er sprake van een toenemende eenzijdigheid van de bevolking in sociaal-economisch opzicht. Enerzijds blijven de minder draagkrachtige oorspronkelijke bewoners in de wijk achter omdat verhuizen financieel niet haalbaar is, wat tot vergrijzing leidt. Anderzijds stromen

minder draagkrachtigen de wijk in, omdat er weinig alternatieven zijn. Van de oorspronkelijke opzet van de wijk is niet zoveel meer overgebleven. Destijds is de wijk ontworpen voor de huisvesting van vele gezinnen. Er wonen anno 1996 redelijk veel een- en tweepersoonshuishoudens. Ook het percentage inwoners met een niet-Nederlandse nationaliteit neemt toe; dit vormt een push-factor voor het beperkte aantal bewoners dat zich kan permitteren om de wijk te verlaten. De huidige bewonerssamenstelling heeft geleid tot uiteenlopende en soms botsende woonnormen, die weer tot uitdrukking komen in onverschilligheid en verwaarlozing van portiek en woonomgeving. Irritaties kunnen makkelijk ontstaan, want een tamelijk groot aantal bewoners brengt veel tijd in de wijk door (werklozen en ouderen) en heeft weinig geld. Bovendien blijft de werkloosheid alleen maar toenemen. Dit is deels het gevolg van het wegtrekken van de werkenden en het instromen van meer werklozen, maar ook het gevolg van het verlies van werkgelegenheid bij de zittende bewoners.

De omgeving Zeehavenlaan (vooroorlogse kleine eengezinswoningen) in Wielwijk-Noord is een bijzonder aandachtsgebied. Er is sprake van een hechte relatie van bewoners (familiebanden) en die is moeilijk te doorbreken. Vrijkomende woningen kunnen alleen worden verhuurd aan huurders die een directe band hebben met de buurtbewoners. Andere huurders worden niet geaccepteerd. Naar het zich laat aanzien breidt dit probleem zich gestaag uit naar de eerste complexen ten zuiden van de Kotterstraat. Woningverbetering van de eengezinswoningen lijkt hier haalbaar, maar vereist bijzondere aandacht omdat de sociale problematiek aanzienlijk meer inzet vereist dan gebruikelijk is bij onderhoudsplannen. De kloof tussen burger en bestuur is hier het grootste. Verder komen in dit gebied ook illegale bedrijfsactiviteiten voor.

Woningvoorraad

In de afgelopen jaren zijn diverse wooncomplexen verbeterd. Toch moet nog een groot deel van de voorraad - in Wielwijk - worden verbeterd. Deze woningen zijn over het algemeen verouderd en hebben naar de huidige maatstaven een geringe woonkwaliteit. De indeling van de woning is onlogisch, warmte- en geluidsisolatie is slecht en de meeste woningen zijn klein. De geluidsoverlast is op zich een probleem dat vooral in Wielwijk voor de nodige hoofdbrekens zorgt. De steeds maar drukker wordende A16 heeft tot gevolg dat ontoelaatbare geluidsniveaus gemeten worden aan de gevel van de aangrenzende bebouwing. Daar komt bij dat er hier ook sprake is van stankoverlast van het wegverkeer.

De geringe woningdifferentiatie (relatief veel etagewoningen met 2/3/4 kamers zonder lift) vormt op zich nog niet zozeer een probleem. Naar verwachting zal echter de belangstelling voor het segment portiek etagewoningen afnemen en dan zullen de problemen in Crabbhof/Wielwijk toenemen. De portiekflats zijn namelijk minder geschikt voor de (blijvende) huisvesting van ouderen. Dit kan, gezien de toenemende vergrijzing ook tot knelpunten leiden in de wijk. Overcapaciteit (met aanverwante gevolgen) dreigt dan.

Draagvlak voorzieningen

Door de economische verzwakking van de bevolking neemt ook het draagvlak van de wijkvoorzieningen af. Vooral de detailhandel is daarvoor gevoelig. Dit is met name merkbaar aan het Admiraalplein waar leegkomende winkelpanden soms erg moeilijk verhuurbaar blijken te zijn. Het winkelcentrum is bovendien erg verouderd en zou een grondige opknappbeurt kunnen gebruiken. Uitgangspunt voor de gemeente is om zo'n herstructurering budgettair neutraal uit te voeren. In ambtelijke kringen wordt echter een tekort van f 5,2 mln verwacht.

Infrastructuur

De verkeersinfrastructuur kent gevaarlijke situaties, doordat teveel verschillende vervoersstromen onvoldoende in goede banen worden geleid (bijvoorbeeld met aparte fietsstroken, voldoende oversteekplaatsen e.d.). In de woonstraten wordt er bovendien naar het oordeel van de bewoners veel

te hard gereden. Bovendien heeft het doorgaande verkeer richting Zeehaven (Copernicusweg) een ontoelaatbare verkeers- en vooral geluidsbelasting tot gevolg ter hoogte van de Abel Tasmanweg.

Veiligheid

De gevoelens van onveiligheid onder de bevolking spelen in Crabbefhof een sterkere rol (13% van de bewoners heeft hier vaak last van) dan gemiddeld in heel Dordrecht (slechts 10%). Wielwijk scoort wat betreft gevoelens van onveiligheid heel gunstig (slechts 7% heeft hier vaak last van). De openbare verlichting in Crabbefhof en Wielwijk is al op veel punten verbeterd, maar de belevingswaarde van bijvoorbeeld de groene ruimten tussen de bouwblokken is minimaal.

Problemen die in Crabbefhof/Wielwijk ernstiger zijn dan gemiddeld voor Dordrecht zijn zaken als fietsendiefstal, diefstal uit auto's of beschadiging en vernieling van auto's, agressief verkeersgedrag, verkeerslawaai, te hard rijden, aanrijdingen (Crabbefhof), lastiggevallen worden op straat en tot slot vandalisme/vernielingen en inbraken (Wielwijk). Ten opzichte van de meting in 1991 blijkt de overlast van groepen jongeren toe te nemen. Echter op de meeste punten is er vooral in Crabbefhof sinds 1991 wel een verbetering te constateren.

Aanpak

Wijkbeheer, jaarlijks plan van aanpak

In Dordrecht is er voor gekozen om een wijkgerichte aanpak te ontwikkelen. Het huidige wijkbeheer is een voor Dordtse begrippen logisch gevolg van het buurtbeheer dat in het verleden al in enkele wijken plaatsvond. Momenteel zijn er wijkcoördinatoren in functie. De wijkcoördinator stelt voor de betreffende wijk een wijkschets op. Voor Crabbefhof en Zuidhoven is een concept-wijkschets in oktober 1995 verschenen en voor Wielwijk in november 1995. Verder wordt jaarlijks een plan van aanpak opgesteld, dat binnen die wijkvisie past en dat ook jaarlijks geëvalueerd wordt. Dit leidt tot een projectmatige aanpak. Overigens is in 1995 een ontwerpseminar georganiseerd door de Stichting van Na De Oorlog in Wielwijk/Crabbefhof. Die ontwerpseminar heeft diverse interessante ideeën en visies opgeleverd, die een bijdrage hebben geleverd bij het opstellen van de wijkvisie.

Reeds in 1992 was al de nota 'Wielwijk vernieuwt' opgesteld. Centraal in het plan stond een aanpak waarbij de geluidsbelaste woningen (A16) uit oogpunt van volksgezondheid voor een belangrijk deel gesloopt zouden worden. Dit plan is uiteindelijk weer ingetrokken Afgezien van de hoge kosten zou ook het geluidsprobleem niet afdoende worden aangepakt. In een nieuwe opzet blijft het grootste deel van de voorraad in Wielwijk behouden: Het geluidsprobleem wordt met behulp van een geluidsscherm aangepakt (door het ministerie van VROM betaald). Woningcorporatie en gemeente werken in de nieuwe opzet aan een forse upgradering van de wijk door forse investeringen in de bestaande woningvoorraad, beperkte sloop en vervangende nieuwbouw, verdichting, een aanpak van het wijkwinkencentrum en de woonomgeving.

Woningbouw

Terugblikkend op de afgelopen jaren zijn er op verschillende plaatsen al nieuwe woningen gebouwd en zijn bestaande woningen aangepast. De investeringen belopen een bedrag van ruim f 50 mln. Enkele woningen zijn verkocht. In de komende jaren wordt opnieuw veel aan upgradering van de bestaande voorraad gedaan. Diverse locaties worden onderzocht op de inbreidingsmogelijkheden voor woningbouw. Naar problemen zoals geluidsoverlast en aantasting groenstructuur wordt nader studie gedaan om bij de bestrijding ervan het maximale rendement te halen. De toevoegingen aan de woningvoorraad zouden moeten leiden tot meer differentiatie in de bewonerssamenstelling en inkomensverdeling en een positieve bijdrage moeten leveren aan het draagvlak van de bestaande voorzieningen. Ook wordt overwogen om met behulp van huurharmonisatie de huren van bepaalde complexen op te trekken (eventueel in samenhang met verbetering van het wooncomfort) en behoort de verkoop van kleine aantallen huurwoningen tot de mogelijkheden.

Toch blijkt ook in Dordrecht de aanpak niet zo eenvoudig te zijn. Ook hier wordt eerst een discussie op stedelijk niveau gevoerd over de goedkope woningvoorraad. Men verwacht daar later in 1996 meer duidelijkheid over te hebben. Immers, het stedelijk kader moet bekend zijn voordat een wijkgerichte visie voor de langere termijn opgesteld kan worden. Verwacht wordt dat het belang van de huidige voorraad goedkope woningen in Wielwijk/Crabbehof verder toeneemt, met als gevolg dat de mogelijkheden voor een eventuele herstructurering beperkt wordt. Incidenteel worden enkele projecten met sloop en vervangende nieuwbouw uitgewerkt, maar de mogelijkheden zijn bijna uitgeput.

Inzet van werklozen bij wijkonderhoud

Momenteel wordt gedacht aan het inzetten van wijkonderhoudsteams om de toegenomen vervuiling van de woonomgeving aan te pakken. De corporaties onderzoeken hiervan de mogelijkheden. Daarbij denkt men ook aan het inschakelen van werklozen, waardoor een bijdrage geleverd wordt aan het creëren van werk. Aanpak van de onveiligheid wordt in gang gezet door het uitbreiden van de activiteiten van de stadswachten.

Crabbehof als verblijfsgebied

De gemeente Dordrecht heeft plannen om Crabbehof als verblijfsgebied aan te wijzen. De verkeersfunctie zal dan beperkt worden tot bestemmingsverkeer en doorgaand snelverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd. Daarnaast zal onderzocht worden hoe de hoge snelheid van het verkeer rondom het winkelcentrum afgeremd kan worden.

Herstructurering groenvoorzieningen

Er zal ook een overleg met bewoners op gang komen over (her)structurering van de groenvoorzieningen waarbij het monotone karakter wordt doorbroken door het aanbrengen van meer differentiatie. In dit kader wordt overigens ook overwogen om een kunstbeleid voor de buurt op te stellen. Immers, kunst kan mede die saaiheid van de woonomgeving doorbreken.

Acht speerpunten voor Wielwijk

Uit de gesprekken die gevoerd zijn in Dordrecht kunnen acht speerpunten worden aangeduid bij de aanpak van Wielwijk:

- a) **Geluidswal A16** (kosten circa f 23 mln. kostendrager VROM) aanbesteding in maart, realisatie in komende maanden;
- b) **Omgeving Zeehavenlaan** (aanpak nog niet vastgesteld, coördinatie aanpak door coördinator wijkbeheer, kostendragers gemeente en woningcorporatie Woondrecht);
- c) **Nieuwbouwinvulling**, op functieveranderings- (zoals scholen) en verdichtingslocaties. Hiervoor bestaat weinig draagvlak onder de bevolking, waardoor er een sprake is van een politiek gevoelig onderwerp. Daar komt bij dat van de 3900 nieuwbouwwoningen die gepland zijn in het bestaand stedelijk gebied van Dordrecht, er reeds 2000 belegd zijn. Het resterende aantal (1900, waarvan 60 in Wielwijk en 350 in Crabbehof) zal gezien de uitkomsten van de inspraakreacties naar alle waarschijnlijkheid naar beneden worden bijgesteld. Indicatie van de kosten voor functieverandering en verdichting van de Abel Tasman school: kosten f 1,1 mln, opbrengsten f 0,9 mln., tekort van f 0,2 mln.
- d) **Wielwijk-Noord**, deels woningverbetering (kostendrager: Woondrecht) deels sloop/vervangende nieuwbouw (kostendragers: gemeente en Woondrecht) en deels inbreiding (kostendragers: gemeente en ontwikkelaars). Belangrijk knelpunt bij de aanpak is de behoefte aan liften in de voorraad portiekflats. De beschikbaarheid van liftensubsidie is ontoereikend, andere middelen zijn niet beschikbaar.

- e) **WC Admiraalsplein e.o.** De aanpak betreft de woonomgeving van de winkels (detailhandelsstructuur) en de woningen (verdichting en verbetering, aansluiting op zorgcentrum). Trekker voor de woningen en een deel van de winkels is Woondrecht. De corporatie is tevens eigenaar, door aankopen in het recente verleden, en lid van verenigingen van eigenaren aan het plein, waarmee ook greep op het particuliere bestand is verkregen. De kostendraager voor de woningen is Woondrecht (met behulp van gemeentelijke bijdragen voor particuliere woningverbetering). De herinrichting van de woonomgeving en het plein zelf, alsmede de versterking van de detailhandelstructuur, komt voor rekening van de gemeente. Geschatte kosten: herinrichting woonomgeving f 4,7 mln., verbeter subsidie particuliere huurwoningen f 0,4 mln., herstructurering winkels f 1,1 mln., proceskosten f 0,5 mln. De totale opbrengsten zijn geraamd op f 1,5 mln, resulterend in een negatief saldo van ca. f 5,2 mln.

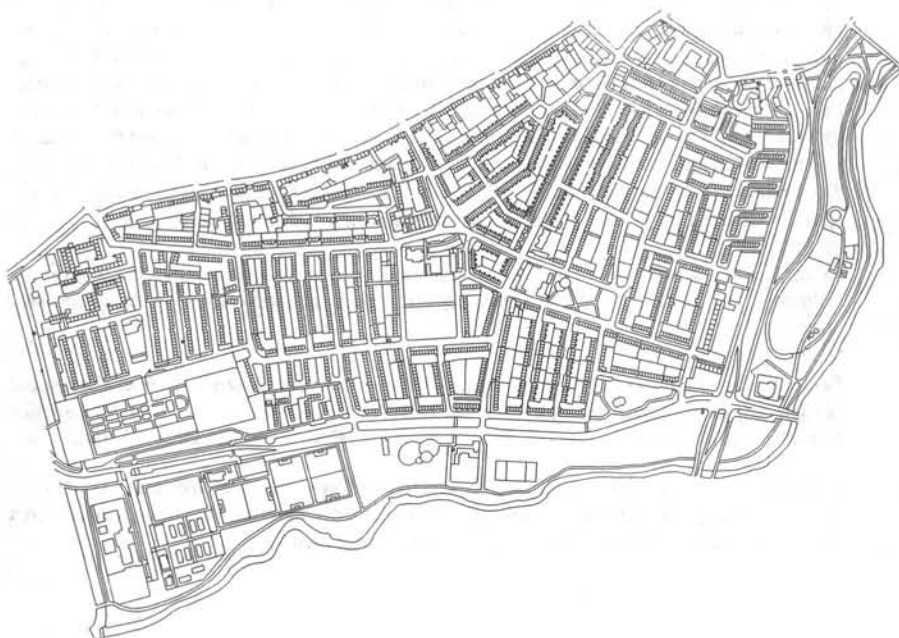
- f) **Langzaam verkeersroute.** Voor de continuering van de langzaamverkeersroute over de Zuiderdijk zal een fietsroute worden aangelegd over de Laan der Verenigde Naties. Geschatte kosten: f 5 mln.

- g) **Ecologie.** In dit verband bestaat de aanpak uit het autoluw maken van Wielwijk Noord (kosten nog niet bekend), de aanleg van een binnenterrein (geschatte kosten f 0,08 mln.) en de aanleg van een waterpartij aan de M.H. Trompweg (geschatte kosten circa f 1 mln.).

- h) **Integraal beheer overige gebieden** (kostendragers: gemeente en Woondrecht). Hierbij krijgen zowel fysieke als sociale aspecten aandacht. Onder meer valt hieronder het invoeren van een 30 km/uur zone, hetgeen circa f 0,6 mln. gaat kosten.

Afbeelding 6

Plattegrond van de Bennekel



Afbeelding 7

Situering van de Bennekel in de gemeente Eindhoven



Eindhoven 'de Bennekel'

Ligging en karakteristiek

De Bennekel is een uitbreidingswijk waarvan ontwerp en realisatie overwegend na de tweede wereldoorlog heeft plaatsgevonden. Ze bestaat uit twee buurten: De Bennekel en Gagelbosch. Oorspronkelijk werd de wijk gebouwd voor arbeidersgezinnen, afkomstig uit het hele land. De wijk ligt in het stadsdeel Gestel in de zuid-west hoek van de stad buiten de Rondweg.

Bewoners

Vandaag de dag wonen er ongeveer 6500 inwoners (ruim 3% van de stedelijke populatie). De bevolking wijkt wat betreft de leeftijdsopbouw enigszins af van de stedelijke leeftijdsverdeling, gezien het hoger dan gemiddeld percentage jongeren (15-29 jaar) en 65-plussers (17% t.o.v. 15% stedelijk). De vergrijzing komt echter niet geheel voor rekening van de algemene wijkenmerken, omdat het in de wijk gelegen bejaardencentrum Gagelbosch het aantal senioren 'kunstmatig' hoog houdt. Een typisch kenmerk van de wijk is het relatief hoge percentage éénoudergezinnen.

De Bennekel heeft een kleurrijkere bevolking dan gemiddeld. Bijna 13% van de bevolking heeft een niet-Nederlandse nationaliteit tegen 6% stedelijk. Kruising met de leeftijdsverdeling laat zien dat het hoge percentage niet-Nederlanders voor een belangrijk deel te relateren is aan het aantal kinderen met een niet-Nederlandse nationaliteit. Het percentage werklozen ligt in de Bennekel met zo'n 22% beduidend hoger dan in Gagelbosch met 12% en het stedelijk percentage van 13%.

Woningen

De meeste woningen zijn in de periode 1945-1969 gebouwd. Driekwart van de woningvoorraad bestaat uit (kleine) eengezinshuizen. De overige 25% flatcomplexen staan alle aan de oostzijde van de Bennekel aan de rand van de wijk. Ruim 10% van de woningvoorraad betreft een eigen woning, zo'n kleine 20% een particuliere huurwoning en de overige woningen zijn in eigendom van 6 verschillende corporaties. Er is één complex waar huur- en koopwoningen afwisselend voorkomen, het zogenaamde complex 'gemengd eigendom'. De gemiddelde huurprijs van de sociale huurwoningen in de Bennekel bedraagt zo'n f 400,- tot f 450,- per maand. De gestapelde woningen zijn doorgaans goedkoper dan de eengezinswoningen, maar er zijn ook nog complexen eengezinswoningen die een gemiddelde huurprijs van zo'n 450,- per maand halen. De onderhoudstoestand van de woningvoorraad is over het algemeen matig tot redelijk met enkele uitschieters naar boven (enkele nieuwbouwcomplexen) en beneden. Op zich biedt de woningvoorraad in de wijk voor alle leeftijdscategorieën een geschikt aanbod, maar gezien de hoogte van de gemiddelde woonlasten zijn het over het algemeen de economisch zwakkeren die de wijk kunnen instromen. De laatste jaren is er wel enige nieuwbouw gerealiseerd die prijstechnisch duurder is dan de bestaande voorraad en is een project casco-woningen gerealiseerd. Op dit laatste project is de respons uit de wijk groot gebleken. Zo'n 80% van de bewoners komt uit de Bennekel. Verder staan voor de komende jaren een aantal onderhoudsingrepen in de bestaande voorraad op het programma.

Van echte leegstandsproblemen is op enkele complexen na, over het algemeen geen sprake. Ook de mutatiesnelheid ligt voor de meeste complexen op een gemiddeld niveau. Alleen in de hoogbouw-huurwoningen aan de Bayeuxlaan is het verloop groot.

Voorzieningen

De voorzieningen bestaan uit een winkelstrip in het centrum van de wijk met onder andere een supermarkt, een bakker, een groentewinkel en een meubelmakerij. Meer solitair gesitueerd komen er ook een cafetaria, café, kledingzaken en fysiotherapiepraktijken voor. De wijk heeft bovendien de beschikking over twee wijkhuizen, één basisschool, twee beroepsopleidingen; in de zuid-oosthoek ligt een begraafplaats. Aan de noordzijde liggen op de grens van de wijk ook nog enkele voorzieningen: twee banken, grote supermarkt, twee drogisten, een bibliotheek, ijssalon, slijterij, bakker en een slager. Iets ten westen van de Bennekel ligt het grote winkelcentrum Kastelenplein, iets ten zuiden en

ten westen vijf sportterreinen, midgetgolfbaan, sauna, manege, kunstijsbaan en een subtropisch zwemparadijs.

Infrastructuur

De wijk wordt aan de noord-oostzijde begrensd door de Hoogstraat die de functie van wijkontsluitingsweg heeft. Aan de zuidzijde ligt de Locatellistraat die eveneens de functie van wijkontsluitingsweg heeft. Aan de oostzijde vormt de Bayeuxlaan de grens van de wijk en deze heeft een stedelijke functie (belangrijke verbindingroute met Waalre). De wijk beschikt over een uitstekende ontsluiting voor de auto aangezien de afstand tot andere stedelijke hoofdwegen ook zeer gering is. Door en langs de wijk liggen enkele stads- en streekbus lijnen, met op loopafstand van de woningen op diverse punten in de wijk OV-haltes. De ontsluiting van de wijk met de bus is dus ook goed.

Groenvoorzieningen

De algemene kenmerken van de naoorlogse wijken inzake ruime opzet en redelijk veel groen, is voor de Bennekel in iets minder sterke mate ook van toepassing. Aan de oostzijde van de wijk, waar de hoogbouw ligt, is de groenstructuur ruim opgezet. Deze wordt aan de overzijde van de Bayeuxlaan voortgezet. Centraal in de wijk ligt een buurtgroenvoorziening langs de van Beethovenlaan en de Nicolaïsstraat. Aan de zuidzijde van de Bennekel liggen een begraafplaats, enkele sportvelden en openbaar groen langs de Dommel. Binnen de wijk komt verder blokgroen voor. Het groen is over het algemeen redelijk tot goed toegankelijk en heeft een tamelijk goede openbare gebruiksfunctie. Voorts beschikt de wijk over 10 speelvoorzieningen, die echter niet gelijkmatig over de wijk zijn verspreid en vooral zijn afgestemd op het gebruik door jongere kinderen. Ze zijn in het kader van het integraal buurtbeheer inmiddels al opgeknapt. Met behulp van het integraal buurtbeheer zijn verder twee jongerenontmoetingsplaatsen gerealiseerd. De realisatie hiervan is iets minder vlot verlopen dan partijen hadden gehoopt.

Problemen

Bevolking

De Bennekel is een probleemgebied en heeft in Eindhoven een zeer slecht imago. In de ogen van de bewoners worden de woningen te vaak toegewezen aan buitenlandse woningzoekenden en a-socialen. Dit speelt al heel wat jaren een rol in de wijk. De eenzijdigheid van de bevolking waarvan in andere naoorlogse wijken sprake is, is hier iets minder als het gaat om leeftijd en vooral huishoudenskenmerken, maar weer wel als het gaat om maatschappelijke positie. Er is geen sprake van een specifieke over-of ondervertegenwoordiging van specifieke leeftijdsklassen of specifieke soorten huishoudens maar een groot aantal inwoners behoort wel tot de minima. De werkloosheid in de wijk is hoog (22% t.o.v. 13% stedelijk). Het vertrouwen in de politiek is bij veel bewoners gering: "Er is door de gemeente te weinig aan actief beheer van de wijk gedaan in de afgelopen decennia en er is teveel aan prestige-projecten uitgegeven in het centrum van de stad"

Sterk bepalend voor het slechte imago van de Bennekel is de problematiek in de Jan Hollanderstraat. Er is sprake van een sociaal zwakke bevolking wat gepaard gaat met veel overlast en criminaliteit. Voor de vrijkomende woningen zijn zeer moeilijk kandidaat-huurders te vinden. Nieuwe bewoners komen soms de huurovereenkomst al weer opzeggen voordat ze goed en wel de woning hebben betrokken. Voor de aanpak van de problematiek van de Jan Hollandstraat is een overlastteam in het leven geroepen, bestaande uit vertegenwoordigers van de corporatie, politie, sociale dienst, bouw- en woningtoezicht en het CAD. Dit is te zien als een lik-op-stuk-beleid, maar gaat grotendeels voorbij aan de oorzaken van de problematiek. Op een meer fundamentele aanpak wordt nog gestudeerd maar zeker is dat de problemen in het complex niet makkelijk zijn aan te pakken. Fysieke maatregelen zijn voorlopig niet te verwachten, mede omdat de woningstichting St. Trudo zich aan het beraden is op het voorraadbepaling in het subsidieelose tijdsperk. Daarnaast is een eventuele aanpak van het

complex voor Trudo afhankelijk van het voorraadbeheer van aangrenzende complexen van collega-corporaties. Daar komt bij dat Trudo (nog) geen zicht heeft op de technische levensduur van het complex.

Gemengd eigendom

Een specifiek probleem in de Bennekel wordt gevormd door een 'gemengd-eigendomcomplex' van ca. 700 woningen van de voormalige Dienst Beheer Woningen en Gebouwen (nu bezit van stichting Trudo). Zo'n 17 jaar geleden is de gemeente begonnen de huurwoningen tegen gunstige bedragen aan zittende bewoners te verkopen. Een aantal huurders heeft er in de loop van jaren gebruik van gemaakt. De verkoopwaarde werd bewust laag gehouden omdat er het nodige aan onderhoud gedaan moest worden. Voor iedere huurwoning die in de loop der jaren vrijkwam werd in eerste instantie een kandidaat huurder gezocht. Als die niet werd gevonden, dan werd de woning alsnog verkocht. Enkele jaren geleden bedroeg de verkoopwaarde ongeveer f 40.000,--. Om speculatie tegen te gaan mochten de woningen de eerste 10 jaar niet doorverkocht worden. Dit is onvoldoende gecontroleerd zodat er door de loop der jaren heel wat ongewenste ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Er vindt kamerbewoning plaats en sommige bewoners hebben een sociaal zwakke leefstijl.

Sinds 1 januari 1994 zijn de huurwoningen van de gemeente overgegaan naar Stichting Trudo. Sindsdien worden alle vrijkomende huurwoningen verkocht en zijn de verkoopvoorwaarden aangescherpt. Zo wordt een technisch rapport opgesteld voordat de woning wordt aangeboden, worden sommige gebreken hersteld en vindt de verkoop plaats via een makelaar. De koper krijgt het technisch rapport bij de woning geleverd. De onderhoudsachterstand bedraagt gemiddeld zo'n f 30.000,-- tot f 33.000,-- per woning. De verkoopprijs ligt inmiddels rond de f 80.000,-- tot f 100.000,--, maar een deel van de opbrengst wordt door St. Trudo gereserveerd in een onderhoudsfonds. Na 15 jaar wordt dit gereserveerde bedrag verrekend met de eigenaar/bewoner op basis van de staat van onderhoud na die 15 jaar. Zonodig zal Trudo onderhoudswerkzaamheden uitvoeren en financiert deze werkzaamheden uit het gereserveerde deel van de aankoopsom.

Van de oorspronkelijke 659 huurwoningen zijn er op dit moment nog slechts 210 tot 220 in het bezit zijn van de corporatie.

Zoals beschreven heeft het doorverkopen van de woningen geleid tot ongewenste toestanden. Belangrijk probleem daarbij is de slechte onderhoudstoestand waarin de meeste woningen zich bevinden. De financiële situatie van een aantal eigenaar/bewoners laat het echter niet toe om de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit te (laten) voeren. Toch is een integrale aanpak absoluut noodzakelijk. Het niet aanpakken van dit complex vormt op termijn namelijk een ernstige bedreiging voor het slagen van integraal buurtbeheer in de Bennekel. Deze situatie vergt een zorgvuldig uitgewerkte oplossingsstrategie waar diverse partijen bij betrokken zullen zijn. Participanten zijn o.a. de gemeente, St. Trudo, Stichting Buurtplatform en de bewoners.

Woonomgeving

Uit een bewonerspeiling uit 1992 blijken de belangrijkste problemen in de Bennekel te zijn: de vervuiling van straten, achterpaden en groenvoorzieningen, de verkeersonveiligheid, criminaliteit en het slechte onderhoud van de woningen. De mate van overlast verschilt echter op enkele punten. Zo wordt er veel meer overlast ondervonden van criminaliteit in de flatcomplexen dan in de laagbouw maar minder negatief geoordeeld over de verkeersonveiligheid. De overlast als gevolg van criminaliteit is in het complex witte woningen van Patrimonium veel hoger. De overige complexen hebben minder last van criminaliteit.

Verkeersveiligheid

Opvallend met betrekking tot de verkeersonveiligheid is dat in straten waar in het verleden al verkeersremmende maatregelen zijn getroffen de overlast niet significant lager is dan in straten waar nog geen maatregelen zijn getroffen. De aangelegde drempels zijn niet effectief, fungeren eerder als

springenschans en de afstand tussen de drempels wordt nog met te hoge snelheid afgelegd. Ook fietsers en brommers op het trottoir leveren veel overlast op.

Aanpak

Bennekel als stagnatiegebied

In het kader van het stedelijk beheerplan is in 1992 in Eindhoven een sterkte/zwakte analyse uitgevoerd op buurtniveau. Daarbij werden fysieke aspecten, functionele aspecten en sociale aspecten van de verschillende buurten beoordeeld. De Bennekel is daarbij naar voren gekomen als stagnatiegebied (= probleemgebied) met stabilisatieperspectief. Dit impliceert een integrale buurtbeheeraanpak.

Integraal buurtbeheer

Reeds in 1991 is integraal buurtbeheer als methode van aanpak in de Bennekel van start gegaan. Sindsdien is er al het een en ander verbeterd. Het vertrouwen in de politiek en andere instanties begint langzaam te groeien. Dit komt doordat van het begin van het integrale buurtbeheer er voor gewaakt is om vooral problemen aan te pakken die door bewoners gevoeld en gezien werden. Op de voornaamste probleemvelden werden werkgroepen in het leven geroepen, terwijl voor het algemeen belang een kerngroep werd gestart. Sinds 1993 heeft de buurtorganisatie als stichting rechtspersoonlijkheid en heeft zij haar kerngroep opgesplitst in een dagelijks- en een algemeen bestuur. Ook verscheen een eerste werkplan. Vanaf het begin werkt de gemeente aan ontwikkeling van de buurt vanuit coördinatie door de dienst Stadsontwikkeling. Op de beleidsvelden wonen, werken, weten, welzijn en gezondheid wordt een aanpak ontwikkeld. Ook is een eigen budget beschikbaar gesteld. Daarvan is jaarlijks f 75.000,- beschikbaar gesteld uit het stadsvernieuwingfonds komt en f 70.000,- uit het fonds sociale vernieuwing. Doordat de gemeente in 1993 een wijkbeheerteam heeft ingesteld met een directe ingang bij de Dienst Openbare Werken, kunnen kleine dagelijkse beheerzaken die aan de orde zijn direct worden aangepakt. Dit alles heeft er toe bijgedragen dat de bewoners zich minder in de steek gelaten voelen.

Organisatie en vervolg buurtbeheer

Inmiddels zijn er 5 werkgroepen en 8 complexgebonden groepen actief die allemaal vertegenwoordigd zijn in het algemeen bestuur. In 1994 is aan de Paginistraat de eigen Buurtinformatie-winkel geopend, waardoor het buurtplatform en daarmee het integraal buurtbeheer in de wijk een eigen gezicht heeft gekregen.

In oktober 1995 is het integraal buurtbeheerplan Bennekel 1995 - 1996 uitgebracht. Daarin worden de diverse probleemvelden aangeduid, geëvalueerd, het gewenste resultaat beschreven en de gekozen werkwijze vermeld. In totaal betreft het 11 thema's: Buurtinformatie, Draagvlak in de buurt, Publiciteit en communicatie, Wonen, Dagelijks beheer, Integrale veiligheid en leefbaarheid, Verkeersveiligheid, Speel- & groenvoorzieningen, Werken, Weten en Gezondheid.

Gemengd eigendom

Voor het complex 'gemengd-eigendom' wordt een zorgvuldig uitgewerkte oplossingsstrategie voorbereid die voorziet in het onmiddellijk stoppen van verdere achteruitgang (door b.v. meer grip te krijgen op verkooptransacties) en een onderhoudsaanpak op te stellen met een maximaal inzetten van de geboden middelen. Onderdeel daarvan is het mogelijk ontwikkelen van een buurtbeheerbedrijf, waarin werkgelegenheid voor de buurt gecreëerd kan worden.

Werkgelegenheidsontwikkeling

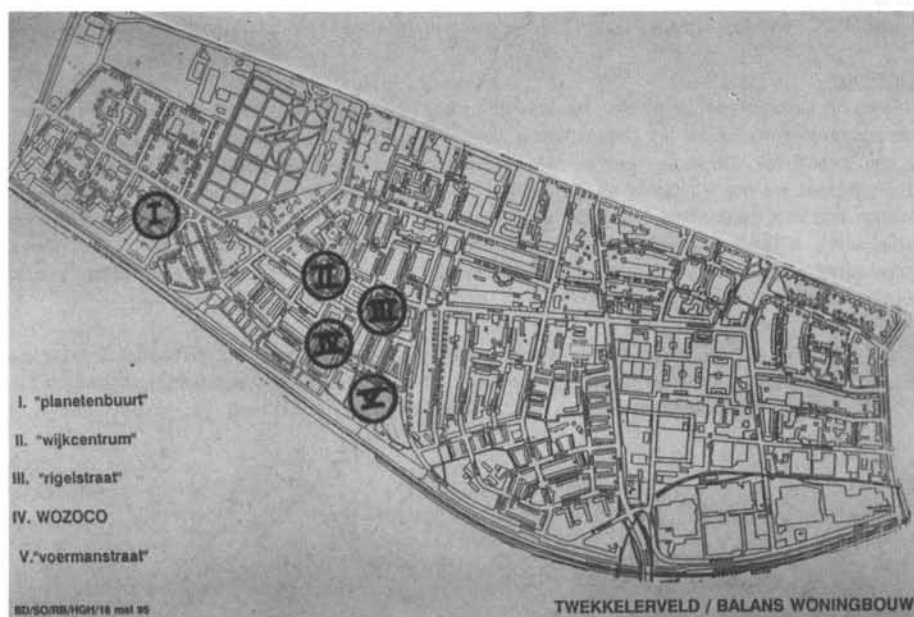
Ten aanzien van werkloosheid is het doel om het wijkpercentage terug te dringen naar het Eindhovense gemiddelde. Daartoe wordt inmiddels een tweesporenbeleid gevoerd. Er is een 'Stichting Nieuw Werk' opgericht die zich vooral richt op het invullen van Melkertbanen. Zo zijn er servicegroepen in het leven geroepen die zich ondermeer bezighouden met de veiligheid van achterpaden en het verbeteren van hang- en sluitwerk. Daarnaast wordt gedacht aan het instellen van klusdiensten die ook

een rol zouden kunnen gaan vervullen bij een nog uit te zetten traject verbetering complex gemengd eigendom. Naast de stichting is er ook een project gestart onder de naam 'Individuele Traject Bemiddeling' via de buurtinfowinkel.

Nieuwbouw

Momenteel is een nieuwbouwproject rondom het kerkhof (in Gagelbosch) in voorbereiding. De locatie kan beschouwd worden als het gouden randje van de wijk. Er zullen woningen komen in de prijsklasse van 2 tot 3 ton. De keuze voor dit soort nieuwbouwactiviteiten heeft echter een ad-hoc karakter. Dit blijkt ook uit het feit dat er op dit moment pas door de gemeente een toekomstvisie volkshuisvesting wordt opgesteld die het kader moet aangeven voor wijken zoals de Bennekel. Ook het grondbeleid in Eindhoven behoeft enige aanpassing in dit verband. Nog steeds wordt gewerkt met normbedragen zonder rekening te houden met specifieke knelpunten van binnenstedelijke locaties zoals het noodzakelijke parkeren op eigen erf.

Illustratief in dit verband is het nieuwbouwproject Bachlaan. De reconstructie van de Bachlaan is namelijk maar voor de helft (tot het as van de weg) bekostigd middels de exploitatie-opbrengsten. De andere helft is bekostigd uit het SV-fonds.



Enschede 'Tweckelerveld-West'

Ligging

Tweckelerveld-West ligt in het noordwesten van Enschede, grenzend aan de spoorlijn naar Hengelo. De wijk ligt tussen het oude centrum en de Universiteit Twente.

Woningbestand

Tweckelerveld-West behoort qua inwonertal tot de tien grootste Enschedese buurten met 4.400 mensen. De woningen zijn vergeleken met het stedelijk gemiddelde klein (16 m³ minder), hebben een lagere pandwaarde (-34%), zijn weinig in het bezit van eigenaar-bewoners (-20%) en zijn vooral in de hoogbouw te vinden (+27%).

Het woningbestand omvat voornamelijk goedkope huurwoningen die eigendom zijn van veel verschillende corporaties. Driekwart van de huizen is eigendom van de woningbouwcorporaties, in de hele stad is dat 47%. Als remedie tegen de woningnood na de tweede wereldoorlog is veel hoogbouw neergezet, maar daarbij is ook heel wat groen gecreëerd. De bouw was afgestemd op het gemiddelde inkomen van een textielarbeider: de woningen zijn klein en de woonomgeving is uniform.

Van de woningvoorraad is 43% eengezinswoning (rijtjeshuizen, twee-onder-een-kap en vrijstaand) en 57% gestapeld (bovenwoningen, duplexwoningen, hoogbouwflats). In het gebied Maanstraat staan vooral flatwoningen; in het oostelijk gedeelte, dat eerder is gebouwd en in grote mate particulier eigendom is, komt voornamelijk laagbouw voor (Tubantia-Toekomst). De woningen zijn matig onderhouden. Voor ouderen aangepaste woningen zijn vrijwel niet aanwezig, terwijl de behoefte daaraan groot is.

Vergeleken met andere buurten in Enschede is de woonkwaliteit van Tweckelerveld -West gebrekkig. Deze kwaliteit is berekend op basis van factoren als economische waarde per vierkante meter en gemiddelde ouderdom. Tweckelerveld-West staat hiermee van de 50 Enschedese buurten op de 46e plaats.

Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw van Tweckelerveld-West wijkt af van die van heel Enschede. Vergeleken met het stedelijk gemiddelde zijn er weinig kinderen in de leeftijdsgroep 4-11 jaar, maar van deze groep heeft 30% een vreemde nationaliteit; zelfs 45% is van niet-Nederlandse etniciteit. Het wegtrekken van gezinnen uit de wijk vermindert het draagvlak van de basisscholen. Door de grote aantallen migrantenkinderen en de lage sociaal-economische status van veel kinderen vallen de basisscholen eigenlijk onder het onderwijsvoorrrangsbeleid, maar hiervoor zijn geen faciliteiten beschikbaar. De taal-en speelachterstand van de kinderen leggen een grote druk op de leerkrachten.

Het opleidingsniveau van de beroepsbevolking is laag: 36% van de bewoners van Tweckelerveld-West heeft alleen lager onderwijs genoten; in heel Enschede is dit 29%.

Het aantal uitkeringsgerechtigden is aanzienlijk. Alles bij elkaar zijn de gemiddelde inkomens aan de lage kant. Door de eenzijdigheid qua woningtypen is de wijk voor gezinnen en hogere inkomensgroepen niet aantrekkelijk.

De bewoners ervaren de woonomgeving als 'troosteloos'. De omgeving is nogal uniform met veel eentonig groen, dat een armoedige indruk maakt.

Ondanks de problemen zijn de bewoners aan hun buurt gehecht: de gemiddelde bewoningsduur van gezinnen is 13,9 jaar (stedelijk gemiddelde: 12 jaar) en bijna de helft van het aantal woningzoekenden in Tweckelerveld-West heeft een voorkeur voor deze buurt. Alleenstaanden wonen beduidend korter in de wijk: gemiddeld zeven jaar.

De sociale omgeving van Tweckelerveld-West is berekend aan de hand van scores voor de factoren werkloosheid, betalingsachterstand bij het energiebedrijf, het hebben van een telefoonaansluiting,

mobiliteit en aantal ingeschreven woningzoekenden. De wijk neemt hier, op een totaal van 50 buurten, een 42e positie in.

Van oorsprong is de wijk een echte volksbuurt en de goedkope woningvoorraad houdt de wijk aantrekkelijk voor lage inkomensgroepen, zoals ouderen, studenten en migranten. Het aandeel bewoners met een vreemde nationaliteit is bijna het dubbele van het gemiddelde van Enschede (12 tegenover 6,3%). Tweederde van de buitenlanders heeft de Turkse nationaliteit, 11% de Marokkaanse. Naar etniciteit bekeken is geen 12 maar zo'n 20% van de bevolking buitenlands.

Bij een aanpak van de wijk wordt een evenwichtiger bevolkingsopbouw nagestreefd. Om dit te bereiken zullen andere typen woningen gebouwd moeten worden. De aanleg van de hoogwaardige openbaar-vervoerlijn (HOV) opent op dit punt perspectieven. Deze ontwikkeling biedt mogelijkheden om woningbouw binnen de wijk te realiseren.

Werkloosheid

De werkloosheid in de wijk ligt met 9,5% boven het stedelijk gemiddelde van 7,7%. Het aandeel jongeren dat 1 tot 2 jaar werkloos is, ligt zelfs meer dan een derde boven het gemiddelde. Het aandeel lager opgeleiden in de beroepsbevolking is 8% hoger dan gemiddeld in Enschede. Vooral werklozen van buitenlandse afkomst hebben een zwakke positie op de arbeidsmarkt. Hun taalachterstand versterkt dit probleem.

Winkelcentrum

Het winkelcentrum Twekkelerveld-West is, inclusief de bovenliggende woningen, nogal verouderd. Het uiterlijk van de winkels verslechtert. De panden worden voornamelijk bezet door winkels in de foodsector en kleine bedrijven die geen binding met de buurt hebben, bijvoorbeeld een bemiddelingsbedrijf in de aankoop van auto's. De winkeliersvereniging is niet bij machte het veranderingsproces te beïnvloeden. Toch is de klantenbinding van de wijkbewoners groot te noemen.

De woningen boven het winkelcentrum worden voornamelijk aan studenten verhuurd. Hun woongedrag laat te wensen over. Bovendien heerst de opvatting dat zij een overbelasting van het openbaar vervoer veroorzaken, met name van de bus die door Twekkelerveld naar de Universiteit Twente gaat. Daarentegen zijn er ook geluiden van waardering te horen voor de studenten, omdat zij flats bewonen die voor veel Nederlandse gezinnen onaantrekkelijk zijn (geworden).

Ouderen

Het voorzieningenniveau voor ouderen in de directe omgeving van het winkelcentrum is in zijn algemeenheid redelijk te noemen, maar voor de grote doelgroep ouderen elders in de wijk zijn de voorzieningen in de buurt beneden het gewenste niveau. Dat het aantal vrijwilligers om het ouderenwerk te ondersteunen te klein is, vormt daarbij een bijkomend probleem.

Voorzieningen

In het buurthuis en het wijkcentrum zijn tal van sociaal-culturele activiteiten. Het niveau van de eerstelijns-gezondheidszorg (huisartsen en apotheken) is redelijk. Verder zijn er speeltuinen in de wijk aanwezig.

Aanpak van de wijk

Gelet op de omvang van de sociale problemen die binnen de wijk geconstateerd werden, was het van groot belang dat hierop door het sociale vernieuwingsbeleid direct ingespeeld werd. In dit kader zijn contacten gelegd met de sociale beheerders van de huurwoningen en de diensten binnen de gemeente die verantwoordelijk zijn voor de stedenbouwkundige infrastructuur. Volgend op het sociale vernieuwingsbeleid zijn ideeën ontwikkeld voor de fysieke aanpak van de wijk: de wijkstructuurschets. Dit houdt niet in dat er in de tussenliggende periode niets gebeurd is in de wijk: er wordt een woonzorg-

complex gebouwd, waarvoor de gemeente een extra bijdrage van een kwart miljoen gulden uit het stadsvernieuwingsfonds heeft vrijgemaakt voor de herinrichting van de woonomgeving. Verder zijn er door enkele corporaties onderhoudsplannen uitgevoerd. Op dit moment worden projecten uitgewerkt die voorgesteld zijn in de structuurschets.

Sociale vernieuwing

Begin 1991 is Tweekelerveld-West, samen met de wijken Dolphia en Bijvank, aangewezen als sociale-vernieuwingsgebied. Deze buurten hadden op diverse terreinen achterstand opgelopen ten opzichte van andere Enschedese buurten. De problemen zijn met behulp van bewoners uit de wijk en functionarissen van verschillende instanties geïnventariseerd. In een gebiedsplan is een samenhangend en doelgericht beleid ontwikkeld om tot oplossingen te komen.

Per sociale vernieuwingswijk is na inventarisatie en analyse van de problemen een gebiedsontwikkelingsplan gemaakt. Hierop volgden een gebiedsplan en een plan van aanpak. Voor elke wijk is een contactambtenaar aangesteld, die de activiteiten van de verschillende gemeentelijke diensten coördineert. In de wijk is een gebiedsondersteuner werkzaam, die een intermediaire functie heeft tussen bewoners, maatschappelijk middenveld en gemeentelijke diensten. Deze functionaris is in dienst van de welzijnsorganisatie Stichting Netwerk Enschede. De werkwijze onderscheidt de volgende vier speerpunten: onderwijs en opvoeding, arbeid/scholing/inkomen, leefbaarheid en woonomgeving, en welzijn en zorg.

In het kader van de aanpak sociale vernieuwing zijn projecten opgestart met als doel het wegnemen van de oorzaken van problemen in fysiek en sociaal opzicht: de indeling en onderhoudstoestand van de omgeving en verschillende sociaal-economische aspecten. Hiertoe zijn een aantal projecten opgezet. Onder meer is de Stichting Tweekelerveld 2040 opgericht, met als doel de opzet, instandhouding en bevordering van het buurtwelzijnsniveau, de opzet van het fysiek buurtbeheer, de rehabilitatie van het winkelcentrum, het verbeteren van de sociale veiligheid en de herinrichting van het openbaar groen. Er is een contactambtenaar bij de gemeente benoemd, die zorg moet dragen voor de uitvoering van maatregelen.

De gemeente participeert in de volgende organisaties: de werkgroep Maanstraat en omgeving, de Stichting Tweekelerveld 2040, het netwerk onderwijsbelangen, netwerk ouderenbeleid en het netwerk eerstelijns-hulpverlening. De projecten worden zoveel mogelijk gefinancierd uit de gewone budgetten, om onafhankelijk te zijn van niet-structurele subsidies.

Wijkstructuurschets

Voor het ontwikkelen van projecten in woon- en leefomgeving is gekozen voor het opstellen van een wijkstructuurschets. In een wijkstructuurschets wordt een analyse gemaakt van de problemen die er in de wijk spelen en wordt aangegeven welke oplossingen vanuit de ruimtelijke ordening gegeven kunnen worden. Volgend op de wijkstructuurschets worden projecten uitgewerkt.

In de wijkstructuurschets (concept maart 1995) worden de belangrijkste knelpunten gesignaleerd:

- delen van Tweekelerveld hebben onvoldoende stedenbouwkundige kwaliteit;
- de relatief lage sociaal-economische status van de bevolking leidt tot een verlaging van het draagvlak voor de bestaande voorzieningen;
- de bouwtechnische toestand van enkele woningcomplexen in de directe omgeving aan de Zonstraat is slecht; daar komt bij dat de gestapelde woningen uit de jaren vijftig woontechnisch sterk verouderd zijn;
- er is weinig geschikte woonruimte voor ouderen en ook de voorzieningenstructuur is gebrekkig;

- het winkelcentrum aan Van Heekstraat is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd;
- de groenstructuur van de wijk voldoet niet;
- op een aantal plaatsen bezorgt het verkeer overlast aan de nabij gelegen woningen.

In de (concept) wijkstructuurschets van 1995 worden voorstellen gedaan voor het streven naar een ruimtelijk-functionele ontwikkeling volgens ontwikkelde modellen betreffende stedenbouw, groen en auto- en fiets. Deze zijn vertaald naar projecten. In de projecten is een combinatie te vinden van fysieke ingrepen in de winkelstructuur, woningbouw en infrastructuur. Voorbeelden van projecten zijn:

- * ontwikkeling van winkels en woningen aan de Rigelstraat: winkeloppervlak (ca. 2.000 vvo) en 120 woningen in combinatie met voorzieningen: bibliotheek, peuterspeelzaal, ouderenso-ciëteit. Het doel van deze ontwikkeling is om een hart in de wijk te creëren;
- * realisatie van gestapelde woningen aan de Voermanstraat;
- * bouwen van woningen in de Planetenbuurt;
- * diverse infrastructurele projecten.

Daarnaast zijn er ideeën om de groenstructuur van de wijk beter te benutten door realisatie van woningen op enkele plaatsen, waardoor wellicht opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Totaal komen de huidige prognoses uit op een saldo van 200 woningen.

Organisatie aanpak

Het is de bedoeling dat alle projecten ondergebracht worden in een Ontwikkelingsproject Twekkeler-veld. Dit project wordt opgedragen aan een gemeentelijke projectorganisatie onder leiding van een projectmanager van het projectenbureau. Deze projectorganisatie moet de opdrachten uitvoeren in nauwe samenwerking met alle betrokken niet-gemeentelijke actoren, met name de bewoners, ondernemers, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers. Daarbij zal de rol van de woningcorpo-raties essentieel zijn. Enkele hebben de afgelopen jaren reeds veel in de wijk geïnvesteerd in onderhoud, verbetering en nieuwbouw (woonzorg-complex). Voor de aanpak zal ook aansluiting gezocht worden met projecten en clusters die ontwikkeld worden in het kader van het Grote-stedenbeleid.

Knelpunten bij de aanpak

Knelpunt bij de uitvoering van de wijkstructuurschets vormt de dekking van de diverse gewenste investeringen. Er zijn wel enkele lokaties waar opbrengsten gegenereerd kunnen worden, maar de overige lokaties lijken vooralsnog verliesgevend. Daarbij is een geïntegreerde investeringsimpuls noodzakelijk om de effectiviteit van de afzonderlijke maatregelen te vergroten. Voorlopig is het niet mogelijk om een totaalprogramma te realiseren en is men afhankelijk van projecten die door de onderhandelingen komen.

Schiedam 'Nieuwland'

Ligging

De wijk Nieuwland is gebouwd in de periode 1948-1965 in de Nieuwlandsche polder. De wijk ligt ingeklemd tussen het stadscentrum (ten zuiden van de wijk) en de spoorlijn Rotterdam-Vlaardingen (ten noorden van de wijk). Iets verder noordwaarts ligt de A20 en even ten westen van de wijk ligt de A4 (aan- en afvoeroute van de Beneluxtunnel). Doordat ten noorden van de A20 de gemeente Schiedam verder is uitgebreid, kan Nieuwland inmiddels gerekend worden tot het geografische centrum van de gemeente Schiedam.

Bewoners

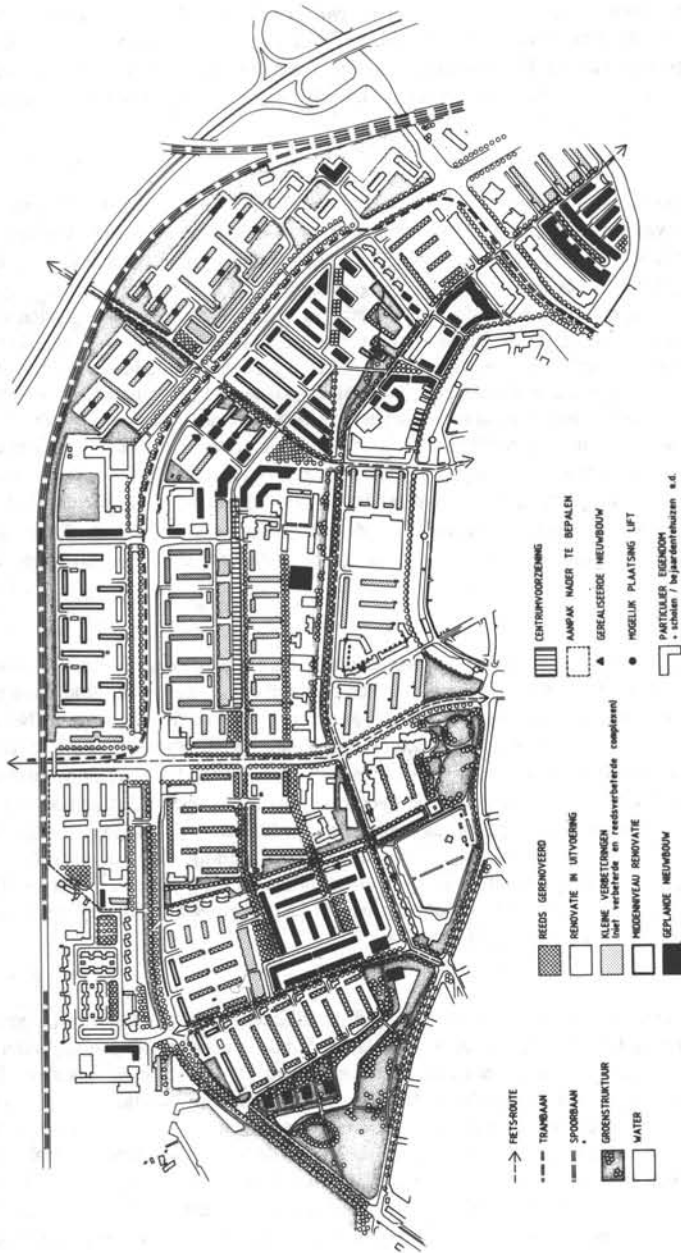
Er wonen ruim 15.000 inwoners (= ruim 20% van de stedelijke populatie). De bevolkingssamenstelling is ten opzichte van de jaren zestig veranderend. Veel oorspronkelijke bewoners wonen er nog, maar de meeste kinderen van toen hebben inmiddels de wijk verlaten (gezinsverdunding). Dit heeft dan ook tot gevolg gehad dat het aantal inwoners is afgenomen en dat er sprake is van een vergrijzende bevolking. Uit het migratiesaldo blijkt dat vooral gezinnen met kinderen in grotere getalen vertrekken. Sinds het midden van de jaren '80 neemt echter het aandeel jonge kinderen weer toe. Dit hangt samen met de vestiging van etnische minderheden, die in het algemeen meer kinderen hebben. Ook is het aandeel 20 t/m 29 jarigen aan het toenemen. In de afgelopen jaren heeft Nieuwland een absorberende werking gehad vooral voor jonge alleenstaanden en niet-Nederlandse gezinnen. Zoals in zoveel naoorlogse wijken met een hoog percentage alleenstaanden en etnische minderheden lijken ook in Nieuwland deze bevolkingskenmerken garant te staan voor een achterstandssituatie in sociaal-economisch opzicht. Een belangrijk aantal huishoudens behoort tot de minima en het aandeel uitkeringsgerechtigden is groot. Iets meer dan de helft van de huishoudens had in 1989 een bruto-inkomen dat minder dan f 40.000,- bedroeg, terwijl dat voor geheel Schiedam ongeveer een derde van de huishoudens betrof.

Woningen

Van de 6.700 woningen behoren er zo'n 1000 tot de particuliere sector en zo'n 5.600 overwegend flatwoningen tot de sociale huursector (veelal galerij- en portiekflats). Daarvan zijn 200 woningen in bezit van de Woningbouwvereniging Schiedam en 5.400 in bezit van de Woningstichting Noordvest (de sinds 1 januari 1995 geprivatiseerde dienst Gemeentelijk Woningbeheer). Ook Nieuwland kenmerkt zich dus als een duidelijke huurderswijk. Qua prijsniveau bevindt de woningvoorraad zich inmiddels aan de onderkant van de markt. In de oudere wijken in de stad is het prijsniveau onder invloed van de stadsvernieuwing gestegen en de jongere wijken hebben onder invloed van gemiddeld hogere aanvangshuren eveneens een duurder prijskaartje. Deze marktpositie van de Nieuwlandse woningvoorraad impliceert dat een specifiek groep woonconsumenten (n.l. de economisch zwakkeren) in toenemende mate op Nieuwland zijn aangewezen en dat andere groepen soms niet eens meer in aanmerking mag komen voor huisvesting in deze wijk.

Voorzieningen

Winkels komen op verschillende punten in de wijk voor. Er zijn zes winkelconcentraties (zogenaamde 'winkellinten') en een aantal verspreid liggende winkels. Ze hebben voornamelijk een wijkverzorgend karakter. Het onderwijsaanbod wordt momenteel verzorgd door 10 basisscholen (waarvan 4 voor speciaal onderwijs en 7 voor het voortgezet onderwijs). Sinds 1975 is het aantal leerlingen van het basisonderwijs ruimschoots gehalveerd in de wijk. In het voortgezet onderwijs is het aantal leerlingen in de jaren '80 ook met ruim een derde afgenomen. Verder telt de wijk de volgende sociaal-culturele voorzieningen: een wijkcentrum met een afdeling van de bibliotheek en het kruiswerk, een buurthuis met peuterspeelzaal, een interculturele speelzaal, een kinderdagverblijf, een migrantencentrum en een dienstencentrum voor ouderen. Het voorzieningenniveau van de eerstelijns-gezondheidszorg (huisartsen en apotheken) lijkt adequaat; er worden geen knelpunten gesignaleerd.



Groenvoorzieningen

Zoals de meeste naoorlogse woonwijken is ook Nieuwland een groene wijk. Tussen de verschillende woonblokken liggen groenvoorzieningen en ook aan de randen van de wijk ligt het nodige aan groen. Vooral aan de noord- en westzijde van de wijk is sprake van een aaneengeloten complex van groengebieden. Hierin liggen de wijkparken Nieuwland en Stricklede, er liggen sportcomplexen, volkstuinen en begraafplaatsen. Qua schaalniveau is dit groencomplex vergelijkbaar met het Kralingse Bos. De groenvoorzieningen in de wijk zelf zijn echter van een matige kwaliteit (met overwegend het karakter van camouflagegroen). Daarnaast komen diverse speelvoorzieningen in de wijk voor.

Infrastructuur

De infrastructuur dateert nog duidelijk uit de jaren vijftig en zestig en is afgestemd op de toenmalige mobiliteitsontwikkeling. Illustratief hiervan zijn de lange rechte straten met veel ruimte voor de automobilist. Het hoofdwegennet is eenvoudig van opbouw. Twee radialen die doorkruist worden door één tangent als gevolg waarvan de wijk in een aantal deelgebieden is onder te verdelen. Dit hoofdwegennet vangt ook het doorgaande verkeer op. Binnen dit hoofdwegennet is er een aantal wijk- en buurtverzamelstraten. Daarnaast zijn er diverse doorgaande fiets- en wandelpaden aangelegd die een verbinding vormen tussen woongebieden, scholen, winkels en het landschap buiten de stad.

De ontsluiting van de wijk met openbaar vervoer is ook goed te noemen. Zo kunnen bewoners gebruik maken van bus, tram en trein en in de nabije toekomst ook van de metro.

Problemen

Openbare ruimte en veiligheid

De wijk komt heel onpersoonlijk en saai over. Dat heeft in belangrijke mate te maken met de opzet van de wijk. Het is een voorbeeld van een 'zwevende woonwijk'. Bijna nergens wordt op de begane grond gewoond. In de meeste complexen ligt de eerste woonlaag op de eerste etage. Variatie van woonblokken, straten en groenvoorzieningen tussen de complexen is er nauwelijks. Daardoor is identificatie met de eigen buurt nauwelijks mogelijk. Bezuinigingen op het onderhoud van groenvoorzieningen hebben ook een wissel op de wijk getrokken. De vervuiling nam toe en de fiets- en wandelpaden worden door het hoge struikgewas, in combinatie met te weinig verlichting als onveilig ervaren. Ruim 60% van de bewoners voelt zich 's avonds onveilig op straat. Het meeste angst hebben de bewoners voor geweld/mishandeling.

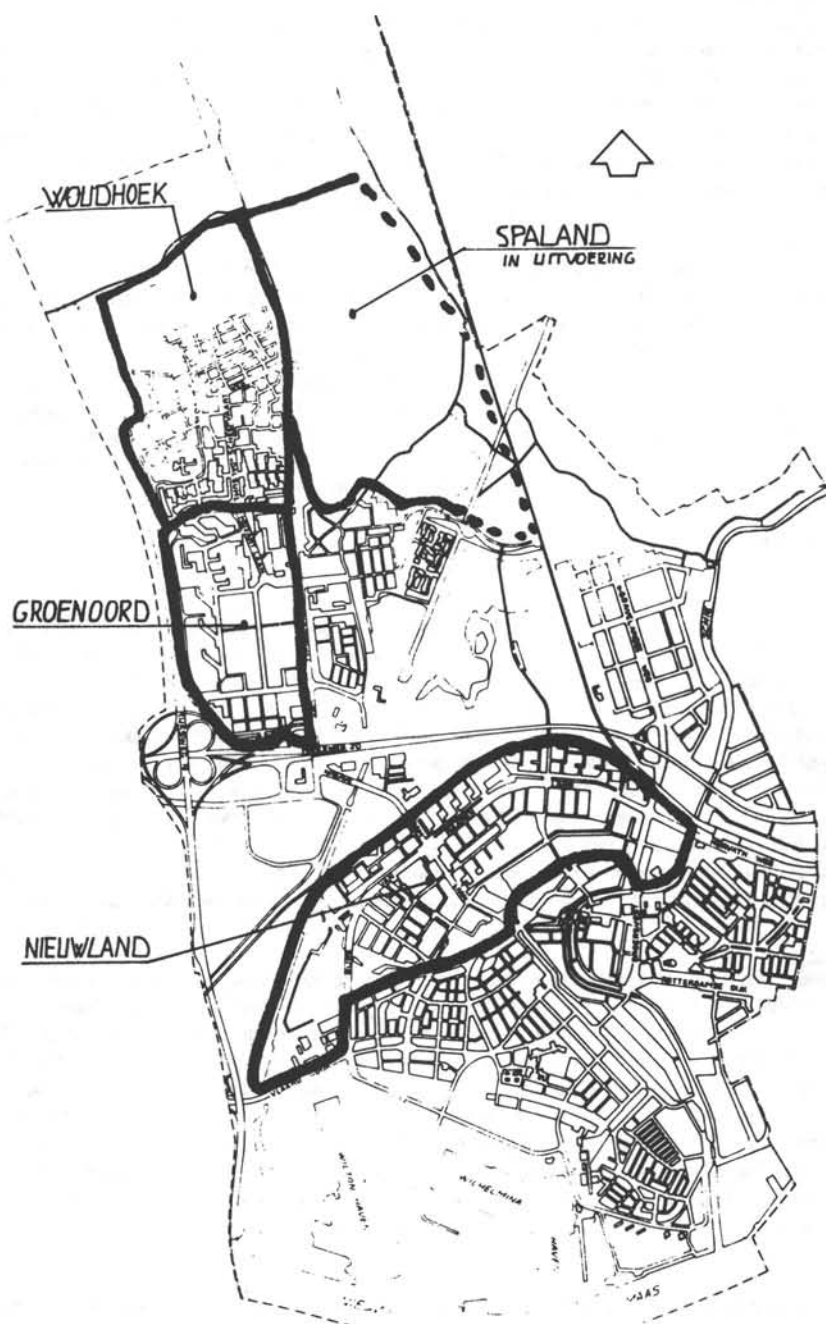
Binnen de wijk komt ondanks de duidelijke hoofdstructuur toch het nodige sluipverkeer voor. Verkeersregelinstanties staan niet goed op elkaar afgestemd. Ook is een aantal kruisingen onveilig.

Bevolking

Het oudere deel van de bevolking (in veel gevallen nog de oorspronkelijke bewoners) komt steeds vaker in botsing met andere bevolkingsgroepen (vooral jongeren). Omdat die ouderen nog voor een redelijke betrokkenheid bij de woning en woonomgeving gerant staan, is het van wezenlijk belang deze groep voor de wijk te behouden. Maar juist door de botsende leefstijlen van de verschillende bevolkingsgroepen is er een uittocht van ouderen op gang aan het komen. Het aantal huishoudens dat zich nog om de woning en vooral de woonomgeving bekommert, neemt dan ook snel af. Het gevaar van verloedering, verpaupering en vervreemding is dan ook toegenomen. Daarnaast dreigen ouderen weg te trekken omdat ze hun woning steeds moeilijker kunnen bereiken. Traplopen wordt een probleem en veel portiekflats hebben (nog) geen lift. Als daar nog overlast in de portieken bijkomt, dan dreigt de oudere bewoner nauwelijks meer op straat te komen met alle gevolgen van dien.

Woningvoorraad

Verreweg de meeste woningen in Nieuwland zijn klein te noemen; 40% is een driekamerwoning van 50-60 m² en 50% een vierkamerwoning van 60-75 m².



Ook qua bouwtype is de woningvoorraad wel erg eenzijdig: 98% is gestapeld, met name portiek- en galerijflats. De woontechnische en bouwfysische kwaliteit is matig. In het verleden was er redelijk wat mutatie-leegstand in de wijk. De beeldvorming van de wijk is slecht. Het bleek moeilijk om geschikte kandidaten enthousiast te krijgen voor de woningen. Dit blijkt ondermeer uit het hoge aantal weigeringen waar de corporaties tegen aanliepen. Bij een verruiming van de woningmarkt mag verwacht worden dat de woonconsument zich kritischer kan gaan opstellen. De beschreven problemen met de verhuurbaarheid zullen, als er niet wordt ingegrepen, verder toenemen. Ook dit kan tot een verdere verpaupering van de wijk leiden.

Voorzieningen

Ook de detailhandel kampt met problemen. De bewoners hebben minder geld om uit te geven, vragen in toenemende mate een ander produkt (vooral buitenlanders) en het aantal inwoners neemt af. Er wordt veel gekocht op de vrijdagmarkt en navenant minder in de winkels. Voorts zoekt de consument vandaag de dag veel meer een centrum/supermarkt waar veel verschillende produkten tegelijk ingeslagen kunnen worden. Er worden dus andere eisen gesteld aan de branche-samenstelling. Daar komt bij dat de aantrekkingskracht van de binnenstad (als gevolg van herstel van het winkelapparaat aldaar) toeneemt. Kortom, het koopgedrag is sterk veranderd. De grootste klappen vallen dan ook in de verspreid liggende winkels in de wijk. Het bekende probleem van de winkel op de hoek. Maar ook de winkelcentra gelegen winkels kampen met problemen. In 1991 kwam in bijna elke winkelconcentratie in de wijk leegstand voor. Herstructurering van het winkelapparaat is dan ook dringend noodzakelijk geworden.

De enorme afname van het aantal leerlingen en de verdergaande schaalvergroting van het onderwijs leiden er toe dat leegstand van schoolgebouwen onvermijdelijk wordt. Voor deze gebouwen zal een andere bestemming gezocht moeten worden. Een ander probleem is ook het toenemend aantal leerlingen die niet in het Nederlands aanspreekbaar is, waardoor ze moeilijk inpasbaar zijn in het reguliere onderwijs.

De accommodatie van de meeste welzijnsvoorzieningen laat te wensen over.

Aanpak

Historische ontwikkeling integrale aanpak

In 1988 is door de gemeente een projectteam in het leven geroepen, nadat Nieuwland als stadsvenieuwingsgebied was aangewezen. Het projectteam heeft - in fasen - een integraal beheerplan opgesteld. In het projectteam zitten vertegenwoordigers van de Woningstichting Noordvest, ambtelijke diensten, bewonersverenigingen, winkeliersverenigingen, de Vrouwenadviescommissie, welzijnsinstellingen en de bond voor ouderen. Als eerste heeft het projectteam een wijk(sterkte/zwakte)analyse opgesteld en werden 37 beleidsaanbevelingen geformuleerd. Met sommige kon op korte termijn gestart worden (dagelijks beheer) maar andere zouden nader bestudeerd en/of uitgewerkt moeten worden (strategisch beheer). In 1992 is het uiteindelijke Beheerplan Nieuwland verschenen (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 1993). Daarin werd een stedenbouwkundig basisplan gepresenteerd met een beschrijving van de aanpak voor de komende tien jaar. De aanpak is niet alleen gericht op de problemen, maar tracht ook in te spelen op de potentiële kwaliteiten die de wijk bezit. Voor de uitwerking van vijf thema's zijn aparte werkgroepen ingesteld: Wonen, Ruimtelijke Ordening, Winkels en bedrijven, Openbaar gebied en Sociale wijk aanpak.

Het toekomstbeeld (rond 2000-2005) voor de wijk is:

- een leefbaarder woon- en leefklimaat
- een bredere bevolkingsgroep (m.n. in sociaal-economisch opzicht)
- doorstroming binnen de wijk naar een betere woning is mogelijk
- doorbraak van de monotonie van woningtypen en financieringscategorieën, evenals de monotonie in stedenbouwkundig opzicht

- een beter imago.

Na verschuivingen in de woningdifferentiatie zal nog zeker 60% van de woningvoorraad goedkoop zijn, dat wil zeggen met een huur lager dan f 600,- per maand.

Pluspunten van de wijk zijn:

- de ligging, vlak tegen het centrum aan
- de goede ontsluiting zowel over de weg als per o.v.
- de nieuwe metrolijn; er komen twee metrostations.

Positief is voorts dat er een breed draagvlak bestaat voor het Beheerplan en de diverse maatregelen daaruit. Dit geldt voor alle bij de wijk betrokken partijen. Voor de bewoners geldt dat met name de bewonersvereniging hierin een actieve rol vervult.

Woningverbetering

Voor de sociale huursector wordt een tweesporenbeleid gevolgd: ongeveer 2000 woningen krijgen een kleine verbetering en behouden een laag huurniveau. Voor ongeveer 1300 woningen is een meer ingrijpende renovatie gepland; de huur van deze woningen zal met f 50,- tot f 200,- per maand stijgen. Ook de eigenaren van de 1000 particuliere woningen (verhuurders en eigenaren-bewoners) worden gestimuleerd om achterstallig onderhoud aan hun bezit weg te werken.

Woningbouw

In 2003 zullen er 1000 nieuwe woningen zijn bijgebouwd. Daartoe worden er ongeveer 600 woningen gesloopt. De rest wordt gebouwd op voormalige bedrijfsterreinen, op de plaats van te slopen schoolgebouwen en op verdichtingslocaties. Meer dan de helft van de nieuwe woningen zal uit eengezinswoningen bestaan; de rest zal uit ruime comfortabele appartementen en uit woningen voor ouderen bestaan. Doel is om meer keuzemogelijkheden in de wijk voor de woonconsument te creëren.

De Woningstichting Noordvest heeft al 60 nieuwe woningen gerealiseerd en 320 woningen in aanbouw die in de loop van 1996 en begin 1997 zullen worden opgeleverd. Daarvan behoort een substantieel deel (147 woningen) niet tot de sociale sector. De koopwoningen vallen merendeels in de categorie middelduur (f 156.000,- f 220.000,-). Markttechnisch worden woningen met een prijs tot ongeveer drie ton in de wijk nog verkoopbaar geacht. Ook zijn er 63 appartementen met huren van rond f 1.100,- per maand in aanbouw. Ook projectontwikkelaars zijn in Nieuwland actief, soms in samenwerking met de woningstichting.

Woonomgeving

De twee parken in de wijk, Stricklede en Nieuwland krijgen een nieuw aanblik en een betere aansluiting met de rest van de wijk. Er wordt een nieuw buurtpark aangelegd en bestaande pleinen en grotere wegen krijgen een nieuwe beplanting. De terreinen tussen de flats worden verbeterd door ingrepen die van terrein tot terrein verschillen: bijvoorbeeld aanleg van speelplaatsen, van paden en van beplanting.

Voorzieningen

Het winkelapparaat wordt drastisch herzien. Het centraal in de wijk gelegen winkelcentrum Mgr. Nolenslaan wordt het centrale winkelgebied. De aantrekkelijkheid wordt vergroot door de branchesamenstelling aan te passen enkele kiosken te bouwen, een voetgangersgebied aan te leggen en de beplanting en parkeergelegenheden aan de hedendaagse eisen en wensen aan te passen. Drie andere winkelcentra blijven ook gehandhaafd, maar de overige winkelvoorzieningen zullen zoveel als mogelijk worden afgebouwd danwel tot een minimumniveau teruggebracht. Wel blijft daar ruimte voor andersoortige bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie van de wijk. Dit wordt zelfs gestimuleerd.

Het projectteam heeft voorgesteld de welzijnsvoorzieningen samen te bundelen in twee centra, die gelijkwaardige mogelijkheden bieden.

De sociale wijkaanpak

Een groot deel van de sociale aanpak is opgehangen aan de fysieke aanpak. Door een grotere differentiatie van woningen verwacht men in de toekomst een grotere differentiatie van inkomensgroepen en daarmee een afname van sociale problemen.

De sociale aanpak moet eigenlijk nog van de grond komen. Het oorspronkelijke idee van het projectteam om voor de sociale aanpak een 'wijkontwikkelingsmaatschappij' in het leven te roepen is niet gelukt. Deze wijkontwikkelingsmaatschappij moest onder meer een werkgelegenheidsplan omvatten. Nu is het ambitieniveau lager en tracht de projectgroep Welzijn allerlei maatschappelijke activiteiten gericht op sociaal beheer zo goed mogelijk te coördineren. Vanuit de afdeling Welzijn van de gemeente wordt binnenkort een wijkaanpakcoördinator aangesteld, waardoor de aanpak hopelijk weer naar een hoger niveau wordt getild. Deze wijkcoördinator moet ook de problemen 'achter de voordeur' aan te pakken: vereenzaming, integratie autochtonen/allochtonen. Een recente ontwikkeling in de sociale wijkaanpak is de deelname aan het landelijke project 'de wijk is van ons allemaal'. Ter afsluiting van de zomer van 1996 is een wijkfeest gepland.

Ten aanzien van het onderwijs wordt met verschillende projecten tegemoetgekomen aan de taalproblemen die een multiculturele bevolkingssamenstelling met zich brengt. Verder is een experiment gestart met centrale opvang van nieuwe niet-Nederlandstalige leerlingen.

Financiering en risico's

Woningstichting Noordvest:

- Renovatie en verbetering: f 70 mln investering tot 2003 (vanaf 1993).
Daarvan onrendabel: ongeveer f 40 à 45 mln.
- Planmatig onderhoud: f 3 mln per jaar, dus zo'n f 30 mln tot 2003.
- Woonomgeving: alleen onderhoud binnenterreinen (hierin is in het verleden flink geïnvesteerd)
- Nieuwbouw moet kostenneutraal gerealiseerd worden.

De Woningstichting heeft een negatieve ABR van f 30 mln (per eind 1994) en heeft ten doel dit negatieve saldo weg te werken. Risico's moeten dus sterk ingeperkt worden. Middelen moeten gefaseerd worden ingezet, zodat men uit de gevarenzone blijft. Nieuwbouw levert geen geld op, maar is kostendekkend door verevening met duurdere projecten die de Woningstichting zelf ontwikkelt. Bij nieuwbouw wordt marktonderzoek gedaan en overleg gepleegd met makelaars. Er wordt alleen schone grond van de gemeente overgenomen; men kan geen risico van bodemvervuiling nemen. Soms worden risico's gedeeld met marktpartijen, maar bijvoorbeeld de dure huurwoningen komen geheel voor eigen risico. Soms moeten elders woningen worden verkocht. Verder moet het huurbeleid, binnen de wijk en daarbuiten, bijdragen aan een gunstige ontwikkeling van de financiële positie.

De gemeente investeert met name in de grond en in de woonomgeving. Voor bijvoorbeeld het veiligheidsplan is eigenlijk geen budget. De politie draagt wat bij in de personele sfeer. Het budget voor wijk- en buurtbeheer bedraagt f 100.000,- per jaar.

De grond wordt in erfpacht uitgegeven, ook bij projectontwikkeling. Grondexploitatie voor de sociale sector is genormeerd; de rest is marktconform.

Bij de grondexploitatie is de politieke opdracht de 'nuloptie', dus kostenneutrale exploitatie. De zogenaamde normkosten waarvan uitgegaan wordt in de plannen, vallen echter vaak hoger uit. Wanneer de doelstellingen gehandhaafd worden, moet er geld bij. Jaarlijks draagt de gemeente f 1,6 mln bij. Daarvan komt f 0,6 mln uit het stadsvernieuwingsfonds en f 1 mln uit de algemene middelen. De gemeente investeert tot 2003 ongeveer f 45 mln, daarvan is het tekort f 2,4 mln. Dit is exclusief kosten van (ernstige) bodemsanering. Eén locatie (SUBAT-tankstation) was erg vervuild; de sanering kostte f 3 mln. Dit werd niet helemaal afgedekt met IBS-subsidies.

Bodemverontreiniging is een van de grootste risico's van de gemeente. Ernstige gevallen worden aangemeld voor bijdragen vanuit het VINEX-convenant, maar de toewijzing is zeer onzeker. Er bestaat grote concurrentie voor deze bijdragen en elders zijn er nog ernstigere gevallen. Ook bij andere functieveranderingslocaties komen bodemverontreinigingen voor; de mate waarin verschilt

(vaak afhankelijk van waar in het verleden grond voor ophoging vandaan gekomen is). Bij bijvoorbeeld voormalige scholen valt de verontreiniging meestal mee, maar ook daar heeft men te maken met zaken als olietanks in de grond. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente en worden uit de algemene middelen betaald. Het risico betreft zowel de financiële kant als de voortgang van plannen. Zowel de Woningstichting als marktpartijen nemen alleen schoon verklaarde grond af. In de fase van bouwrijp maken, sluiten marktpartijen over het algemeen alleen juridisch zachte intentieverklaringen af. De gemeente draagt het risico tot de oplevering van de grond. Als de kosten van bodemsanering groot geweest zijn en de marktpartij laat het afweten (bijvoorbeeld omdat de afzet van de te bouwen woningen tegenvalt, zoals bij de geplande flats aan de noordwestrand van de wijk) is dit voor de gemeente een regelrechte strop.

Een ander risico betreft de geluidszones langs de snelweg, vooral wanneer de normen worden veranderd. Er mag dan plotseling niet meer worden gebouwd. Dit zou soms ondervangen kunnen worden door hoogbouw te realiseren, maar dan moet weer rekening gehouden worden met het molenbestand. In het belang daarvan mag op sommige plaatsen weer niet hoger gebouwd worden dan de hoogte van de onderkant van de wieden van de Schiedamse molens aan de rand van de binnenstad! Resumerend waren de volgende risico's niet in het beheerplan voorzien:

- ernstige gevallen van bodemverontreiniging
- geluidhinder snelweg
- molenproblematiek
- voorfinanciering

Ten slotte heeft de gemeente de particuliere woningverbetering niet in de hand. Met de beperkte stimulering die mogelijk is, komt deze slecht van de grond. Risico is dat dergelijke complexen verpauperen, ook daar waar het corporatiebezit is verbeterd. Dit is uiteraard funest voor de pogingen om het imago van de wijk te verbeteren.

Anders dan bij het stadsvernieuwingsfonds is wel verevening tussen financieel tegenvallende en succesvolle projecten op wijkniveau mogelijk.

Zwolle 'Holtenbroek'

Ligging en karakteristiek

Holtenbroek is een naoorlogse wijk die ontworpen is volgens de CIAM-ontwerpmethodiek. De wijk bestaat uit vier woonkwadranten met veel hoogbouwcomplexen, gescheiden door openbaar groen waarin de openbare functies verweven zijn.

De wijk ligt ten westen van de A28 en wordt daardoor van het stadscentrum afgesneden.

Woningen

De omvang van de woningvoorraad bedraagt ruim 4500 woningen. Drie van de vier woningen betreft een portiek- of galerijflat. Verder bestaat zo'n 75% van de woningvoorraad uit huurwoningen van corporaties en 15% van particuliere verhuurders. In het algemeen zijn het goedkope woningen. Ongeveer 25% van de huurders ontving medio 1994 IHS. In het gestapelde segment is sprake van een betrekkelijk hoge mutatiegraad ($\pm 3,5$ tot 4% tegen $\pm 2,5\%$ elders). Ook blijkt dat bijna een op de vijf corporatiewoningen die in Zwolle vrijkomen een woning in Holtenbroek is.

Bewoners

In totaal biedt de wijk momenteel huisvesting aan ruim 10.000 inwoners (= ruim 10% van de stedelijke populatie). Ook Holtenbroek heeft door de loop der jaren een sterke verandering in de bewonerssamenstelling doorgemaakt. Was de wijk ooit ontworpen voor het doorsnee gezin, momenteel wonen er relatief veel alleenstaanden en éénundergezinnen en deze verandering is de afgelopen jaren nog steeds in beweging: in Holtenbroek wonen meer 20 t/m 29 jarigen dan gemiddeld in de stad. Deze feiten rechtvaardigen de conclusie dat Holtenbroek een belangrijke starterswijk is. Daarnaast ligt ook het percentage 65-plussers hoger dan stedelijk. Ook is van Holtenbroek bekend dat er een groot aantal inwoners behoort tot de allochtone groeperingen (21%).

De verschillen in bewonerssamenstelling van de laagbouwoningen en de flatwoningen zijn duidelijk aanwezig. In de eengezinswoningen wonen voor een belangrijk deel nog de oorspronkelijke bewoners, wiens kinderen echter de wijk allang hebben verlaten. De voorraad gestapelde woningen biedt over het algemeen huisvesting aan jongeren en allochtonen. Zowel in de laagbouw- als in de hoogbouwcomplexen komt goedkope scheefheid voor. De scheefheid in vooral de eengezinswoningen wordt echter als positief ervaren, want die draagt bij aan de stabiliteit van de wijk. Er wonen immers nog steeds een aantal bewoners die hun hele leven in de wijk hebben gewoond en om die reden zich betrokken (blijven) voelen bij de woningen én woonomgeving.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in Holtenbroek is laag en bedroeg in 1989 slechts iets meer dan f 20.000,-. Het aandeel inactieven bedraagt bijna 50% bij een werkloosheidspercentage van ongeveer 20%. Nogal wat bewoners brengen dan ook relatief veel tijd in de wijk door.

Voorzieningen

Holtenbroek telt twee buurtwinkelcentra en één wijkwinkelcentrum. Daarnaast komen enkele verspreid liggende winkels voor. In totaal staan er zo'n 45 tot 50 winkels, 16 kantoren in de bank- en verzekeringswezen en 44 vestigingen van overige aard. Iets minder dan de helft van het verkoopvloeroppervlak heeft betrekking op de 'food-sector'. Het draagvlak voor het huidige voorzieningenniveau is onvoldoende (door bevolkingsafname in de wijk en vermindering van de koopkracht van de wijkbewoners) waardoor noodgedwongen sanering van het winkelapparaat onvermijdelijk lijkt.

In de wijk liggen 7 basisscholen, goed voor zo'n 600 leerlingen. Onder druk van de schaalvergroting en de instandhoudingsnorm, zou dit aantal moeten teruglopen naar 3 basisscholen.

Verder komen in Holtenbroek twee peuterspeelzalen voor, een kinderdagverblijf, een filiaal van de openbare bibliotheek, 2 wijkcentra (waarvan één specifiek voor de Molukse gemeenschap), een vergaderzaal voor surinamers, een bejaardenoord en 4 godsdiensthuizen.



Infrastructuur

De verkeersstructuur van Holtenbroek bestaat uit een aantal wijk-buurtverzamelwegen en binnen de kwadranten diverse woonstraten. Het profiel van de diverse straten correspondeert echter onvoldoende met de functie. In woonstraten zijn bijvoorbeeld weinig verkeersremmende maatregelen getroffen waardoor er nog veel te hard gereden kan worden. De meeste straten tussen de (hoogbouw)complexen zijn lang en recht. In 1994 vonden ruim 6,5% van het aantal meldingen van verkeersongevallen in de stad in Holtenbroek plaats.

Groenvoorzieningen

Door de opzet van de wijk in 4 kwadranten is er veel ruimte overgebleven voor grotere groenvoorzieningen. Het wijkgroen komt dan ook tot vlak bij de meeste woningen. Tussen de hoogbouwflats liggen grotere groene ruimten en rondom de laagbouwcomplexen komt vooral blokgroen voor. De scheiding tussen openbaar en privé-groen is soms echter vaag en dat leidt tot beheerproblemen.

Problemen

Bevolking

Holtenbroek heeft een negatief imago onder de lokale bevolking. Dit blijkt ondermeer uit de geringe belangstelling in andere wijken om door te stromen naar Holtenbroek. Voorts geven 8 van de 10 verhuiscandidate huishoudens in de wijk de voorkeur aan een andere wijk. De woningvoorraad is goedkoop en daardoor steeds minder toegankelijk geworden voor verschillende groepen woonconsumenten. Alleen de economisch zwakkeren komen nog voor een woning in aanmerking. Dit heeft in de praktijk tot gevolg dat vooral jongeren, éénoudergezinnen en allochtonen in de wijk instromen en dat andere bevolkingsgroepen de wijk verlaten. De eenzijdigheid van de woningvoorraad (naar prijs) leidt ook in Holtenbroek tot een grotere eenzijdigheid van de bevolking (naar inkomen). En ook Holtenbroek heeft te kampen met een afnemende tolerantie van bewoners ten opzichte van elkaar. De combinatie van botsende leefstijlen, slechte geluidsisolatie van de woningen en meer vrije tijd van bewoners leidt tot meer irritaties en botsingen en werken negatief uit op het toch al negatieve imago van de wijk.

Detailhandel

De detailhandel kent de nodige problemen doordat in het verleden het draagvlak is afgenomen. Niet alleen liep de koopkracht in de wijk terug, ook het bestedingspatroon van de bewoners is veranderd. Winkeliers werden gedwongen het assortiment te wijzigen bij een matige omzet. Dit proces was reeds in 1981 bekend, maar tot concrete maatregelen is het tot lang daarna niet gekomen. De bereikbaarheid van de winkels is bovendien voor verbetering vatbaar.

Infrastructuur

De verkeersstructuur van de wijk is onduidelijk en heeft eerder een scheidende werking dan een verbindende functie tussen de vier afzonderlijke buurten. Ook is de relatie tussen de woongebieden en de winkelcentra onvoldoende. Kortom, het ontbreekt aan een fijnmazig net van voet- en fietspaden. Verder bestaan in twee buurten parkeerproblemen. In veel woonstraten wordt te hard gereden en diverse kruispunten zijn gevaarlijk.

Openbare ruimte

Door de schaal van de bebouwing (veel hoogbouw) is de woonomgeving erg ruim van opzet. Veel bewoners zijn weinig betrokken bij het beheer van die grote openbare gebieden. Er komt dan ook veel vervuiling voor op straat, de parkeerterreinen bij de hoogbouwflats en in de groenvoorzieningen. Het groene assenkruis accentueert de scheiding tussen de buurten.

Veiligheid

Veiligheid is eveneens een groot probleem in de wijk. Holtenbroek scoort hoog op de Zwolse ranglijst als het gaat om vandalisme, overlast als gevolg van conflicten, geluidsoverlast, drugsoverlast en overige overlast, geweldsdelicten, gewapende overvallen, diefstal en woninginbraken. Uit de meest recente omnibusenquête blijkt dat 37% van de bewoners in Holtenbroek problemen in de buurt signaleert en dat is op de binnenstad na het hoogst gemeten percentage. Voorts blijkt verloedering van de buurt door 37% van de bewoners waargenomen te worden. Door de sociale onveiligheid ontbreekt het aan kansen voor het ontstaan van voldoende sociale structuren tussen de buurten.

Aanpak

Historische ontwikkeling integrale aanpak

In 1988 is door de gemeente een projectgroep geformeerd die in eerste instantie de opdracht kreeg om een sterke-/zwakte analyse van de wijk uit te voeren. In 1989 heeft de projectgroep haar bevindingen gerapporteerd. Vervolgens is een ruimtelijke studie verricht die later als onderwerp van discussie heeft gediend bij het opstellen van de structuurschets die in 1991 gereed kwam. Daarin zijn de volgende hoofdonderdelen opgenomen: volkshuisvestingsplan, voorzieningenplan, ruimtelijk plan en een interim rapport over beheer en sociale vernieuwing. De structuurschets is onder zwaar vuur komen te liggen toen bleek dat voorgesteld werd om diverse gestapelde nieuwbouwcomplexen op een aantal locaties in het groene assenkruis en aan de rand van de wijk te bouwen. De bewonersvertegenwoordiging in de projectgroep bleek toen onvoldoende in staat te zijn geweest om de belangen van hun achterban te vertegenwoordigen.

Besloten werd om eerst en vooral aandacht te schenken aan de problemen die door de bewoners ervaren werden (de korte-termijn problematiek). In 1991 is de sociale vernieuwing van start gegaan met de aanstelling van de coördinator sociale vernieuwing en de formatie van enkele buurtwerkgroepen. Diverse problemen konden op deze wijze worden aangepakt. Ook werd het project Hekwerk opgestart. Deze bestaat uit 12 banenpoolers die aan de slag zijn gegaan om (kleinschaligere) problemen in de woonomgeving aan te pakken. De verhuurders hebben 2 huurders-service-teams ingesteld voor het uitvoeren van dagelijkse klussen en in diverse complexen zijn huismeesters aangesteld. Ook werd met de directe bewoners begonnen een verbeterplan op te stellen voor de woonomgeving in Holtenbroek 3. In 1993 is het wijkloket geopend (als voorpost van de gemeente) waar bewoners terecht kunnen voor informatie van diverse aard (ook verbeterplannen) en waar de wijkwethouder één keer per maand spreekuur houdt.

Nadat de voorgaande maatregelen allemaal in gang gezet waren, is voorzichtig geprobeerd om het heftig bekritiseerde ruimtelijk plan aan te passen alsmede de wijze waarop de plannen gepresenteerd zouden worden. Bovendien werd er meer aandacht besteed aan de compensatie van functies die verloren zouden gaan. Dit aangepaste plan werd na enige strubbelingen aangenomen. Verschillende werkgroepen gingen van start om verschillende planonderdelen uit te werken. Bewoners en winkeliers hebben daarbij een actieve rol gekregen, ook bij het presenteren van de voorstellen aan de buurt. Inmiddels is er een meerjarenplanning opgesteld en een intentie-overeenkomst gesloten tussen gemeente en corporaties. Bij de uitwerking van concrete plannen worden ook marktpartijen betrokken.

Woningvoorraad

Raamwerk voor de aanpak van Holtenbroek is de Nota Volkshuisvesting 1995-1998, vastgesteld door de gemeenteraad in december 1994. Hoofddoelstelling is een heterogene wijkopbouw (in sociaal-economisch opzicht). Doelstelling is ook behoud van de goedkope woningvoorraad, op gemeentenniveau. In de wijk wordt wel een verschuiving nagestreefd, een verschuiving die echter zijn beperkingen kent. Is nu bijvoorbeeld de verhouding huur-koop 90-10, dan wordt een verschuiving naar 70-30 mogelijk geacht. In de sociale sector mogen huren (op termijn) minimaal f 500,- per maand zijn. Uitgangspunt is dat deze woningen, eventueel met maximale huursubsidie, voor de allerlaagste

inkomens toegankelijk blijven. Hierover zijn prestatie-afspraken gemaakt met corporaties. De gemeente stopt geen geld in de woningvoorraad van de wijk.

In de komende jaren worden op een aantal locaties nieuwe woningen gebouwd om meer differentiatie van de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling te bewerkstelligen. Het aantal nieuwbouwwoningen is echter een stuk lager dan in de oorspronkelijke plannen. Ook worden een aantal complexen op termijn gesloopt en eveneens vervangen door nieuwbouw. Andere complexen worden verbeterd in samenspraak met bewoners, een werkgroep of een bewonerscommissie.

Met de corporaties is enkele jaren geleden een convenant gesloten over de aanpak van Holtenbroek. Sindsdien zijn ook marktpartijen (Wilma en Amstelland) bij de ontwikkeling (inclusief winkelcentrum) betrokken en wordt er met alle betrokken partijen gezamenlijk overlegd.

De verschuiving in de wijk moet in samenhang worden gezien met wat er gebeurt in de uitleggebieden. In Stadshagen (VINEX) moeten er minstens 1000 woningen (15%) komen die toegankelijk zijn voor mensen met een uitkering. Hieronder kunnen ook goedkope koopwoningen vallen (stichtingskosten f 110.000 à f 130.000). Een probleem is, dat er weinig BLS-middelen staan tegenover de hoge grondkosten die het gevolg zijn van de bouw van twee bruggen. Na onderhandelingen is de uitvoering in handen gesteld van twee beleggers: Aegon en Sociaal Fonds Bouwnijverheid. Deze partijen zullen zowel het dure als het goedkope segment realiseren. Contractueel is vastgelegd, dat de goedkope woningen op termijn worden overgedragen aan toegelaten instellingen. Er is een totaal grondprijs afgesproken. De bijdrage van de gemeente aan de goedkope woningen is f 20.000,- per woning, uit opgespaard BWS-geld.

Herstructurering detailhandel

Het oorspronkelijke plan om de bestaande detailhandel te concentreren in één winkelcentrum is van de baan; thans worden plannen opgesteld om de buurtwinkelcentra een nieuwe impuls te geven.

Herstructurering verkeersinfrastructuur

Om de verkeersveiligheid te vergroten wordt heel Holtenbroek opnieuw ingericht als 30-km/h zone. Kruispunten worden voorzien van een plateau en in veel straten worden verkeersdrempels aangelegd. Fietspaden worden doorgetrokken en op diverse punten in de wijk wordt de verlichting verbeterd.

Sociale aanpak

Een sociaal structuurplan is er (nog) niet. Dit moet de volgende stap zijn. Met de plannen voor de gebouwde omgeving (fysieke structuur) wordt de sociale problematiek is niet voldoende bestreden. Er zijn wel veel activiteiten ontwikkeld; een echte samenhang ontbreekt echter. Om een sociaal plan te ontwikkelen is het van belang om de meest relevante aspecten te definiëren. De beschikbare middelen moeten niet teveel versnipperd worden. Er zullen wellicht afspraken moeten worden gemaakt met instellingen om de inspanningen meer te richten op sociale-vernieuingswijken. De gemeente heeft daarbij de centrale regie. Financiering moet komen uit (opgespaard) sociale-vernieuingsgeld en verder uit de reguliere subsidiestromen voor de maatschappelijke instellingen. Signalering is belangrijk. Een eerdere signalering van schuldproblemen en schuldsanering zal bijvoorbeeld wellicht het aantal huisuitzettingen kunnen terugbrengen.

De verwachting is dat een integrale aanpak en een sociaal plan onder meer de overlast voor de wijkbewoners zal doen afnemen. En dat over enkele jaren minder mensen de wijk wensen te verlaten.

BIJLAGE 4 WIKKTYPERINGEN VOLGENS RIGO VAN BIJ HET ONDERZOEK BETROKKEN WIKKEN

De verschaalde portiekwijk

De verschaalde portiekwijk wordt gekenmerkt door een laag inkomensniveau, weinig sfeer, veel overlast en veel jongeren die voor een grote mobiliteit zorgen. Dit type wijk concentreert zich in de grote en middelgrote steden en is overwegend gebouwd tussen 1945 en 1970. Het aandeel huurwoningen (80%) is het hoogst van alle typen naoorlogse wijken, zo ook het aandeel lage (portiekwijk)flats (38%). De woningen zijn klein, zowel wat betreft het aantal kamers als de oppervlakte van de woonkamer. De bouwtechnische herstelkosten zijn het hoogst (f 5.800). Dit heeft te maken met de 'leeftijd' van de wijk. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de verschaalde portiekwijk is gebouwd in de 50-er jaren. Het inkomensniveau is in geen ander type naoorlogse wijk lager. Dat geldt ook voor de huren en koopprijzen van de woningen. Het percentage buitenlanders en werklozen is beduidend hoger dan in de andere typen naoorlogse wijken. De verschaalde portiekwijk wordt het minst aantrekkelijk gevonden; men voelt zich er niet thuis, men voelt zich onveilig en ondervindt veel overlast van vernieling en bekladding. De tevredenheid met zowel de woning al de woonomgeving scoort hier het laagst. De verhuisgeneigdheid is in de verschaalde portiekwijk dan ook veel hoger dan in welke andere wijk dan ook. Dit vanwege de buurt. Ten opzichte van 1986 is de verhuisgeneigdheid sterk toegenomen, vooral vanwege de buurt. Ook heeft er een sterke toename van het aandeel Turken en Marokkanen plaatsgevonden, tegenover een (opvallende) afname van het aandeel Surinamers en Antillianen.

Centrale vroeg-naoorlogse rijtjeswijk

De centrale vroeg-naoorlogse rijtjeswijk is overwegend in de periode 1945 tot 1960 gebouwd, maar heeft ook nog een belangrijk deel vooroorlogse woningen (25%). Met een gemiddeld bouwjaar van 1951 is dit het oudste type naoorlogse wijk. Het aandeel huurwoningen is vrij laag. De huren zijn laag. Deze wijken liggen vrij dicht bij het centrum van de woonplaats en kennen veel bedrijvigheid. Ze bevatten voornamelijk rijtjeswoningen (naast lage flats en 'tweekappers'). De bouwtechnische herstelkosten van de woningvoorraad zijn redelijk hoog (gemiddeld f 5.300,-). Er wonen relatief veel gezinnen met oudere kinderen en relatief veel ouderen. Het inkomensniveau is laag. De werkloosheid is vrij hoog en de opleidingsgraad laag. Het aandeel buitenlanders is laag in deze wijken. De sociale veiligheid is niet hoog. Het aantal winkels gerelateerd aan het aantal huishoudens is echter wel hoog. Het aantal verhuizingen en de verhuisgeneigdheid zijn op zich niet erg hoog, maar de buurt is wel een belangrijke factor bij diegenen die willen verhuizen. Ten opzichte van 1986 is de verhuisgeneigdheid toegenomen, niet zozeer vanwege de buurt maar vanwege de (te kleine) woning, huwelijk of samenwonen.

Bron: RIGO Research en Advies B.V. (1996), pp. 24 en 32.

VERSCHENEN IN DE SERIE STEDELIJKE EN REGIONALE VERKENNINGEN

1. Erik Louw, 'Vastgoedmarkt en ruimtelijke spreiding van kantoren, literatuurverkenning en hypothesevorming'
1993/130 blz./ISBN 90-6275-865-7/f 35,-
2. Lena Quist, 'Randstad Overleg Ruimtelijke Ordening, een onderzoek naar interprovinciale samenwerking'
1993/145 blz./ISBN 90-6275-875-4/f 40,-
3. Hugo Priemus en Herman van der Wusten, 'Ruimtelijke en bestuurlijke inrichting van de Randstad'
1993/215 blz./ISBN 90-6275-873-8/f 56,-
4. Heijde, J. van der, 'Doorwerking van de VINEX op provinciaal niveau, ruimtelijk beleid, woningbouw en bedrijfslocaties'
1994/173 blz./ISBN 90-6275-913-0/f 42,50
5. Erik Louw, 'De vastgoedmarkt op locatie, processen bij de realisatie van kantorenlocaties'
1994/136 blz./ISBN 90-407-1024-4/f 37,50
6. P.J. Boelhouwer, H.M. Kruythoff en H. Priemus, 'Beleid voor de grote stad on de toekomst'
1995/242 blz./ISBN 90-407-1172-0/f 70,-

