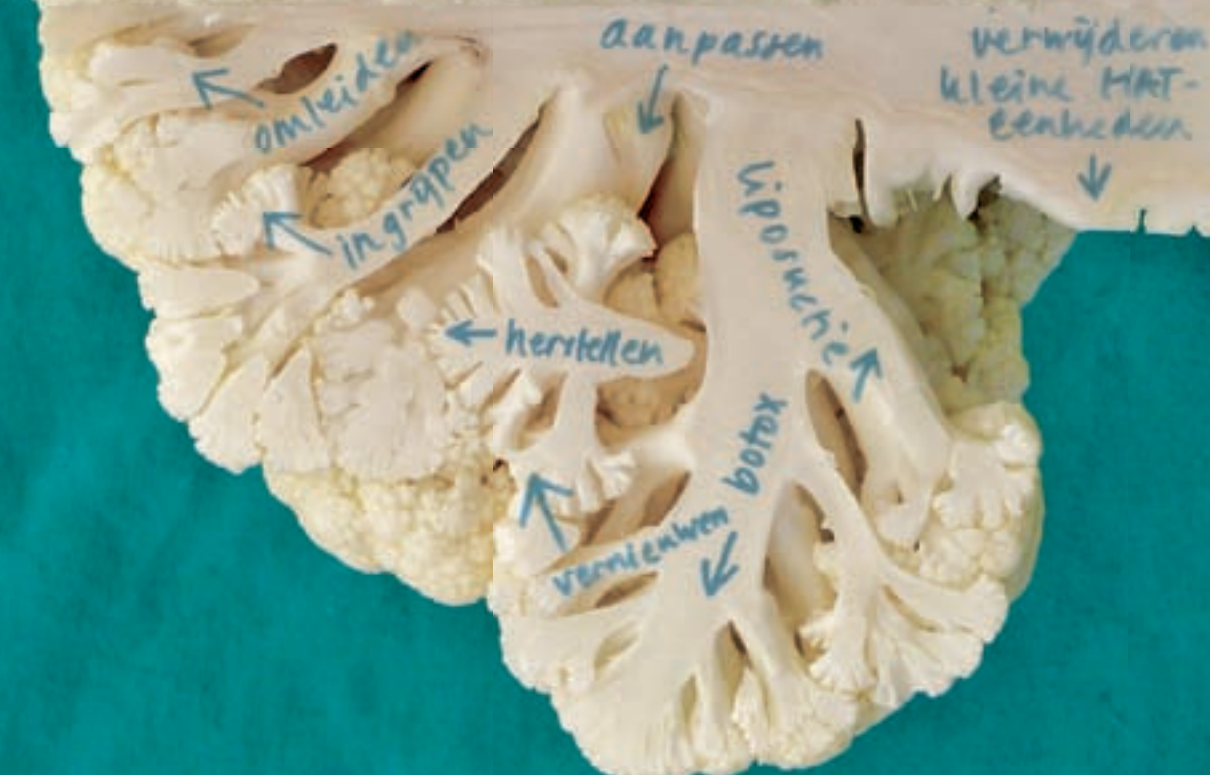




# De toekomst van de bloemkoolwijken



voorwoord 2

1  
Gebouwd  
protest 4

2  
De eerste  
ingrepen 10

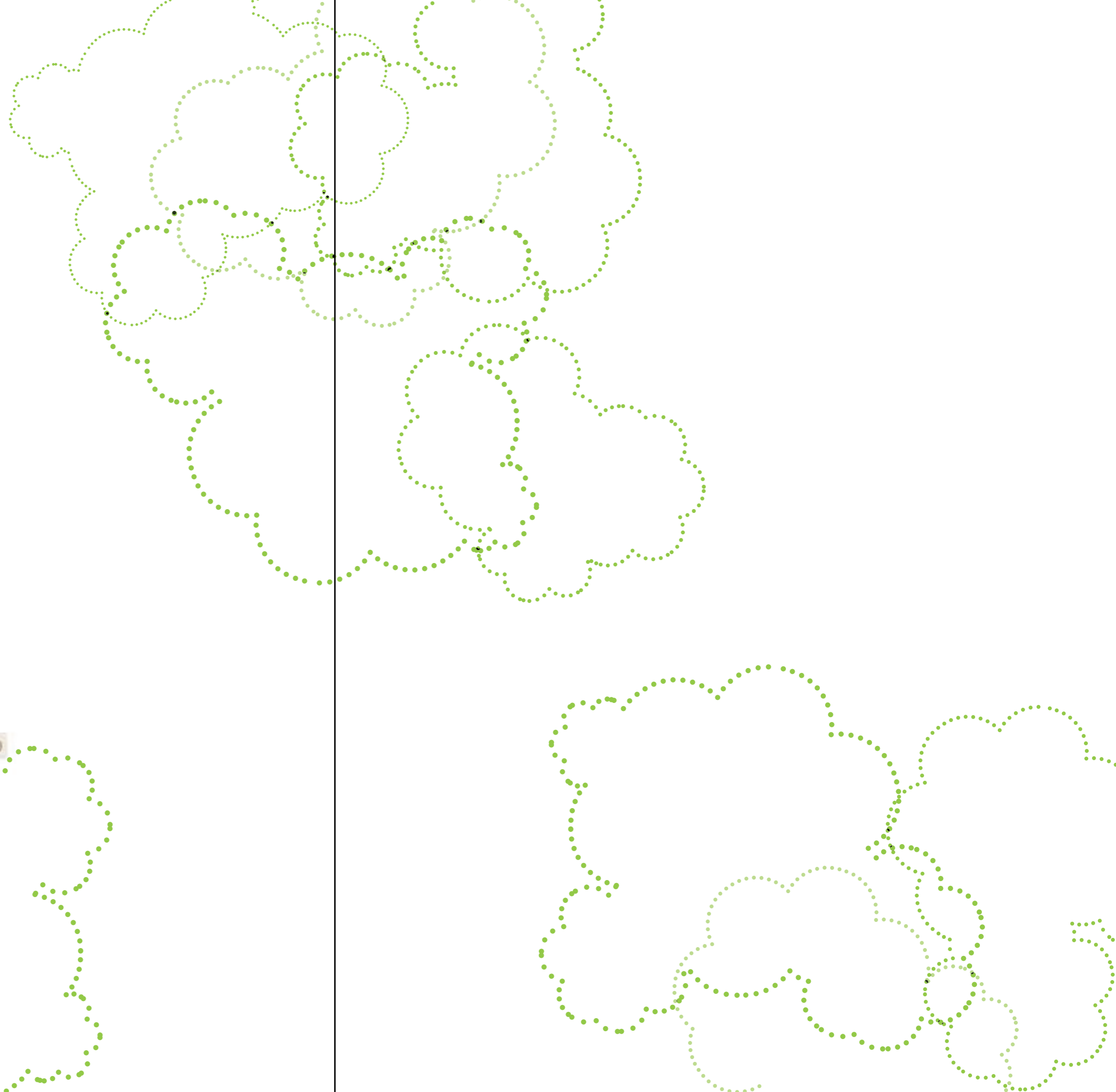
3  
Woningmarktanalyse  
en sociale en fysieke  
knelpunten 20

4  
De gewenste  
aanpak 26

5  
Fysieke ingrepen:  
beperkte makeover  
van vijf bloemkoolwijken 30

6  
Welke beheermodellen  
hebben effect? 38

7  
Blijvend op  
de agenda 44



# voorwoord

## Zijn de woonerven nu ook al aan vernieuwing toe?

*Met bloemkoolwijken heb ik een haat-liefdeverhouding. Mijn hele jeugd bracht ik door in een bloemkoolwijk. Mijn ouders waren de eerste generatie bewoners van de beleggingswoningen van het Philips Pensioenfonds: grote eengezinswoningen met voor- en achtertuin, spaanplaten tegen de gevels en toiletruimten aan de voorzijde.*

*Als kind was het er heel prettig wonen en spelen: veel groen, genoeg woonerven met wipkippen en waterpartijen. Onze wijk was ingesteld op gezinnen. Dagelijks liep ik via een omweg naar een tunnel onder de hoofdweg (scheiding van verkeersstromen!) en kwam ik al slingerend aan bij mijn protestantse basisschool. Die school vormde tezamen met de openbare en katholieke basisschool een mooi cluster in het hart van de wijk. Vlak daarbij lag, bereikbaar via zigzagpaadjes, het overdekte winkelcentrum met zijn lage systeemplafonds. Voor het winkelcentrum was een grote 'zitkuil' die uitkwam bij een watertje en de plaatselijke snackbar.*

*Pas bij verhuizing naar een grote studentenstad begreep ik dat ouders van speelkameraadjes die buiten mijn wijk woonden, zich rot ergerden aan de doolhovenstructuur. Daarom brachten mijn ouders waarschijnlijk iedereen naar huis na een verjaardagspartijtje. Met mij vertrokken meer buurtgenoten uit de bloemkoolwijk en bleven de empty-nesters achter. Dat zag je niet terug in het autogebruik. Het aantal auto's nam snel toe en de gezellige sfeer verdween uit de buurt. Mensen brachten meer tijd in hun woning door en minder in de woonomgeving. De huurwoningen werden verkocht voordat zij aan de grote renovatiebeurt toe waren.*

De SEV is in 2005 gestart met onderzoek naar de woonefwijken. Vanuit het programma 'Keer de verloedering!' kwamen de eerste signalen binnen dat er licht verval in de vorm van verloedering optrad in een aantal woonefwijken. Ook werden de eerste slijtageplekken van deze gemiddeld dertig jaar oude wijken zichtbaar.

De wijken die waren opgezet vanuit idealisme van kleinschaligheid ('terug naar de menselijke maat') en vanuit het collectivisme met woonerven, bleken ruim dertig jaar na realisatie niet meer te sporen met de veranderde samenleving. Het toenemende individualisme bleek niet makkelijk samen te gaan met de collectief opgezette woonerven en hoven. De schutting kwam en de binnenterreinen werden afgesloten om overlast en verloedering tegen te gaan.

De basis voor het onderzoek naar de bloemkoolwijken werd gelegd door een woningmarkt- en bevolkingsanalyse door Bureau Middelkoop. Deze eerste analyses wezen uit dat het slechter ging met deze wijken. De waarde van de woningen bleef achter en bewoners oordeelden negatief over hun woonomgeving; het beheer van de buitenruimte liet veel te wensen over.

Tevens liet de SEV eind 2005 voor een aantal verschillende wijken in Nederland kanskaarten maken. Ook voor twee bloemkoolwijken (Beijum-Oost in Groningen en de Beverwaard in Rotterdam) volgde een kanskaart. Opvallend was dat deze kaarten, met indicatoren op postcode niveau, op verschillende items van leefbaarheid en veiligheid knalrood kleurden. Met name drugsgebruik, overlast door jongeren, vernielingen en bekladdingen sprongen er op sommige plekken in deze buurten uit.

In 2007 ging Bureau Middelkoop, onder meer financieel gesteund door de SEV, aan de slag met een stedenbouwkundige verkenning om door middel van fysieke ingrepen de basiskwaliteit te herstellen in een vijftal woonefwijken. De SEV zag dat alleen fysieke ingrepen niet voldoende waren in een aantal wijken en liet SPIN Gebiedsontwikkelaars een studie verrichten naar modellen om de buitenruimte te beheren in combinatie met beperkte fysieke ingrepen.

Naar de typisch Nederlandse woonefwijken, gebouwd tijdens het hoogtepunt van de Nederlandse bouwproductie, is nog relatief weinig onderzoek gedaan. Dit terwijl anderhalf miljoen woningen in Nederland

juist tussen 1970 en 1985 zijn gebouwd.

Met deze publicatie wil de SEV een eerste aanzet geven tot kennisoverdracht: van de ideeën achter het ontwerp tot de huidige beleving van de fysieke en sociale aspecten van de woonefwijken, de beheeropgave en mogelijke oplossingen. Eerder verricht onderzoek door Atlas voor Gemeenten, Bureau Middelkoop en SPIN Gebiedsontwikkelaars aangevuld met kennis uit de praktijk en kennis van Cor Wagenaar, gespecialiseerd in de geschiedenis van architectuur en stedenbouw, en Noor Mens, architectuurhistoricus, vormden hiervoor de basis. Door concrete voorbeeldprojecten en experimenten uit de praktijk kunnen (beleids)medewerkers van gemeenten en corporaties aan de slag met combinaties van sociale en fysieke ingrepen en initiatieven gericht op beheer. De SEV experimenteert graag mee in dit nog onontgonnen terrein.

De SEV ziet de bloemkoolwijken niet als nieuwe probleemwijken van Nederland. Ze zullen niet met stip eindigen in de volgende top veertig van het Rijk, zo is onze verwachting. Wel zouden veel van deze wijken meer aandacht moeten krijgen van gemeenten, corporaties en andere investeerders. Met hier en daar een beetje botox en liposuctie kunnen deze wijken er weer vijftig jaar tegenaan.

Anne-Jo Visser  
Programmabegeleider SEV

# 1 Gebouwd protest



Plotseling is het een begrip: de bloemkoolwijk. Een vreemdere benaming zal in de stedenbouwkundige literatuur moeilijk te vinden zijn en ook in het buitenland is er niets dat erop lijkt. Toch weet iedereen in de vakwereld waar het om gaat: de bloemkoolwijk is de in steen gestolde ideologie van de jaren zeventig, al werden de meeste voorbeelden pas in de jaren tachtig opgeleverd.

Plotseling is het een begrip: de bloemkoolwijk. Een vreemdere benaming zal in de stedenbouwkundige literatuur moeilijk te vinden zijn en ook in het buitenland is er niets dat erop lijkt. Toch weet iedereen in de vakwereld waar het om gaat: de bloemkoolwijk is de in steen gestolde ideologie van de jaren zeventig, al werden de meeste voorbeelden pas in de jaren tachtig opgeleverd.

Ideologie is een lastig begrip, in dit geval des te meer omdat stedenbouwkundige programmeer- en ontwerpprincipes er samenvallen met aan de 'tegencultuur' ontleende maatschappijopvattingen. Steeds als deze combinatie zich voordoet, dient de vraag zich aan hoe deze twee werelden op elkaar aansluiten.

In dit hoofdstuk schetsen we de achtergronden van de bloemkoolwijk, de ambities, inspiraties en de utopieën die dit wonderlijke fenomeen verklaren. Ineens zijn ze het onderwerp van veel bezorgde studies die deze wijken als het volgende grote object van stedelijke vernieuwing inleiden, maar waar komen ze vandaan? <sup>1</sup>

Eerst die vreemde benaming: waarom is de term bloemkoolwijk op zijn plaats, zozeer zelfs dat die algemeen ingang vond? Een blik op de stadsplattegrond maakt het onmiddellijk duidelijk: deze wijken zijn herkenbaar als min of meer afgeronde vlekken met een stratenpatroon waarvan de complexe structuur inderdaad aan die van bloemkool herinnert. Geen lange rechte wegen, maar een wirwar van meanderende, vaak in woonerven eindigende straten, voor doorgaand autoverkeer ongeschikt, voor voetgangers en fietsers ideaal, als ze tenminste de weg kennen.

### Geüniformeerd suburbia

Zoals de 'tegencultuur' van de jaren zestig en zeventig – provo, de kabouters, Oranje Vrijstaat, happenings, 'onbeschaafde' popmuziek – een gedroomde revolutie tegen de officiële cultuur van de wederopbouwjaren was, zo is de bloemkoolwijk het gebouwde protest tegen de rechtlijnige, massale, gestandaardiseerde en voor het moderne snelverkeer ontsloten wederopbouwwijk. <sup>2</sup>

Sterker: de bloemkoolwijk rekent af met de planningsmachinerie, waarvan de wederopbouwwijk het resultaat was, en met de manier waarop die het voorheen grotendeels maagdelijke tussengebied tussen de steden in ijtempo koloniseerde. Dat heel Nederland in luttele decennia na 1945 dramatisch van aanzien veranderde is intussen een dooddoener.

### De wortels van het stedenbouwkundig protest

Het ligt voor de hand dat de extreme omslag in het stedenbouwkundige denken die de bloemkoolwijk vertegenwoordigt niet uit de lucht komt vallen. Anders dan tot voor kort vrij algemeen werd aangenomen liggen de wortels van de kritiek in de jaren vijftig. Toen al groeide, ook in kringen van de planners zelf, de twijfel.

Het meest extreme voorbeeld ervan vormt een in 1957 in Duitsland verschenen handboek, 'Medizin und Städtebau'. <sup>3</sup> In de twee vuistdikke en bloedserieuze delen wezen de auteurs de nieuwbouwwijk af als een 'onnatuurlijke' biotoop. Verhuizing uit de oude steden naar de nieuwe wijken stond gelijk met een vorm van deportatie en het leven in de nieuwe wijken zou tot meer psychische schade leiden dan de ervaringen met de luchtaanvallen tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Tal van aspecten waren hiervoor verantwoordelijk: de monotone woonomgeving, de onmogelijk-

heid er het 'hele' leven te ervaren ('functies' die niets met het wonen te maken hadden waren uitgebannen en dus niet meer te ervaren), en de eenzijdigheid van de bevolkingsamenstelling (vooral gezinnen waarvan – destijds nog gebruikelijk – alleen de man werkte, wat inhield dat die zich een groot deel van de dag buiten de woonwijk bevond). Al deze karakteristieken maakten het wonen in de nieuwbouw geestelijk ongezond.

Tegenover deze (pseudo-)wetenschappelijke kritiek stond het protest vanuit de artistieke avant-garde. Ook dat is tot ver in de jaren vijftig terug te traceren. Maar in de jaren zestig werd het algemeen, in de literatuur, in de beeldende kunst, op straat en uiteindelijk ook in de architectuur. De strekking viel deels samen met die van het hierboven genoemde handboek. In de nieuwbouw viel niets te beleven.

"De architecten," beweerde Constant in het befaamde avant-garde tijdschrift 'Randstad', "ontwerpen gebouwen en steden waarin slechts rekening wordt gehouden met efficiency. Hun ideaal is het comfortabele, perfect georganiseerde werkkamp." <sup>4</sup>

Een derde pijler van het protest hing nauw samen met de opkomst van wat al snel als een nieuw linkse politieke ideologie werd aangeduid. Net als oud-links verzette die zich tegen de werkelijke of vermeende onderdrukking van de 'gewone man', die ook in socialistische kring de traditionele arbeider verving, maar anders dan de 'oude' opvattingen werd het onderdrukkende karakter van de burgerlijke maatschappij niet langer uitsluitend in verband gebracht met diens sociaal-economische achterstand.

### De bloemkoolwijk als gebouwde ideologie

Is het werkelijk mogelijk de vormtaal van de bloemkoolwijk tot deze cocktail te herleiden? Hoe komen deze ideeën in de stedenbouwkundige praktijk terecht? Vast staat dat het geluid uit de hoek van de (beeldende) kunst en de nieuw linkse ideologie van, onder andere, de Frankfurter Schule een stempel drukte op een zeer levendig studentenprotest, met name op de faculteit bouwkunde te Delft.

Wanneer Van Embden stelt dat deze Delftse protestgeneratie een stempel op Nederland heeft gedrukt dan ligt het voor de hand de bloemkoolwijken als het meest sprekende voorbeeld te zien.<sup>5</sup> Dat helpt te begrijpen waarom die inderdaad een verrassend directe uitdrukking van die gedachtencocktail zijn.

Neem het concept van de 'natuurlijk' levende mens, dat al in het Duitse handboek uit de jaren vijftig als toetssteen gold. Dat neemt in de bloemkoolwijk een markante plaats in. Niet zozeer omdat veel openbaar groen werd toegepast – dat was ook in de vorige generatie wijken het

geval – maar vooral omdat het mensbeeld dat erachter zat als een leidende gedachte fungeerde. Mensen zijn sociale dieren. Wie natuurlijk leeft, is met meer bezig dan het verbeteren van zijn positie in de 'rat race'. Hij werkt, maar hij ontspant zich ook. Hij richt zich op zijn 'natuurlijke' sociale kaders, die van het gezin en de kleine groep eromheen. Hij laat zijn natuurlijke behoeftes niet in een door de burgerlijke maatschappij gedictieerd keurslijf persen. Hij tekent protest aan tegen elke vorm van 'tegennatuurlijke' dwang (wat onder andere tot de 'seksuele revolutie' zou leiden). In overeenstemming met het ideaal van de 'hele' mens bestreek hij alle levensterreinen. Hoe kon de stedenbouw hem hierbij van dienst zijn?

In de eerste plaats door kleinschaligheid na te streven, de schaal die door het individu nog was te overzien. Die leek samen te vallen met die van het dorp – of de commune.

De gerichtheid op de kleine schaal relativeerde het belang van de snelle verbinding met de naastgelegen buurten, andere wijken of de centrale stad. In plaats van de woonbuurten in te passen in de verkeersstructuur werd de omgekeerde weg bewandeld. Verkeerswegen werden ingebed in het woud van kleine, afgeronde buurten en mondden daar uit in een 'culle de sac' of een woonerf. Voor kinderen ontstond daarmee ook letterlijk een veilige speelplek zonder doorgaand verkeer.

Tegenover de functionaliteit van de wederopbouwwijk stelde de bloemkoolwijk het in de praktijk nauwelijks te realiseren ideaal van een zover mogelijk doorgevoerde functiemenging. Die zou bovendien bijdragen aan de aan de beeldende kunst ontleende opvatting dat de stad een levend theater was, een plek waar de voorbijgangers de rollen van acteur en toeschouwer in zich verenigden.

De bloemkoolwijk zou het decor moeten zijn van een constante niet geësceneerde, met het leven van alledag samenvallende 'happening'. De 'natuurlijke' levenskwaliteiten die zozeer werden benadrukt, zouden universeel zijn en zich ontwikkelen in een tempo dat door de evolutie werd bepaald. Ten opzichte van het historische tijdsverloop betekende dat feitelijk dat deze waarden als onveranderlijk werden gezien. Daarmee werd een scherp contrast geschapen met de moderne wereld waarin het grootste belang werd toegekend aan wat

nieuw was, en waarin al het nieuwe het oudere als achterhaald en ouderwets veroordeelde. De gerichtheid op het nieuwe zou afbreuk doen aan universele, natuurlijke menselijke waarden en werd daarom doorgaans als één van de aspecten die de moderne maatschappij tot de corrumpende omgeving maakte die ze volgens de critici was.

Voor de bouwtechnologie gold dat ook: het was niet nodig de modernste vindingen in praktijk te brengen, en zelfs onwenselijk de technische, klinische perfectie van de machine na te streven –

het oermoderne ideaal van de 'woonmachine', populair in de jaren twintig en dertig, werd afgezworen.

Dat gold ook voor de hoogbouw, eertijds een teken van technisch vernuft. Technische perfectie gold zelfs als verdacht, niet eens zozeer omdat die snel verouderd zou zijn, maar meer nog omdat die het karakter van de stad als een 'levend' fenomeen ontkende.

De stad diende zich aan het leven aan te passen, en niet – wat bij de wederopbouw wijken het geval zou zijn – het leven aan de stad.

De vitaliteit van de stad zou, ten slotte, al in de fase van de planning ruim baan moeten krijgen. De rigide, strikt van bovenaf geplande en op geen enkele manier door de toekomstige bewoners bij te sturen, 'totalitaire' planvormen zouden plaats moeten maken voor de structuren van de 'participerende democratie'. De personen van wie het leven het meest direct door de resultaten van de planning zouden worden beïnvloed, zouden bij het ontwerp ervan direct betrokken moeten zijn – ook een ideaal dat in de praktijk soms lastig te realiseren was.

De bloemkoolwijk ontleent zijn karakteristieken aan de 'vertaling' van de hierboven geduide ideeëncocktail. De bloemkoolwijk is een afgerond geheel, opgebouwd uit in laagbouw uitgevoerde 'dorpen' met simpele bakstenen woningen. De verkeersstructuur meandert rond de dorpen en wemelt van de woonerven. Er zijn veel voorzieningen die uitnodigen het stedelijk theater tot leven te brengen. Het 'onaffe' karakter wekt de suggestie van aanpasbaarheid. Deze bouwstenen werden verrassend snel gemeengoed. Ze werden uitgedragen in tal van teksten en rapporten.

Bijvoorbeeld in een studie van de 'Kerngroep Woning-architectuur' van de BNA, dat in 1972 in het tijdschrift Plan werd toegelicht. "Om beter te kunnen bouwen in de maatschappij, zal eerst de maatschappij verbouwd moeten worden," luidt het al in de eerste zin – stedenbouw is maatschappijvernieuwing.<sup>6</sup> Alle desiderata komen erin naar voren: multifunctionaliteit, natuurlijkheid en universaliteit. De auto werd aan banden gelegd, onder andere door een zo rijk palet aan voorzieningen aan te bieden, dat de wijkbewoner niet meer op pad hoeft. Idealiter had elke wijk zijn eigen identiteit, gebaseerd op typerende landschappelijke of bouwkundige elementen. Ten slotte de aandacht voor het theatrale. Wat de wijk te bieden heeft moet 'waarneembaar' zijn, ook het sociale leven en de rol van het individu daarin.<sup>7</sup>

## Achteraf beschouwd zijn het misschien de meest ambivalente wijken ooit in Nederland gebouwd



### Een gesteld tijdsbeeld

Evenals de wederopbouwwijk van de jaren vijftig en zestig hing ook de bloemkoolwijk samen met processen op grotere schaal. De trend tijdens de wederopbouw was er één van binnen naar buiten en van armer naar meer welvarend.

De bloemkoolwijk wil nadelige gevolgen van deze trend keren.

Evenknie van de wederopbouwwijk was de kaalslagsanering in de negentiende-eeuwse wijken en de stadsvernieuwing, die er feitelijk aan vooraf ging of althans net iets eerder van de grond kwam. De formele overeenkomsten zijn overduidelijk. Kleinschaligheid, theater, functiemenging, het secundair maken van het doorgaand verkeer, de inrichting van speelstraten en het vermijden van hoogtechnologische bouwwijzen die er maar uit de toon zouden vallen.

Behalve met de stadsvernieuwing houdt de bloemkoolwijk nauw verband met een aantal andere fenomenen uit deze jaren. Te denken is aan het structuralisme. Het oppervlak van de bloemkool is een prachtig voorbeeld van een egale maar rijk gevarieerde structuur. Het structuralisme laat zich duiden als een even eenvoudig als duidelijk voorbeeld van het harmoniëren van het individu (de woning) en het collectief (de structuur). Het is nauw verwant met de filosofie van J. Habraken, wiens 'De drager en de mensen' ook weer aansluit bij het onderscheid dat in de stadsvernieuwing wordt gemaakt tussen de 'drager' (het stratenpatroon) en de mensen. Structuren (stratenpatronen, draagconstructies) veranderen langzaam of blijven gelijk, de inbouw (in de praktijk: de woningen) zouden gemakkelijk aan te passen zijn. Hetzelfde onderscheid tussen vaste en dynamische elementen vormde omstreeks dezelfde tijd het uitgangspunt van Aldo Rossi's 'De Architectuur van de Stad'.<sup>8</sup> Ook de overeenkomsten met de beeldende kunst zijn overduidelijk. Het meest misschien nog wel met Constant's 'Nieuw Babylon'.<sup>9</sup> De bloemkoolwijken passen, met andere woorden, bij een manier van denken die in de jaren zeventig wijd verbreid was.

### Revolutie van de 'truttigheid'?

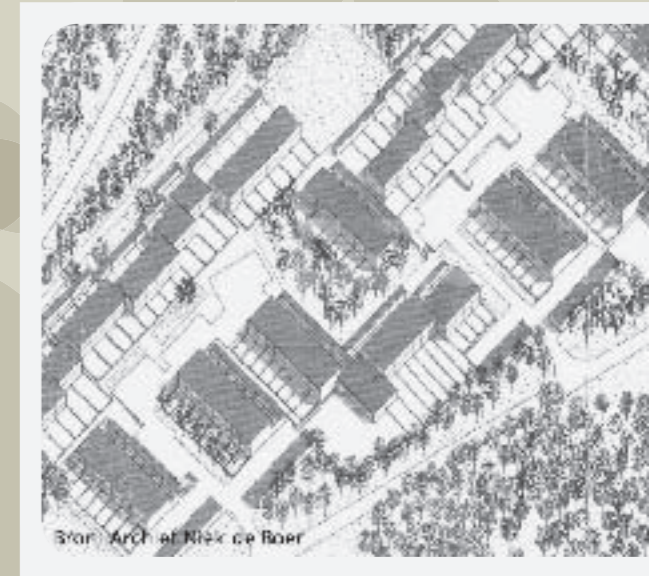
Achteraf beschouwd zijn het misschien de meest ambivalente wijken ooit in Nederland gebouwd. Ontworpen in het teken van een tegenculturele, nieuw-linkse revolutie, vallen ze nu vooral op door hun volkomen gebrek aan pretentie. Spectaculair waren ze ondanks hun radicalisme niet.

De bloemkoolwijk was een radicaal alternatief voor de wederopbouwwijk. Toch is die, net als de wederopbouwwijk, de uitdrukking van een radicale en eenduidige gedachtewereld. Ze komt voort uit een denktrant die weliswaar in het teken van participatie en democratisering stond, maar toch voortkwam uit de wereld van de planners.

Toen de bouw van de eerste wijken nog in volle gang was, werd het fenomeen al geassocieerd met eentonigheid (W. Patijn) en 'nieuwe truttigheid' (Carel Weeber).<sup>10</sup> Pas in de jaren tachtig, toen aan de laatste bloemkoolwijken nog werd gebouwd, werden de wissels opnieuw omgezet. Vertegenwoordigde de bloemkoolwijk een 'dorps' alternatief voor het industrieel geproduceerde suburbia van de wederopbouw, nu bewoog de slinger zich in de richting van het metropolitaanse, van de 'compacte' stad als opnieuw aan te zwengelen economische motor. Tegelijkertijd opende de introductie van meer marktwerking het bouwen naar de wensen van de 'woonconsument'.

Een heel lang leven was de rage van de bloemkoolwijk uiteindelijk niet beschoren. Hoewel aan veel voorbeelden nog tot diep in de jaren tachtig is verder gebouwd, markeert 1982 feitelijk het einde. Toen dreigde een economische crisis het

suburbanisatieproces tot staan te brengen en zelfs om te keren. De tegenculturele idealen verloren terrein, voorop stond voortaan het zo goedkoop mogelijk opvangen van de nog altijd stijgende behoefte aan woningen en het zo goed mogelijk benutten van de bestaande voorraad. Stadsvernieuwing werd een vorm van beheer en exploitatie van nog niet slooprijpe panden en de plannen voor de bloemkoolwijken in uitvoering werden drastisch versoberd. Daarmee verloor dit ideaal alle glans.



1 SEV en Bureau Middelkoop presenteerden hun onderzoek in een drietal rapporten: *Woningvoorraad en bevolkingsdynamiek in laat-naoorlogse wijken* (2006), *'State-of-the-Art' van de laat-naoorlogse wijken* (2007) en *Gereedschapskist voor woonwijken* (2008). Een greep uit de publiciteit die dit onderzoek genereerde: 'Verlept concept', in *Binnenlands Bestuur*, 31 augustus 2007; T. van der Steeg, M. Ubink, 'Niet alleen stoeptegels vervangen', in *Aedes Magazine* nr. 23, 2007; W. de Ridder, 'Eigen huis, tuin en buurt', in *SRO* 89(2008)2, 74-75; *Lay-Out* (2008)4 (themanummer); S. Slager, 'Weg met schuurtjes en schuttingen', in *Trouw*, 11 maart 2008; M. van der Kooij.

2 Dat de bloemkoolwijken een reactie waren op de rechtlijnigheid van de wederopbouw werd al in 1987 geconstateerd in: N. de Boer, D. Lambert, *Woonwijken. Nederlandse stedenbouw 1945-1985*, Rotterdam 1987, 69-83.

3 P. Vogler, E. Kühn (hrsg.), *Medizin und Städtebau. Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau*, München, Berlin, Wien, 1957.

4 Constant, 'Opkomst en ondergang van de avant-garde', in *Randstad* 8(1964), 20.

5 S.J. van Embden, 'Het derde eeuw-deel; het heden', in F. de Jong, *Stedenbouw in Nederland*, Zutphen 1985, 73.

6 'Conditie voor kwaliteit van de woonomgeving', in *Plan* (1972)8, 21.

7 Idem, 21-40.

8 A. Rossi, *L'Architettura della Città*, 1966. In 2002 verscheen een Nederlandse vertaling.

9 M. Wigley, *Constant's New Babylon. The Hyper-Architecture of Desire*, Rotterdam 1998.

10 H. van der Cammen, L.A. de Klerk, *Ruimtelijke Ordening. Van plannen komen plannen. De ontwikkelingsgang van de ruimtelijke ordening in Nederland*, Utrecht 1999, 158.

## 2 De eerste ingrepen



In dit hoofdstuk zoomen we in op vier bloemkoolwijken (woonerfwijken) waar men reeds in de jaren negentig aan de slag ging met het bijstellen van het idealistische concept: Julianadorp in Den Helder, Beijum-Oost in Groningen, Antilopespoor in Maarssenbroek en de Beverwaard in Rotterdam. Welke facetten werden aangepakt en welke ingrepen werkten wel en welke niet?

In de jaren negentig – tien tot twintig jaar nadat de eerste heipaal de grond inging – vertoonden een aantal woonerfwijken in ons land de eerste tekenen van verval. Over het algemeen kampten de woonerfwijken in het noordoosten eerder met sociale problemen en imagoproblemen dan de wijken in het westen. Wijken aan de rand van ons land, zoals Groningen of Den Helder, waren minder in trek dan in het westen. Toen de woningmarkt meer ontspannen raakte (en de vraag dus licht afnam), waren dit de eerste woonwijken die de klappen kregen.

Tegelijkertijd kampten woonerfwijken in de Randstad, zoals in Maarssenbroek en Rotterdam, met verloedering van bepaalde delen van de woonerfwijken. Overlast en verloedering rond bijvoorbeeld HAT-eenheden leidden ook in de Randstad tot verval.

### 2.1 Julianadorp, Den Helder

De wijk Julianadorp ligt naast de plaats Julianadorp (17.000 inwoners) zo'n zes kilometer van de stad Den Helder in de kop van de provincie Noord-Holland. Met de nieuwbouw van de buurten Middelzand, Vogelzand, Kruiszwijn, Wierbalg, Doorzwin, Malzwin, Boterzwin en Zwanenbalg is Julianadorp sinds 1970 enorm gegroeid.

Deze vierde uitbreidingswijk van Den Helder wordt wel gezien als een 'geamputeerde' wijk, omdat het noordelijke deel van de uitbreiding nooit is gerealiseerd. De wijk bestaat bij de aanbouw vrijwel geheel uit huurwoningen, toegespitst op de sociale woningbouw en kent geen straatnamen maar nummers per buurt, bijvoorbeeld Doorzwin 2045. De wijk heeft een typische bloemkoolstructuur met een hoofdonthuizing die steeds fijnmaziger vertakt in de wijk. Een doolhof voor de onbekende bezoeker. De woningen zijn ontsloten rond hofjes. Keuken, entree en berging liggen aan het hofje. De woonkamer is aan de achterkant. Het parkeren is deels op eigen erf. De achterkanten van de huizen zijn 'ingepakt' met openbaar groen. Over het algemeen hebben de

huizen geen entree aan de achterkant. De sociale samenhang in de wijk is ontworpen op de tekentafel.

#### Verval begin jaren negentig

Zo'n vijftien jaar na de bouw ontstonden de eerste problemen. Eind jaren '90 was er sprake van dertig procent leegstand in corporatiebezit. Den Helder had indertijd een ontspannen woningmarkt. Het imago van de wijk was slecht. Veel overlast en een gevoel van onveiligheid zorgden ervoor dat mensen er niet graag gingen wonen.

Woningstichting Den Helder pleegde investeringen (15.000 gulden per woning), waaronder per woning een luxe keuken en badkamer, een dakkapel, een carpool voor de eigen auto en de bergingen werden verplaatst. Het vertrekmotief van bewoners bleek echter vaak gericht op de kwaliteit van de openbare ruimte en leefbaarheid en niet op de kwaliteit van de woning. In de HAT-eenheden woonden veel overlastgevend gezinnen. Tijdens de extramuralisatie werden er veel licht verstandelijk gehandicapten met gedragsproblemen geplaatst. De wijk raakte in verval.

#### Aanpak

De wijk was te jong voor groot onderhoud en te jong voor stads- en stedelijke vernieuwing. Maar de problemen waren dusdanig groot dat het regulier beheer (van zowel corporatie als gemeente) het niet aankon.

Buurtbeheer en wijkgericht werken was er in die tijd nog niet. Daarom sloten Woningstichting Den Helder en gemeente Den Helder voor de periode 1991 - 1999 een samenwerkingsconvenant. Doel: het aanpakken van de woonomgeving en leefbaarheid. Het was een gerichte 'aanval' op de vervalsspiraal in deze bloemkoolwijk. Een opmerkelijk detail is dat woningstichting Den Helder toen nog op de vingers werd getikt door de VROM-inspectie. Woonomgeving en leefbaarheid waren immers géén prestatieveld van de corporatie!

Voor de eerste vier jaar was een werkkapitaal beschikbaar van vier miljoen gulden extra geld, afkomstig van de corporatie en de gemeente (1991-1995). Daarna investeerde het fonds woonomgeving met een hoofdsom van negen miljoen gulden (1996-1999). De aanpak bestond uit een inventarisatie van de problemen. Deze

werden in kaart gebracht en samen met de bewoners werden oplossingen verkend en uitgewerkt. Een aantal voorbeelden:

- hier en daar woningen weghalen om ruimte in de buurten te maken voor speelplekken;
- daar waar het kan bergingen verplaatsen van voor- naar achterkant om aan de voorkant méér ruimte te maken en aan de achterkant een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied te maken;
- erfafscheidingen maken met hetzelfde doel;
- pergola's aanbrengen en bewoners bewust maken van groene aankleding;
- te veel snippergroen weghalen en verhard en méér kiezen voor bomen als groenelement;
- samen met bewoners speelplekken inrichten.

De buurten werden één voor één programmatisch en projectmatig aangepakt, steeds via een vaste werkwijze met ingebouwde overleg-rondes met betrokken bewoners. Na de maatregelen bleef de projectorganisatie nog drie jaar verantwoordelijk voor het beheer. Binnen het convenant was niet alleen geld beschikbaar voor fysieke ingrepen, maar er konden ook buurtactiviteiten uit gefinancierd worden, zoals een straatbasketbalcompetitie op één van de nieuwe pleintjes, een opruimactie of een barbecue voor het hofje.

Na de ingreep in woningen, woonomgeving en leefbaarheid is in de buurten circa dertig procent van de woningen verkocht door de corporatie aan de bewoners.

### Effecten van de ingrepen

Julianadorp was fysiek weer helemaal opgeknapt. De aanpak en verandering van de verhouding huur-koop bracht meer diversiteit in de buurten. Tegelijkertijd bleek het verkopen van huurwoningen niet het heilige middel. Bewoners hadden geen geld meer voor het plegen van onderhoud aan de woning of toonden geen interesse in het bijhouden van de tuinen. De professionals waren veel te veel uit gegaan van bewoners die een opgeknapte buurt goed zouden gaan beheren. Het convenant had veel te weinig geïnvesteerd in de bewoners met hun sociale problemen.

Willem Stam van de gemeente Den Helder: "Met de verbeteractie zijn we opnieuw in de valkuil getrapt met het idee dat bewoners vervolgens zelf gaan zorg dragen voor het beheer en de leefbaarheid. Kennelijk blijven we volharden in het romantische beeld van saamhorigheid dat was ingebouwd in dit stedenbouwkundige concept. De nog steeds kale pergola's zijn de pijnlijke illustratie van die illusie. Gemeenten en corporaties zullen zelf de verantwoordelijkheid moeten nemen en houden, willen deze wijken kwalitatief op niveau blijven. En door de kwetsbaarheid moet dat ook een blijvende extra inspanning zijn. Bewoners kunnen en gaan pas participeren als ze hun eigen leven op orde hebben. Daar begint dan ook de strategie voor bewonersparticipatie."

Toch was de aanpak in de jaren negentig op sommige punten wel een succes. De aanleg van meer speelplekken was een goede ingreep. Ook sommige planmatige maatregelen blijken nu nog steeds goed te werken. Door het neerzetten van schuttingen werd een bepaald uniform beeld gecreëerd, een scheiding tussen openbaar en privé.

## 2.2 Beijum-Oost, Groningen

Beijum is een wijk in het noorden van de stad Groningen met zo'n 16.000 inwoners. De straatnamen hebben betrekking op Heerden. Beijum was oorspronkelijk op de tekentafel bedacht voor de verkoop. Dit mislukte echter volledig door het ineensstorten van de huizenmarkt in de jaren '80. Besloten is toen dat de woningen in de verhuur gingen. Beijum-Oost werd daarom gebouwd door stichting De Huismeesters. Inmiddels heeft De Huismeesters nog ruim 1200 van de 1600 huurwoningen in bezit. Naast veel corporatiebezit verhuren private partijen ook veel huurwoningen. In Beijum-Oost zijn veel verschillende typen woningen: boven- en benedenwoningen, portiekwoningen en eengezinswoningen. Er zijn weinig echte hoogbouw-woningen. Wel zijn er veel HAT-eenheden voor jongeren gebouwd. Een zeer opmerkelijk keuze, want de wijk ligt 4,5 km van het centrum en aan de rand van de stad. Niet een plek voor studenten of starters op de woningmarkt.

### Terugblik op problemen

Vanaf het begin heeft Beijum-Oost een imagoprobleem. In plaats van jonge starters kwamen er veel groepen met minder perspectief zoals werklozen op de wijk af. Er woonden veel Antillianen met meervoudige problemen. Drugsgebruik en drugsverslaving zorgden voor veel overlast.



Ook waren er fysieke problemen zoals veel onrustig groen. Er waren ongeveer tachtig verschillende soorten struiken. Tevens lag de wijk geïsoleerd ten opzichte van de andere wijken. Er bestond geen fysieke relatie tussen Beijum en het aangrenzende Karding (natuurgebied). In de jaren negentig leidde dit alles tot veel leegstand, terwijl de wijk potentie had om veel meer met de omgeving te doen.

### Aanpak

Eind jaren '90 zijn verschillende partijen aan de slag gegaan. De boekwaarde van de woningen was nog erg hoog, dus het was niet interessant om fysiek in te grijpen. Men wilde ervoor zorgen dat de aanpak geen waterbedeffect voor andere wijken zou betekenen. De mensen die veel problemen hadden of veroorzaakten werden als eerste benaderd. Dat was ook meteen het meest ingewikkelde. Met name rond het winkelcentrum in oost waren veel problemen bij portiekwoningen. Beijum-West, inclusief het winkelcentrum, was al eerder aangepakt. Dit zorgde voor het waterbedeffect in oost.

De gemeente, sociale dienst, juridische dienstverlening, corporaties, welzijnswerk, verslavingszorg en re-integratiebureaus zijn samen in 2002 aan de slag gegaan met een tien jaren aanpak. Gekozen werd voor sociale wijkvernieuwing en de samenstelling van een interventieteam. Daarnaast was



er een uitzettingsbeleid, met ontruimingen van bijvoorbeeld drugsverslaafden en een beleid gericht op de re-integratie van Antilliaanse jongeren. Zo werd er een top 50 van zware jongens samengesteld die positief zijn geactiveerd. Er kwam extra inzet van de politie en een alcohol- en samenscholingsverbod.

Het interventieteam dat bij 1200 mensen naar binnen is geweest had veel impact. Het team was vooral sociaal gericht, fysiek moest volgend zijn. Fysiek is het plein bij het winkelcentrum in oost aangepakt. De busbaan die dwars over het plein liep en waar het zeer onveilig was, is er weggehaald. Er kwam een nieuw verblijfsplein en andere winkeliers zijn aangetrokken. Ook het wijkvernieuwingskantoor werd er gevestigd.

Daarnaast is het woningverdeel-systeem voor deze wijk aangepast. Bepaalde straten werden gelabeld. Mensen werden verleid om weg te gaan. Nieuwe bewoners moesten werk hebben, geen bekende zijn van de politie en geen verslavingsproblemen hebben. Daardoor zijn er andersoortige bewoners de wijk in gekomen. Probleemgezinnen zijn verspreid over de stad, maar wel met hulpverlening en dagbesteding erbij.

### Effecten van de ingrepen

De situatie is sinds 2002 positief verbeterd. Er bestaan veel minder sociale problemen. Bewoners zijn tevreden met hun wijk, maar de wijk heeft nog wel steeds een slecht imago. De sfeer is erg verbeterd, hoewel er nog steeds jongeren zijn die intimideren. In tegenstelling tot Julianadorp was de aanpak hier meer sociaal gericht en dus niet fysiek zichtbaar.

Wat valt er van Groningen te leren?

Samen doen was het motto in Beijum-Oost. Samen eten, samen het plein opknappen, samen festiviteiten organiseren, samen keuzes maken voor speeltoestellen. Dit leidde allemaal tot veel betrokkenheid.

In Groningen wordt in de hele stad gewerkt met het principe 'Vertrouwen in de buurt'. Het betreft een langdurige aanpak en betrokkenheid bij de wijk. Een belangrijke les in dergelijke wijken is om niet te snel terug te trekken uit de wijken. Een lange adem is nodig. Een ander belangrijk punt is het werken met dezelfde personen vanuit de corporatie, een aanpak op kleinschalig niveau.





## 2.3 Beverwaard, Rotterdam

Begin jaren tachtig verrijst de Beverwaard, tot dan een polder ten oosten van Oud-IJsselmonde in het zuidoosten van Rotterdam. Een nieuwbouwwijk, waarvan de ruimtelijke structuur bestaat uit woonerven, singels en groenstroken. De wijk moet bewoners binnen Rotterdam de kans geven een ruimere woning te kopen.

De Beverwaard ligt ingesloten tussen de A16 aan de westkant en Ridderkerk aan de oostkant. Ten noorden ligt een klein bedrijventerrein. Deze geïsoleerde ligging maakt de Beverwaard onzichtbaar voor de buitenwereld.

De woningvoorraad telt zo'n 4.800 woningen. Hiervan zijn er zo'n 3.000 in de handen van sociale verhuurders Woonbron (2.100) en de Nieuwe Unie, nu Woonstad, (900). Er zijn 200 huurwoningen in particulier eigendom. Het resterende deel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen in het middelhoge prijssegment.

De Beverwaard telt ongeveer 12.500 inwoners en telt meer huishoudens dan woningen. Dit komt door het nabijgelegen woonwagenveld 'De Kievit'.

Het percentage allochtone inwoners, mensen met lage inkomens, niet-actieven en het gemiddelde inkomensniveau is vergelijkbaar met het Rotterdamse gemiddelde.

De wijk kenmerkt zich door vijfkamerwoningen, gestapeld maar niet hoger dan drie verdiepingen en eengezinswoningen en richt zich op de grotere welgestelde families die dicht bij de stad willen wonen. Veel woningen zijn rondom gemeenschappelijke tuinen gebouwd. Zo kunnen de kinderen veilig spelen en lijkt het de ideale wijk voor gezinnen. Maar al snel pakken donkere wolken zich boven de voormalige polder samen.

### Spookstad

Na oplevering van de eerste woningen stort de huizenmarkt in. In de jaren negentig neemt de leegstand toe en ontstaat het beeld van een spookstad. Omdat de vele koopwoningen blijven leegstaan, komen er veel meer huurwoningen dan gepland. Hoewel de

eengezinswoningen hoge huren kennen trekt de hoge toewijzingskans veel zwakke groepen in de woningverdeling aan. Vooral bewoners uit de stadsvernieuwing op Rotterdam-Zuid verhuizen er naar toe. De bewoners tonen vaak weinig interesse in de buurt. Het verlagen van de huren bij dreigende leegstand, waardoor grote gezinnen met weinig inkomen de Beverwaard intrekken, werkt deze beweging alleen maar meer in de hand.

### Vereniging van wijkeigenaren

Halverwege de jaren negentig moet een imagocampagne de groeiende leegstand en de slecht lopende verkoop keren. Er verschijnen billboards en advertenties op bussen die de buurt aan de buitenwereld moeten verkopen, maar deze weerleggen niet de negatieve beelden die buitenstaanders over de Beverwaard hebben gevormd.

In 1999 volgt een tweede publiciteitscampagne. Woonbron en de Nieuwe Unie gaan over tot verkoop van woningen. Deels in Maatschappelijk Gebonden Eigendom en deels in de vrije verkoop aan zowel zittende huurders als aan kopers van buiten de Beverwaard.

De gemeenschappelijke tuinen worden naar verhouding verdeeld. Iedereen die een woning koopt, moet betalen voor een deel van het onderhoud. De eigenaren zijn verplicht om lid te worden van de Vereniging van Wijkeigenaren (VvW). De corporatie neemt in deze VvW zitting namens de huurders binnen de complexen. Leden zouden gezamenlijk ook andere activiteiten gaan organiseren en kopers die bewust voor de wijk kiezen zullen ook hun bezit onderhouden, zo was de gedachte.

Een voorbeeld vormen de Kasteeltuinen en de Bevertuinen, gebouwd in 1983. De VvW is erop gericht de binnenterreinen een mooie en onderhouden aanblik te geven alsmede de leefbaarheid een positieve impuls te geven. De binnenterreinen, mandelig

uitgegeven, blijven in eerste instantie openbaar toegankelijk, maar zijn later vanwege hangjongeren afgesloten. Schuurtjes worden opgeknapt en voorzien van kunstwerken om graffiti tegen te gaan.

### Leefbaarheid- of imago-probleem

Alle goede bedoelingen ten spijt komt de Beverwaard de jaren erna verder onder druk te staan. Woningcorporatie Woonbron zit dan in een fusie, waardoor de aandacht voor het onderhoud naar de achtergrond verdwijnt.

De Beverwaard haalt een paar keer de nationale media vanwege een aantal incidenten: de ontruiming van illegale hennepsteelt in en rondom het woonwagenveld 'De Kievit', de groepsverkrachting van een 14-jarig meisje door minderjarigen en schietpartijen waarvan wordt beweerd dat de toedracht in het criminele circuit zou liggen.

Hoewel dan ook in andere wijken van Rotterdam soortgelijke ernstige

gebeurtenissen plaatsvinden, blijft het negatieve imago van vooral de Beverwaard bij de buitenwereld bestaan. Ook bij neutrale onderwerpen zoals het opknappen van het

winkelcentrum is het vooral de moeizame proceduregang die het nieuws haalt.

Bij de geplande nieuwbouw van buurgemeente Ridderkerk vraagt men zich af of 'zij wel een Beverwaard in Ridderkerk willen?' De externe beeldvorming blijkt een belangrijk item in de stigmatisering van de wijk en de nadrukkelijke sponsoring van direct belanghebbenden tast de geloofwaardigheid aan. (Leefbaarheid- of imago-probleem?, Koopman 2006)

Om verdere stigmatisering te voorkomen mijdt Woonbron bij verschillende evenementen in de buurt contact met de lokale media. De sociale problematiek voorkomend in sommige buurtdelen bepaalt het beeld van de hele wijk.

### Jongeren en wijkontwikkeling

In het rond de eeuwwisseling opgestarte 'Sociaal Investeringsplan Beverwaard' wordt naast de imagocampagne ingezet op jongeren en wijkontwikkeling. Het wijkontwikkelingsplan richt

zich op een buurtacademie voor cursussen, buurtbemiddeling en allochtone zelfhulporganisatie.

Om de overlast van rondhangende jongeren tegen te gaan, behoren creatie van sport- en speelplekken, activiteiten voor de jeugd buiten schooltijd en in de zomervakanties tot de speerpunten.

Met de opening van een wijkpost in 2001 keren de wijkagenten terug in de buurt. De politie 'pelt' de groep meelopers van de kern criminelen. Er is extra aandacht voor Antilliaanse probleemjongeren. In het DOSA-project (gemeente Rotterdam) wordt gekozen voor een sterk individueel gerichte benadering: de vaststelling van individuele problematiek, de begeleiding en doorverwijzing naar juiste instanties, moeten probleemjongeren behoeden voor een carrière in het criminele circuit.

Sociaal beheerders en huismeesters lopen dagelijks door de wijk en spreken mensen aan waar dat nodig is en geven derden opdracht eventueel geconstateerde onvolkomenheden te herstellen. Onder het motto 'schoon en heel' wordt de gemeentereinigingsdienst extra ingezet en komen er ondergrondse vuilcontainers.

Samen met bewoners, politie, gemeentewerken, deelgemeente en sociale verhuurders komt er een productnormering tot stand. Hoe staat straatmeubilair erbij, is er vuil aanwezig en hoe zit het met onkruid, hondenpoep en kladvandalisme? Bewoners worden gestimuleerd het sociaal beheer zelf

in de hand te nemen. Een folder met 5 niveaus op genoemde gebieden moet hen hier bij helpen.

Voor de activiteiten voor de jeugd zijn succesvol. De relatie tussen de jongeren en de bij de activiteiten betrokken volwassen buurtbewoners verbetert. Naast het opknappen van singels en pleinen, de aanleg van een doorgaande weg en het opknappen van het winkelcentrum wordt één complex volledig gesloopt. De opzet van het complex is te nauw. Hoewel het idee is er een park van te maken, blijkt er de eerste tijd niets te groeien en raakt het gebied in eerste instantie in vergetelheid. Momenteel zijn er plannen om in samenwerking met de deelgemeente, Woonbron en de Tuinacademie een deel van dit veld aan bewoners te geven voor zelfbeheer. De Tuinacademie, onder leiding van een opbouwwerkster/landschapsarchitecte, geeft tuincursussen, organiseert excursies en scholenprojecten en wil het tuinieren en het houden van planten onder de aandacht brengen van bewoners.

### Aandachtspunten

Hoewel de wijk volgens betrokkenen nu is verbeterd, zijn er ook nog voldoende aandachtspunten. De ingrepen hebben niet de betrokkenheid van alle bewoners naar een hoger plan getild. Niet alle bewoners zijn organisatievrijwilligers

voor activiteiten en de samenwerking tussen diverse etnische groepen komt soms maar mondjesmaat tot stand.

Daarnaast speelt ook de moeizame coördinatie tussen deelgemeente, de corporaties en de overkoepelende welzijnsinstelling de wijk parten. Met slechts één actieve bewonerscommissie is het lastig de zwiigende meerderheid en probleembewoners te bereiken. Bovendien worden bijdragen aan gemeenschappelijk onderhoud door bewoners vaak ervaren als alleen extra kosten, zonder dat het mogelijke gunstige effect in beeld komt.

Verder is er nog veel maatwerk. Om invloed uit te kunnen oefenen op de instroom van nieuwe bewoners past verhuurder Woonbron de Rotterdamwet toe op haar hele bezit in de Beverwaard: 50% van de nieuwe bewoners moet inkomen hebben uit werk. Huizen worden Te Woon, zowel te huur als te koop aangeboden. Binnen het huuraanbod van deze woningen wordt er nog een splitsing gemaakt. Mensen met een hoog inkomen betalen de maximaal redelijke huurprijs, terwijl bewoners met een lager inkomen een subsidiabele huurprijs betalen.

Zowel Woonbron als de Nieuwe Unie proberen momenteel scholen zoveel mogelijk te betrekken bij activiteiten in de wijk om zo binding en besef ook bij mogelijk toekomstige huurders onder de aandacht te brengen.



## 2.4 Antilopespoor, Maarssebroek

Begin jaren zeventig breidt gemeente Maarssen uit. Een grootschalige nieuwbouwwijk moet in eerste instantie Utrechtse en Amsterdammers mee laten profiteren van de gunstige ligging van Maarssebroek. De plannen zijn vooruitstrevend maar pakken in de praktijk in Antilopespoor heel anders uit.

Maarssebroek ligt centraal in Nederland, langs de A2 tussen Utrecht en de hoofdstad van Nederland. De wijk telt zo'n 25.000 inwoners. Dat is ongeveer 60% van het aantal inwoners van de gemeente Maarssen. Maarssen telt ruim 39.000 inwoners.

Maarssebroek bestaat uit 14 wijken. Het centrum van Maarssebroek is de wijk Bisonspoor. Bisonspoor is een wijk waarin kantoren en woningen (voor oud en jong) gevestigd zijn in torengebouwen, bovenop het overdekte winkelcentrum Bisonspoor. Verder zijn aan de randen van Bisonspoor het station en appartementen van de woningbouwcorporatie Portaal gevestigd. Aangrenzend ligt de wijk Antilopespoor met zo'n 1200 inwoners.

### De eerste paal

Aanvankelijk was het de bedoeling in Antilopespoor een aantal torenflats van 8 verdiepingen te bouwen. Door nieuwe inzichten en andere woonwensen is toch gekozen voor gevarieerde laagbouw: eengezinswoningen, parterrewoningen, maisonnettes en veel één- en tweepersoonswoningen. In totaal telt de wijk dan 721 woningen.

Er was een grote behoefte aan woningen voor jongeren. Het vooruitstrevende plan was dan ook om van Antilopespoor een wijk te maken die aan veel jongeren huisvesting zou bieden. Door het grote aantal jonge bewoners in de wijk was het belangrijk dat er veel parkeerplaatsen zouden komen. Speelgelegenheid zou naar behoefte ingericht worden. Op 4 november 1976 ging de eerste paal de grond in. Ongeveer een jaar later werden de eerste woningen opgeleverd.

Bij de bouw van de wijk waren drie partijen betrokken: de gemeente, woningbouwvereniging Prinses Juliana en de Stichting Sociale Woningbouw Utrecht. Hierdoor waren er meerdere commissies in de wijk: de wijkcommissie



Antilopespoor (gemeente), de Bewoners Vertegenwoordiging Antilopespoor (BVA) voor de Stichting Sociale Woningbouw Utrecht en Bewonerscommissie Antilopespoor (BCA 41) voor woningbouwvereniging Prinses Juliana. Deze commissies bestonden uit allemaal verschillende mensen.

### De eerste problemen

Al snel ontstonden er problemen in de wijk en begin jaren negentig wordt in het Buurtbeheerplan Antilopespoor (Bureau Stad; Rotterdam) de noodklok geluid.

De wijk kenmerkt zich door veel eenpersoonshuishoudens (51%) en samenwonenden zonder kinderen (bijna 30% van de huishoudens). Antilopespoor heeft te maken met een bewonersdaling binnen alle leeftijds-categorieën, behalve die van 20-29 jaar. In deze categorie is een toename zichtbaar van 13%.

De vele jonge en onervaren bewoners moeten nog leren hoe zij met burens, huisvuil en de leefomgeving omgaan en hangen rond op straat. Drugs- en drankmisbruik zorgen voor een onveilig gevoel bij veel van de andere bewoners. Er is een toenemende anonimiteit, weinig betrokkenheid, er bestaan nauwelijks burenccontacten en veel bewoners zijn moeilijk te bereiken. Vandalisme, geluidsoverlast, vervuiling en agressie vormen een bron van ellende en narigheid.

Het verloop in de wijk is dan ook groot. Hoewel het in een deel van de wijk ('de Gouden Hoek') nog goed gaat, dreigen deze 'constante' bewoners te vertrekken. Juist deze groep is actief in Buurtvereniging Antilopespoor.

Niet alleen de jongeren kunnen worden aangewezen als zondebok. Een groot deel van hen is niet betrokken bij de wijk, maar werkt overdag. In de categorie van 21-30 jaar bestaat echter een relatief hoge werkloosheid (gemiddeld 12% ontvangt een uitkering). Daarnaast is er nog een 'outgroup', een groep woonterroristen die sowieso niet voor reden vatbaar is.

Veel woningen zijn relatief klein, hebben geen tuin en de huur is relatief hoog door de hoge rentestand bij de bouw, hoge bouwkosten en de dynamische prijsberekening (hoge boekwaarde; sloop is geen optie). De druk om de woningmarkt in de regio Utrecht zorgt ervoor dat er geen

leegstand optreedt zoals dit bijvoorbeeld wel in de Rotterdamse Beverwaard gebeurde. Er is weinig speelgelegenheid en kinderen zoeken hun heil in het verslepen van grofvuil door de wijk. Bijna 20% van de ruim 700 huishoudens is van Marokkaanse en Surinaamse afkomst. Zij wonen verspreid door de wijk en dit wordt ervaren als gezellig. Autochtone bewoners zien het wel als een bedreiging indien te veel van deze huishoudens in één gedeelte van de wijk zouden komen te wonen.

### De eerste ingrepen

De gemeente en woningbouwverenigingen proberen van alles om de situatie in de wijk te verbeteren. De samenwerking tussen de verschillende partijen verloopt moeizaam. De partners hebben hun eigen prioriteiten. Zelfs de sloop van heel Antilopespoor wordt overwogen, maar dit zou door de hoge boekwaarde van de woningen leiden tot kapitaalvernietiging.

Er wordt ingezet op: de beïnvloeding van de demografische samenstelling, de aanpassing van de woningvoorraad, het afstemmen van het toewijzingsbeleid en de verbetering van het sociaal leefklimaat door middel van buurtbeheer en welzijnsbeleid.

De wijk moet een meer open structuur krijgen. Er komt een nieuwe ontsluitingsweg en twee woonblokken (26 woningen) gaan tegen de vlakte. Ook worden 75 eenkamerappartementen verbouwd tot 33 driekamerappartementen, geschikt voor tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen. Op de koppen van de woonblokken bij de nieuwe ingang van de wijk verrijst hoogwaardige nieuwbouw met lift, toegankelijk voor ouderen. Het aantal jongerenwoningen in de wijk vermindert drastisch, maar het spreidingsbeleid van jongeren wordt bemoeilijkt door het geringe aanbod van kleine woningen in Maarssen.

Gezinnen met kinderen krijgen voorrang en nieuwe bewoners worden gescreend op eventueel afwijkend woongedrag.

Donkere plekken en allerlei rare hoekjes worden aangepakt, door onder andere het verplaatsen van schuurtjes. Dit alles om het gevoel van veiligheid van de bewoners te verhogen. Bloembakken en zandbakken verdwijnen, omdat die toch alleen maar als vuilnisbak dienden. Er komen meer containers en deze worden vaker geleegd.

De corporaties en de gemeente leveren een complexbeheerder, een buurtbeheerder en een onderhoudsmedewerker voor het dagelijks beheer in de wijk. In een wijkbureau houden opbouwwerkers, de buurtbeheerder en de politie spreekuur. Ook de wijkcommissie houdt hier haar vergaderingen.

Voor het zelf- en medebeheer is er actieve ondersteuning en gemeente, de corporaties, hulpverleningsinstellingen en de politie worden gemandateerd in een structureel samenwerkingsverband.

De integrale aanpak is een feit en werkt. Halverwege de jaren negentig stellen beide corporaties, de gemeente en de politie vast dat het aantal problemen is afgenomen, er zijn minder mutaties, minder overlastmeldingen, de omgeving is schoner en bewoners hebben weer geloof in een goede toekomst van de wijk. De fysieke structuur van de wijk, de specifieke bevolkingssamenstelling en de publieke opinie vragen echter om een blijvende inspanning. Verbetering van het imago van Antilopespoor is een proces van jaren.

## 2.5 Wat kunnen we leren van de eerste ingrepen?

In de jaren negentig kampten de eerste wooneerwijken met problemen van leegstand en verloedering. Ingrijpen was in een aantal situaties noodzakelijk. Bij de eerste ingrepen lag de nadruk vooral op fysieke elementen. In sommige wijken werd voor miljoenen geïnvesteerd. Een aantal kenmerken van de aanpak in jaren negentig op een rij.

### Fysiek:

- lichte aanpak van de wooneerstructuur door het verplaatsen van bergingen, een duidelijker onderscheid tussen privé en publieke grond, het verwijderen van bloembakken (die als afvalbak werden gebruikt) en het weghalen van snippergroen;
- een opknapbeurt voor de eenvoudige architectuur door bijvoorbeeld het aanbrengen van pergola's;
- aanpak van verloederde HAT-eenheden door het samenvoegen van één en tweekamerwoningen tot drie- en vier kamerwoningen;
- in zeer urgente gevallen werd overgegaan tot sloop van een enkel blokje woningen.

### Sociaal:

- aanpak van overlastgevendende huishoudens door uitplaatsing naar andere wijken of door het hanteren van specifieke woningtoewijzingsregels;
- extra beheer in deze buurten door invoering van sociale beheerders en huismeesters;
- terugkeer van wijkposten van politie;
- imagocampagnes om het beeld van de bloemkoolwijk te verbeteren. Deze campagnes richtten zich vooral op de bewoners van de wijken zelf en niet op de bewoners van de omliggende wijken. Het beeld van de 'buitenstanders' veranderde hierdoor niet.

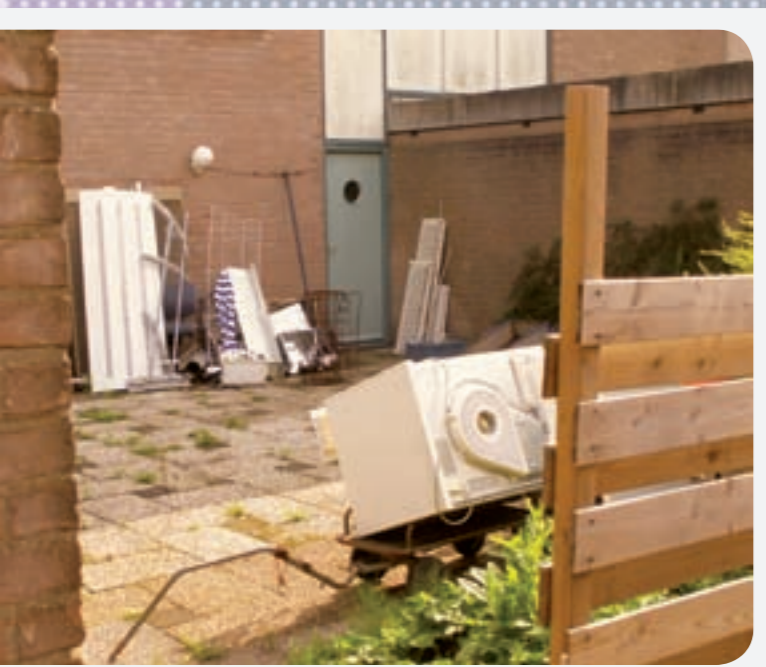
Niet alle ingrepen leidden ook echt tot een verbetering van de wooneerbuurten. Wijken waar alleen fysieke ingrepen plaatsvonden, kenden vooral het korte termijneffect. De sociale problemen, zoals verloedering, criminaliteit en overlast bleven in de wijk bestaan en werden snel weer zichtbaar. Ook werd de bereidheid tot zelfbeheer van bewoners overschat. Niet iedereen die bijvoorbeeld een gratis pergola krijgt, zal deze ook onderhouden.

Daarnaast bleek ook de verkoop van huurwoningen niet in alle gevallen te leiden tot meer betrokkenheid en investeringen in zowel de woning als de woonomgeving. Sommige corporaties verkochten de woningen voordat groot onderhoud was gepleegd.

Succesvol waren het creëren van meer speelgelegenheid voor kinderen vanaf een jaar of 12 en het verminderen van het snippergroen. Het samen aanpakken met bewoners was vaak ook een garantie voor succes. Ook de aanpak van HAT-eenheden door transformatie of sloop leidde tot een verbetering van het woonklimaat. Tot slot leidde de aanpassing van de woningtoewijzingsregels tot een afname van overlastgevendende huishoudens.



# 3 Woningmarktanalyse en sociale en fysieke knelpunten



In 2006 steunde de SEV een verkennende studie door bureau Middelkoop naar de marktpositie van 86 bloemkoolwijken. Deze studie – bij de SEV gepubliceerd onder de naam ‘Bloemkoolwijken, woningvoorraad en bevolkingsdynamiek in laat-naoorlogse woonwijken’ – geeft gedetailleerde informatie over de woningmarktpositie van de wijken. Met name wordt gewezen op de achterblijvende waardeontwikkeling en op het negatieve recruiteringspatroon, dat wil zeggen dat sociale status en inkomen van instromers lager zijn dan die van uitstromers. Qua marktpositie scoren de bloemkoolwijken zoals te verwachten ergens tussen de onverbeterde vroeg-naoorlogs wijken en de nieuwere vinexwijken in. Maar omdat steeds meer vroeg-naoorlogs wijken verbeterd worden, is er een tendens waarneembaar waarbij de bloemkoolwijken relatief afzakken. Alle gegevens uit dit hoofdstuk zijn – tenzij anders vermeld – afkomstig uit de studie van Bureau Middelkoop.

## 3.1 Woningmarktpositie

De bouwperiode 1970-1985 was in aantallen gemeten een uiterst vruchtbare: er werden in die tijd gemiddeld 125.000 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd, dat is meer dan in de fameuze jaren van de naoorlogse wederopbouw.

In totaal werden in die 15 jaar niet minder dan 1,85 miljoen woningen gebouwd, dat is 27% van onze huidige woningvoorraad. Hier zit echter nog een laatste stukje van de hoogbouw golf in, die globaal het decennium van 1964 tot 1974 besloeg. De periode 1970-1974 was een overgangperiode van hoogbouw naar laagbouw milieus. Rond 1975 was overal in het land de reactie op de hoogbouw golf goed op gang gekomen en werd voornamelijk nog in woonerven gebouwd om de nog steeds grootschalige woningbouw opgave een kleinschalig karakter te geven. De 1,15 miljoen woningen uit de 10 jaar daarna (17% van de voorraad) zijn hoofdzakelijk als woonerf- of bloemkoolwijken te typeren.

Eén op de zes Nederlanders woont in een bloemkoolwijk en in de corporatiesector is dit aandeel nog groter. Het wel en wee van deze wijken is dus van groot belang voor de woningmarkt.

### Genuanceerd beeld

Het overall-beeld is genuanceerd. Er zijn 86 laat-naoorlogse woonwijken bestudeerd op zaken als woningvoorraad en kenmerken van bevolking en huishoudens. Voor deze wijken is ook gekeken hoe ze scoren op achterstand- en probleemindicatoren. In het algemeen is de kwaliteit van de woningvoorraad goed.

De waardering van de woonomgeving vertoont echter een constante achterstand op het landelijk gemiddelde. Tevens is het de vraag hoe deze score moet worden geïnterpreteerd. Immers, elk willekeurig onderzoek laat zien dat juist suburbane woonmilieus over het algemeen bovengemiddeld worden gewaardeerd.

Wat betreft de verhuisgeneigdheid onder de bewoners laten de bloemkoolwijken een toenemende tweedeling zien. Gemiddeld genomen tendert de verhuisgeneigdheid naar het landelijk gemiddelde, maar in 40% van de onderzochte 86 wijken is van 1998 op 2002 een stijgende verhuisgeneigdheid waargenomen. Nieuwere cijfers voor alle wijken waren helaas niet beschikbaar. Vooral recent gearriveerde bewoners in die wijken hebben een hoge verhuisgeneigdheid. Zo ontstaat het beeld van een doorgangshuis voor sommige bloemkoolwijken. Het is niet duidelijk of dit samenhangt met de aanwezigheid van gestapelde bouw of HAT-eenheden, waarvan bekend is dat de mutatiegraad hoog is.

Gemiddeld genomen bestaat 22% van de woningen in de bloemkoolwijken uit gestapelde bouw en 78% uit laagbouw, maar deze percentages hangen nauw samen met de mate van verstedelijking.

Fysiek gezien staan de meeste wijken er nog zo bij als toen ze gebouwd werden. Slechts in enkele wijken is, vanwege bijzondere omstandigheden, sprake van flinke fysieke ingrepen in de voorraad. In het algemeen is dit echter niet het geval en bestaat de belangrijkste verandering in de voorraad uit een omzetting van huur- naar koopwoningen.

### Van huur naar koop

Tussen 2000 en 2005 heeft in de bloemkoolwijken een aanzienlijke verschuiving plaatsgevonden van de huur- naar de koopsector. Het aandeel koopwoningen steeg in nagenoeg alle onderzochte wijken. In 87 procent van de wijken is het aandeel sociale huurwoningen afgenomen. De afgelopen vijf jaar is het aantal koopwoningen in de 86 wijken met 15.000 toegenomen; een stijging van 12 procent. Binnen de afzonderlijke wijken varieert het aandeel huur en koop sterk.

In 2000 was een meerderheid van de woningvoorraad een huurwoning (52 procent). In 2005 is dit aandeel gedaald tot 47 procent. Dat de explosieve stijging van het aandeel koopwoningen voor rekening komt van de verkoop van huurwoningen, blijkt uit het feit dat er slechts enkele woningen zijn bijgebouwd en de toename van het aantal koopwoningen in veel wijken gelijk is aan de afname van het aantal huurwoningen.

### Wat doen we met de HATjes ?

In de periode dat de bloemkoolwijken werden gebouwd kwam staatssecretaris Marcel van Dam met zijn roemruchte regeling Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens: de zogeheten HATjes.

Deze regeling, bedoeld om de woningnood onder jonge starters te bestrijden, was in het algemeen een succes in de centraal gelegen stadsdelen, maar pakte averechts uit in sommige bloemkoolwijken. HATjes werden daar als vast percentage van het bouwprogramma ingezet als 'hoekoplossingen' in de bouwblokken of om de in de mode geraakte 'poortgebouwen' vorm te geven. Ook speelden ze een belangrijke rol in het realiseren van de aanzienlijke woningaantallen die gehaald moesten worden. Het waren meestal studio's met één of twee kamers met eigen keuken en douche en een lage huur.

Vanwege de perifere ligging ten opzichte van de binnensteden zijn de bloemkoolHATjes nooit erg populair geweest bij de doelgroep. Al spoedig kenmerkten ze zich door een zeer hoge mutatiegraad. In Lelystad werd al begin jaren '90 een complex HAT-eeenheden ingrijpend verbouwd tot een wooncentrum voor senioren.

Naarmate de HATjes daalden op de woonladder werden ze in veel steden in de loop der jaren ingezet voor allerlei vormen van begeleid wonen. Een goed voorbeeld hiervan is de wijk Tanthof in Delft. Zo ontstonden grote concentraties voor bijzondere doelgroepen in deze wijken.

In sommige wijken was de begeleiding kennelijk niet voldoende om overlast en vervuiling in de omgeving te voorkomen. HATjes gingen gepaard met verloederingsproblemen.

In veel steden zijn nu plannen om de HATjes in bloemkoolwijken te slopen of te transformeren voor een andere doelgroep.

## 3.2 Sociale knelpunten

### Dalende sociale status

Als wordt gekeken naar de kenmerken van de bewoners is een aantal bijzondere ontwikkelingen te zien. In de eerste plaats is er sprake van een combinatie van een toenemende arbeidsparticipatie en tegelijkertijd een gelijkblijvend gemiddeld inkomen per huishouden. Het aantal laag opgeleiden steeg significant.

Daaruit kan worden geconcludeerd dat de samenstelling van de wijken verandert, in die zin dat sprake is van gemiddeld lagere inkomens en meer tweeverdieners. Over het algemeen kunnen de bewoners geschaard worden onder de lagere middenklasse. De beter opgeleide en beter verdienende woningzoekenden, zoeken kennelijk hun heil in de nieuwere vinexwijk of de verbeterde vroeg-naoorlogse woonmilieus.

### Meer tieners en pre-vergrijzing

Een tweede bijzonderheid is dat er sprake is van een aanzienlijke pre-vergrijzingsgolf die zich 'aandient'. Op dit moment zijn de bloemkoolwijken nog steeds jonger dan het Nederlands gemiddelde. Maar de piek van gezinnen met jonge kinderen is verschoven naar gezinnen met tienerkinderen. De aanwezigheid van veel tieners in combinatie met weinig specifieke voorzieningen voor hen in de wijk is een recept voor verveling en hangplekken. Overigens bestaat ook in de bloemkoolwijken 60% van de huishoudens uit gezinnen zonder kinderen of alleenstaanden.

In de komende decennia krijgen veel wijken te maken met sterke vergrijzing. Er komen eerst veel mensen bij in de categorie 45-64 jaar. Over tien jaar begint de grijze golf te rijzen als de piek de 65 jaar bereikt.

In de 86 bloemkoolwijken stijgt, net als in heel Nederland, het aandeel niet-westerse allochtonen onder de bevolking. Met ongeveer 10% ligt het nu rond het landelijk gemiddelde, maar met grote uitschieters in bepaalde buurten binnen de wijken.

### Leefbaarheid en veiligheid

De Kanskaart voor Nederland is in 2005 in opdracht van de SEV ontwikkeld door Stichting Atlas voor Gemeenten m.m.v. het Sociaal en Cultureel Planbureau. De Kanskaart is gemodelleerd naar de Britse Social Deprivation Index en is een instrument om verloederingsproblemen te meten op het niveau van 4 cijferige postcodegebieden (met gemiddeld 4.000 inwoners, dat komt overeen met het wijkniveau).

Naast symptomen van verloederingsproblemen (afkomstig uit de Veiligheidsmonitor, voorheen Politie-monitor) omvat het model ook sociale en fysieke verklarende variabelen. Centraal in het model staan de signaalindicatoren die duiden op een verslechterende positie van de wijk op de woningmarkt zoals dalende huizenprijzen en een toenemende vertrek-beweging.

### Verrassend

De groep 'meest verloederde wijken van Nederland' is zoals te verwachten geconcentreerd in de grote steden, vooral in Rotterdam.

Naast de bekende vooroorlogse en naoorlogse probleemwijken zitten er ook een aantal bloemkoolwijken bij. Hetgeen verrassend genoemd mag worden, want de meeste wijken uit de periode 1970-1985 scoren gemiddeld tot goed.

rangorde	postcode	wijk	Almere indicatoren
28	1315	Almere Stad - Centrum	Overlast van jongeren, dronken mensen, bekladding
30	1354	Almere Haven - De Hoven	Rommel op straat, bekladding
38	1334	Almere Buiten - centrumgebied	Rommel op straat

### Voorbeelden

In enkele steden zijn nadere analyses gemaakt van bloemkoolwijken die op de kanskaart 'rotte plekjes' vertoonden. Hiertoe zijn door Atlas voor Gemeenten precisie-kanskaarten gemaakt tot op straat- en blokniveau. Als voorbeeld nemen we hier Almere.

Bij elke wijk zijn de indicatoren van verloederingsproblemen gespecificeerd waarmee de wijk opvalt op de nationale rangorde. In de eerste kolom staat de rangorde op de nationale lijst van postcodes voor de totale verloederingsproblemen. Elke van de drie stadsdelen van Almere blijkt zijn verloederde wijk te hebben. De genoemde scores worden door corporatie De Goede Stede herkend voor deelgebieden uit alle drie de genoemde postcodes. Bij nader inzoomen blijkt het bijvoorbeeld in het centrumgebied van Almere Buiten (700 woningen) alleen te gaan om de Molenbuurt, een complex portiekflats van 125 woningen.

Als voorbeeld kan gelden Stedenwijk-Noord die een onderdeel vormt van postcode 1315. De buurt Stedenwijk-Noord is een onderdeel van Almere - Stad Centrum en werd bij de SEV aangemeld als probleemgebied door woningcorporatie De Goede Stede en door de gemeente. Gesignaleerd zijn problemen met -veelal allochtone- hangjongeren en met functies die overlastgevend bezoek aantrekken. Buitengewoon veel jongeren telt de buurt zelf niet, wel veel werklozen. De nabijheid van het stadscentrum zou kunnen leiden tot overloop van overlast naar Stedenwijk-Noord.

In 2008 start in de Stedenwijk-Noord een Pilot Early Intervention met steun van het ministerie van WWI. Speerpunten: investeringen in de woningen, bewonersbeheer in de hofjes, aanstelling van een wijkmanager, aanpak sociale problematiek (denk aan schooluitval en doorstroming naar werk) en effectmeting.

### Oases van cohesie

Er zijn ook voorbeelden gevonden van 'oases van cohesie' binnen de bloemkoolwijken: buurtjes waar nauwelijks verhuurd wordt en die hoog gewaardeerd worden door bewoners en woningzoekenden. Voorbeelden zijn: een stukje van de Nieuwegeinse wijk Doorslag van architect Verhoeven en de Kreekenbuurt in Zwolle van architect Stegeman. Deze buurtjes kenmerken zich door een aantrekkelijk ontwerp, maar zijn ook van begin af aan bestemd geweest voor het wat betere marktsegment – een positie die zich sindsdien alleen maar versterkt heeft.

### 3.3 Fysieke knelpunten

Een constante factor in de woningmarktanalyse is de relatief lage waardering van de woonomgeving door bewoners van bloemkoolwijken. Het gemiddelde waarderingscijfer ligt overigens maar iets beneden het landelijk gemiddelde voor alle wijken. Bewoners verwachten vooral meer rust, ruimte en netheid. In een tweede studie van Bureau Middelkoop, met steun van het Stimuleringsfonds voor Architectuur (2006), werd de kwaliteit van woningen en woonomgeving tegen het licht gehouden. Met de woningen is doorgaans weinig mis, maar nadere analyse legt een aantal knelpunten in de woonomgeving bloot.

De knelpunten zijn voor een groot deel te verklaren door de in het verleden toegepaste ontwerpmethodiek. Het in de jaren '70 opkomende globale bestemmingsplan liet een grove hoofdopzet van de wijk zien en bepaalde het programma van wonen en overige bestemmingen, maar speelde in de uitvoering op een lager schaalniveau een beperkte rol. In eerste instantie werden alleen de groen-, water-, en verkeerstructuur vastgelegd. Onafhankelijk en gescheiden hiervan werden woonbuurten van onderop en door verschillende architecten ontworpen. Gevolg is dat het groen, de ontsluiting en de woonbuurten elkaar op verschillende wijze en min of meer toevallig raken. Door deze gebrekkige afstemming tussen disciplines en schaalniveaus scharnieren ruimtelijke kwaliteiten zichtbaar langs elkaar heen: woningen zijn bijvoorbeeld niet georiënteerd op de vaak royale en fraaie hoofdgroenstructuur of achtertuinen grenzen direct aan een wijkontsluitingsweg.

Binnen de buurten is de openbare ruimte een zelfstandige opgave die aandacht behoeft. De overdaad aan publieke ruimte is stenig ingericht of ingevuld met onderhoudsarme 'prikkelbosjes'. De combinatie van slijtage door gebrek aan onderhoud gecombineerd met een weinig weerbare fysieke structuur met veel onduidelijke semi-publieke ruimten levert hier en daar een beeld van verpaupering op. Bovendien zijn er sterke verschillen in oriëntatie van de woningen: het ene huishouden heeft de achtertuin aan het woonerf en zoekt rust, terwijl de ander er zijn auto parkeert en een derde zijn er zijn vuilnis neerzet.

### Individuele versus collectieve kwaliteit

De onderzoekers dragen tal van voorbeelden aan van onverschillig of ondoordacht vormgegeven overgangen tussen privé-tuinen en openbaar groen. Daarnaast ontstaat een spanning tussen individuele belangen en de collectieve opzet van de bloemkoolwijken. Veel huishoudens grenzen met de woning oorspronkelijk aan beide kanten aan de openbaarheid.

Echter, om privacyredenen wordt veelal gekozen om aan de achterkant van de woning een hoge schutting te plaatsen. Deze reactie is begrijpelijk maar doet ontegenzeggelijk iets af aan de kwaliteit van het aangrenzende openbaar gebied.

Verder is er de beruchte doolhofstructuur met wisselende straatnamen en verspringende huisnummers, die alleen voor een zeer lang in de wijk werkzame postbode te doorgronden is. En hoewel de auto indertijd een ondergeschikte rol kreeg toebedeeld zijn veel hofjes toch voornamelijk verworden tot parkeerterreinen.

### Ergernissen

Naast de waarnemingen van stedenbouwkundig onderzoekers zijn ook de bewoners gevraagd om hun matige waardering van de woonomgeving nader te specificeren. Het beeld is niet voor alle wijken uniform maar uit de gesprekken laat zich een lijst van tien ergernissen destilleren (in willekeurige volgorde):

- sociale onveiligheid: al te weelderig groen en kale kopgevels (inclusief garageboxen) belemmeren sociale controle;
- geen plek voor hangjeugd: omdat ze geen eigen clubgebouw of trapveld hebben gaan ze hangen op plekken waar ze overlast veroorzaken;
- gevangaliseerde schoolgebouwen: schoolgebouwen en schoolpleinen zijn van die plekken om buitenschools rond te hangen;
- versleten straatmeubilair: na 30 jaar zijn de bestrating, verlichting, bankjes en afvalbakken nodig aan vervanging toe, waarbij ook het teveel aan betonklinkers een aandachtspunt is;
- armetierig openbaar groen: om op het onderhoud te besparen hebben gemeenten vaak prikkelbosjes of struikbosjes geplant daar waar een stuk gras met hier en daar een boom veel transparanter en functioneler zou zijn geweest;
- desoriënterende inrichting: bezoekers kunnen zoals bekend moeilijk de weg vinden, mede door de chaotische straatnamen en -nummers;
- verwarrende oriëntatie bebouwing: voor de bewoners zelf is het vervelend dat niet duidelijk is wat de voorkant en de achterkant en wat de privé-kant en de openbare kant van hun woning is; zij gaan zich aan beide zijden barricaderen;
- verrommelde restruimten: hoofdstructuur en deelplannen zijn apart ontworpen waardoor veel toevallige restruimten zijn ontstaan daar waar deelplannen elkaar raken; deze restruimten lenen zich voor het stallen van caravans, campers en aanhangers;
- onhandige verkeersdrempels: het gemotoriseerd verkeer is getemd met behulp van een groot aantal snelheidsremmers; op zich positief, maar vaak niet goed ingepast en getest op het effect;
- onaantrekkelijke parkeerplaatsen en garageboxen: er zijn grote verschillen in inrichting van parkeerplaatsen, in veel gevallen kan de inrichting beslist beter. Dit geldt ook voor de vaak geconcentreerde parkeergarages. De concentratie leidt tot onveilige plekken.



# 4 De gewenste aanpak



De woningmarktanalyse leert dat de meeste bloemkoolwijken redelijk tot goed functioneren en een onmisbare functie vervullen op de markt door het aanbod van eengezinswoningen in het middensegment. Geen reden dus tot ingrijpende herstructurering. Wel hebben we gezien dat plaatselijk beperkte verloederde plekken zijn aangetroffen die in de landelijke top 100 van verloederde buurten thuishoren. Deels zijn zij eind jaren '90 al aan het licht gekomen toen hier en daar de woningmarkt 'droogviel' en leegstand ontstond. Tien jaar geleden zijn in deze buurten al kleinere fysieke ingrepen ingezet, in sommige buurten aangevuld met maatregelen in de sfeer van intensief beheer, huisuitzetting en selectieve woningtoewijzing. In de meeste gevallen hadden de maatregelen in ieder geval voor de korte termijn succes.

Over de hele linie vertonen de bloemkoolwijken sleetse plekken als gevolg van een geleidelijk verouderingsproces. Nieuwere wijken zijn aantrekkelijker voor mensen die een keuze hebben, terwijl ook in de vroeg-naoorlogse wijken flink wordt geïnvesteerd. Het is daarom logisch dat de bloemkoolgeneratie wat afzakt op de markt.

Een algemeen verschijnsel is dat de woonomgeving relatief laag wordt gewaardeerd. Hiermee wordt enerzijds bedoeld dat er meer mensen met verschillende leefstijlen wonen en anderzijds dat de open, idealistische en onduidelijke structuur met een overdaad aan ongedefinieerde openbare ruimte en langs elkaar heen scharnierende kwaliteiten, dit type woonmilieu extra kwetsbaar maakt voor botsende leefstijlen. Anderzijds wordt bedoeld dat het beheer van de overdadige hoeveelheid 'woonomgeving' steeds onverschilliger is geworden en dat na 30 jaar hoognodig investeringen moeten worden gedaan.

Verder is er een zekere niet onverwachte demografische ontwikkeling in de wijken waarbij tijdelijk meer jongeren aanwezig zijn die vragen om plekken om zich te vermaken. In de toekomst gaat de vergrijzing spelen en zal de ene na de andere bloemkoolwijk worden gepromoveerd tot woonservicewijk. Ook is er sprake van een toenemend aantal bewoners met een stedelijke in plaats van suburbane leefstijl. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het tuinonderhoud, waar bepaalde groepen nauwelijks of geen aandacht aan schenken. In toenemende mate botst dit met de inzet van oorspronkelijke bewoners, die er nog wat van proberen te maken.

### Strategische aanpak

De meest verstandige strategie is om met gerichte maatregelen een beperkt aantal 'rotte plekken' te behandelen en voor het overige vooral in te zetten op preventieve beheermaatregelen in combinatie met een update van de woonomgeving.

Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de lessen die geleerd zijn met de eerste ingrepen van 10 jaar geleden. Daarnaast moet goed worden gekeken naar de door bewoners genoemde eisen over de woonomgeving.

Breed preventief in te zetten beheermaatregelen:

- groot onderhoud en herinrichting woonomgeving; publieke ruimte verkleinen, maar beter inrichten en beheren; speciale aandacht voor sociale veiligheid;
- verheldering van de stedenbouwkundige structuur: voor- en achterkant van woningen eenduidig maken (o.a. bergingen verplaatsen), huisnummers en routes verhelderen; soms hier en daar een blokje woningen slopen of toevoegen;
- overdracht overtollige en onduidelijke publieke ruimte: snippergroen, restruimten en mogelijk ook complete hofjes in beheer overdragen aan omwonenden;
- ruimte geven aan de oudere jeugd: toevallige hangplekken vervangen door goed ingerichte binnen- en buitenruimten die als magneten fungeren.

Specifieke maatregelen voor verloederde deelgebieden:

- aanpak HAT-eenheden: sloop of samenvoeging;
- intensief beheer: buurthuismeesters, toezichthouders, bewoners betrekken;
- coaching probleemhuishoudens: gezinscoaches, leerwerk- of opvoedingstrajecten;
- selectieve woningtoewijzing: tijdelijk weren instroom kansarmen;
- tijdelijk stopzetten verkoop huurwoningen: pas als verloederding is gekeerd verkoop onder voorwaarden hervatten.

Enkele punten die specifiek zijn voor bloemkoolwijken vragen hier enige nadere uitleg. In de hoofdstukken 5 en 6 worden de maatregelen verder uitgewerkt.

### HAT-eenheden verwijderen

HAT-eenheden worden chirurgisch verwijderd om plaats te maken voor extra wijkgroen of voor nieuwe eengezinshuizen, of ze worden getransformeerd in seniorenappartementen in verband met de naderende vergrijzing. Ook kunnen ze worden samengevoegd tot grotere appartementen.

Een beperkt aantal HAT-eenheden wordt gehandhaafd voor de doelgroep jongeren, maar dan vaak in de sfeer van begeleid wonen/bijzondere aandachtsgroepen.

### Aanpak probleemhuishoudens

Sterk overlast gevende probleemgezinnen worden bijgestuurd of uitgeplaatst. Tijdelijk wordt een stop gezet op instroom van kansarmen. Woonregels worden (weer) gehandhaafd door gevormde wijkbeheerders. Hangjongeren krijgen, als ze zich goed in de wijk gedragen een eigen trapveldje of een activiteitenruimte – afhankelijk van de wensen van deze groep – op een plek waar niemand last van ze heeft.

### Verkoop onder voorwaarden

Op grote schaal worden sociale huurwoningen verkocht, zowel om opbrengsten te genereren voor investeringen elders van corporaties als om hiermee een beter publiek te trekken naar de bloemkoolwijken. Vooral in de perifere woningmarkten leidt dit hier en daar tot 'sociale dumping': de huurwoningen staan er beter bij dan de koopwoningen, die helemaal aan de onderkant van de koopmarkt terechtkomen bij bewoners die niet kunnen of willen investeren in hun bezit.

Het is aan te bevelen dat corporaties uitsluitend nog 'verkoop onder voorwaarden'. Dus eerst achterstallig onderhoud inhalen en een collectieve beheervorm, bijvoorbeeld een VvE met onderhoudsplan, verplicht stellen om het beheer van de woonomgeving te verbeteren. Zeker bij woningen die met korting worden verkocht.

### Weerbaar maken tegen verharding: nieuw beheermodel

De bloemkoolwijken zijn indertijd ontworpen in een meer naïef-idealistisch tijdperk, met een sterk collectief getinte opzet en een openbare ruimte die overal doordringt, vaak aan beide kanten van de woning.

Om deze wijken weerbaarder te maken in een tijd van verharding, individualisering en afnemende tolerantie is een nieuw beheermodel nodig. Meer dan in grootstedelijke flatgebouwen is in deze wijken met overwegend eengezinshuizen met tuin een bereidheid te verwachten bij direct omwonenden om gezamenlijk verantwoordelijkheid te nemen voor het beheer van de collectieve ruimten, zoals speelplekken, grasvelden, rozentuinen en parkeerplaatsen. Dit veronderstelt echter wél een goede organisatie en zorgvuldige overdracht door gemeente en corporatie. Bewoners zijn in deze tijd alleen te porren voor gemeenschappelijke vormen van beheer als dit voor hen aantoonbare voordelen heeft. Een strategie moet zich dus inzetten op het verleiden van bewoners om daadwerkelijk mee te doen.

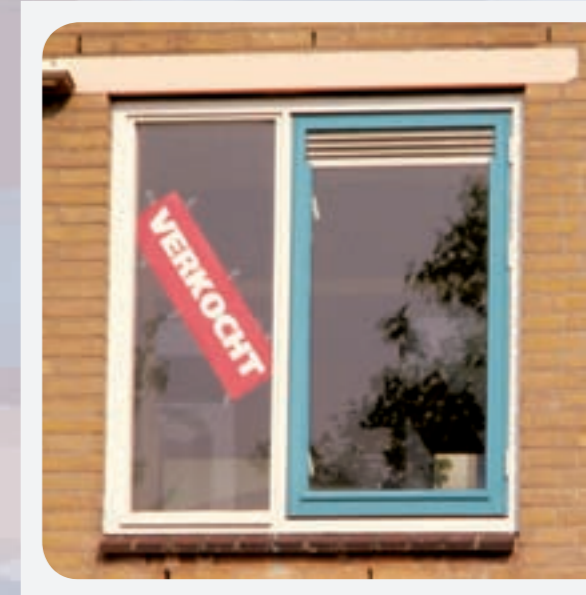
### Fysiek volgt beheer

Bij het nieuwe beheermodel hoort een uitgekende set fysieke ingrepen. Deze zullen het logisch en makkelijk moeten maken dat een groep omwonenden verantwoordelijkheid neemt over een bepaald collectief gebied. Dit gebied moet dan ook wel fysiek eenduidig en herkenbaar zijn. Omwonenden moeten het ook daadwerkelijk als 'hun' gebied gaan ervaren. Onduidelijk en slordig beheerd semi-openbaar gebied dient zoveel mogelijk te verdwijnen. De resterende publieke ruimte krijgt een makeover. Door de overdaad aan publieke ruimte is er soms ook ruimte voor aanvullende gronduitgifte voor nieuwbouw, waarmee

opbrengsten worden gegenereerd voor de herinrichting van de publieke ruimte. Dus minder openbare ruimte, maar wel van een hogere kwaliteit. De hofjes aan de beschutte kant van

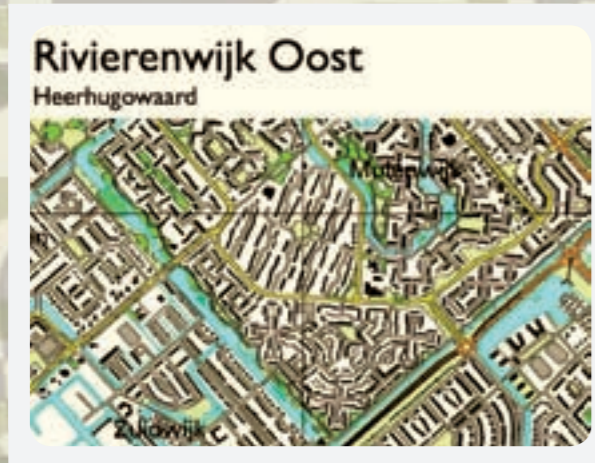
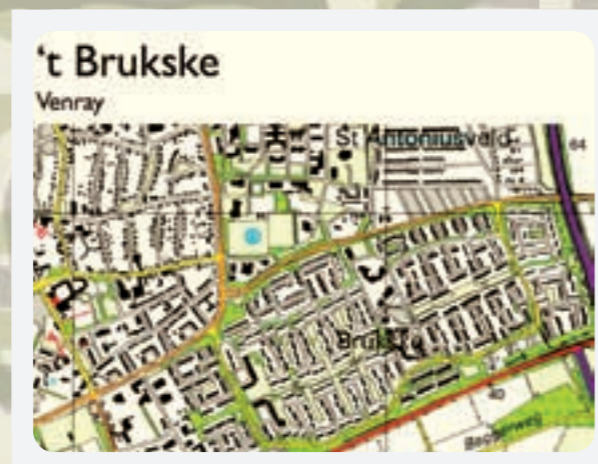
de woning worden waar mogelijk collectief geprivatiseerd en controleerbaar gemaakt voor omwonenden.

**Het is aan te bevelen dat corporaties uitsluitend nog 'verkoop onder voorwaarden'**





# 5 Fysieke ingrepen: beperkte makeover van vijf bloemkoolwijken



Uit de landelijke basisstudie (zie hoofdstuk 3) is gebleken dat de grote meerderheid van de woonerfwijken nog redelijk functioneert op de markt. Er is geen aanleiding om nu al – 25 tot 30 jaar na dato – ingrijpende fysieke herstructurering voor te stellen. De algemene strategie – met inachtneming van plaatselijke verschillen – zou moeten zijn om de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van deze wijken te versterken door een uitgekende combinatie van beperkte fysieke ingrepen en beheermaatregelen. Eerstgenoemde zijn aan bod in dit hoofdstuk, maar fysieke maatregelen dienen mede om beheerseenheden duidelijker af te bakenen en om het beheer van de woonomgeving te vergemakkelijken.

## 5.1 Fysieke ingrepen: overzicht van vijf plannen

In het tweede rapport van Bureau Middelkoop ('State-of-the art van de laat-naoorlogse wijken', januari 2007, wordt ingezoomd op de volgende vijf buurten:

Buurt	Gemiddelde bouwjaar	Aantal woningen	% Koop	% Gestapeld
Alkmaar De Pet	1982	422	65	16
Almere Haven De Marken	1980	1182	62	12
Heerhugowaard Rivierenwijk O.	1984	1014	47	18
Venray 't Brukske	1973	1907	38	13
Zwolle Ittersumerlanden	1981	366	0	40

Er zit de nodige variatie in deze selectie:

- strakke woningmarkt (Almere, Zwolle) tegenover ruimere markt voor de andere drie;
- meerderheid koopwoningen (Alkmaar, Almere) tegenover meerderheid huur (Heerhugowaard, Venray) of zelfs uitsluitend huur (Zwolle);
- drie grotere buurten (1000-2000 woningen) tegenover twee kleinere;
- Venray is tien jaar ouder dan de andere vier en heeft ook minder duidelijk een bloemkoolstructuur;
- in alle buurten behalve Zwolle is slechts een beperkt percentage gestapeld aanwezig (vaak HAT).

gesignaleerd is. Met uitzondering van de reeds vermelde HAT-eenheden betreffen de problemen vooral de kwaliteit van de woonomgeving en niet zozeer de woningen zelf. De eengezinshuizen in het groen worden algemeen gewaardeerd om hun gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

In 2007 zijn voor de vijf buurten ateliers georganiseerd door Bureau Middelkoop waarin naast de vijf betrokken gemeenten/corporaties en de SEV ook architecten en stedenbouwkundigen participeerden. Over de geadviseerde maatregelen moet in alle gevallen nog besluitvorming plaatsvinden. Het is niettemin interessant om na te gaan welke fysieke ingrepen voor meerdere buurten werden geadviseerd.

De selectie heeft plaatsgevonden op basis van vrijwillige kandidatuur en bereidheid om mee te denken en mee te investeren. Het zijn daarom buurten waar wel al een probleem

### Oriëntatie van de woningen

Het eerste advies richtte zich op het verhuizen van de bergingen van de voor- naar de achterzijde van de woning. Daar waar ruimte is, komt het parkeren aan de voorzijde. Hier is ook altijd de voordeur. Ook de ontsluitingswegen worden straten waaraan men woont. Hiermee wordt de klassieke polariteit tussen voordeur (aan openbare weg) en achterdeur (aan binnenhof met tuinen en bergingen) in ere hersteld. Straatnamen en huisnummers dienen te worden aangepast aan de nieuwe structuur.

De buurten gaan hierdoor meer overeenkomst vertonen met de laagbouw wijken die ervoor en erna gebouwd zijn.

Deze maatregel is tamelijk ingrijpend en vereist instemming en medefinanciering van woningeigenaren.

Deze maatregel komt voor drie van de vijf wijken in beeld. In Almere en Heerhugowaard is de stedenbouwkundige structuur meer eenduidig te interpreteren, waardoor de oplossing wordt gezocht in herinrichting van de woonerven. Het elimineren van inconsequenties in de ruimtelijke structuur, zoals doorgaande autoverbindingen tussen woonerven, zal de huidige kwaliteit van wonen aan het erf moeten versterken.

### Overdracht van publieke ruimte aan omwonenden

De ruimtelijke structuur en fysieke inrichting van deze buurten geeft onduidelijkheid over de beheerverantwoordelijkheid. De voorstellen behelzen onder andere de overdracht van de publieke ruimte aan de hofzijde aan bewoners, zodat alleen de hoofdstructuur en de straatzijde bij de gemeente in beheer blijven. De bloemkoolrosjes met stukken groen en parkeergelegenheid worden overgedragen aan omwonenden en dit wordt gemarkeerd door bijvoorbeeld een heg (Zwolle), zodat de ruimten ook daadwerkelijk als gemeenschappelijk en onderscheidend worden ervaren.

Daar waar de achterkant alleen uit tuinen en bergingen bestaat, zoals in Alkmaar, is er de keuze om de ruimte geheel op te knippen en individueel te verkavelen in grote tuinen, met hooguit een achterpad, dan wel om gemeenschappelijke binnenterreinen te maken met groen, speelplekken en waterpartijen.

Waar het parkeren aan de achterzijde wordt gehandhaafd, zoals in Almere, zouden bewoners hun privé-parkeerplaats kunnen krijgen. De parkeergelegenheid zou met een slagboom kunnen worden afgesloten.

### HAT-eenheden

Bijna overal is geconstateerd dat HAT-eenheden in dit soort perifere groene wijken geen succes zijn. Het plaatselijk slopen van blokjes HAT-eenheden geeft gelegenheid om groenstructuren beter met elkaar te verbinden (Heerhugowaard) en benadrukt de identiteit van de wijk als een groen laagbouw-milieu. Dit speelt in drie van de vijf buurten.

### Herontwerpen openbaar gebied

In alle plannen worden naast structurele aanpassingen ook aanpassingen voorgesteld van de inrichting van de woon-omgeving: liever heggen dan schuttingen, transparant maken van dichtgegroeide groenstructuren en prikkelbosjes vervangen door gras met bomen.

De oppervlakte verharding kan worden gereduceerd door beplanting en vervanging van bijvoorbeeld het grijze betons-teen door 'zachtere' parkeerterreinen met steenslag, grastegels of houtschaafsel.

### Veiligheid en overlast

Een terugblik op de lijst van geconstateerde tekorten leert dat de ontwerpateliers niet aan alle fysieke knelpunten in gelijke mate aandacht hebben geschonken.

Aan de eerstgenoemde drie punten (sociale veiligheid, hangjeugd, vandalisme) is relatief weinig gedaan. Het kan zijn dat ontwerpers dit meer gezien hebben als een beheerkwestie. In plannen voor andere bloemkoolwijken (zoals Beijum-Oost, Julianadorp en Stedenwijk-Noord in Almere) is juist aan deze aspecten meer aandacht besteed. Dit heeft onder andere geresulteerd in het aanleggen van overlastvrije hang- en speelplekken, het beschikbaar stellen van zelf te beheren ruimten aan jongeren en het verbeteren van verlichting en sociale controle langs sociaal onveilige routes.



## 5.2 Voorbeeld : Alkmaar-Noord

De buurten Oudieplas en De Pet liggen aan een fraaie ruim bemeten groen-structuur met veel waterpartijen. Maar het contact tussen de woonerven en de groen/blauwe hoofdstructuur is slecht door barrièrewerking van wegen. Het groen is slechts kijkgroen, de oevers van het water zijn niet toegankelijk en er is erg veel matig bruikbare openbare ruimte met restgroen, kijkgroen en bermen.

De meeste huizen zijn van het eengezinstype, maar er komen ook relatief veel HAT-eenheden voor.

Deze zijn vaak gebouwd in de vorm van 'poortgebouwen'.

Door de verkoop van huurwoningen zijn gemengde blokken van huur- en koopwoningen ontstaan.

De bergingen liggen meestal aan de voorzijde van de woningen en belemmeren het zicht op erven en pleinen (sociale veiligheid); entrees van woningen liggen soms aan het woonerf, soms aan de ontsluitingsweg, hetgeen een rommelig karakter geeft aan de buurten en bijdraagt aan de onduidelijke status van de openbare ruimte.

MADE Architecten komt met oplossingen om de beide buurten stedenbouwkundig te verhelderen en genoemde tekorten op te heffen.

De eigen identiteit van het gebied kan worden versterkt door er 'waterrijk wonen' van te maken. Dus: meer toegankelijk water met steigers en aanlegplaatsen.

De wijkontsluitingsweg krijgt één helder profiel waarbij de bergingen naar de achterzijde van de woningen verhuizen en de parkeerplaatsen naar de voorzijde.

Van het teveel aan kijkgroen wordt een deel dus omgezet in water (aan de randen), een ander deel in privé-tuinen (in de hoven). De woningen krijgen grotere achtertuinen met bergingen. Het resterend openbaar groen wordt opengemaakt in verband met overzichtelijkheid en veiligheid. Doel is om te streven naar minder openbare ruimte, die echter wel duidelijk benoembaar is en ook een heldere gebruikswaarde kent.

Op de plaats van de te slopen HAT-eenheden en op enkele restanten kijkgroen worden nieuwe eengezinsthuizen gebouwd in het duurdere segment.

Bedrijvigheid aan huis die hier en daar tot verrommeling leidt, wordt in goede banen geleid door goed ontworpen werkruimten in de vergrote tuinen te zetten voor wie dat wil. De studie verken ook de mogelijkheid voor het gebruik van bergingen en aanbouwen voor dit doel.

Het plan is nog niet doorgerekend op kosten en baten. Het is voor een belangrijk deel gebaseerd op het gebruik van 'slapend kapitaal' van het overvloedige openbare kijk- en restgroen in de wijk. Uitgifte van deze grond kan baten opleveren. Ook zullen bewoners overtuigd moeten worden van de toegevoegde waarde voor de eigen woonbeleving. Zoals reeds eerder geconstateerd zal een helder eigenbelang uit de voorstellen naar voren moeten komen, in dit geval bijvoorbeeld een grotere tuin of een nieuwe berging waar andere functies een plek kunnen krijgen.



### 5.3 Voorbeeld : Zwolle-Zuid

Het bijzondere van deze buurt met 366 woningen is dat er nog geen woningen verkocht zijn en dat de woningen nog in handen zijn van de woningcorporatie SWZ. SWZ gaf Heren 5 Architecten zelf de opdracht voor de studie.

Ook hier zijn de nodige HAT-eenheden (40%) aanwezig met een 'negatieve uitstraling op de omgeving'. Verder maakt men zich zorgen om de anonimiteit en het gebrek aan gemeenschapszin.

Ittersumerlanden wordt gezien als een typisch startermilieu met een hoge mutatiegraad.

Het openbaar groen is versnipperd en deels niet functioneel. Er is een teveel aan verharding in de openbare ruimte. Het onderhoud van de openbare ruimte laat te wensen over. De voortuinen zijn kennelijk onaantrekkelijk voor bewoners en deze worden ook slecht onderhouden.

In het plan van Heren 5 worden clusters van ongeveer 25 eengezinshuizen omzoomd door eivormige hagen. De hagen geven de wijk een groen karakter. Tegelijkertijd markeren ze de overgang tussen openbaar en privé en kan er een nieuwe orde en hiërarchie ontstaan. Binnen deze 'eieren' kan de openbare ruimte vervolgens worden uitgegeven aan bewoners.

In een afzonderlijke beheerstudie is gekeken naar de wijze waarop de bewoners samen deze nieuw verkregen collectieve ruimte zouden kunnen gaan beheren. Tegelijkertijd moet de hoge mutatiegraad worden bedwongen door de woningen te koop aan te bieden met uitbreidingspakketten. Aan de achterzijde en in de hoogte kunnen woningen binnen bepaalde spelregels worden uitgebreid.

De homogeniteit van de buurt wordt versterkt door HAT-eenheden te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Aanpassingen aan een doorgaande weg moeten de wijk verkeersluwer maken en een meer besloten karakter geven.

#### Tot slot

De ontwerpstudie maakt duidelijk dat maatregelen op het vlak van beheer noodzakelijk zijn, maar alleen met een netjes bijgehouden woonomgeving redden de wijken het niet. Enkele kenmerkende knelpunten worden er immers niet mee opgelost. Slecht of matig beheerde ruimten zijn veelal niet de directe oorzaak van de toestand waarin de openbare ruimte verkeert. Belemmeringen en onduidelijkheden in de ruimtelijke structuur frustreren het beheer. Fysieke oplossingen richten zich op de lastige aansluitingen tussen schaalniveaus, onduidelijke overgangen tussen openbaar en privé en wisselingen in oriëntatie.

De stedelijke vernieuwingspraktijk van de laatste jaren maakt duidelijk dat de bestaande stedenbouwkundige structuur van wederopbouw wijken vanuit de vakwereld waardering oogst en bij herstructurering in tact blijft.

Hier in de bloemkoolwijken zien we juist een tegenovergestelde tendens. De opgave richt zich op de vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de wijken. Een opgave die nog nauwelijks vorm heeft gekregen in de praktijk en corporaties, gemeenten en andere betrokkenen voor nieuwe uitdagingen stelt. Eén van de voorlopers op dit gebied is de gemeente Den Bosch, die aan de slag is gegaan in De Donk.



### 5.4 Een reeds uitgevoerd plan: De Donk, Den Bosch

De Donk in Den Bosch is één van de eerste wijken waar gemeente en corporatie fysiek aan de slag zijn gegaan met de jaren zeventig architectuur en de stedenbouw. Een gedurfde en geslaagde aanpak. Partijen grepen in en gingen voor een ware metamorfose: de woonefinrichting verdween uit het straatbeeld, de jaren zeventig architectuur ook, bergingen en garages verdwenen naar de achtertuinen en de entrees van de wijk werden eindelijk zichtbaar. Niet alleen investeerden de gemeente Den Bosch en corporatie Zayaz in de fysieke ruimte, ook het sociale en fysieke aspect kregen aandacht in deze integrale aanpak.

De Haren, De Donk en De Reit zijn gebouwd vanaf 1974 tot medio jaren tachtig als uitbreiding van Den Bosch aan de noordkant van het centrum. Eén van deze wijken, De Donk, is een typische bloemkoolwijk die gebouwd is volgens de principes uit die tijd: kleinschaligheid, gemeenschappelijkheid en kindvriendelijke woonerven. De wijk heeft geen duidelijke entree. De eengezinswoningen hebben een eenvoudige architectuur en in de voortuin staat een berging. Hierdoor is het niet duidelijk wat de voor- en achterkant van de woning is. De rijtjes woningen verspringen regelmatig, waardoor er veel blinde muren zijn. De buitenruimte bestaat uit woonerven, met hier en daar geclusterde parkeerplekken en garageboxen.



#### Sociale problemen in de jaren negentig

In De Donk, een wijk met een relatief jonge bevolking (90% is jonger dan 55 jaar!) en een groeiend aantal empty-nesters, woonden eind jaren negentig relatief veel kansarmen. Bijna de helft van de bewoners van De Donk behoorde tot de lage inkomensgroepen. Een kwart van de inwoners was van allochtone afkomst. Veel huishoudens behoorden tot wat we vandaag de dag multiprobleemgezinnen noemen.

In die tijd namen de sociale problemen in de wijk toe. Rond het winkelcentrum, maar ook elders in de woonerven waren drugsproblemen, jeugdoverlast en relatief veel criminaliteit. Daarnaast vonden inwoners van De Donk de wijk onveilig, zowel qua verkeer als op sociaal gebied. Gemeente en corporatie vreesden voor een grote leegloop. In 2000 kreeg deze wijk geld voor een grondige opknappbeurt vanuit het Grote Steden Beleid. De problemen in de wijk waren dusdanig dat ingegrepen diende te worden.

#### Marktpotentie van een Bloemkoolwijk

Wat De Donk redelijk uniek maakt is de marktpositie. In tegenstelling tot veel andere woonef wijken ligt De Donk relatief dicht bij het centrum en is de wijk gunstig gelegen ten opzichte van de A2. Daarnaast biedt de Bloemkoolwijk door haar vele onduidelijke restruimten en groen mogelijkheden voor verdichting.

#### Bloemkoolrecept: fysiek en sociaal ingrijpen

Compen Architecten kreeg van corporatie Zayaz de opdracht om met een ware metamorfose aan de slag te gaan: vanaf 2001 kregen in een paar jaar tijd de bestaande 565 huurwoningen een geheel nieuw gezicht. Zayaz investeerde maar liefst 60.000 euro per woning, waarvan 40.000 euro naar de gevelaanpak ging. Behalve de facelift is in 2007 een omvangrijk nieuwbouwplan gestart in de wijk: in ongeveer drie jaar tijd worden circa 210 nieuwe woningen gebouwd. Variërend van koop- en huurwoningen en appartementen en eengezinswoningen met tuin. Door een gevarieerder aanbod hopen partijen dat bewoners uit De Donk ook binnen de wijk mogelijkheden krijgen voor doorstroming naar een ander type woning.

Een aanpak die zeer toe te juichen is, is de renovatieaanpak van Zayaz. In tegenstelling tot andere bloemkoolwijken heeft de corporatie hier eerst de huurwoningen opgeknapt alvorens de woningen te verkopen. In andere bloemkoolwijken kopen huurders regelmatig een huurwoning met achterstallig onderhoud met een tophypotheek. Hierdoor blijft weinig tot geen geld over voor grootschalige renovatie en kan verkoop leiden tot nog meer verloedering in een buurt. Zo niet in De Donk.



Door verkoop van huurwoningen en nieuwbouw in De Donk zal de verhouding huur-koop drastisch veranderen. Van een verhouding van 90% huur en 10% koop, zal in De Donk straks 40% huur zijn en 60% koop.

Ook de openbare ruimte is stevig aangepakt. Bij veel woningen in De Donk is in de zeventiger jaren aan de voorkant een berging gebouwd. Daardoor oogt de wijk gesloten. Tijdens de renovatie zijn veel bergingen verplaatst naar de achterzijde, waarmee de wijk veel opener oogt. Daarnaast is het zo herkenbare woonerfprofiel uit het straatbeeld verdwenen. Voetpaden, parkeerplekken en de rijbaan hebben nu een eigen type bestrating.

Naast de fysieke aanpak, ging men ook sociaal aan de slag. De harde kern en de meelopers van de drugsoverlast werden aangepakt en er kwamen vijftien straatcontactpersonen. Ook werden vrijwilligers geactiveerd, wat resulteerde in een toename van 125 vrijwilligers. Jongeren kregen een eigen plek in de wijk en het jongerenwerk werd geïntensiveerd.

Niet alleen de corporatie en de gemeente investeerden in de wijk. Ook het welzijnswerk en de politie gingen aan de slag met de sociale problemen. Na ruim vijf jaar blijkt dat het imago van De Donk is verbeterd. Er vertrekken minder mensen uit de wijk en het aantal reacties op huurwoningen is toegenomen. 80% van de te verkopen woningen is verkocht aan jonge huishoudens van buiten de wijk. Door de fysieke ingrepen, zoals het verplaatsen van bergingen en een totaal anders ingerichte openbare ruimte, zijn de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid verbeterd. Helaas zijn niet alle cijfers rooskleurig. De werkloosheid is niet afgenomen. Het aandeel lage inkomenshuishoudens is nog bijna even hoog. Wel zijn veel mensen uit de bijstand. Opmerkelijk is dat de criminaliteit en de jeugdoverlast is toegenomen ondanks inspanningen van gemeente, corporatie, welzijnswerk en politie.

Jean Bernard Hubink, teamleider bij de gemeente Den Bosch geeft aan dat de metamorfose veel geld en moeite heeft gekost, maar dat dit het wel waard is geweest. Door deze grondige aanpak is een duurzame wijk ontstaan. Hubink valt het op dat er in Nederland veel aandacht en geld uitgaat naar de

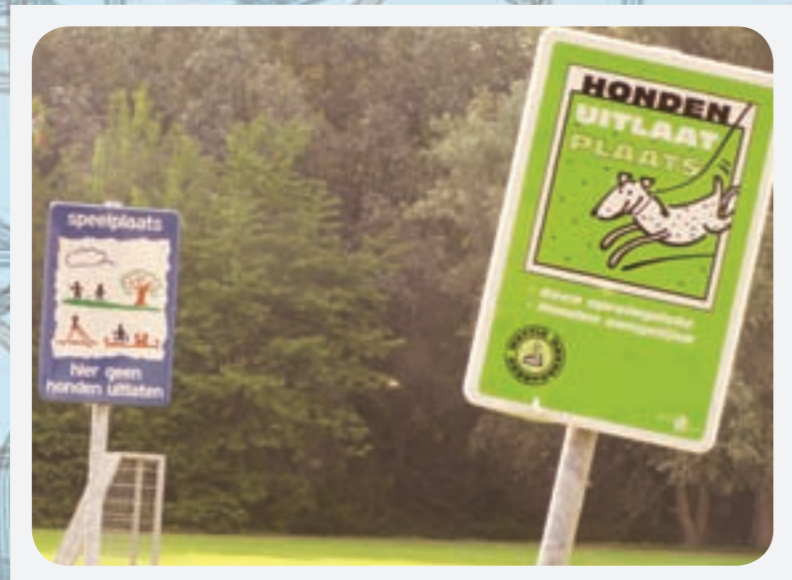
vinexwijken en de hoogstedelijke binnenstadslocaties. Deze bloemkoolwijken voorzien echter in een grote behoefte van de Nederlander: een eengezinswoning met tuin. Vaak bezitten deze wijken, zoals De Donk, veel potentie. Een grote investering is dan ook meer dan gerechtvaardigd.

De vraag die nu rijst is of de metamorfose in Den Bosch hét bloemkoolrecept is voor andere woonerfwijken in Nederland. Heeft de aanpak 'mooier maken wat kan en weghalen wat niet werkt' oftewel botox en liposuctie ook het gewenste effect in andere vergelijkbare wijken?

Meer info op [www.denieuwedonk.nl](http://www.denieuwedonk.nl)



# 6 Welke beheermodellen hebben effect?



Een veel terugkomende klacht in bloemkoolwijken is de verloedering en rommel in de woonomgeving. Vaak vinden de bewoners hun woning prima. De woonomgeving daarentegen niet. Dit is voor de SEV aanleiding om niet alleen naar mogelijke fysieke ingrepen te kijken, maar juist ook naar het beheer. En wat blijkt? Beheer is in veel van deze wijken een ondergeschoven kindje. Het lijkt niemand zijn probleem.

De onduidelijkheid omtrent de openbare ruimte maakt het zowel voor de gemeente, voor de corporatie als voor de bewoner onduidelijk van wie de grond is en wie deze ruimte nu eigenlijk onderhoudt of zou moeten onderhouden. De openbare ruimte heeft echter wel een duidelijk en herkenbaar karakter, dat van een woonef. Juist daardoor valt het relatief slechte onderhoud bij de bewoner meer dan gemiddeld op.

In bloemkoolwijken worden de laatste jaren relatief veel huurwoningen verkocht. Vaak is dit het moment voor een gemeente of een corporatie om meteen de aangrenzende buitenruimte mee over te dragen. Overdracht van beheer is makkelijk te regelen als alle woningen nog in eigendom van één partij zijn, als er geen achterstallig beheer en onderhoud is en als bewoners zelf belang hebben bij het beheren van een stuk grond. Bewoners willen bijna altijd dat de inrichting en het beheer een hoog kwaliteitsniveau hebben als zij gronden zelf gaan beheren en/of in eigendom krijgen. Op dit moment zijn er nog weinig gemeenten, corporaties en private partijen die experimenteren met vormen van zelfbeheer.

De SEV heeft SPIN Gebiedsontwikkelaars de opdracht gegeven om beheermodellen te ontwikkelen waarmee, in combinatie met fysieke ingrepen, verloedering kan worden tegengegaan. Van groot belang hierbij was om de beheermodellen zo te ontwikkelen dat de kans op betrokkenheid van bewoners bij de woonomgeving toeneemt.

## Diverse modellen om de buitenruimte te beheren

Om daadwerkelijk samen met bewoners aan de slag te gaan met een beheermodel zijn er zowel vanuit de juridische invalshoek als vanuit de organisatorische invalshoek een aantal mogelijkheden.

## Eigendomsvormen

Er zijn vier belangrijke juridische vormen van gezamenlijk eigendom van collectieve buitenruimten.

De appartementsrechten vormen juridisch het zwaarste instrument. Mede-eigendom is de lichtste juridische vorm van eigendom. SPIN Gebiedsontwikkelaars heeft voor de SEV de belangrijkste vormen op een rijtje gezet:

■ **Appartementsrechten.** Bij deze vorm is het bezit gesplitst en eigendom van een vereniging van eigenaren. De koper koopt exclusief gebruiksrecht voor zijn deel van het bezit en het medegebruik van de gezamenlijke delen. Sinds de wetswijziging per 1 mei 2005 kan ook grond onderverdeeld worden in appartementsrechten, ook als op deze grond geen gebouw staat. De koper koopt dus niet de woning en/of het gemeenschappelijk binnenterrein, maar het gebruiksrecht op de woning en/of de grond. De organisatie en financiering is wettelijk geregeld in een vereniging van eigenaren (zie toelichting bij organisatievormen). Deze vereniging van eigenaren is sinds de wetswijziging van 2005 verplicht een onderhoudsfonds in te stellen. Deze eigendomsvorm is eigenlijk te zwaar voor het juridisch regelen van alleen gemeenschappelijk eigendom. Voor overdracht van gronden, moet de grond gesplitst worden in appartementsrechten. Er wordt geen vol eigendom verworven, maar slechts een gebruiksrecht. Toch zitten er allerlei verplichtingen aan. Bij nieuwbouw werkt dit vaak verkoopbezwarend. Ook bij overdracht van enkel de grond lijkt dit minder geschikt. Deze vorm heeft alleen zin als er behoefte is om collectief zaken aan te pakken zowel voor de woning als voor de woonomgeving (bijvoorbeeld onderhoud gevels, daken, beheer binnenterrein).

■ **Mandelig eigendom.** Bij deze vorm zijn de omwonende eigenaren mede-eigenaar van onderverdeeld eigendom (zoals een gemeenschappelijke binnentuin). Het eigendom is gekoppeld aan het eigendom van twee of meer omliggende erven en er moet een gemeenschappelijk nut zijn. Het mandelig eigendom van een bepaald stuk buitenruimte is gekoppeld aan de eigenaar van een betreffende woning. Het hele mandelig gebied is particulier eigendom. Bij verkoop gaat dit automatisch over op de nieuwe eigenaar. Een beheervereniging, waarvan alle eigenaren lid zijn, regelt het onderhoud. De financiering hiervan is gezamenlijk geregeld. Huurders kunnen ook lid worden als de statuten hierin voorzien en de eigenaar hen een volmacht geeft om te stemmen over bepaalde onderwerpen. Een besluit van eigenaren over verkoop en wijziging van bestemming moet unaniem gebeuren. Voor dagelijkse beheeraangelegenheden is een meerderheid voldoende. Om het onderhoud te organiseren is het raadzaam om bij deze eigendomsvorm een woonbeheervereniging op te richten.

■ **Gemeenschappelijk eigendom** (ook wel coöperatief eigendom). Het onroerend goed is gesplitst in economisch en juridisch eigendom. Het juridisch eigendom blijft bij de vereniging, het economisch eigendom gaat in geval van de koper (huurders kunnen ook lid zijn) over op het lid. Leden van de vereniging verkrijgen het gebruiksrecht. De vereniging is eigenaar van een gebouw en/of gronden en heeft het verschaffen van huisvesting aan haar leden als doel. Net als bij het appartementsrecht is er een exclusief gebruiksrecht voor een deel van het gebouw en het medegebruiksrecht voor de buitenruimte. Kopers en huurders mogen dan dit collectieve gebouw en/of binnenterrein gebruiken. Deze vorm van eigendom wordt vaak gecombineerd met een coöperatieve vereniging.

■ **Mede-eigendom**. De eigenaar koopt een gedeelte van het eigendom en krijgt gebruiksrechten toegewezen. Dit wordt geregeld via een kettingbeding, een clause in de eigendomsakte. Het kettingbeding gaat niet automatisch over op de volgende eigenaar, maar moet bij elke overdracht opnieuw geregeld worden. Hier moet dan ook overdrachtsbelasting over worden betaald. Omdat het gemeenschappelijk terrein bij elke verkoop weer opnieuw geregeld en betaald moet worden, komt deze vorm van eigendom minder vaak voor.

## Er is niet één samenstelling die garant staat voor succes

### Organisatievormen

Er zijn drie belangrijke organisatievormen, waarvan de vereniging van eigenaren de meest verplichtende vorm is en de vereniging van wikeigenaren de meeste lichte, informele vorm. Het lidmaatschap van een vereniging is vrijwillig. Dat is geregeld in de wet onder de vrijheid van verenigingen. Enkel bij de vereniging van eigenaren is het lidmaatschap gekoppeld aan het appartementsrecht. Het lidmaatschap hiervoor kan alleen opgezegd worden wanneer het appartementsrecht verkocht wordt.

De drie organisatievormen op een rij:

■ **De vereniging van eigenaren**. De vereniging van eigenaren is onlosmakelijk verbonden met het appartementsrecht. De vereniging van eigenaren regelt organisatorisch het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk eigendom, vastgelegd in de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Deze organisatievorm kan zowel bij appartementen, bij eengezinswoningen en bij grond worden toegepast. Als eigenaar ben je verplicht lid. Deze organisatievorm kan zowel worden geregeld voor alleen de woningen als ook voor collectieve binnenterreinen. Een vereniging van eigenaren is alleen toegankelijk voor kopers (eigenaren) van een woongebouw of collectief terrein. Deze organisatievorm kan worden toegepast bij gemengde complexen van huurders en kopers. De hoofdhuurder – tevens eigenaar van de huurwoningen – treedt dan op namens alle huurders in de vereniging van eigenaren. De huurders hebben geen stemrecht en zijn dus afhankelijk van de bereidheid van de hoofdhuurder om in overleg te treden met zijn huurders. Huurders kunnen ook mandaat krijgen van de verhuurder om over bepaalde onderwerpen (bijvoorbeeld beheer) als volwaardig lid mee te stemmen.

■ **De coöperatieve vereniging**. Voor de invoering van het appartementsrecht in 1951 was dit de gebruikelijke vorm bij flatgebouwen. Tegenwoordig komt deze organisatievorm niet vaak meer voor bij woongebieden. Het is een vereniging waarvan lidmaatschap het recht op een woning en/of een stuk grond geeft. De leden bepalen gezamenlijk in de vereniging wat en hoe onderhoud wordt uitgevoerd. Zowel kopers als huurders kunnen lid zijn van een vereniging en hebben beiden stemrecht bij een Algemene Ledenvergadering. Dit is dan ook het grootste verschil met een vereniging van eigenaren. De kopers hebben daarnaast eigendom van hun woning.

■ **De woonvereniging**. Dit is een vrijwillige verenigingsvorm zonder wettelijke regeling, die kan worden ingezet voor het beheer van collectieve ruimte zonder overname van eigendom. Woonverenigingen hebben net als verenigingen van eigenaren en coöperatieve verenigingen statuten en een bestuur. Lidmaatschap hiervan is echter vrijwillig. In de praktijk (zie Kasteeltuinen) wordt het lidmaatschap vaak vastgelegd in de koopakte, maar opzegging blijft mogelijk.

Vormen van eigendom kunnen gecombineerd worden met organisatievormen. Er is niet één

samenstelling die garant staat voor succes. De keuze voor een vorm van eigendom en een organisatievorm is vaak ook de uitkomst van een proces tussen de huidige eigenaar (vaak de gemeente of corporatie) met de toekomstige eigenaar of toekomstige beheerder (de bewoners). Voor verkoop van de woningen moet de eigenaar wel bedenken op welke manier het eigendom overgedragen gaat worden. Gaat dat in de vorm van appartementsrechten dan moet het terrein eerst gesplitst worden voordat tot verkoop overgegaan kan worden. Ook bij mandelig eigendom moet vooraf bepaald zijn welk stuk grond in mandeligheid wordt uitgegeven en aan welke woningen dit gekoppeld wordt.

De overdracht van eigendom en/of organisatie betekent ook niet per definitie dat de bewoners zelf het beheer op zich moeten nemen. Het daadwerkelijke beheer en onderhoud kan uitbesteed worden aan een organisatie.

In de voorstudie 'Beheermodel woonerfwijken' van SPIN Gebiedsontwikkelaars wordt uitgebreid ingegaan op de diverse vormen van eigendom en organisatie. Ook zijn de economische, juridische, organisatorische, procesmatige en fysieke randvoorwaarden geformuleerd voor een beheermodel.

### Van theorie naar praktijk: What's in it for me?

Bewoners zullen een persoonlijk belang moeten hebben om grond in eigendom over te nemen of deel te nemen aan een beheervereniging.

Er zijn twee typen buitenruimte die in aanmerking komen voor gezamenlijk beheer: parkeerplaatsen en groen (speel)gebieden. Het gaat dan om terreinen die aangemerkt kunnen worden als binnenterrein, zoals woningen rond een hofje of rondom een stuk kijkgroen of een gemeenschappelijk plat dak. Voorwaarde is dat mensen het ervaren als gemeenschappelijk bezit. Indien het eigendom wordt overgedragen moet er ook een duidelijk onderscheid zijn van het openbare gebied.

Bij parkeerplaatsen die grenzen aan de tuinzijde van de woning is de bewoner gegarandeerd van een veilige parkeerplek en meer privacy. Een eigen parkeerplek of een parkeerplek op een gezamenlijk terrein creëert ook financiële meerwaarde. Extra kwaliteit van de parkeerruimte kan leiden tot waardeinstijging, zeker in buurten met een hoge parkeerdruk.

Bij groengebieden die grenzen aan de tuin kan de bewoner met dit stuk gezamenlijk groen de bewegingsvrijheid groter maken voor bijvoorbeeld kinderen (een veilig afgeschermd of beperkt toegankelijke speeltuin), de kwaliteit van de directe woonomgeving vergroten (van prikkelbosje naar een rozentuin), of zijn betrokkenheid vergroten door het gezamenlijk organiseren van activiteiten (buurtbarbecue, sportactiviteiten etc.). Ook hier geldt dat extra kwaliteit kan leiden tot waardeinstijging.

Uit onderzoek van zowel de SEV, 'Evaluatie van wijkbeheer; bewoners in de hoofdrol' (2004) als van Lohof en Reijndorp uit de publicatie 'Privé-terrein; privaat beheerde woondomeinen in Nederland' (2006), blijkt dat privaat beheerde woondomeinen niet per definitie garant staan voor extra betrokkenheid bij de woonomgeving. Uit dit laatste onderzoek blijkt dat kopers om verschillende redenen voor collectief eigendom kiezen:

1. het onderhoud is goed geregeld en men heeft er geen omkijken naar;
2. het geeft mogelijkheden tot invloed op het gemeenschappelijk terrein;
3. het collectief eigendom biedt een veilige en afgeschermd ruimte voor spelen en activiteiten. Collectief privaat beheer is zelden een reden om zich ergens te vestigen. Men neemt dat op de koop toe.

### Een groeimodel

In de bestaande woonerfwijken lijkt een groeimodel de meest geëigende manier om beheer door een bewonersorganisatie en/of gronden over te dragen aan bewoners. Vaak zullen dit stukken grond zijn waar zowel koop- als huurwoningen aan grenzen. Het groeimodel gaat uit van de overdacht van beheer aan bewoners. Als dit een succes is, volgt de overdracht van het eigendom van de grond.

Het groeimodel voor bewoners kan er dan als volgt uit:

1. Publieke grond door bewoners in beheer laten nemen. Hiertoe volstaat het oprichten van een woonvereniging. De grond blijft in eigendom van de gemeente of corporatie. Bewoners krijgen zeggenschap over het beheer van de grond.
2. Publieke grond door bewoners in (mandelig) eigendom én in beheer nemen. Hiermee verandert de eigendomsvorm en de organisatievorm. Hiertoe is een vereniging van eigenaren of coöperatieve vereniging als organisatievorm nodig. Bij een coöperatie kunnen de huurders ook meedoen op gelijkwaardig niveau als de kopers, dus is dit model te prefereren in gemengde gebieden. De woonvereniging wordt dus omgezet in een coöperatieve vereniging.

3. Meestal blijft het bij de tweede stap. Alleen bij zware collectieve bouwkundige problemen is te overwegen om naast de collectieve buitenruimte ook de woningen zelf onder te brengen in een coöperatieve vereniging of een vereniging van eigenaren.

### Wat betekent dit groeimodel in de praktijk?

In stap 1 kan met een lichte nog niet juridisch verankerde vorm van overdracht geëxperimenteerd worden met beheer door bewoners. Dit kan stapsgewijs worden opgebouwd. Eerst verkrijgen bewoners bijvoorbeeld alleen de zeggenschap over het beheer (niet collectief, maar door met bewoners in gesprek te gaan). Vervolgens verkrijgen zij wel collectieve zeggenschap door het oprichten van een vereniging, waarin duidelijk is waar de zeggenschap en verantwoordelijkheid ligt. Een derde tussenstap is het verkrijgen van zeggenschap over beheer én budget.

Na één of twee jaar kan dan blijken of bewoners in een bepaalde buurt zelf profijt hebben van zelfbeheer en of de kwaliteit van de woonomgeving inderdaad is toegenomen. De rol van de bewoner

verandert gedurende deze periode van consument naar producent, waardoor goede begeleiding van de eigenaar van de grond een vereiste is. In de Beverwaard in Rotterdam heeft bijvoorbeeld de corporatie de bewoners begeleid bij het organiseren van beheer onder bewoners, zoals het opzetten van een administratiesysteem.

In deze fase moet de huidige grondeigenaar ook een duidelijk beeld hebben van de eindsituatie van het collectieve terrein. De eigenaar moet antwoord hebben op vragen als: wil mijn organisatie de grond op termijn nog voor andere doeleinden gebruiken? Gaat mijn organisatie op termijn nog meer huurwoningen verkopen en is het einddoel om alle woningen te verkopen?

Na deze experimentfase kan gekozen worden voor een juridische verankering en het overdragen van de grond, bijvoorbeeld in mandelig eigendom. Ook de organisatievorm kan 'zwaarder' worden gemaakt door afspraken zwart op wit vast te leggen. Zowel de Kasteel- en Bevertuinen (een Woonvereniging in een mandeling gebied) als in de Kreekenbuurt (een Coöperatieve vereniging met gedeeld eigendom) zijn uitwerkingen van een meer juridisch verankerde vorm van eigendom en beheer.

Deze stap kan alleen genomen worden als stap 1 een succes geweest is. Dat betekent dat het overdragen van de organisatie heeft geleid tot meer betrokkenheid bij de woonomgeving, een beter beheer van de collectieve ruimte of extra kwaliteit van de collectieve ruimte. Ook moet de organisatiegraad van de bewoners voldoende hoog zijn (en dus niet afhankelijk van één of twee zeer actieve bewoners).

Ook bij deze stap is professionele begeleiding vereist vanwege het opstellen van statuten, het sluiten van juridische contracten en het maken van keuzes rondom het beheer, zoals wie het beheer gaat uitvoeren bijvoorbeeld.

Overigens is een meer juridisch verankerde vorm van eigendom en organisatie nog geen garantie voor succes. Er blijft een spanning tussen het juridisch dichttimmeren en de vrijheid van bewoners om lid te worden van een woonvereniging. Doorslaggevend voor succes is wel het nut dat de bewoners zien in het gemeenschappelijk beheer. Een 'eenvoudige' beheervereniging kan dan prima werken.

#### Tot slot

In Nederland wordt nog weinig geëxperimenteerd met de overdracht van grond naar de bewoners toe. Bij nieuwbouwprojecten met name in de koopsector komt dit wel steeds vaker voor en is het eigendom en het beheer steeds vaker privaats in een vereniging van eigenaren geregeld.

In de bestaande woonwijken komt dit nog maar mondjesmaat voor. Juist de bloemkoolwijk biedt door zijn structuur van woonerven en binnenterreinen veel kansen voor gezamenlijk eigendom en/of beheer.

Aan de ene kant kan dit leiden tot meer kwaliteit in de buitenruimte. Iets waar veel behoefte aan is in de vaak matig ingerichte wooneerwijken. De bloemkoolwijken zijn immers niet de zorgvuldig ingerichte tuindorpen uit 1910-1920.

Aan de andere kant kan gemeenschappelijk eigendom of beheer leiden tot het mobiliseren en organiseren van bewoners, met het oog op meer betrokkenheid bij de directe woonomgeving.

De SEV pakt deze uitdaging in de bloemkoolwijken graag op met andere vernieuwende partijen uit het land. Een combinatie van fysieke ingrepen met een groeimodel voor beheer is volgens de SEV het meest kansrijk om de basiskwaliteit van wooneerwijken duurzaam te herstellen. Wie doet er mee?



#### Voorbeeldproject Coöperatieve vereniging Ons Eigen Groen

In 1972 zijn 154 koopwoningen gebouwd in de Kreekenbuurt in de wijk Aalanden door architect Stegeman. Hij ontwierp zeven Kreeken en bijbehorende privé-tuinen, gemeenschappelijk groen en speelgelegenheden. Er zijn geen duidelijke scheidingen aanwezig tussen privé en openbaar terrein. Er mogen geen schuttingen geplaatst worden op deze overgangsgedebieden.

De coöperatieve vereniging Ons Eigen Groen is bij de start opgericht en heeft tot doel om voorzieningen van algemeen nut of gebruik aan te leggen en om het gemeenschappelijk eigendom te beheren en onderhouden. Ons Eigen Groen heeft richtlijnen, kwaliteitseisen en een referentiekader opgericht waaraan de buitenruimte moet voldoen.

Elke huiseigenaar is verplicht lid van Ons Eigen Groen en betaalt anno 2007 negentig euro per huishouden voor onderhoud, beheer en eventuele aanleg van nieuwe (speel)voorzieningen. Het jaarlijks onderhoud wordt uitgevoerd door de Zwolse sociale werkplaats. Daarnaast worden jaarlijks per Kreek veegacties gehouden. Jaarlijks vindt er een groot Kreekenfeest plaats.

Het ontwerp is toentertijd vastgelegd in het reglement van de coöperatieve vereniging Ons Eigen Groen, het bestemmingsplan en de grondcontracten. De grond is uitgegeven in mede-eigendom en door middel van een kettingbeding met boetclausule geregeld in de eigendomscontracten. Bij verkoop van de woning is men verplicht om melding hiervan te maken bij het bestuur. Veranderingen die strijdig zijn met de oorspronkelijke opzet van de collectieve binnenterreinen kunnen met juridische middelen tegen worden gegaan.

Meer informatie: [www.kreekenbuurt.nl](http://www.kreekenbuurt.nl)

#### Voorbeeldproject Kasteeltuinen & Bevertuinen

In de Beverwaard zijn in de jaren negentig door verhuurder Woonbron huurwoningen verkocht, deels in de vrije sector, deels in maatschappelijk gebonden eigendom. De gemeenschappelijke tuinen die bij deze woningen hoorden, werden naar verhouding verdeeld. Iedereen die een woning kocht, moest betalen voor een deel van het onderhoud. De eigenaren waren verplicht om lid te worden van de vereniging van wijk-eigenaren. De corporatie nam in deze vereniging van wijk-eigenaren zitting namens de huurders binnen de complexen. Huurders konden zelf ook lid worden van de vereniging. De corporatie gaf de huurder dan het volmacht om te stemmen. De achterliggende gedachte was dat de leden gezamenlijk ook andere activiteiten zouden gaan organiseren en dat kopers die bewust voor de wijk hadden gekozen ook hun bezit zouden onderhouden.

De tuinen waarin gezamenlijk beheer werd geïntroduceerd in 2000 zijn de Kasteeltuinen en de Bevertuinen, beide aangelegd in 1983. De vereniging van wijk-eigenaren is opgericht om de binnenterreinen een mooi en onderhouden aanblik te geven en de leefbaarheid een positieve impuls te geven. De binnenterreinen zijn in mandeligheid uitgegeven.

De parkeergelegenheid in het midden van het binnenterrein bleef openbaar toegankelijk, de groene (speel)ruimten eromheen was van de verenigingen (Kasteeltuinen en Bevertuinen). De Kasteeltuinen bestaan uit 5 binnenterreinen en 2 achterpaden. De Bevertuinen bestaan uit meerdere binnentuinen.

In eerste instantie waren de tuinen openbaar toegankelijk, maar zij zijn later vanwege hangjongeren afgesloten. Tegelijkertijd met het oprichten van de Kasteel- en Bevertuinen werden de schuurtjes opgeknapt. De geschilderde schuurtjes werden voorzien van kunstwerken en voorkwamen dat graffiti de muren ontsierde.

Er is een administratief beheer voor de Kasteeltuinen. De leden komen één keer per jaar bijeen. Vaak zijn er dan zo'n 20 leden. Per blok is er meestal één echte actieve bewoner die de stuwende kracht is achter het beheer. De vereniging van wijk-eigenaren regelt groenonderhoud, speeltoestellen en betaalt administratiekosten. Helaas wordt de bijdrage aan de vereniging door sommige bewoners slechts ervaren als een extra kostenpost. Het beheer is nu reeds acht jaar overgedragen aan bewoners.

# 7 Blijvend op de agenda



De SEV startte in 2005 samen met Bureau Middelkoop en het Stimuleringsfonds voor Architectuur onderzoeken naar een deel van de woningvoorraad waarnaar relatief nog weinig onderzoek was gedaan: de ruim 1 miljoen woningen in de wooneerwijken gebouwd tussen 1970 en 1985. Tevens maakte Atlas voor Gemeenten voor de SEV in samenwerking met Sociaal en Cultureel Planbureau eind 2005 de Kanskaart voor Nederland, waar een aantal wooneerwijken tot de top 50 bleek te horen op de verloederingsindex.

### Van diagnose naar aanpak

Eén op de zes Nederlanders woont in een wooneerwijk die gebouwd is tussen 1970 en 1985. Uit onderzoek van Bureau Middelkoop in 86 wooneerwijken blijkt dat grootschalige herstructurering niet nodig is. Het merendeel van de 86 wijken neemt nog steeds een behoorlijke middenpositie in op de markt. Deze wijken vervullen een belangrijke rol op onze woningmarkt. Elke Nederlander wil graag een betaalbare eengezinswoning met tuin. Concurrerende woonwijken uit de jaren dertig of nieuwbouw in de vinex is voor veel Nederlanders te duur. Juist in de bloemkoolwijken is er ruimschoots aanbod voor de 'ruggengraat van onze samenleving', zoals Gert Middelkoop dat mooi verwoord (NRC 11 maart 2008). Hier vinden de politiemans, de leraar en de bouwvakker een mooie plek om te wonen.

Uit onderzoek van de Universiteit van Utrecht door Hooijmeijer en anderen blijkt ook dat bewoners van de wooneerwijken -naast de betere prijs-kwaliteitverhouding van de vinexwijken- deze wooneerwijken roemen om de kindvriendelijkheid en de vele voorzieningen. Met name op complexniveau zijn er hier en daar problemen.

### Lichte verkommering versus echte verloedering

We moeten een helder onderscheid maken tussen algemene klachten over de woonomgeving, die in bijna alle bloemkoolwijken gehoord worden, en een echte negatieve verloederings-spiraal, die wordt aangetroffen in een beperkt aantal buurten binnen een beperkt aantal wijken.

De klachten over de woonomgeving zijn voor een deel terug te voeren op het normale proces van slijtage en veroudering, aangewakkerd door de overvloedige hoeveelheid openbare ruimte en de beperkte investeringen van gemeenten in onderhoud en beheer.

Een tweede component hangt weldegelijk samen met de specifieke stedenbouwkundige structuur van de woonhoven, ontstaan in het idealistische en misschien naïeve tijdperk van de reactie op grootschalig functionalisme en industriële bouw.

Mensen hebben steeds vaker botsende leefstijlen maar zijn door de hofjesstructuur gedwongen om veel met elkaar te maken te hebben. Zij willen graag privacy aan de achterkant van hun huis hebben, maar het is niet duidelijk wat de voorkant en

wat de achterkant van hun huis is. Zij gaan zich aan beide zijden barricaderen en gebruiken hiervoor graag de semi-openbare ruimte.

Dit alles wordt in sommige buurten verscherpt door concentraties van probleemgezinnen (gevolg van historische toewijzingsprocessen), concentraties van HAT-eenheden en een demografische golf waarin de tienerleeftijden thans de boventoon voeren.

### Tijd voor investeringen

Vermoedelijk staan we nu aan het begin van een periode waarin de wooneerwijken meer aandacht krijgen en meer investeringen trekken, zonder dat er sprake is van echte herstructurering. De afgelopen jaren waren de bloemkoolwijken vooral een profit centre voor corporaties die er en masse woningen verkochten. De komende tijd zal dit doorgaan, maar zal er ook meer geïnvesteerd moeten worden.

In de buurten met verscherpte problematiek is de afgelopen 10 jaar al ingegrepen. In het fysieke spoor zijn er hier en daar woningen en vooral HAT-eenheden tussenuit gehaald, bergingen verplaatst, maatregelen genomen op het gebied van sociale veiligheid en zijn er woningen gerenoveerd.

In het sociale spoor zijn selectiemechanismen ingeschakeld bij de woningtoewijzing, hebben huisuitzettingen plaatsgevonden, zijn huismeesters ingezet, zijn activiteiten voor de jeugd georganiseerd en is het bekende repertoire 'schoon, heel en veilig' uit de kast getrokken. Met deze maatregelen is een aantal buurten weer van verloederd naar normaal gepromoveerd, maar het intensief beheer kan nog niet worden afgeschaft omdat de gevarenzone nog nabij is.

Thans zijn de wijken aan de beurt waar nog niet zo veel mis is en waar voorkomen moet worden dat het mis gaat. Er zijn voor vijf bloemkoolwijken in Nederland overtuigende ontwerpen gepresenteerd voor kleinere cosmetische correcties in de woonomgeving tot en met het verplaatsen van bergingen naar de achterkant. Het moet nog blijken hoe bewoners reageren en of deze plannen doorgaan.



## Gericht investeren

De SEV ziet voor meerdere partijen een rol weggelegd bij deze investeringen: voor corporaties, voor gemeenten, voor particuliere verhuurders en voor de bewoners. Allereerst zou per woonerf-wijk beter de wel of niet aanwezige problematiek in beeld moeten worden gebracht. De kanskaart van Atlas voor Gemeenten is een dergelijk instrument om de leefbaarheid en veiligheid goed te analyseren. Mocht een kanskaart rood uitslaan, dan vraagt dit nader onderzoek naar drie verschillende aspecten: de fysieke structuur van de wijk, het beheer van de wijk en de sociale structuur. Ook een verslechterde marktpositie kan aanleiding zijn voor nadere analyse. Tot slot zijn wijken waar grootschalig huurwoningen worden verkocht door corporaties en/of beleggers en waar gemeenten zich steeds verder terugtrekken uit de openbare ruimte een aanleiding om een visie op de wijk te formuleren.

Op basis van een goede analyse kan bepaald worden welke ingrepen nodig zijn. Dit betekent dus niet dat er per definitie in elke wijk fysieke ingrepen vereist zijn om de tekortkomingen in de woonerfstructuur aan te pakken. Slechts de minder goed ontworpen stedenbouwkundige structuren met een overschot aan kijkgroen, onveilige onderdoorgangen, restruimten, verloederde binnenterreintjes, probleemcomplexen en onoverzichtelijke wegen verdienen een botox- en liposuctie-behandeling.

Geld om beperkt te investeren hoeft niet het probleem te zijn. Er zijn meerdere mogelijkheden tot waardecreatie. De reeds verkochte of te verkopen woningen door corporaties of beleggers kunnen ingezet worden in groot onderhoud voorafgaand (!) aan verkoop en in de directe woonomgeving. Ook voor gemeenten lijken de vele restruimten in deze woonerfwijken mogelijkheden te bieden om aan de ene kant geld te verdienen en aan de andere kant woningen of voorzieningen toe te voegen die de woonerfstructuur versterken. Dit geld kan ook weer direct ingezet worden om de woonomgeving zelf een kwaliteitsslag te laten maken of om de sociale problematiek grondig aan te pakken.

## Collectief privaat beheer als uitdaging

De grote uitdaging ligt echter in het beheer. Het ligt voor de hand om delen van de overvloedige, onduidelijke en slordig beheerde publieke ruimte te privatiseren en over te dragen. Maar aan wie?

Overdracht aan de corporaties zou al een stap in de goede richting zijn, maar in veel gevallen zijn deze juist bezig om terugtrekkende bewegingen te maken en hun bezit te verkopen. Gemeenten zouden hier een belangrijke rol kunnen vervullen, maar trekken zich in veel gevallen juist terug uit de openbare ruimte waar zij vaak nu al een beperkte beheerrol vervullen.

Aan de bewoners dan? Overdracht van grond aan individuele bewoners zal over het algemeen geen probleem zijn, maar juist de hofjes en omsloten speelplekken vragen om overdracht aan een collectief van bewoners. En daar wringt de schoen, want dat is tegen de trend van individualisering.

Daarmee is de probleemstelling gegeven voor een nieuwe reeks experimenten met collectief privaat beheer die de SEV vanaf 2008 wil starten. Een aantal deelnemers heeft zich al gemeld. Een verkennende studie van SPIN Gebiedsontwikkelaars heeft laten zien welke verschillende beheermodellen al eerder en elders zijn toegepast. Twee van de gevonden modellen, de woonvereniging die een binnenterrein in beheer krijgt via een corporatie en de coöperatieve vereniging die al het blokgroen in beheer én eigendom heeft gekregen, kunnen echt in de bloemkoolwijken een rol spelen.

De SEV ziet de overdracht van grond door de gemeente en de verkoop van woningen door de corporatie als de ideale gelegenheid om het collectief beheer op robuuste wijze te regelen. We hopen dat beide genoemde voorbeelden als inspiratie kunnen dienen voor nieuwe experimenten met collectief privaat beheer van parkeerhoven, besloten speelterreinen en andere vormen van blokgroen.

## Rol van de SEV

De SEV heeft samen met Bureau Middelkoop met succes geprobeerd de problematiek en de uitdagingen op de agenda te krijgen. Zowel in de landelijke pers als in de vakbladen is er aandacht voor deze opgave op de Nederlandse woningmarkt. Nieuwe experimentpartners uit alle delen van het land hebben zich gemeld om ook concreet aan de slag te gaan de komende drie jaar. Daarbij zijn vernieuwende strategieën van sociale aanpakken, fysieke aanpakken en beheeraanpakken gepresenteerd.

Via een netwerk waar ruim tien voorlopers aan meedoen, probeert de SEV kennis en ervaring te bundelen en weer te verspreiden.

Hopelijk kan de SEV u dan in 2010 een beeld schetsen van wat deze aanpak van botox en liposuctie voor een effect heeft gehad of het basisniveau is hersteld en of bewoners (weer) tevreden zijn over hun wijk. Na de eerste ingrepen in de jaren negentig verspreid over ons land en de metamorfose in De Donk in Den Bosch zijn er dan voorbeelden beschikbaar voor de rest van ons land.



## Literatuurlijst

Atlas voor Gemeenten (2006), Kanskaart van Nederland, Rotterdam: SEV

Bijlsma, L. (red.) (2008), Transformatie van woonefwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers / RPB

Bureau Middelkoop (2007), "State-of-the-Art" van de laat-naoorlogse woonwijken, Haarlem: Bureau Middelkoop

Bureau Middelkoop (2007), Gereedheidskist voor woonefwijken, Haarlem: Bureau Middelkoop

Bureau Stad, Buurtbeheerplan Antilopespoor, Maarssen: 1991

Bureau Stad, Uitvoeringsprogramma Antilopespoor, Maarssen: 1991

Koopman, M. (2005), Beverwaard: leefbaarheid- of imago-probleem, Gouda: Habiforum

Lohof, S., Reijndorp, A. (red.) met bijdragen van Needham, B. en Van Velten, A. (2006) Privé-terrein, Privaat beheerde woondomeinen in Nederland, Rotterdam: NAI Uitgevers

Metaal, S., Huis, I. van, Reijndorp, A. (2008), Rust en onrust in Nieuwegein, verslag van een onderzoek, Nieuwegein: Mitros Nieuwegein

SEV (2006), Bloemkoolwijken, woningvoorraad en bevolkingsdynamiek in laat na-oorlogse woonwijken, Rotterdam: SEV

SPIN Gebiedsontwikkelaars (2008), Rapport voorstudie beheermodel woonefwijken, Rotterdam: SPIN Gebiedsontwikkelaars

Vletter, M. de (2004), De kritiese jaren zeventig, Architectuur en stedenbouw in Nederland 1968-1982, Rotterdam: NAI Uitgevers

## Met dank aan

Arno van der Laan (SPIN Gebiedsontwikkelaars), Bianca Tol (de Nieuwe Unie; Woonstad), Ellen van Oorschot (Woonbron), Jean Bernard Hubink (gemeente Den Bosch), Lydia Zwart (Woonbron), Mario van Dijk (gemeente Maarssen), Martijn Ubink (Bureau Middelkoop), Noud de Vreeze (stadsarchitect Amersfoort), Peter van den Berg (Portaal Utrecht) en Willem Stam (gemeente Den Helder).

## Met speciale dank aan Bureau Middelkoop

Bureau Middelkoop is een onderzoeks- en adviesbureau op het brede terrein van ruimtelijke ontwikkeling. Het bureau is tevens betrokken bij de planontwikkeling en begeleiding van concrete projecten, op binnen- en buitenstedelijke locaties. Binnen Bureau Middelkoop werken uiteenlopende disciplines samen: architectuur, economie, planologie, recht, sociale geografie, stedenbouw en volkshuisvesting. In een drietal onderzoeken keek het bureau de afgelopen twee jaar intensief naar de kwaliteit van de bloemkoolwijken in Nederland. Meer informatie: [www.bureaumiddelkoop.nl](http://www.bureaumiddelkoop.nl)

## Auteurs

Cor Wagenaar, Noor Mens, Jeroen Singelenberg, Anne-Jo Visser en Sander Sparenberg

## Eindredactie

Sander Sparenberg

## Beeld

Niek de Boer, Bureau Middelkoop, SPIN Gebiedsontwikkelaars, SEV

## Vormgeving

Absoluut Design, Bergen op Zoom

## Druk

Roels Printing, Lier - België

ISBN 978-90-78281-02-3

Augustus 2008

De SEV is in 2005 gestart met onderzoek naar de woonerfwijken. Vanuit het programma 'Keer de Verloedering!' kwamen de eerste signalen binnen dat er licht verval in de vorm van verloedering optrad in een aantal woonerfwijken. Ook werden de eerste slijtageplekken van deze gemiddeld dertig jaar oude wijken zichtbaar. De SEV is in 2005 gestart met onderzoek naar de woonerfwijken.

Vanuit het programma 'Keer de verloedering!' kwamen de eerste signalen binnen dat er licht verval in de vorm van verloedering optrad in een aantal woonerfwijken. Ook werden de eerste slijtageplekken van deze gemiddeld dertig jaar oude wijken zichtbaar.

In 2007 ging Bureau Middelkoop, onder meer financieel gesteund door de SEV, aan de slag met een stedenbouwkundige verkenning om door middel van fysieke ingrepen de basiskwaliteit te herstellen in een vijftal woonerfwijken. De SEV zag dat alleen fysieke ingrepen niet voldoende waren in een aantal wijken en liet SPIN Gebiedsontwikkelaars een studie verrichten naar modellen om de buitenruimte te beheren in combinatie met beperkte fysieke ingrepen.

De SEV ziet de bloemkoolwijken niet als nieuwe probleemwijken van Nederland. Ze zullen niet met stip eindigen in de volgende top veertig van het Rijk, zo is onze verwachting. Wel zouden veel van deze wijken meer aandacht moeten krijgen van gemeenten, corporaties en andere investeerders. Met hier en daar een beetje botox en liposuctie kunnen deze wijken er weer vijftig jaar tegen aan.

