

# Operatie geslaagd, vervolginsgreep noodzakelijk

Evaluatieonderzoek naar de wijkaanpak van naoorlogse wijken in de jaren negentig

André Ouwehand  
Suzanne Davis





> Inhoud

Herstructurering van naoorlogse woonwijken staat bij veel gemeenten en woningcorporaties vanaf het begin van de jaren negentig hoog op de agenda. Ook bewoners hebben in de afgelopen jaren aangedrongen op de aanpak van hun wijk, omdat zij het idee hebben dat die alleen nog maar aantrekkelijk is voor kansarme groepen. Herstructurering is echter niet een idee van gisteren of vandaag: al vanaf het begin van de jaren negentig worden maatregelen genomen en strategieën ontwikkeld die een bijdrage moeten leveren aan het verbeteren van het functioneren van naoorlogse wijken. Maar wat heeft die aanpak in de eerste helft van de jaren negentig eigenlijk opgeleverd? Hoe hebben de wijken zich daarna ontwikkeld? Functioneren die wijken nu goed zonder extra krachtinspanningen

of is het een kwestie van 'operatie geslaagd, maar verder ingrijpen blijft noodzakelijk'? In dit vergelijkende onderzoek met de cases Bouwlust in Den Haag, Kleinpolder in Rotterdam, Paauwenburg Zuidoost in Vlissingen, Selwerderwijk in Groningen, Wielwijk in Dordrecht en Zuidwijk in Rotterdam wordt op deze vragen ingegaan.

> Colofon

Dit onderzoek kwam tot stand in het kader van het onderzoeksprogramma Corpovenista, waarin wordt samengewerkt door een achttal grote woningcorporaties (de Alliantie, de Key, Kristal, Staedion, Vestia, Woonbron, de Woonplaats en Ymere), Aedes (de vereniging van woningcorporaties), Onderzoeksinstituut OTB Technische Universiteit Delft en onderzoeksgroepen van de Universiteiten van Utrecht en Amsterdam (zie: [www.corpovenista.nl](http://www.corpovenista.nl)).

Corpovenista is onderdeel van het wetenschappelijk programma binnen het Habiforum-kennisontwikkelingsprogramma 'Vernieuwend Ruimtegebruik'.

Dit rapport is digitaal verkrijgbaar via [www.corpovenista.nl](http://www.corpovenista.nl)

> Habiforum

Dit is een publicatie van Habiforum in het kader van het programma Vernieuwend Ruimtegebruik. Habiforum is een kennisnetwerk dat ruim 2.000 experts verbindt, die samen nieuwe vormen van duurzaam ruimtegebruik ontwikkelen én in de praktijk brengen. Het programma omvat praktijkprojecten (proeftuinen) en wetenschappelijk onderzoek. Het wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met het InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster en de universiteiten van Delft, Rotterdam, Amsterdam (VU en UvA), Utrecht en Wageningen. Door deze samenwerking ontstaat er synergie tussen wetenschap, praktijk en beleid. Habiforum wordt gefinancierd vanuit Bsik, het kenniseconomieprogramma van de Rijksoverheid, en uit bijdragen van publieke en private partijen. Zie ook: [www.habiforum.nl](http://www.habiforum.nl)





# **Operatie geslaagd, vervolgingreep noodzakelijk**

## **Evaluatieonderzoek naar de effecten van de wijkaanpak in naoorlogse wijken in de jaren negentig**

André Ouwehand  
Suzanne Davis

Mei 2004

Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft  
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft  
T (015) 278 7659  
F (015) 278 3450  
ouwehand@otb.tudelft.nl  
www.otb.tudelft.nl

© Copyright 2004 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the copyrightholder.

Operatie geslaagd, vervolgingreep noodzakelijk

# Inhoud

## Voorwoord

### 1 Inleiding

- 1.1 Context en relevantie onderzoek
- 1.2 Doelstelling onderzoek
- 1.3 Probleemstelling en onderzoeksvragen
- 1.4 Werkwijze en onderzoeksopzet
  - 1.4.1 Onderzoeksopzet
- 1.5 Opbouw van de rapportage

### 2 Wijkverandering een beknopte theoretische verkenning

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Het buurt- en wijkbegrip
- 2.3 Functies van wijken
- 2.4 Wijkverandering
- 2.5 Onderzoeksvragen en het model van wijkverandering

### 3 Bouwlust Den Haag

- 3.1 Introductie
- 3.2 Wijkschets
- 3.3 Aanleiding wijkaanpak
- 3.4 Wijkaanpak
  - 3.4.1 Periode 1987-1991: AANpak
  - 3.4.2 Periode 1992-1994: Investeringsstrategie
  - 3.4.3 Periode 1995-2001: Projectaanpak en wijkplan
  - 3.4.4 Periode 2001 tot heden: Netwerkorganisatie
- 3.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking
  - 3.5.1 Positie wijk
- 3.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen
  - 3.6.1 Beoordeling proces wijkaanpak
  - 3.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak
- 3.7 Conclusies
  - 3.7.1 Het probleem versus de context
  - 3.7.2 Evolutie van de wijkaanpak
  - 3.7.3 Perspectief

### 4 Kleinpolder Rotterdam

- 4.1 Introductie
- 4.2 Wijkschets
- 4.3 Aanleiding wijkaanpak
- 4.4 Wijkaanpak
  - 4.4.1 De periode 1986-1989: compromis over de vernieuwing
  - 4.4.2 Periode 1989-1995: uitvoering
  - 4.4.3 Periode 1995-1998: naar een tweede vernieuwingsaanpak
  - 4.4.4 1999 tot heden: de tweede renovatie
- 4.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking
  - 4.5.1 Positie van de wijk
- 4.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen
  - 4.6.1 Beoordeling van het proces van de wijkaanpak
  - 4.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak
- 4.7 Conclusies
  - 4.7.1 Het probleem versus de context
  - 4.7.2 Evolutie van de wijkaanpak
- 4.8 Perspectief

## **5 Paauwenburg Zuidoost Vlissingen**

- 5.1** Introductie
- 5.2** Wijkschets
- 5.3** Aanleiding wijkaanpak
- 5.4** Wijkaanpak
  - 5.4.1 Wijkaanpak 1987-1989: beheer
  - 5.4.2 Wijkaanpak 1989-1993: ontwikkeling van de aanpak
  - 5.4.3 Wijkaanpak 1993-1997: uitvoering van de herstructureringsingreep
  - 5.4.4 Wijkaanpak: 1997 tot heden
- 5.5** Daadwerkelijke effecten en doelbereiking
  - 5.5.1 Positie van de wijk
- 5.6** Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen
  - 5.6.1 Beoordeling organisatie wijkaanpak
  - 5.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak
- 5.7** Conclusies
  - 5.7.1 Het probleem versus de context
  - 5.7.2 Evolutie wijkaanpak
  - 5.7.3 Perspectief

## **6 Selwerderwijk Groningen**

- 6.1** Introductie
- 6.2** Wijkschets
- 6.3** Aanleiding wijkaanpak
- 6.4** Wijkaanpak
  - 6.4.1 Aanpak 1989-1994: herstructurering Selwerderwijk Noord
  - 6.4.2 Aanpak 1994-1998: beheeraanpak
  - 6.4.3 Aanpak 1998 tot 2000: beheeraanpak in het stedelijk verband
  - 6.4.4 Periode 2000 tot heden: sociale wijkvernieuwing
- 6.5** Daadwerkelijke effecten en doelbereiking
  - 6.5.1 Positie van de wijk
  - 6.5.2 Sociale leefomgeving
- 6.6** Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen
  - 6.6.1 Beoordeling proces wijkaanpak
  - 6.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak
- 6.7** Conclusies
  - 6.7.1 Het probleem versus de context
  - 6.7.2 Evolutie van de wijkaanpak
  - 6.7.3 Perspectief

## **7 Wielwijk Dordrecht**

- 7.1** Introductie
- 7.2** Wijkschets
- 7.3** Aanleiding wijkaanpak
- 7.4** Wijkaanpak
  - 7.4.1 Periode 1990-1992: Wielwijk Vernieuwt
  - 7.4.2 Periode 1992-1996: bijgestelde ambities
  - 7.4.3 Periode 1996-2000: Wielwijk vernieuwt verder
  - 7.4.4 Periode 2000-2003: Revitalisering Admiraalsplein
  - 7.4.5 2004 tot heden: nieuwe beleidsontwikkelingen
- 7.5** Daadwerkelijke effecten en doelbereiking
  - 7.5.1 Positie van de wijk
  - 7.5.2 Conclusies in relatie tot behaalde doelstellingen



## **7.6** Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen

### 7.6.1 Beoordeling organisatie wijkaanpak

### 7.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

## **7.7** Conclusies

### 7.7.1 Het probleem versus de context

### 7.7.2 Evolutie wijkaanpak

## **7.8** Perspectief

## **8 Zuidwijk Rotterdam**

### **8.1** Introductie

### **8.2** Wijkschets

### **8.3** Aanleiding wijkaanpak

### **8.4** Wijkaanpak

#### 8.4.1 Periode 1990-1992: vormgeving wijkvisie

#### 8.4.2 Periode 1992-1998: uitvoering maatregelen wijkvisie

#### 8.4.3 Periode 1998-2002: herijking wijkvisie

#### 8.4.4 Periode 2002 tot heden: uitwerking herziene aanpak

### **8.5** Daadwerkelijke effecten en doelbereiking

#### 8.5.1 Positie van de wijk

### **8.6** Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen

#### 8.6.1 Beoordeling proces wijkaanpak

#### 8.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

### **8.7** Conclusies

#### 8.7.1 Het probleem versus de context

#### 8.7.2 Evolutie van de wijkaanpak

### **8.8** Perspectief

## **9 De wijken op een rij**

### **9.1** Inleiding

### **9.2** Problemen en kansen

### **9.3** Doelen en voorgestelde interventies

### **9.4** Uitvoering en waardering van de vernieuwing

### **9.5** Invloed van andere factoren op de wijkvernieuwing

### **9.6** De ontwikkeling van de wijkaanpak

## **10 Conclusies**

### **10.1** Inleiding: een verkennend onderzoek

### **10.2** Beantwoording onderzoeksvragen

### **10.3** Algemene conclusies, bemerkingen en hypothesen

## **Literatuur**

## **Bijlagen**

Bijlage A Geïnterviewde personen

Bijlage B Focusgesprekken

Bijlage C Deelnemers NIDO/OTB kennisbijeenkomsten

# Voorwoord

De herstructurering van naoorlogse wijken staat bij het Rijk en bij veel gemeenten en woningcorporaties hoog op de agenda. Ook bewoners en kiezers hebben in de afgelopen jaren aangedrongen op de aanpak van hun wijk, omdat zij het idee hebben dat die alleen nog maar aantrekkelijk is voor kansarme groepen. Maar herstructurering is niet een idee van gisteren of vandaag: Al vanaf het begin van de jaren negentig gaan naoorlogse wijken op de schop. Wat heeft die aanpak nu opgeleverd? Hoe hebben die wijken zich daarna ontwikkeld? Zijn ze duurzaam versterkt? En wat kunnen we daarvan leren voor de huidige herstructureringsoperaties?

In 2001 is binnen het Onderzoeksinstituut OTB het eerste initiatief genomen om te komen tot een langlopend onderzoek naar de effecten van de aanpak van naoorlogse wijken. De aanleiding tot dit onderzoek is drieledig. Ten eerste ligt er de komende jaren een immense opgave in de transformatie van de naoorlogse wijken. Een groot deel van het woningaanbod in die wijken voldoet niet meer aan de huidige en in de toekomst te verwachten woningvraag. Kennis van de factoren die het succes van de aanpak bepalen is daarom zeer gewenst. De tweede reden is dat in de afgelopen jaren wel diverse evaluatieonderzoeken op dit terrein hebben plaatsgevonden, maar deze sterk gericht zijn op bijstelling van de aanpak ter plaatse (Ouweland, 1999), of op specifieke onderdelen van de gehanteerde doelstelling of aannames (Kleinhans e.a., 2001; Van Beckhoven & Van Kempen, 2002). Evaluatieonderzoek dat het duurzaam functioneren (blijvende effecten en efficiency van de ingrepen) van de wijk na de aanpak centraal stelt, is maar beperkt voorhanden. Ten derde is er in de jaren negentig onderzoek uitgevoerd naar de verandering in de aanpak van naoorlogse woonwijken (Agricola, et al, 1997). Het is interessant op dit onderzoek aan te sluiten en het meer uit te werken naar de duurzame effecten van de aanpak.

Dit onderzoek maakt deel uit van twee onderzoeksprogramma's, namelijk het NIDO-programma Duurzame Stedelijke Vernieuwing en Corpovenista. Het NIDO (Nationaal Initiatief Duurzame Ontwikkeling) programma Duurzame Stedelijke Vernieuwing (DSV) is gericht op het ontwikkelen van een actiegerichte agenda voor duurzame stedelijke vernieuwing in samenspraak met opdrachtgevers en gebruikers. De activiteiten binnen het programma zijn gefocust op de naoorlogse wijken en richten zich zowel op de verdieping van kennis als op kennisuitwisseling. Dit programma is in december 2003 afgerond. Het voorliggende onderzoek maakt tevens deel uit van het onderzoeksprogramma Corpovenista dat gestart is in 2003. Dit onderzoeksprogramma wordt meegefinancierd door een achttal woningcorporaties (De Alliantie, De Key, Kristal, Staedion, Vestia Groep, WoonbronMaasoevers, De Woonplaats en Ymere) en koepelorganisatie Aedes. Vanaf 2004 maakt het deel uit van het Habiform Bsik-project 'Vernieuwend Ruimtegebruik', waarvoor het Rijk subsidie heeft toegezegd (BSIK-subsidies). Het onderzoeksprogramma Corpovenista richt zich op thema's als stedelijke vernieuwing en (her-)ontwikkeling, strategisch voorraadbeleid, sociale cohesie, economische vitaliteit en duurzaamheid in de stad. In het kader van het onderzoeksprogramma zijn in 2003 een aantal voorstudies gestart, waar dit onderzoek er één van is. Het vervolgonderzoek naar de ontwikkeling van aangepakte wijken in de tijd loopt door tot en met 2007.

Bij de afronding van dit vooronderzoek danken wij de zes corporaties die wilden participeren in dit onderzoek door het inbrengen van een case: l' Escaut (Vlissingen), De Huismeesters (Groningen), Staedion (Den Haag), Vestia Rotterdam-

Zuid (Rotterdam), Woningbedrijf Rotterdam (Rotterdam), Woondrecht (Dordrecht). We danken alle mensen in de zes cases die ons te woord hebben gestaan, van informatie hebben voorzien, waarmee wij focusgesprekken hebben kunnen voeren en die onze concepten van commentaar hebben voorzien. We danken de mensen die deel hebben genomen aan de vier bijeenkomsten die gedurende het onderzoek hebben plaatsgevonden om ervaringen over onderdelen van de aanpak in de verschillende cases uit te wisselen.

Een bijzonder woord van dank aan Nicol van Twillert die vanuit het NIDO dit project heeft begeleid en Paul de Reus (Staedion) en Karin Schrederhoff (Vestia), de begeleiders vanuit de Stuurgroep Corpovenista.

André Ouwehand en Suzanne Davis  
Delft, mei 2004

# 1 Inleiding

## 1.1 Context en relevantie onderzoek

Wijken zijn in de loop der tijd aan veranderingen onderhevig. Verandering kan optreden in de sociale, demografische en ruimtelijke structuur van de wijk. Zowel de woningen zelf als de inrichting van de woonomgeving en de bewoners verouderen. De locatie van de vroeg naoorlogse wijken in de stad blijft weliswaar dezelfde, maar kan jaren later heel anders gewaardeerd worden en de positie kan relatief gezien veranderen. Vroeger lagen deze wijken aan de rand van de stad en nu, door de latere stadsuitbreidingen, in veel gevallen relatief dicht bij het centrum. De oorzaken van wijkverandering zijn veelomvattend en te vinden in verschillende factoren die deels wijkspecifiek zijn en deels exogeen.

De specifieke uitgangssituatie van een wijk is van invloed op het soort wijkverandering. Veranderingen in de vraag naar woonruimte zullen bijvoorbeeld grotere invloed hebben op wijken met een eenzijdige woningvoorraad dan wijken die al van oudsher gedifferentieerd zijn. Maar de uitgangssituatie is niet alles bepalend. Wijken die qua bouwtype, stedenbouwkundige opzet en planningsideologie identiek zijn, maken in de loop der tijd verschillende ontwikkelingen door. Door de dynamiek in de wijk zelf en door de dynamiek in de omgeving krijgen wijken een andere positie op de woningmarkt. Die positie beïnvloedt in sterke mate de verandering van de bevolking. Gebrek aan vertrouwen in de toekomst van de wijk versnelt het verhuisproces en daarmee de verandering van de bevolking en de positie op de woningmarkt. De plaats van de wijk op de regionale woningmarkt wordt ook beïnvloed door factoren die zich niet primair op het wijkniveau laten sturen, door algemene sociale en economische ontwikkelingen en door activiteiten die zich afspelen elders op de woningmarkt (realisatie van nieuwe wijken, vernieuwing van andere bestaande wijken).

Pogingen om wijkverandering positief te sturen worden in Nederland al jaren ondernomen. In het kader van de stadsvernieuwing en de stedelijke vernieuwing zijn wijken door corporaties en gemeenten soms zeer ingrijpend aangepakt. De aanleiding voor een omvattende aanpak in naoorlogse wijken ligt zowel in de specifieke problemen, maar ook in de specifieke kansen van dit wijktype. De vroeg naoorlogse wijken zijn vaak gebouwd als ruimtelijke en functionele eenheden aan de toenmalige stadsrand met een scheiding van functies. Als structurerende elementen werden het groen en de voorzieningen gezien. Daarnaast werden vooral open verkavelingen toegepast zoals het open bouwblok, strokenbouw en stempel. Inmiddels lijkt dit stedenbouwkundig concept deels achterhaald en worden diverse problemen gesignaleerd. Er bestaat een discrepantie tussen de woningvraag en het aanbod, er zijn conflicten tussen bewoners met verschillende leefstijlen, de winkelcentra functioneren minder goed en het gebruik van de woonomgeving verandert. Deze specifieke problemen zijn samen met de kansen van deze wijken (de ruime opzet met veel groen, de lage huren in de sociale sector) aanleiding om de wijken gericht aan te pakken en te vernieuwen. Daarbij worden door verschillende partijen, verschillende strategieën toegepast. Naast een fysieke aanpak gaat het daarbij onder andere om een versterking van de sociaal-economische positie van de wijken.

De vraag is hoe effectief en efficiënt de toegepaste strategieën en ingrepen zijn geweest. Met behulp van evaluatieonderzoek is het mogelijk te achterhalen of de beoogde effecten van vernieuwing daadwerkelijk zijn bereikt (doelbereiking) en in hoeverre de aanpak heeft bijgedragen aan het totale wijkveranderingsproces (doeltreffendheid), dan wel andere factoren een positieve of negatieve invloed hebben gehad op het functioneren van de betreffende wijk. Evaluatie kan ook zicht geven op de verwachtingen ten aanzien van de komende jaren en daarmee antwoord

geven op de vraag of de aanpak van de wijk heeft bijgedragen aan een duurzame versteviging van het functioneren van een wijk. Evaluatie van vernieuwingsmaatregelen uit het recente verleden vormt een goed aanknopingspunt voor het opstellen van de huidige en toekomstige herstructureringsplannen.

## **1.2 Doelstelling onderzoek**

Het voorliggende onderzoek is verkennend van aard en heeft als doel om op basis van casestudies in een aantal wijken een goed inzicht te verkrijgen in de factoren die van belang zijn voor het functioneren van naoorlogse wijken waar een aanpak enige jaren geleden is uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal een aanscherping plaatsvinden ten aanzien van de (theoretische) inzichten en de onderzoeksopzet van de volgende fasen van het meerjarige onderzoek dat in de periode van 2004 tot en met 2007 zal worden uitgevoerd. In het kader van het meerjarige onderzoek zullen komende jaren de casestudies aangescherpt worden, zullen specifieke thema's verder uitgediept worden, zullen nog meer cases bestudeerd worden en zullen aan het einde van de looptijd van het onderzoek alle cases opnieuw onder loep worden genomen om de verdere ontwikkelingen in deze wijken in beeld te brengen.

## **1.3 Probleemstelling en onderzoeksvragen**

De probleemstelling van het onderzoek luidt:

Welke factoren in de aanpak van de naoorlogse wijken en in de context van die wijken bepalen de versterking van het duurzaam functioneren van die wijken?

De probleemstelling mondt uit in de volgende onderzoeksvragen:

- 1 Welke problemen en welke kansen zijn in de naoorlogse wijken voor de aanpak gesignaleerd?
- 2 Welke interventies zijn door de diverse betrokken partijen voorgesteld om wijken te vernieuwen, welke effecten zijn daarbij beoogd en hoe zijn de interventies vormgegeven?
- 3 Wat zijn de daadwerkelijk effecten van de (poging tot) vernieuwing van de wijk en hoe worden die effecten door de verschillende partijen beoordeeld? Zijn de beoogde effecten bereikt (doelbereiking)?
- 4 Hoe hebben de wijken zich kwalitatief ontwikkeld binnen de onderzoeksperiode? Is de kwaliteit op sommige punten of in zijn geheel achteruit of vooruit gegaan (signaleren aard van de wijkverandering)?
- 5 In welke mate is het gesignaleerde wijkveranderingsproces een gevolg van de gekozen wijkaanpak (rol van de aanpak)?
- 6 Welke andere factoren zijn bepalende factoren voor de wijkverandering geweest en welke rol spelen die ontwikkelingen door de tijd (rol van andere factoren)?
- 7 In hoeverre is er in het algemeen sprake van een evolutie van de aanpak sinds begin jaren negentig?

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden wordt vanuit twee invalshoeken gewerkt: een theoretische benadering en een praktijkbenadering. Er is voor gekozen in 2003 een beperkte theoretische verkenning uit te voeren naar wijkverandering en veel tijd in te ruimen om door middel van een aantal casestudies. Op basis daarvan zullen de thema's bepaald worden die in het vervolg van dit onderzoek uitgediept zullen worden, zowel door verdere verkenning van de literatuur als voortgezette casestudies en verder empirisch onderzoek. Deze twee invalshoeken staan naast elkaar en vullen elkaar aan. Conclusies vanuit de praktijk kunnen teruggekoppeld worden naar de theoretische inzichten en andersom. In de volgende paragraaf zal de opzet en werkwijze van het onderzoek worden besproken.

## 1.4 Werkwijze en onderzoeksopzet

De hoofdvraag, de effecten van de aanpak, wordt langs twee lijnen geanalyseerd. Ten eerste in relatie tot de doelstellingen van het beleid (doelbereiking) en ten tweede in relatie tot het gehele wijkveranderingsproces (rol van de aanpak). In het eerste geval concentreren we ons op de in de lokale beleidsplannen vastgestelde doelen, ermee rekening houdend dat de oorspronkelijke doelen tussentijds nog gewijzigd kunnen zijn. Wij gaan ervan uit dat de wijkaanpak (probleemsituatie en doelstellingen van de aanpak) in de meeste gemeenten schriftelijk is gedocumenteerd. Door middel van data-analyses en interviews wordt achterhaald of deze doelstellingen ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

In het tweede geval wordt de aanpak gerelateerd aan het totale wijkveranderingsproces. Op deze manier wordt getracht antwoord te krijgen op de vraag wat de rol van de aanpak in het totale wijkveranderingsproces is geweest. Is het de aanpak die voor een positieve impuls heeft gezorgd in de wijk of zijn er (ook) andere factoren die hiervan de oorzaak kunnen zijn? Om dit te verwezenlijken moet eerst een algemeen beeld geschetst worden van het wijkveranderingsproces. Een geëigende manier om deze kwaliteitsveranderingen binnen een wijk na te gaan, is het vergelijken van wijkenmerken en hun waardering op twee verschillende tijdstippen: voor en na de aanpak. Binnen dit onderzoek vindt de eerste meting plaats eind jaren tachtig of begin jaren negentig (afhankelijk van de onderzochte case), voor de aanpak (T-0) en de tweede meting in 2003 (T-1). Vanuit pragmatische overwegingen gebruiken we een beperkte set indicatoren, ingegeven door de beschikbare gegevens per case. Het is de bedoeling dat in het vervolgonderzoek de kwaliteitsontwikkeling van het functioneren van de wijk nauwkeuriger in beeld wordt gebracht aan de hand van een zorgvuldig gekozen set indicatoren op basis van een theoretische studie en de uitkomsten van dit vooronderzoek. Een derde meting wordt volgens planning in 2007 (T-2) uitgevoerd. De cases in dit onderzoek en een aantal extra cases zullen opnieuw worden bezocht en data-analyses worden geactualiseerd om zodoende ook de ontwikkeling in de komende jaren in beeld te brengen. (2003-2007, ofwel T-1 en T-2) zowel de omstandigheden als de aanpak duidelijke verschillen kunnen ondergaan (Agricola et.al., 1997).

### 1.4.1 Onderzoeksopzet

Dit vooronderzoek bestaat uit drie fases, namelijk een inhoudelijke verdieping, een onderzoek van een zestal casestudies en een slotbeschouwing op basis van een onderlinge vergelijking van de zes cases en een terugkoppeling van praktijk naar theorie.

#### > Theoretische verkenning

De eerste fase van het onderzoek heeft zich gericht op een korte theoretische verdieping over wijkveranderingsprocessen. In de loop der jaren is veel geschreven en gedebatteerd over de dynamiek van wijken en buurten (zie o.a. Hortulanus, 1995 & Van der Meer, 1996). De ene benadering vertrekt vanuit de fysieke omgeving, waar de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving als belangrijke determinanten worden gezien voor het wel of niet functioneren van een wijk. Of de wijk wordt gezien als een belangrijk sociaal ruimtelijk kader waar het functioneren van wijken wordt gemeten aan de betekenis die bewoners aan de wijk toekennen. Anderen kijken weer meer naar de marktpositie van een wijk ten opzichte van andere wijken en/of stedelijke gebieden.

De theoretische verkenning leidt tot de keuzen van een conceptueel model over wijkverandering dat wij voor dit onderzoek willen hanteren. Dit vooronderzoek zal zo mogelijk leiden tot verdere aanscherping van het conceptuele model, zodat in het vervolgonderzoek het model daadwerkelijk kan worden getoetst aan de huidige ontwikkelingen in de wijkaanpak van naoorlogse wijken.

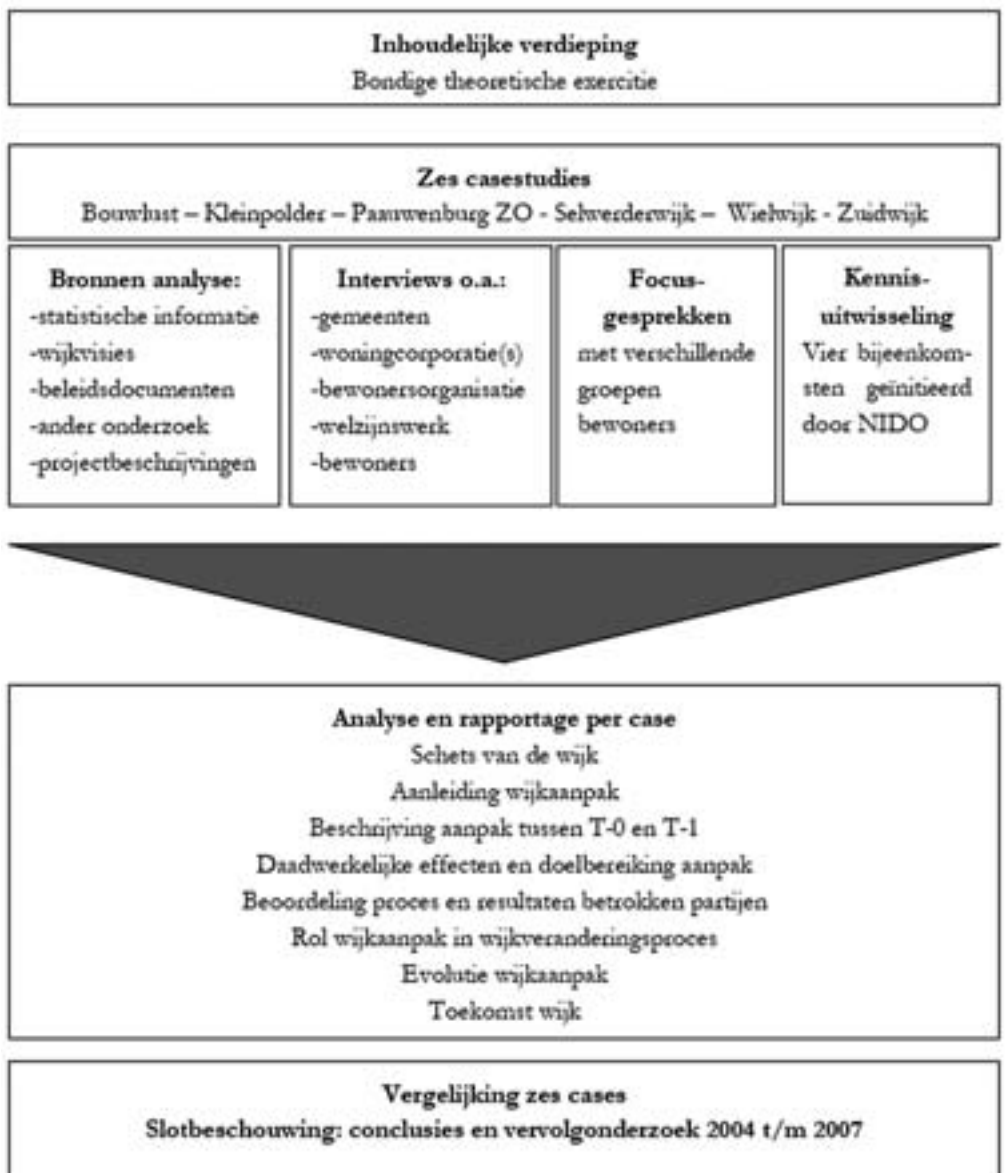
> Selectie cases

Dit onderzoek is erop gericht de ontwikkeling van de wijken, pakweg vijftien jaar na dato van de (eerste) wijkaanpak, weer te geven. Op deze manier kan gezien worden welke factoren bijdragen aan een blijvende duurzame en toekomstgerichte vernieuwing en waar en waarom vernieuwing weliswaar ingrijpend is geweest, maar niet heeft geleid tot een wijk met toekomstwaarde.

In dit vooronderzoek zijn zes naoorlogse wijken geselecteerd. De keuze is gemaakt op basis van deels inhoudelijke en deels pragmatische redenen. Deze zes wijken hebben met elkaar gemeen dat in het begin van de jaren negentig zich problemen hebben voorgedaan die hebben geleid tot een min of meer omvattende aanpak. Daarnaast hebben deze wijken als overeenkomst dat ze al langer geleden onderwerp zijn geweest van onderzoek, zodat bevindingen nu geconfronteerd kunnen worden met die van enige jaren geleden. Op basis van een eerste voorselectie zijn de volgende wijken naar voren gekomen:

- 1 Bouwlust in Den Haag
- 2 Kleinpolder in Rotterdam
- 3 Paauwenburg Zuidoost in Vlissingen
- 4 Selwerderwijk in Groningen
- 5 Wielwijk in Dordrecht
- 6 Zuidwijk in Rotterdam.

Figuur 1.1 Onderzoeksopzet schematisch weergegeven



Deze zes cases zijn afzonderlijk van elkaar geanalyseerd, waarna ze met elkaar zijn vergeleken. Aan de hand van interviews met betrokkenen en secundaire analyse van literatuur en datamateriaal is onderzoek verricht voor elke case. Voor de interviews zijn personen benaderd die aan de opstelling van de wijkplannen hebben meegewerkt en de aanpak over een langere periode hebben begeleid en personen die nu nog betrokken zijn bij de wijk. In elke case is gesproken met medewerkers van de betrokken corporatie(s), de gemeente, het welzijnswerk en bewonersorganisaties. In enkele cases is daarnaast gesproken met medewerkers van andere partijen, zoals de politie of een zorginstelling, afhankelijk van de mate van hun betrokkenheid bij de wijkaanpak. Tevens zijn in elke case twee focusgesprekken georganiseerd met bewoners van de wijk om informatie te verzamelen ten aanzien van hun beleving van de betreffende wijk. In bijlage A is een lijst opgenomen met de geïnterviewde sleutelpersonen en in bijlage B is de keuze onderbouwd voor de selectie van de bewoners voor de focusgesprekken.

Het is moeilijk gebleken om sleutelfiguren te achterhalen die vanaf het eerste uur bij de wijkaanpak betrokken zijn geweest. De beginperiode van de wijkaanpak is daarom veelal gestoeld op secundaire analyses van beschikbaar gedocumenteerd materiaal. Uit de analyse van de documenten is gebleken dat de wijkaanpak zeer uitvoerig is vastgelegd en dat de opvattingen van de verschillende partijen over de beginjaren van de wijkaanpak veelal zijn beschreven. Bij de secundaire analyses zijn onder andere de volgende documenten betrokken (afhankelijk van de onderzochte case): wijkvisies, projectbeschrijvingen, ander verricht onderzoek, beleidsvisies (gemeente en corporatie), jaarverslagen, interne documenten, wijkkranten, woningmarktmonitor, leefbaarheids- en veiligheidsmonitoren, webdocumenten, statistische databases ed.

Het is helaas niet mogelijk gebleken om voor alle wijkindicatoren enerzijds gegevens te achterhalen van de periode voor de aanpak en anderzijds gegevens te achterhalen uit het jaar 2003. Hierdoor is het niet mogelijk om de effecten van de wijkaanpak volledig weer te geven. Bij de interpretatie van de wijkindicatoren zal met dit gegeven kritisch worden omgegaan.

#### > Kennisbijeekkomsten

Ten tijde van het onderzoekstraject zijn in samenwerking met het NIDO vier kennisbijeekkomsten georganiseerd. Bij deze bijeenkomsten zijn per case enkele betrokken partijen aanwezig (corporatie, gemeente, bewoners). De bijeenkomsten hebben het karakter van discussie over elementen van het onderzoek en intervisie. Er is geprobeerd de aanpak en resultaten van het onderzoek steeds duidelijk te plaatsen binnen het kader van het streven naar een duurzame aanpak. Achtereenvolgens zijn onder andere de volgende onderwerpen behandeld: indicatoren voor kwaliteitsontwikkeling van de wijk, rol van visievorming in relatie tot de wijkaanpak en bewonersparticipatie in de wijkaanpak. De output van de discussies en het uitwisselen van ervaringen zijn meegenomen in de onderzoeksanalyse en verwerkt in de case beschrijvingen en conclusies.

#### > Slotbeschouwing

Op basis van een onderliggende vergelijking van de zes cases, tegen de achtergrond van het theoretisch kader, zullen conclusies getrokken worden. Alhoewel de wijkaanpak voor de cases niet eenduidig zal zijn, wordt nagestreefd om op basis van een aantal verschillende gemeenschappelijke kenmerken, meer algemene conclusies te trekken. Deze conclusies zullen meegenomen worden in het vervolgonderzoek. Ook zullen op basis van de uitkomsten van dit onderzoek aanbevelingen worden gedaan voor het vervolgonderzoek.



## **1.5 Opbouw van de rapportage**

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 brengt in een korte theoretische exercitie inzichten over wijkverandering in beeld. In hoofdstuk drie tot en met hoofdstuk acht staan de zes cases centraal: achtereenvolgens Bouwlust, Kleinpolder, Paauwenburg Zuidoost, Selwerderwijk, Wielwijk en Zuidwijk. De wijkaanpak in de zes cases wordt met elkaar vergeleken in hoofdstuk negen. Hoofdstuk tien beschrijft tot slot de belangrijkste conclusies en geeft een eerste aanzet voor het vervolgonderzoek.

## 2 Wijkverandering een beknopte theoretische verkenning

### 2.1 Inleiding

Als gevolg van een scala aan gebeurtenissen en maatregelen veranderen steden, wijken en buurten door de tijd heen. In dit wijkveranderingsproces beïnvloeden de verschillende gebeurtenissen en (het uitblijven van) maatregelen elkaar. Wijken hebben te maken met een fysieke verouderingsproces van gebouwen en de woon-omgeving, maar ondergaan ook een relatief verouderingsproces. De bouw van een nieuwe woonwijk die beter op de veranderde behoeften inspeelt, kan de waardering voor de huidige woonsituatie in sterke mate beïnvloeden, zonder dat er ogenschijnlijk iets verandert. Wijken veranderen doordat de bevolking verandert: instroom en uitstroom kunnen grote invloed hebben op de samenstelling van de bevolking. Wijkverandering komt ook tot stand doordat de verschillende actoren, iedereen die bij die wijk is betrokken, handelingen verrichten of juist achterwege laten. Op een hoger niveau hebben ook het Rijksbeleid en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals welvaartsgroei en vergrijzing invloed op de vraag naar woningen in een bepaalde wijk. Per wijk zal deze combinatie van processen verschillend van aard zijn waardoor geen twee wijken of buurten dezelfde transitie doormaken.

In de loop der tijd zijn vanuit diverse wetenschappelijke invalshoeken theorieën ontwikkeld, die elk vanuit een verschillend oogpunt proberen de veranderingen in wijken te beschrijven, analyseren, verklaren en voorspellen. In dit hoofdstuk gaan we daar niet zeer uitgebreid op in. Dat zou te ver voeren binnen het kader van dit vooronderzoek. We zullen de theorieën slechts kort aanstippen ter onderbouwing van ons analytisch model dat we willen gebruiken in het vooronderzoek. We beginnen met het inkaderen van het wijk- en buurtbegrip, vervolgens geven we een korte beschrijving van de functies die de buurt vervult. In paragraaf 2.4 gaan we vervolgens in op de wijkverandering. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen interne factoren (veroudering, gedrag en indirect de wijkwaardering) en externe factoren (maatschappelijke ontwikkelingen, algemeen beleid) die een rol kunnen spelen bij het veranderingsproces van wijken. Dit leidt tot het analytisch model dat wij in de studie als referentie hanteren.

### 2.2 Het buurt- en wijkbegrip

In de Engelstalige literatuur over wijkverandering wordt altijd gesproken over 'neighbourhood', in de Nederlandstalige literatuur wordt zowel het begrip buurt als wijk gebruikt. In de Nederlandse taal is er een hiërarchie tussen buurt en wijk: een buurt is kleinschaliger en is een bepaald deel van een wijk. Het begrip wijk wordt echter ook niet eenduidig gehanteerd. Een wijk in Groningen is doorgaans kleiner van omvang dan het gebied waarmee in bijvoorbeeld Rotterdam een wijk wordt aangeduid. De begrippen worden daardoor nogal eens als synoniem gebruikt. In deze studie zullen wij doorgaans de term 'wijk' hanteren. Als wij in deze studie spreken over een 'buurt' duiden wij daarmee doorgaans op een specifiek deel van één van de wijken die in ons onderzoek betrokken zijn.

Er is in de literatuur geen standaarddefinitie van de buurt of de wijk te vinden. De buurt als eenheid van beleving, als 'community', als fysiek-ruimtelijke eenheid, als sociaal-culturele eenheid, als administratieve eenheid of abstractie van de werkelijkheid zijn verschillende benaderingswijzen, die afhankelijk van het soort onderzoek en de invalshoek van de onderzoeker (socioloog, geograaf, planoloog etc.) in de literatuur te vinden zijn (zie van der Meer 1996: 35-41). Chaskin concludeert dan ook dat er geen universele definitie bestaat, dat deze steeds heuristisch bepaald zal

moeten worden al naar gelang het doel van het onderzoek of de aanpak. (Chaskin, 1997, pp.541).

Wij sluiten in deze studie aan op de definitie van Hortulanus en beschouwen de wijk als een sociaal-ruimtelijk systeem, dat voor de betrokken belanghebbenden een – in verhouding tot andere buurten in de stedelijke regio – bepaalde economische en subjectief ervaren gebruiks- en belevingswaarde vertegenwoordigt (Hortulanus 1995: 30-31). Het systeem bestaat uit verschillende elementen, die met elkaar verbonden zijn. Om het systeem te kunnen analyseren, is kennis vereist over de afzonderlijke elementen van het systeem en over de wisselwerking/interactie tussen de elementen.

### **2.3 Functies van wijken**

Wijken hebben bepaalde functies, ze functioneren of disfunctioneren op verschillende terreinen. De kwaliteit van de wijk wordt bepaald door de mate waarin een wijk deze functies vervult. Van der Meer heeft in haar onderzoek over monitoring van probleemcumulatie in buurten op basis van een uitgebreid literatuuronderzoek de functies en het functioneren in beeld gebracht. Volgens haar is de bevolkings-samenstelling en de bevolkingsdynamiek van doorslaggevende betekenis voor het functioneren van buurten als woonmilieu. Het is deze sociale buurtstructuur die een belangrijke invloed heeft op de vier verschillende functies van buurten (Van der Meer, 1996: 41-58).

#### **> Sociaal en ruimtelijke integratiekader**

In navolging van het 'community'-denken wordt er in de literatuur veel aandacht besteed aan de buurt als sociaal ruimtelijke kader. De buurt wordt hierbij gezien als een eenheid voor sociale contacten, hulpnetwerken en activiteitenpatronen, maar ook voor overlast en conflicten. Hoewel deze betekenis de laatste jaren in het kader van individualisering en gepaard gaande met grotere mobiliteit is gedaald, vormt de buurt voor minder mobiele groepen zoals ouderen, huisvrouwen en kinderen en economisch gedepriveerde bevolkingsgroepen nog steeds een belangrijke eenheid (De Vos, 1999; Van Beckhoven & Van Kempen, 2002). Daarnaast kan de buurt ook dienen als een sociaal organisatiekader voor gemeenschappelijke belangen. Het functioneren van een buurt als sociaal kader wordt in grote mate bepaald door de bevolkingsamenstelling en de bevolkingsdynamiek. Onderzoeken wijzen op het feit dat gelijke leefstijlen en de subjectief beleefde homogeniteit met kenmerken als huishoudensituatie, sociale klasse (inkomen en opleiding) belangrijk zijn voor het zich thuis voelen van bewoners in hun buurt en daarmee op het functioneren van de buurt. Naast de homogeniteit wordt ook de mate van meer buurtgebonden groepen als kinderen en bejaarden van belang geacht voor het sociaal functioneren van buurten.

#### **> Vertegenwoordiging van een bepaalde identiteit of status voor bewoners**

Ook de identiteit, het imago en de reputatie zijn (mede)bepalend voor het functioneren en disfunctioneren van een buurt. De buurt kan door een bepaalde woonstijl worden gekenmerkt. De buurt is niet alleen de plek waar sociale contacten worden opgedaan, maar ook een etalage van een leefstijl of identiteit. Het begrip 'imago' duidt op het beeld dat de buitenstaander heeft, het wordt doorgaans direct gekoppeld aan een waarde: het is positief of negatief. Vanwege die twee beperkingen biedt het minder houvast in de analyse dan de begrippen 'identiteit' en 'reputatie'. Beide begrippen kunnen zowel gehanteerd worden in relatie tot de betrokkenen in een wijk als het beeld van de buitenstaanders. Identiteit duidt op het eigene van de buurt of wijk, zowel bestaand uit de fysieke kenmerken, de ligging, als ook de sociale kenmerken en de beleving van die wijk. Het is een constructie die ook steeds in beweging is door de dynamiek van de diverse factoren.

Zoals Herbert Gans spreekt van potentiële en feitelijke leefomgeving. De potentiële leefomgeving is de omgeving zoals die door ontwerpers en beleidsplanners bedacht is, waarbij de feitelijke woonomgeving gedefinieerd kan worden als de potentiële woonomgeving zoals die door de gebruikers manifest of latent wordt ingevuld (Van der Horst et al, 2001, p.11). Het begrip reputatie duidt op het beeld van de buurt of wijk in vergelijking met andere buurten of wijken. Ook de reputatie is geen vaststaand gegeven: ze wordt opgebouwd in een langere tijd maar kan snel neerwaarts beïnvloed worden door negatieve gebeurtenissen. De reputatie is ook gevoelig voor ontwikkelingen in de omgeving: reputatie is een relatief begrip.

> Voorzieningsgebied

Ondanks de ondergang de afgelopen decennia van nogal wat kleinere, sterk buurtgerichte detailhandelaren hebben de meeste buurten wel voorzieningen zoals winkels, (lagere) scholen, buurthuizen, verenigingen en dergelijke. Van der Meer stelt dat de buurtvoorzieningen van invloed zijn op het welbevinden van bewoners. Over het algemeen zorgen deze voorzieningen namelijk voor de face-to-face contacten en sociale relaties binnen een wijk. Dit geldt in bijzondere mate voor minder mobiele buurtbewoners die van de voorzieningen in de buurt afhankelijk zijn. De aanwezigheid en kwaliteit van deze voorzieningen wordt daarbij in grote mate bepaald door de bevolkingssamenstelling en de koopkracht van de wijk. Door een concentratie van kansarmen, sociale problemen en een afnemend aantal bewoners (onder andere door gezinsverdunning) kan het voorzieningenniveau worden aangetast waardoor zelfs leegstand kan ontstaan. Aan de andere kant past het voorzieningenniveau zich ook aan op de wijk en haar bewoners. Zo zal bijvoorbeeld in wijken met een toenemend aandeel allochtonen het voorzieningenniveau een meer multicultureel karakter krijgen.

> Fysiek milieu

De wijk heeft ook een functie als locatie van gebouwen en de gebouwde omgeving, oftewel het fysieke milieu. Bewoners nemen daarbij het fysiek milieu op verschillende schaalniveaus waar. Het gaat om de woning, de omliggende woningen, de architectuur, de bouwkundige staat, de stedenbouwkundige structuur, de door bewoners gedeelde openbare ruimte, etc.

Aan de bebouwde omgeving wordt algemeen een belangrijke invloed toegekend op het welzijn en gedrag van individuen (zoals sociale controle en criminaliteit). De omgeving schept daarbij condities voor een bepaald gedrag, maar bepaalt of initieert niet het gedrag (Newman, 1972; Keller, 1968). Hortulanus en Van Kempen (1987: 24) stellen dat naarmate de gebouwde omgeving meer een beroep doet op het collectieve gedrag van bewoners en meer semi-openbare voorzieningen telt, de kwetsbaarheid voor afwijkend gedrag groter zal worden. Daarbij kan volgens Varady (1986:497-498) sociale cohesie en stabiliteit een positief effect hebben op het beheer en de beheeruitgaven. Reijndorp stelt dat door het niet meer samenvallen van sociale segmentatie en ruimtelijke segregatie en de grotere diversiteit in de maatschappij, denk daarbij ook aan de vermaatschappelijking van de zorg die afwijkende groepen juist weer terugbrengt in de samenleving, nu andere eisen gesteld worden aan de collectieve ruimten en woonomgeving. (Reijndorp, 2004).

## 2.4 Wijkverandering

Wijken zijn in de loop der tijd aan veranderingen onderhevig. Er zijn echter vele verschillende factoren die hier van op invloed zijn. Er zijn veel onderzoeksdisciplines en theorieën van toepassing op het proces van wijkverandering.

Hortulanus (1995) onderscheidt drie basale theorieclusters: verhuistheorieën, woningmarkttheorieën en institutionele theorieën. Hij concludeert echter dat deze theorieën weinig oog hebben voor de specifieke wisselwerking tussen de

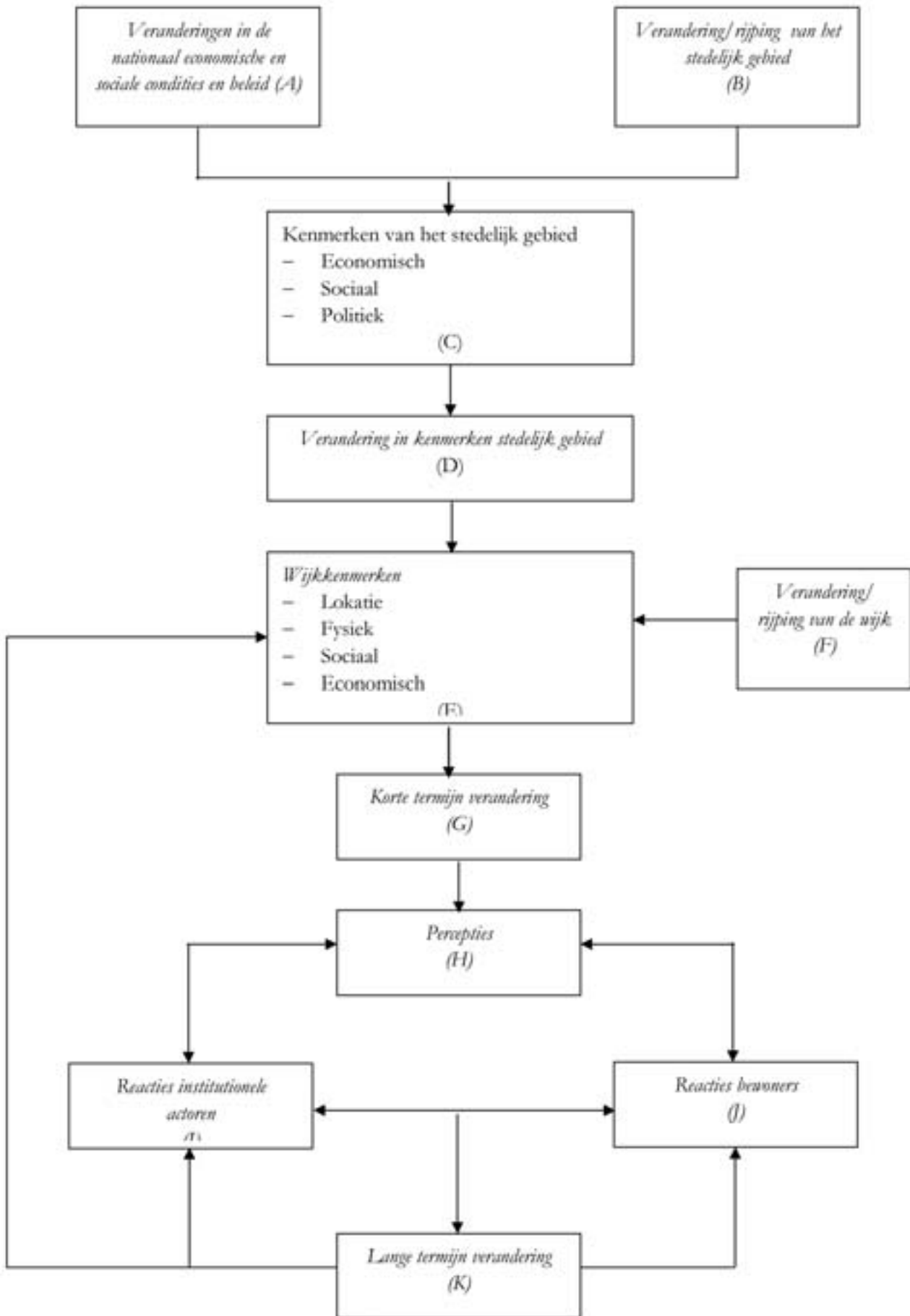
verschillende factoren. In dit kader onderscheidt hij een vierde theoriecluster: de multicausale theorieën. In deze meerdimensionale analyses wordt meer recht gedaan aan de complexiteit van de werkelijkheid waarin de vele verschillende factoren een rol spelen. In dit verband zijn de multicausale vervaltheorie van Priemus uit 1978 en het vervalmodel van Prak en Priemus voor naoorlogse wijken te noemen (Prak & Priemus, 1984). Dit vervalmodel laat de complexiteit van deze materie zien. In dit model wordt getracht de gevolgen van bepaalde wijzigingen in beeld te brengen. Een reëel bezwaar van het model is wel dat factoren in de praktijk juist tegen elkaar in kunnen werken. Investerings in de gebouwde omgeving die gezien kunnen worden als een vergroting van de kwaliteit, kunnen gepaard gaan met een sterke verandering van de bevolkingssamenstelling (bijvoorbeeld door noodzakelijke verhuisprocessen) die weer negatief gewaardeerd kan worden. Het model vereist een zeer uitgebreide analyse op een laag schaalniveau in alle cases. Wij kiezen voor een globaler model als referentiekader bij onze voorstudie, een model dat ook te typeren is als een multicausaal model. Het is ontwikkeld door Temkin en Rohe (1996).

Zij onderscheiden drie onderling verschillende invalshoeken in de uitgebreide literatuur over wijkverandering die zij typeren als 'ecological perspectives', 'sub-cultural' en 'political economy'. De eerste groep heeft als gemeenschappelijk kenmerk dat ze deterministisch zijn. In deze groep plaatsen ze onder andere de 'filtering' theorieën. De tweede groep kent minder waarde toe aan deze organische ontwikkelingen, maar ziet de wijk juist als een sociaal-cultureel speelveld waarbij niet-economische factoren als sociale netwerken een belangrijke rol spelen. De derde categorie start vanuit de politieke economie waarin juist de instituties een grote rol spelen die schaarse middelen zo inzetten dat hun eigen doelen het beste gerealiseerd worden. Temkin & Rohe achten alle drie invalshoeken te beperkt om als verklaring te dienen voor wijkverandering, daarom construeerden zij hun 'samenvattend model voor wijkverandering' ('synthetic model of neighborhood change'), zie figuur 2.1.

Verandering in de nationale economische, sociale en beleidsmatige condities en de 'rijping' van het stedelijke gebied zijn de oorsprong van verandering in stedelijke gebieden. De eerste factor (A) behoeft weinig toelichting. Onder factor (B), de 'rijping van het stedelijke gebied verstaan zij de verandering in zowel de bevolking als de infrastructuur van het stedelijk gebied die niet afhankelijk zijn van externe invloeden. De autonome veroudering van de stad en de bevolking zorgt ervoor dat keuzes gemaakt worden die effect hebben op de samenstelling van de woningvoorraad, verkeer en huisvestingslocaties. Het model erkent dat de invloed van zowel factor A als B op de verandering (D) mede bepaald wordt door de specifieke kenmerken van het stedelijk gebied (C).

Op analoge wijze wordt niet elke wijk in de stad op dezelfde wijze beïnvloed door de stedelijke verandering. Ook hier spelen de specifieke kenmerken van een wijk (D) en de 'rijping' van de wijk door autonome invloeden een rol (F).

Op de korte termijn leiden veranderingen op stedelijk niveau tot relatief kleine veranderingen in de wijk. De perceptie van die veranderingen leidt tot handelingen van institutionele partijen (I) en handeling van bewoners (J), die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de veranderingen op langere termijn (K). De handelingen van de institutionele partijen, in de verandering van de naoorlogse wijken altijd de gemeente en de woningcorporaties en soms ook andere institutionele partijen als beleggers en ontwikkelaars, staan niet los van de handelingen van de bewoners. Partijen kunnen gezamenlijk tot afstemming van beleid en handelingen te komen, bewoners kunnen reageren met verzet om het door de institutionele partijen voorgestelde beleid bij te stellen, etc. Temkin & Rohe geven aan dat een sterk sociaal netwerk in de buurt beter bestand is tegen veranderingen en meer invloed kan uitoefenen op de institutionele actoren.



< Figuur 2.1 Samenvattend model voor wijkverandering, naar Temkin & Rohe (1996)

Het model gaat uit van de notie dat wijkverandering een iteratief proces is: de handelingen van zowel bewoners als institutionele actoren beïnvloeden de karakteristieken van de wijk: (K) beïnvloedt (E), inmiddels zullen de condities ook op andere niveau weer veranderd zijn door algemene maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook door veranderingen in de stad of door autonome ontwikkelingen in stad of wijk. Het proces herhaalt zich.

In de Nederlandse beleidspraktijk van de vernieuwing van naoorlogse wijken, kunnen we er vanuit gaan dat de reacties van institutionele actoren en van bewoners elkaar zeker zullen beïnvloeden. Het is echter ook zaak om ze niet geheel op één hoop te gooien. Evenzo is het zaak om de reacties van de verschillende bewoners goed te analyseren. Het kunnen gezamenlijke reacties zijn in de vorm van protest, onderhandeling of instemming met de voorgestelde aanpak, maar er zijn ook altijd individuele reacties, onder andere tot uiting komend in verhuisgedrag.

Bij de evaluatie van de wijkverandering tengevolge van de aanpak van de betreffende wijk, zullen we de toestand van een wijk op tijdstip (T-0), voorafgaand aan de inzet van de wijkverandering, vergelijken met de toestand op tijdstip (T-1), na de uitvoering van de wijkverandering. Tussen deze twee tijdstippen is een wijk onderhevig aan verschillende krachten, volgens het model spelen daarin natuurlijk het handelen van de institutionele actoren als de reacties van de bewoners een rol, maar ook de verandering op nationaal niveau, de verandering op stedelijk niveau als de autonome factoren in de wijk.

## 2.5 Onderzoeksvragen en het model van wijkverandering

De onderzoeksvragen die wij in hoofdstuk 1 hebben geformuleerd zijn nauw verbonden met het model voor wijkverandering. Op enkele punten gaan zij meer specifiek in. Vraag 1 richt zich op de kenmerken van de wijk (E), de opgetreden verandering voor de inzet van de wijkverandering (G) en de perceptie van de situatie (H). De tweede vraag richt zich op de reacties in de vorm van het voorstel van aanpak (I) en (J). Vraag 3 handelt over de feitelijke wijzigingen tengevolge van de ingezette acties ( $E^{T-1}$ ), terwijl vraag 4 expliciet ingaat op de plaats van de wijk binnen de stad en daarmee ( $E^{T-1}$ ) vergelijkt met ( $C^{T-1}$ ). De invloed van de verschillende factoren op de wijkverandering komt in de vragen 5 en 6 aan de orde waarna in vraag 7 de vergelijking maakt tussen ( $I^{T-0}$ ) en ( $J^{T-0}$ ) met ( $I^{T-1}$ ) en ( $J^{T-1}$ ).

## 3 Bouwlust Den Haag

### 3.1 Introductie

Van een echte grootschalige aanpak in de jaren negentig is in Bouwlust geen sprake geweest. Op diverse plekken in de wijk zijn woningen gesloopt, woningen nieuw gebouwd, winkelvoorzieningen verbeterd en andere voorzieningen gerealiseerd, zoals een woonzorgcentrum. Plannen voor een grootschalige aanpak verschenen meerdere malen op de beleidsagenda. Aan de ambities van de betrokken partijen heeft het zeker niet gelegen, aan het realiseren van deze ambities echter wel: het beleidsniveau was te ver verwijderd van het uitvoeringsniveau. Begin van de 21ste eeuw durven de corporaties en gemeente het weer aan: de start van een grootschalige fysieke herstructureringsoperatie die in ieder geval tot en met 2010 zal voortduren.

Bouwlust is een onderdeel van het naoorlogs woongebied Den Haag Zuidwest. De wijkaanpak in de loop der jaren is mede sterk bepaald door het beleid op Zuidwest niveau. In de voorliggende wijkbeschrijving van Bouwlust kan daarom niet ontkomen worden aan een beschrijving van de beleidsontwikkelingen op Zuidwest niveau.

De Steden (foto: Axel Smits)



### 3.2 Wijkshets

Bouwlust, gebouwd tussen 1956 en 1960, heeft haar naam te danken aan de boerderij Bouwlust die in dit gebied stond. De wijk is een ontwerp van architect Dudok. Wanneer alleen het stratenpatroon is aangelegd, vertrekt Dudok wegens een meningsverschil uit Den Haag. Bouwlust wordt verder uitgewerkt onder leiding van de Rotterdamse architect en stedenbouwkundige Van de Broek door verschillende architecten, waaronder J.B. Bakema, B. Merkelbach en P.J. Elling. Zij ontwikkelden diverse experimentele verkavelingen ontwikkeld waarin verschillende soorten bebouwing worden opgenomen als galerij- en portiekflats, eengezinswoningen, paviljoens voor winkels en scholen (Janssen, 2002). Typisch voor Bouwlust is de stempelverkaveling van flatwoningen en rijtjeswoningen. De wijk is onderverdeeld in zes buurten, namelijk de Raden, de Oorden, de Steden, de Zichten, de Venen en de Zijden. Elke buurt heeft een winkelstrip en in het hart van de wijk is wijkwinkelcentrum De Stede gerealiseerd. Bij oplevering telt de wijk ruim 6200 woningen, goed voor de huisvesting van circa 23.000 mensen. De woningvoorraad bestaat dan uit 70 procent vier lagen portieketageflats, 7 procent galerijflats, 7 procent eengezinswoningen en enkele torenflats (15 procent) aan de randen van de wijk<sup>1</sup>



Figuur 3.1 Positie Bouwlust in  
Den Haag.  
CBS-kaart. Bewerkt door OTB, 2004.



(Dijkstra & Van Leent, 1986). Driekwart van het woningaanbod bestaat uit vierkamerwoningen. Het woningbezit is verdeeld naar 85 procent sociale huur en 15 procent eigenaar-bewoner (Te Velde, 1996). De sociale woningvoorraad is grotendeels in handen van vier corporaties.

Bouwlust kan niet los worden gezien van Den Haag Zuidwest, een van de grootste naoorlogse woongebieden in Nederland. Samen met de wijken Morgenstond, Vrederust en Moerwijk vormt Bouwlust Den Haag Zuidwest. De wijken Morgenstond en Moerwijk zijn in 1955 opgeleverd, daarna is begonnen met de bouw van Bouwlust en Vrederust. Ruim 30.000 woningen zijn in de periode 1950-1964 gerealiseerd, waarvan 86 procent van de woningvoorraad corporatiebezit is (Dijkstra & Van Leent, 1986).

### 3.3 Aanleiding wijkaanpak

Halverwege de jaren tachtig voeren de corporaties onderhoudsmaatregelen, en met name (warmte-) isolatiemaatregelen, uit om de kwaliteit van de naoorlogse woningen te verbeteren.<sup>2</sup> Bouwlust bestaat al weer zo'n dertig jaar en de woningvoorraad is bouwtechnisch en bouwfysisch verouderd. De meeste woningen zijn kwalitatief weer in orde, maar toch gaan er ook inwoners van Bouwlust verhuizen. De woningen, nog steeds klein en bij het grootschalig onderhoud niet vergroot, voldoen niet meer aan ieders woonwensen. De meer draagkrachtige bewoners verhuizen naar omliggende wijken en groeikernen als Zoetermeer, waar wel eengezinswoningen te vinden zijn. In Bouwlust vestigen zich weer nieuwe bewoners, die minder te besteden hebben dan hun voorgangers. Veelal zijn zij afkomstig uit de stadsvernieuwingsgebieden als Transvaal of de Schilderswijk. De samenstelling van de bevolking verandert; er ontstaan spanningen tussen de verschillende groepen bewoners, met hun eigen wooncultuur, waarden en normen. De selectieve migratie

heeft ook invloed op de winkelvoorzieningen: veel buurtwinkelstrips verliezen hun functie door verandering van het koopgedrag en een afname van de bevolking.<sup>3</sup> Waar begin jaren tachtig sprake is van een onderhoudstechnisch probleem, evolueert de probleemstelling gaandeweg naar het probleem van een woningvoorraad die niet tegemoet komt aan de woonwensen van de tijd. Van een onderhoudoriëntatie verandert het beleid in een beheeroriëntatie, waar naast behoud van de goedkope woningvoorraad ook verbetering van woningen en woonomgeving en de sociale infrastructuur een streven is (Klijn, 1996).

Een woningvoorraad die niet tegemoet komt aan de woonwensen van de tijd is een probleem dat niet alleen eind jaren tachtig speelt, maar ook in de jaren daarna een punt van aandacht blijft. Door de jaren heen schatten de betrokken partijen de mate van urgentie ten aanzien van de discrepantie tussen vraag en aanbod echter verschillend in. Dit heeft mede te maken met de beleidskaders op Den Haag Zuidwest, waar de wijkaanpak in Bouwlust niet van los gezien kan worden.

Grofweg kunnen vier beleidsperiodes op Zuidwest niveau worden onderscheiden, namelijk:

- Periode 1987-1991: AANpak  
Onderhoud en beheer van de woningvoorraad
- Periode 1992-1994 Investeringsstrategie  
Differentiatie van de woningvoorraad door sloop en verdichting
- Periode 1995-2001 Projectaanpak en wijkplan  
Aanpak woningvoorraad en woonomgeving door planning en uitvoering per project
- Periode 2001 tot heden  
Herstructurering van de woningvoorraad op basis van gebiedsontwikkelingen

### **3.4 Wijkaanpak**

Deze paragraaf beschrijft de wijkaanpak in Bouwlust vanaf het jaar 1987. Bij elke periode worden in een kader de ontwikkelingen op Zuidwest niveau voor die periode beschreven.

#### **3.4.1 Periode 1987-1991: AANpak**

In 1988 maakt Bureau AANpak, een samenwerkingsverband tussen de gemeente en corporaties op Zuidwest niveau, opgericht in 1987, een probleeminventarisatie en een plan van aanpak op voor Bouwlust. De corporaties<sup>4</sup> en de gemeente komen tot het besef dat naast beheer en instandhouding van de woningvoorraad, vernieuwingsprojecten op strategische punten in de wijk moeten zorgen voor een grotere mate van woningdifferentiatie.

---

#### *Beleidskader wijkaanpak Den Haag Zuidwest: AANpak 1987-1991 (onderhoud & beheer van de woningvoorraad)*

In 1987 wordt bureau AANpak opgericht om de wijkaanpak voor Den Haag Zuidwest te coördineren. De corporaties Algemene Woningbouwvereniging, Woningstichting 's-Gravenhage, Vereniging Zij Ons Streven, De Goede Woning, Patrimonium en Woningbedrijf Den Haag, gemeentelijke diensten en bewonersorganisaties zijn verenigd in bureau AANpak. De wijkaanpak heeft een technische en sociale component, waarbij enerzijds het behoud en verbetering van de woningen centraal staat en anderzijds het verbeteren van de sociale infrastructuur. De achterliggende visie bij de wijkaanpak is dat de kwaliteit en eenzijdigheid van de woningvoorraad en het slechte voorzieningenniveau verbeterd dienen te worden. Na enige tijd blijken de beheer- en sociale vernieuwingsprojecten de strategische vernieuwingsprojecten (technische component) te overschaduwen. De sociale aanpak neemt een steeds belangrijker plaats in. Daarnaast vinden de corporaties de vele

overleg- en vergaderstructuren bezwaarlijk (tijdrovend en belastend) en met het wegvallen van de Rijkssubsidie in 1992 vervalt tevens de belangrijkste inkomstenbron, grootschalig onderhoud wordt een té dure aangelegenheid: Bureau AANpak wordt opgeheven.

---

Losse projecten, op sociaal en stedenbouwkundig gebied, worden uitgevoerd. Bij de Rade worden woningen gerenoveerd en de omliggende openbare ruimtes aangepast, wat duidelijke scheidingen tussen de openbare gebieden en privé tuinen tot gevolg heeft. In deze periode maken de gemeente en de corporatie aanvang met de planopzet voor het gebied tussen Winkelstede en Middenstede. Bureau AANpak zet daarnaast programma's op in het kader van het sociale vernieuwingsbeleid als werkgelegenheidsprojecten, scholingsprojecten en leefbaarheidsprojecten (o.a. de oprichting van BOBOR: BuurtOnderhoudsBedrijf Oorden en Raden). De projecten in het kader van het sociale vernieuwingsbeleid hebben tot doel de sociale integratie tussen verschillende bevolkingsgroepen te bevorderen. Gezamenlijk moet de uitvoering van alle projecten de woonomgeving, het voorzieningenniveau en de leefbaarheid verbeteren.

Met de stopzetting van Bureau AANpak in 1991 en met het wegvallen van de Rijkssubsidie komen de onderhoudsplannen in Bouwlust stil te liggen en ook de sociale kant van bureau AANpak vervalt.

### 3.4.2 Periode 1992-1994: Investeringsstrategie

Bouwlust kent nog steeds een woningvoorraad die niet goed aansluit bij de woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners, een gegeven dat voor heel Zuidwest geldt.

---

#### *Beleidskader wijkaanpak Den Haag Zuidwest: periode 1992-1994 Investeringsstrategie 1992-1994 (Differentiatie woningvoorraad door sloop/ verdichting)*

De Haagse politiek vindt dat een meer marktgerichte aanpak beter inspeelt op de veranderende woonbehoeften. Herstructurering is het antwoord voor de eenzijdigheid van de woningvoorraad en het verbeteren van de slechte marktpositie.

De gemeente neemt het initiatief voor het opzetten van een nieuwe structuur en richt een Ontwikkelingsmaatschappij op. Deze maatschappij, een publiekprivaat samenwerkingsmodel, bestaat naast de gemeente uit corporaties, marktpartijen (Bouwfonds, Stichting Winkel & Bedrijven (SWB), Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en MBO. De Investeringsstrategie is gebaseerd op een grondkostenfonds op basis van verevening van de rendabele en onrendabele projecten in Zuidwest. Het fonds zou worden gevuld met herziening van de erfpachtbaten. Er wordt een Integraal Uitvoeringsplan (IUP) opgesteld, waarin (fysieke) maatregelen worden genoemd om de woningmarktstructuur van Zuidwest te versterken (achterliggende visie). Concreet gaat het hier om de sloop van 4500 woningen en verdichting met 3500 woningen. De sloopplannen leiden echter tot veel protesten bij de bewoners en de gemeenteraad. De gemeente besluit daarom het IUP nogmaals onder de loep te nemen.

De Investeringsstrategie is nooit van de grond gekomen, enerzijds zijn de plannen gestrand omdat geen draagvlak onder bewoners verkregen kon worden en anderzijds door de aanwezigheid van teveel partijen, elk met hun eigen belangen en doelstellingen. In 1994 wordt besloten de Ontwikkelingsmaatschappij op te heffen.

---

In het kader van het Integraal Uitvoeringsprogramma voor Den Haag Zuidwest, wordt voor Bouwlust voorgesteld om naast behoud van de woningen voor de 'primaire' doelgroep bijna 500 woningen te slopen (in de Rade, Beren-/Wolven-/Hertenrade). Het gaat hier om iets meer dan 7 procent van de woningvoorraad. De te realiseren nieuwbouwwoningen in het duurdere segment zouden enerzijds zorgen voor meer woningdifferentiatie in Bouwlust en hierdoor de marktpositie

versterken en anderzijds doorstroom mogelijkheden creëren voor de bewoners uit Bouwlust. In een op te stellen wijkplan zouden de fysieke maatregelen geïntegreerd moeten worden met maatregelen op sociaal vlak en op het gebied van voorzieningen.

Deze plannen zijn echter nooit uitgevoerd omdat de Ontwikkelingsmaatschappij in 1994 is opgeheven. Het opstellen van een wijkplan vindt wel doorgang, maar pas op een later tijdstip (zie volgende periode). Dit betekent echter niet dat in Bouwlust begin jaren negentig niets is ondernomen. De corporaties blijven doorgaan met het investeren in de woningvoorraad. Zo heeft de herstructurering van Winkelstede en Middenstede (1992-1995) plaatsgevonden, beter bekend als het 'Hart van Bouwlust'. Naast de winkelpaviljoens heeft de corporatie 288 portiekwoningen aan de Winkelstede en Middenstede gesloopt. De bouwtechnische (betonrot) en woon-technische (krappe woningen) problemen zijn in deze complexen zo groot dat renovatie niet meer als een mogelijkheid wordt beschouwd, daarnaast levert het sociaal beheer in deze woningen problemen op. In totaal zijn 269 woningen teruggebouwd, waarvan 106 woningen in het sociale segment en de rest in de premiekoop en vrije sector. Ook is in 1992 een plan gemaakt voor een nieuwbouwproject aan de Groene en Werkzijde. Dit winkelcentrum heeft te kampen met exploitatieproblemen leidend tot leegstand van winkelpanden. De woningen hebben een grote onderhoudsbeurt nodig. Na lang wikken en weken wordt uiteindelijk besloten het buurtwinkelcentrum met de bovenwoningen te slopen. In een periode van drie jaar is een nieuw gebied ontstaan met 84 ouderen woningen en 52 koopwoningen.

Figuur 3.2 Gerealiseerde nieuwbouwprojecten periode 1991-1995

Gebied	Maatregelen	Jaar van oplevering
De Stede	sloop winkelpaviljoens	1995
	sloop 288 van portiekwoningen	
	nieuwbouw 269 van woningen (sociale huur en koop)	
Groene- /werkzijde	sloop 200 van portiekwoningen Incl. buurtwinkels	1995/1996
	nieuwbouw 84 van ouderenwoningen	
	nieuwbouw 52 van koopwoningen	

Bron: Posthuma, 2002

### 3.4.3 Periode 1995-2001: Projectaanpak en wijkplan

Van een hoge mate aan urgentie om de eenzijdige woningvoorraad aan te pakken is in deze periode geen sprake. Er is geen gezamenlijk gedragen gevoel bij de betrokken partijen aanwezig om Bouwlust aan te pakken. Na de Investeringsstrategie gaan de corporaties verder met het herontwikkelen van een aantal losse gebieden in de wijk.

Figuur 3.3 Plattegrond Bouwlust.  
Kaart Vestia. Bewerkt door OTB, 2004.



Figuur 3.4 Gerealiseerde nieuwbouwprojecten Bouwlust vanaf 1996

Gebied	Maatregelen	Jaar van oplevering
De Rade	Renovatie 125 van appartementen	
	Verbouw van winkelpanden tot 27 atelierwoningen	1996
Randveen/Laagveen (Lozerhof)	Sloop van schoolgebouw	1997
	Nieuwbouw van 52 van sociale-huurwoningen	
Eindstede	Nieuwbouw van 17 van vrije sector woningen	1997
Dedemsvaartweg	Nieuwbouw van 529 van woningen	1999
	In kader van Woningbouwfestival (nieuwbouw)	
Marterrade	Sloop schoolgebouwen	2003
	Nieuwbouw van 116 van seniorenwoningen (WoZoCo project)	

Bron: Posthuma, 2002.

Verspreid in Bouwlust zijn vanaf 1996 enkele nieuwbouwprojecten in diverse financieringscategorieën opgeleverd: van ouderenwoningen en woningen in de sociale-huursector tot (dure) koopwoningen in het kader van het Woningbouwfestival.<sup>5</sup> Tevens hebben de corporaties en bewoners beheerplannen voor specifieke delen van de woningvoorraad en woonomgeving (vnl. voor de Oorden en de Raden) in Bouwlust gemaakt. Ook worden enkele sociale projecten ter verbetering van de leefbaarheid opgezet in het kader van het Grote Stedenbeleid (Gemeente Den Haag, 1999).

#### *Beleidskader wijkaanpak Den Haag Zuidwest periode 1995-2001*

##### *Projectaanpak 1995-2001 (aanpak van de woningvoorraad en van de woonomgeving door planning en uitvoering per project)*

Met de aanvaarding van het herziende voorontwerp IUP – dat bijna geheel is gewijzigd – door de gemeenteraad, wordt tegelijkertijd voor een andere aanpak gekozen. Bij deze aanpak heeft de gemeente de regie in handen. De nadruk ligt op de uitvoering van projecten en herstructurering van het winkelbestand. Sloop is alleen een optie als verbetering van woningen werkelijk niet mogelijk blijkt. Bij het opzetten en de uitvoering van projecten overleg met bewoners centraal. Per project vinden de onderhandelingen tussen bewoners, corporaties en gemeente plaats. Dit leidt tot veel draagvlak onder de bewoners. Achterliggende visie bij de Projectaanpak is gelegen in het creëren van doorstroommogelijkheden voor de zittende bewoners. De gemeente heeft geconstateerd dat Den Haag de meest gesegregeerde stad van Nederland is (Nota: Naar een ongedeelde stad (1997)). Zuidwest ontwikkelt zich negatief en ondanks de herstructureringsingrepen blijft de woningvoorraad eenzijdig. Behoud van de hogere inkomensgroepen zal, indien geen maatregelen worden genomen, zeer moeilijk worden, rekening houdend met de nabijgelegen Vinex locatie Wateringse Veld en het ontstaan van de regionale woningmarkt. De visie in de nota Naar een ongedeelde stad (1997) wordt verder uitgewerkt in de nota De kracht van Den Haag (1999). Deze nota heeft de gemeente intern voorbereid en uitgewerkt. Belangrijke stakeholders als corporaties, zijn nauwelijks betrokken geweest bij de totstandkoming van de nota, zij hebben slechts tien dagen gekregen om op deze nota te reageren. (Ouweland & Van Daalen, 2000). Gevolg van deze werkwijze is dat de corporaties het weliswaar eens zijn met de strekking van de nota, maar dat zij geenszins verantwoording willen nemen voor de vastgestelde herstructureringsaantallen.

Manco bij deze aanpak is dat er geen gezamenlijk gedragen strategie bestaat en de projecten te veel op zichzelf staan, corporaties werken niet samen en voeren hun eigen beleid: de eenzijdige woningvoorraad blijft bestaan en aan de bestaande stedelijke structuur wordt onvoldoende recht gedaan. Dit leidt tot stagnatie van de bouwplannen eind 2000. De drie corporaties Vestia Groep, Haag Wonen en Staedion laten onderzoek verrichten naar de stagnatie van de vernieuwing en dit resulteert in een nieuwe werkwijze in Den Haag Zuidwest, beter bekend staand als Agenda 2001 (Haag Wonen, Staedion, Vestia Zuid-oost, Vestia Zuid-west, 2001).

Begin 1997 neemt de gemeente Den Haag het initiatief om een wijkplan voor Bouwlust te ontwikkelen. In het wijkplan wordt een combinatie van maatregelen opgenomen waarbij Bouwlust een aantrekkelijke vestigingsplaats moet worden voor de hogere inkomensgroepen, waardoor de leefbaarheid in de wijk wordt verbeterd en de voorzieningenstructuur een nieuwe impuls krijgt. Naast het opnemen van een aantal bestaande investeringsplannen, worden nieuwe programma's geformuleerd, bijvoorbeeld het 'Bouwlustscenario'. Het betreft hier een combinatie van maatregelen voor de gebieden Eekhoornradeveld en Laagveen, waar nieuwbouw van koop-appartementen, woonvoorzieningen voor ouderen en realisatie van sport- en onderwijsvoorzieningen bij elkaar geconcentreerd worden ontwikkeld en uitgevoerd (Gemeente Den Haag, 1999).

In het wijkplan zijn 69 maatregelen opgenomen, waar bij elke maatregel is aangegeven wie de trekker(s) is (zijn) van het plan en welke partijen bij het plan zijn betrokken (gemeente, corporatie, inwoners). Bij de meeste projecten is een tijds-kader vastgesteld, financiële afspraken zijn niet gemaakt. Van een aantal nieuwbouwplannen is de bestuurlijke vaststelling reeds afgerond of in een afrondingsfase, bijvoorbeeld van het Wozoco project, andere nieuwbouwprojecten moeten nog starten, bijvoorbeeld de uitvoering van het herstructureringsproject Multifunctioneel Centrum Bouwlust. De overige maatregelen behelzen een activiteitenschema voor de komende jaren. Veelal gaat het hier om (haalbaarheids-)onderzoeken en het opstellen van herinrichtings- en beheerplannen en de uitvoering van enkele van deze plannen. In de periode 1998 tot en met 2002 zijn de meeste maatregelen reeds uitgevoerd, van een aantal projecten vindt de uitvoering anno 2004 plaats of moet het project nog van start gaan. Het gaat hier onder andere om de volgende maatregelen: opstellen van structuurvisies (Hertenrade), het opstellen en uitvoeren van herinrichtings- en beheerplannen en de aanleg van de RandstadRail.

Bij de bestuurlijke behandeling van het wijkplan in 1999 komt er kritiek vanuit de politiek. De voorgestelde plannen in het wijkplan zouden teveel blijven steken in leefbaarheids- en onderhoudsprojecten. Het ambitieniveau ligt veel te laag en bovendien, van een gezamenlijke visie van corporaties en gemeente is geen sprake. Het wijkplan vormt geen goed kader voor een investeringsstrategie op middellange termijn, omdat het geen gelijke tred houdt met de stedelijke dynamiek.

#### 3.4.4 Periode 2001 tot heden: Netwerkorganisatie

De ontwikkelingen in de wijkaanpak zijn in de deze periode niet ingezet van onderaf, maar juist van beleid op hoger schaalniveau. De corporaties en gemeente erkennen dat grootschalige differentiatie in Den Haag Zuidwest in voorgaande jaren niet heeft plaatsgevonden. De noodzaak van een dergelijke herstructureringsingreep, om de eenzijdige woningvoorraad te doorbreken, wordt nu ingezien.

---

##### *Beleidskader wijkaanpak Zuidwest niveau periode 2001 tot heden Netwerkorganisatie 2001 tot heden (Gezamenlijke strategie & zelfstandige uitvoering)*

Uit het onderzoek van bureau Breebaart & Huffstadt, naar de stagnatie van de wijkvernieuwing, blijkt dat ruimtelijke, programmatische, financiële en organisatorische kaders ontbreken. Corporaties werken onafhankelijk van elkaar en per project worden alle zaken afgehandeld. Een procesmanager wordt aangesteld om een nieuwe organisatiestructuur op te zetten (Huffstadt, 2003).

Op Zuidwest niveau stellen de corporaties, als uitwerking op plannen in de gemeentelijke nota Kracht van Den Haag (1999), een strategisch voorraadbeleid op. Op basis van dit voorraadbeleid wordt bepaald welke complexen tot en met 2010 in Zuidwest worden aangepakt. De volgende herstructureringsmaatregelen worden genomen (Haag Wonen, Staedion, Vestia Zuid-oost & Vestia Zuid-west, 2001): tot 2010 worden 8.000 huurwoningen in Bouwlust, Vrederust en Morgenstond gesloopt

en vervangen door nieuwbouw en nog bijna 1000 samengevoegd of gerenoveerd. 70 procent van de nieuwbouwwoningen is koop en 30 procent is (sociale)huur. Corporaties geven aan welke complexen in aanmerking komen voor sloop of vernieuwing. Verder zijn 'garantiecomplexen' aangewezen.

Dit zijn complexen die tot 2010 niet vervangen of gerenoveerd hoeven te worden. Deze maatregelen moeten enerzijds zorgen voor doorstroming van de meer draagkrachtige bevolking in Zuidwest en anderzijds midden en hogere inkomensgroepen aantrekken. Op deze manier wordt getracht segregatie te voorkomen en de woningmarktpositie van Zuidwest te verbeteren en versterken

De organisatiestructuur ziet er als volgt uit. Vier niveaus van werken worden onderscheiden. Het eerste niveau is het niveau van Den Haag Zuidwest, waar de gemeente een structuurvisie heeft ontwikkeld en de corporaties een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid hebben opgezet. Het tweede niveau is het niveau van de wijken, waar gemeente, corporaties en bewoners voor elke wijk wijkplannen hebben gemaakt (of maken). Overigens wordt nu niet meer gesproken over wijkplannen maar over gebiedsvisies. Het derde niveau behelst de deelgebieden in de wijken.

De projecten in deze deelgebieden vormen het vierde niveau in de netwerkorganisatie. Bij de laatste twee niveaus neemt de corporatie het initiatief betreft andere partijen in haar plannen. Door middel van een gebiedsontwikkeling kan in een vroeg stadium overeenstemming worden bereikt over stedenbouwkundige, financiële en programmatische randvoorwaarden voor het hele gebied: nu hoeft niet meer bij elk project in het gebied de afspraken opnieuw vastgelegd te worden.

Deze aanpak is georganiseerd in een netwerkorganisatie: betrokken organisaties zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van hun onderdelen, communicatie met belanghebbenden en het inschakelen van andere partijen. Drie dwarsverbanden zijn ingesteld, namelijk een stuurgroep, een platform en een regiegroep. De stuurgroep bestaat uit de directeuren Dienst Stedelijke Ontwikkeling, de drie corporaties en de wethouder ROSW. Taak van de stuurgroep is het vaststellen van de structuurvisie, gebiedsvisies en gebiedsontwikkelingen alvorens het college en de raad dit doen. Het platform bestaat uit de directeuren en beleidsmedewerkers van de drie corporaties. Het platform draagt zorg voor onderlinge samenwerking en voorziet de gemeente van planonderdelen en advies. De regiegroep bestaat uit de procesmanager van de corporaties, afdelingsmanager van het Haags Ontwikkelingsbedrijf en de coördinator van de beleidsdirectie van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Deze groep bewaakt de procesplanning, de agenda van de stuurgroep en fungeert als beheerder van de netwerkorganisatie. Er bestaat overigens geen bewonersplatform. Bewoners moeten zoveel mogelijk betrokken worden bij het opstellen van de gebiedsvisies (Huffstadt, 2003).

Vanuit deze achtergrond wordt een nieuwe koers voor Bouwlust ingezet waarbij het wijkplan als basis dient voor de 'nieuwe' vernieuwingsoperatie: in Bouwlust is gebiedsgericht werken het nieuwe credo.

De nieuwe plannen die de corporaties hebben opgesteld worden onderschreven door de gemeente. Voor Bouwlust geldt dat circa 1.450 portiekwoningen in aanmerking komen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Dit is 21 procent van de gehele woningvoorraad in Bouwlust. Het gaat hier om de gebieden (of delen hiervan) de Raden, de Oorden, de Zijden en de Steden. Bijna 10 procent van de woningvoorraad zal worden verkocht, waarbij het gaat om 369 woningen. Tevens is een aantal complexen aangewezen als 'garantiecomplexen'. Dit houdt in dat deze complexen tot en met 2010 geen dusdanige ingreep (sloop of renovatie) zullen ondergaan waarbij bewoners tijdelijk of definitief naar een andere woning zouden moeten verhuizen. 35 complexen (4.313 woningen) in Bouwlust zijn aangewezen als garantiecomplexen.<sup>6</sup> De achtergrond van de keuzes om over te gaan tot sloop van bepaalde complexen is onder andere gelegen in enerzijds ernstige bouwfysische gebreken, deels hoge



Gerenevoerde portiekflats in de Steden  
(foto: Axel Smits)

kosten voor planmatig onderhoud en anderzijds sluit de woontechnische staat (kleine woningen) van een aantal complexen niet aan bij de huidige consumentenvraag naar ruime woningen. De herstructureringsmaatregelen worden aan de hand van zgn. gebiedsontwikkelingen uitgevoerd. Een gebiedsontwikkeling blijft beperkt tot ruimtelijke ingrepen in de woningvoorraad en de openbare ruimte. Hierbij is de lijn dat de corporatie(s) ontwikkel(en)t en de gemeente de plannen toetst op basis van (vastgestelde) beleidskaders.

Via een algemene nieuwsbrief en een manifestatie zijn de bewoners op de hoogte gesteld van de vernieuwingsplannen. Daarnaast is in een persoonlijke brief verteld of de woning wordt gesloopt, gerenevoerd of gehandhaafd. De bewoners kregen een inspraakperiode van vier weken om (telefonisch) hun mening te geven over de vernieuwingsplannen, alvorens de plannen werden vastgesteld door de gemeenteraad

Anno 2004 zijn de voorbereidingen in volle gang, waarbij de planontwikkeling bij het gebied de Raden zich in het verst gevorderde stadium bevindt. De corporatie Vestia Den Haag Zuidwest is de trekker van dit plan. Afstemming in de Raden over de stedenbouwkundige, financiële en programmatische randvoorwaarden in dit gebied gebeurt alleen met de gemeente, omdat andere corporaties slechts in beperkte mate bezit hebben in dit gebied (Dienst Stedelijke Ontwikkeling Vestia Den Haag Zuid-West, 2002). De planvorming is niet zonder slag of stoot tot stand gekomen. In de beginfase maakt de corporatie samen met de bewoners een plan voor de aanpak van het gebied. Hierdoor is veel draagvlak verkregen onder bewoners voor de sloopplannen. De gemeente keurt dit plan om drie redenen af: om stedenbouwkundige redenen, om programmatische redenen (te weinig koopwoningen in het plan) en om financiële redenen (door opname van te weinig koopwoningen zou een begrotingstekort ontstaan). Hierop besluit de corporatie het nieuwe plan eerst met de gemeente uit te werken om een tweede afkeuring te voorkomen. Met de gemeente is een nieuw plan op hoofdlijnen gemaakt en de bewoners worden over de nieuwe plannen slechts geïnformeerd.



### 3.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking

In het voorgaande is de wijkaanpak in Bouwlust beschreven vanaf de periode 1987 tot het heden. Interessant is de vraag of deze wijkaanpak de positie van Bouwlust heeft versterkt. In deze paragraaf wordt gekeken naar de daadwerkelijke effecten van de vernieuwing van Bouwlust in relatie tot de doelstellingen gedurende de wijkaanpak. Het verbeteren van de marktpositie stond de afgelopen jaren in de wijkaanpak als hoofddoelstelling centraal, tot uiting komend in een gedifferentieerde woningvoorraad en een gemêleerde bevolkingssamenstelling. Subdoel in de wijkaanpak is het versterken van de voorzieningenstructuur. In deze paragraaf zal worden bekeken of de beoogde effecten zijn bereikt en in hoeverre de doelen zijn bereikt. Aan de hand van verzameld datamateriaal zal bekeken worden wat de invloed van de daadwerkelijke resultaten op de positie van Bouwlust is. Er zal eerst worden gekeken naar de woningvoorraad, ten tweede naar de sociaal economische positie en ten derde naar de voorzieningenstructuur.

#### 3.5.1 Positie wijk

##### > Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

Wanneer we kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad, dan zien we dat het percentage eigenaar bewoner (inclusief particulieren) is gestegen van 17 procent in 1986 naar 25 procent in 2002 (zie tabel 3.1) en het percentage eengezinswoningen is gestegen van 7 procent in 1986 naar 12 procent in 2002 (zie tabel 3.2).

Tabel 3.1 Eigendomsverhouding (%)

	1986	2002
Sociale-huurwoningen	83	75
Koopwoningen (incl. particulier)	17	25
Aantal woningen (absoluut)	6.211	6.975

Bron: Gemeente Den Haag, 2003 / CBS (Kerncijfers Wonen); Dijkstra & Van Leent, 1986.

Tabel 3.2 Woningtype (%)

	1989*	2003
Eengezinswoning	7	12
Meergezinswoning	93	88

Bron: OZB, peildatum 2003 (www.buurtmonitor.nl) Te Velde, 1996 (tabel 2.2 bladzijde 13).

\* Het betreft hier de wijken Bouwlust en Vrederust. Afzonderlijke cijfers niet beschikbaar.

Wanneer we kijken naar de prijsontwikkeling van de laatste jaren<sup>7</sup>, dan is te zien dat de gemiddelde waarde van de woningen in Bouwlust in verhouding minder is gestegen dan de gemiddelde woningwaarde in Den Haag. Het verschil met Den Haag Zuidwest is nagenoeg gelijk (Zie tabel 3.3).

Tabel 3.3 Gemiddelde WOZ-waarde (in 1)

	2000 (prijsspeil 1-1-1993)	2003 (prijsspeil 1-1-1999)	Index*
Bouwlust	45.017	68.834	152
Den Haag Zuidwest	38.461	61.098	159
Den Haag	57.596	101.678	176

Bron: GBD (www.buurtmonitor.nl)

\*Index: 2000=100

De mutatiegraad in 2002 in Bouwlust is 1,7 procent hoger dan de mutatiegraad in 1986. Een stijging van de mutatiegraad is eveneens waar te nemen voor Den Haag Zuidwest, namelijk van 2,6 procent. Verder valt op dat de mutatiegraad in 1996 voor Bouwlust, Den Haag Zuidwest en Den Haag hoger ligt dan in 2002 (Zie tabel 3.4).

Tabel 3.4 Mutatiegraad (%)

	1986	1996	2002
Bouwlust	6,5	8,9	8,2
Den Haag Zuidwest	6,3	9,2	8,9
Den Haag	-	9,9	8,6

Bron: berekend uit aanbod Den Haag (www.buurtmonitor.nl) Dijkstra & Van Leent, 1986.

De aanbiedingsgraad<sup>8</sup> is in de periode 1996-2002 groter geworden. Dit betekent concreet dat in 2002 een woning 5 keer is aangeboden (en de vijfde keer is geaccepteerd) voordat deze werd verhuurd. De aanbiedingsgraad in 2002 ligt hoger in Bouwlust dan in Den Haag Zuidwest en Den Haag (Zie tabel 3.5).

Tabel 3.5 Aanbiedingsgraad

	1996	2002
Bouwlust	2	5
Den Haag Zuidwest	2	4
Den Haag	2	4

Bron: Aanbod Den Haag (www.buurtmonitor.nl)

#### > Een gedifferentieerde woningvoorraad?

Op basis van voorgaande gegevens kan geconcludeerd worden dat Bouwlust in fysiek opzicht de afgelopen vijftien jaar gedifferentieerder is geworden, hetzij slechts in geringe mate. Een groter percentage van de woningvoorraad is te kenmerken als eigen woningbezit, namelijk een kwart van de woningvoorraad (in 1986 17 procent). Tevens zijn meer eengezinswoningen gerealiseerd, waardoor het percentage eengezinswoningen is opgelopen van 5 procent in 1986 tot 12 procent in 2003. Wanneer we alle nieuwbouwprojecten in de jaren negentig afzetten tegen de bestaande voorraad, dan blijkt dat 11 procent van de woningvoorraad in Bouwlust nieuw is gebouwd. Al met al kan gesteld worden dat van grootschalige veranderingen in de fysieke woningvoorraad geen sprake is geweest.

Wanneer we Bouwlust vergelijken met Den Haag Zuidwest en Den Haag dan valt nog een aantal andere zaken op. Als we kijken naar de ontwikkelingen in de woningmarkt van de laatste jaren dan blijkt dat Bouwlust op een aantal indicatoren slechter scoort dan het gemiddelde van Den Haag. Zo kent Bouwlust een hogere mutatiegraad en stijgt de gemiddelde waarde van de woning in een veel lager tempo dan van een gemiddelde woning in Den Haag. In vergelijking met Den Haag Zuidwest verlopen de ontwikkelingen in de woningmarkt synchroon, met uitzondering dat huurwoningen in Bouwlust vaker moeten worden aangeboden voordat deze worden geaccepteerd.

#### > Samenstelling en ontwikkeling bevolking

Het percentage alleenstaanden is van 1986 tot en met 2002 toegenomen met 18 procent en het aantal twee persoons huishoudens met kinderen afgenomen met 8 procent (Zie tabel 3.6).

Tabel 3.6 Huishoudenssamenstelling Bouwlust (%)

	1986	2002*
Alleenstaanden	38	56
Alleenstaanden+kinderen	13	15
2-pers. huishoudens	22	14
2-pers. huishoudens+kinderen	27	15
Aantal huishoudens (absoluut)	7.362	8.614

Bron: Gemeente Den Haag, 2003 (Kerncijfers wonen 2002); Dijkstra & Van Leent, 1986.

\* In 2002 zijn andere indelingen gehanteerd. De gegevens zijn voor deze tabel geherclassificeerd.

Wanneer de huishoudenssamenstelling van de bevolking wordt vergeleken met de huishoudenssamenstelling van Haag Zuidwest en Den Haag, dan is te zien dat in Bouwlust in 2002 minder alleenstaanden zonder kinderen wonen (zie tabel 3.7). In Bouwlust wonen relatief meer twee persoonshuishoudens met kinderen en alleenstaanden met kinderen.

Tabel 3.7 Huishoudenssamenstelling DHZW/Den Haag (%)

	1986	2002*	1986	2002*
	DHZW	DHZW	Den Haag	Den Haag
Alleenstaanden	45,5	63,3	54,0	60,7
Alleenstaanden met kinderen	9,1	12,0	8,0	9,5
2-pers.huishoudens	24,5	13,7	18,0	11,6
2-pers. huishoudens met kinderen	20,9	11,0	20,0	12,5
Onbekend	-	-	-	5,7

Bron: Gemeente Den Haag, 2003 (Kerncijfers wonen 2002); Dijkstra & Van Leent, 1986.

\* In 2002 zijn andere indelingen gehanteerd. De gegevens zijn voor deze tabel geherclassificeerd.

De bevolking in Bouwlust is de afgelopen jaren gemiddeld iets jonger geworden (toename van 5 procent) en iets meer vergrijsd (toename van 2 procent). De gemiddelde woningbezetting is afgenomen van 2,58 in 1986 tot 2,21 in 2002 (zie tabel 3.8). Wanneer we de leeftijdsopbouw vergelijken met Den Haag Zuidwest, dan blijkt dat in 1986 minder personen van 65 jaar en ouder in Bouwlust wonen dan in Zuidwest, waar dit percentage in 1986 ligt op 23 procent. Voor het jaar 2003 is sprake van een vrijwel zelfde verdeling. In vergelijking met Den Haag zijn de verdelingen in 1986 en 2003 nagenoeg hetzelfde.<sup>9</sup>

Tabel 3.8 Leeftijdsopbouw Bouwlust (%)

	1986	2003
0-14 jaar	15	20
15-64 jaar	71	64
65 en ouder	14	16
Aantal bewoners (absoluut)	16.007	15.677
Aantal woningen (absoluut)	6.211	7.080
Woningbezetting (gemiddeld)	2,58	2,21

Bron: DBZ, peildatum 2003 (www.buurtmonitor.nl) / Dijkstra & Van Leent, 1986.

De laatste jaren is het percentage allochtonen in Bouwlust in sterke mate toegenomen, maar liefst met 45 procent in de periode 1986-2003. Dit is een stijging van 45 procent. Deze 'verkleuring' niet alleen betrekking heeft op Bouwlust, maar ook op Den Haag Zuidwest en Den Haag. Wel dat Bouwlust over de gehele periode een relatief hoger percentage allochtonen kent dan Den Haag Zuid West en geheel Den Haag (zie tabel 3.9).

Tabel 3.9 Percentage allochtonen

Percentage allochtonen	1986	2003
Bouwlust	9,0	54,0
Den Haag Zuidwest	5,7	48,2
Den Haag	11,7	43,7

Bron: DBZ (www.buurtmonitor.nl) Dijkstra & Van Leent, 1986.

Er wonen relatief meer allochtonen in de buurten Venen, Oorden en Raden. In 2002 heeft 59,9 procent niet de Nederlandse nationaliteit. Voor de Zijden, Steden en Zichten ligt dit percentage in 2002 op 47,5 procent.<sup>10</sup>

## &gt; Inkomenspositie

De inkomenssituatie in Bouwlust in 2000 is vergeleken met 1994 verslechterd.<sup>11</sup> Het percentage lage inkomens (tot 20.100 euro) is gestegen (met 7,9 procent), het percentage middeninkomens en hoge-inkomens is gedaald (resp. met 6,1 procent en 1,8 procent). Vergeleken met het jaar 1994 is de gemiddelde inkomensverdeling van Bouwlust in 2000 meer afgeweken van de gemiddelde inkomensverdeling van Den Haag: de lage inkomensgroep in Bouwlust is 10 procent groter dan het Haags gemiddelde en de hoge inkomensgroep is daarentegen bijna 7 procent kleiner (Zie tabel 3.10).

	1994	1996	1998	2000
Laag (tot _20.100)	53,6	56,8	59,0	61,5
Midden	35,8	33,8	32,8	29,7
Hoog (€ 35.900 ev.)	10,6	9,4	8,2	8,8
% Inkomen Den Haag				
Laag (tot € 20.100)	51,7	52,6	51,8	51,5
Midden	33,2	32,6	33,2	32,8
Hoog (€ 35.900 ev.)	15,1	14,7	14,9	15,7

Bron: CBS/RIO '94'96'98'00 (www.buurtmonitor.nl)

\* Incl. Vrederust. Afzonderlijke percentages niet beschikbaar.

Wanneer we Bouwlust vergelijken met twee andere wijken in Den Haag Zuidwest, namelijk Morgenstond en Moerwijk<sup>12</sup>, blijkt dat deze wijken in elke periode sterker vertegenwoordigd zijn in de lage inkomensklassen, met gemiddeld ongeveer 5 procent verschil.<sup>13</sup>

Er zijn ook duidelijke inkomensverschillen waar te nemen tussen de buurten in Bouwlust. De buurten de Venen, Oorden en de Raden hebben vanaf 1994 een continue groter aandeel huishoudens in de lage en midden inkomenscategorie en een kleiner aandeel in de hoge inkomenscategorie (zie tabel 3.11).

	1994	1996	2000*
Venen/Oorden/Raden			
Laag (tot € 20.100)	56,7	62,3	67,6
Midden	33,6	29,5	25,4
Hoog (€ 35.900 ev.)	9,6	8,1	7,0
Zijden/Steden/Zichten			
Laag (tot € 20.100)	50,9	50,9	55,5
Midden	36,0	37,2	32,6
Hoog (€ 35.900 ev.)	13,1	11,9	11,9

Bron: CBS/RIO '94'96'00 (www.buurtmonitor.nl)

\* gegevens 1998 andere indeling gehanteerd waardoor vergelijking niet mogelijk is.

Ook als gekeken wordt naar het gemiddeld besteedbaar inkomen per individu, dan blijkt dat sinds 1989 het gemiddelde inkomen in Bouwlust minder sterk is gestegen dan het gemiddelde inkomen in Den Haag.<sup>14</sup>

## &gt; Bevolkingsamenstelling gedifferentieerd?

De bevolkingssamenstelling is de afgelopen jaren ten aanzien van de sociaal culturele samenstelling sterk veranderd. De wijkbevolking is aanzienlijk 'verkleurd'. Het percentage allochtonen is in vijftien jaar tijd opgelopen van 9 procent in 1986 naar 54 procent in 2003. Ook is het aantal alleenstaanden toegenomen en wonen

er in 2003 relatief meer jongeren in de wijk. De sociaal economische positie is daarentegen nauwelijks veranderd. Uit de statistieken blijkt dat de relatieve inkomenspositie van de bevolking de afgelopen jaren bijna niet is verbeterd. Eerder is sprake van het tegenovergestelde. De huishoudens die behoren tot de laagste inkomensgroep is in aantal aanzienlijk toegenomen, van 53,6 procent in 1994 tot 61,5 procent in 2000.

De samenstelling van de bevolking in vergelijking tot de andere wijken in Den Haag Zuidwest en geheel Den Haag is nagenoeg hetzelfde. Bouwlust kent alleen een hoger aandeel allochtonen. Dit aandeel ligt in 2003 bijna 10 procent hoger dan het aandeel allochtonen in Den Haag totaal. De afgelopen jaren is de gemiddelde inkomensverdeling van Bouwlust meer afgeweken van de gemiddelde inkomensverdeling van Den Haag: de lage inkomensgroep in 2000 is in Bouwlust 10 procent groter dan het Haags gemiddelde en de hoge inkomensgroep is daarentegen bijna 7 procent kleiner. Bouwlust scoort in vergelijking met de andere wijken in Den Haag Zuidwest iets gunstiger, in deze wijken zijn de lagere inkomensgroepen sterker vertegenwoordigd.

#### > Achterstandscore

Uit een onderzoek naar de achterstandscores van verschillende buurten en wijken in Den Haag door het bureau Onderzoek Kloek en AS&O (2003), valt het volgende op. Aan de hand van een aantal (samengestelde) indicatoren<sup>15</sup> wordt de achterstandscore per gebied bepaald. Uit tabel 3.12 blijkt dat Bouwlust vanaf 1995 vrijwel dezelfde achterstandscore kent als beide andere wijken in Den Haag Zuidwest, namelijk Morgenstond en Moerwijk. Ook hier geldt weer dat de buurtcombinatie Venen, Oorden en Raden een consequent hogere achterstandscore kennen dan de overige buurten in Bouwlust. In vergelijking met het met het Stadsdeel Escamp heeft Bouwlust een veel hogere achterstandscore. In vergelijking met andere stadsdelen in Den Haag heeft Bouwlust alleen een lagere achterstandscore in vergelijking met de stadsdelen Laak en Centrum.<sup>16</sup>

Tabel 3.12

Achterstandscore\*

	1995	1996	1998	1999	2000	2001	2003
Venen/Oorden/Raden	0.3	1.1	2.6	3.3	4.1	4.4	6.5
Zijden/Steden/Zichten	5.7	6.3	8.6	9.3	10.8	11.6	13.3
Bouwlust **	2.1	3.0	5.0	5.7	6.9	7.4	9.4
Morgenstond	1.8	3.4	4.7	5.4	6.3	7.1	9.0
Moerwijk	2.8	3.1	5.0	5.6	5.7	6.3	9.1
Stadsdeel Escamp	-0,9	-0,5	1,1	1,5	1,8	2,1	3.6

Bron: Onderzoek Kloek en AS&amp;O, 2003 (www.buurtmonitor.nl).

\* Score van nul is gemiddeld. Negatieve score betekent minder dan gemiddeld achterstand en een positieve score betekent meer dan gemiddeld achterstand. \*\* Incl. Vrederust.

#### > Subdoel het creëren van doorstroombmogelijkheden

Het creëren van mogelijkheden voor doorstroming in de wijk van de wijkbewoners heeft lange tijd op de beleidsagenda gestaan. Het grootste vernieuwingsproject van de wijk, de herstructurering van het wijkwinkelcentrum De Stede en omgeving, heeft geleid tot positieve effecten ten aanzien van de doorstroming van bewoners. Uit een evaluatie (Gemeente Den Haag, Dienst Bouwen en Wonen, 1995), blijkt dat de nieuwbouwprojecten de Middenstede/ Winkelstede en Groenezijde/ Werkzijde voor een grote doorstroming in Bouwlust hebben gezorgd, de doorstromers hebben veelal een sociale-huurwoning achtergelaten met drie à vier kamers.

Figuur 3.5	Percentage doorstromers nieuwbouwprojecten Groene- & Werkzijde Midden- & Winkelstede
	<b>Project Groenezijde/Werkzijde</b>
84 ouderenwoningen	86,9% doorstromers DHZW, waarvan 55,9% afkomstig Bouwlust
52 koopwoningen	65,4% doorstromers DHZW, waarvan 30,8% afkomstig Bouwlust
	<b>Project Middenstede/Winkelstede</b>
106 sociale-huurwoningen	71,7% doorstromers DHZW, waarvan 38,7% afkomstig Bouwlust
190 premiekoop en vrije sector	onbekend

Bron: Dienst Bouwen en Wonen, sector Woningmarkt en Projectmanagement, Gemeente Den Haag, juli 1995.

#### > Subdoel versterken van voorzieningen

In het algemeen kan gesteld worden dat de meeste herstructureringsprojecten die men zich had voorgenomen, uitgevoerd zijn. Het betreft hier voornamelijk sloop- en nieuwbouwprojecten waarbij de corporaties een belangrijke rol vervulden. De uitvoering van de herstructureringsprojecten op het gebied van maatschappelijke voorzieningen is moeilijker gebleken. Bij deze projecten zijn vaak meerdere partijen betrokken en het blijkt moeilijk de financiering van de projecten rond te krijgen, omdat particuliere partijen lang niet altijd geneigd zijn een deel van de investeringen op zich te nemen. Een voorbeeld is de herinrichting van de Pius X kerk (functieverandering: van kerkgebouw naar gezondheidscentrum). Dit project, afkomstig van het wijkplan (1999), is sterk vertraagd. Na een grondige renovatie door woningcorporatie Vestia en een eenmalige subsidie van 115.000 euro van de gemeente heeft het nieuwe gezondheidscentrum eind 2003 haar deuren geopend. Het project heeft vertraging opgelopen doordat de gemeente lange tijd heeft moeten onderhandelen over de grondprijs de projectorganisatie Ceres (een onderdeel van Vestia). Volgens de gemeente zou Ceres een te hoge prijs vragen per vierkante meter.<sup>17</sup>

#### > Conclusies in relatie tot behaalde doelstellingen

Uit het voorgaande blijkt dat de positie van Bouwlust de afgelopen jaren niet zodanig is verbeterd dat fysieke ingrepen niet meer noodzakelijk zijn. Alhoewel de woningvoorraad inderdaad gedifferentieerder is geworden, is deze verandering echter grotendeels beperkt gebleven voor het gebied de Steden en omgeving. Voor een aantal indicatoren is gebleken dat de buurten De Steden, Zijden en Zichten consequent beter scoren dan de buurten de Venen, Oorden en Raden, waar zich weinig ingrepen in de woningvoorraad hebben voorgedaan. De revitalisering van de Steden en omgeving blijkt echter onvoldoende om te kunnen spreken van een verbetering van de marktpositie van Bouwlust.

### 3.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen

In de gesprekken met de betrokken partijen (gemeente, corporaties, bewoners) over de wijkaanpak in Bouwlust werd enerzijds gesproken over het organisatieproces van de wijkaanpak gekoppeld aan de mate van bewonersparticipatie en anderzijds over de daadwerkelijke resultaten van de wijkaanpak gekoppeld aan de huidige situatie. Er zal ten eerste ingegaan worden op de beoordeling van het organisatieproces en ten tweede op de beoordeling van de daadwerkelijke resultaten van de wijkaanpak.

#### 3.6.1 Beoordeling proces wijkaanpak

De gemeente en corporatie zijn content met de huidige organisatiestructuur. Zeker wanneer zij een vergelijking trekken met de voorgaande jaren. De AANpak periode beschouwen zij als een intensieve overleg en vergadercultuur en wordt beschouwd als een tijdrovende aangelegenheid.<sup>18</sup> Ook zijn de corporaties minder te spreken over de projecten die in het kader van het wijkplan worden uitgevoerd. Zij zijn van mening dat de plannen niet op elkaar zijn afgestemd, niet tot ieders verbeelding spreken en teveel op buurtniveau zijn geënt, teveel gericht op leefbaarheid- en

beheerprojecten. In de huidige organisatiestructuur hebben de corporaties en gemeente gezamenlijk de herstructureringsplannen vastgesteld. De bewoners hebben zij geïnformeerd. Weinig bewoners hebben gereageerd naar aanleiding van de persoonlijke brief over de vernieuwingsplannen en van de speciaal ingestelde telefoonlijn hebben zij nauwelijks gebruik gemaakt. De corporaties en gemeente interpreteren de geringe belangstelling als een teken dat er weinig kritiek bestaat aangaande de vernieuwingsplannen. De corporaties en gemeente zijn van mening dat zij aan hun communicatieplicht hebben voldaan.

De bewoners zijn erg tevreden over de AANpak periode. De bewoners zien de AANpak 'als iets van ons'. De heldere organisatiestructuur en overlegvormen, aanwezig bij elk project, zorgen voor een grote mate van betrokkenheid bij de wijk. Ook de manier van werken in het kader van het wijkplan kan onder bewoners veel steun vinden omdat de projecten in samenspraak met bewoners worden ontwikkeld. Over de nieuw ingezette koers in 2001 zijn de bewoners niet echt te spreken. De bewoners hebben in de nieuwe plannen geen stem gehad in de zaken waar het er 'echt toe doet': de programmabepaling van de fysieke herstructurering. Uit de focusgesprekken met bewoners blijkt echter dat zij niet of nauwelijks op de hoogte zijn van de nieuwe plannen voor Bouwlust. Alhoewel de bewoners op de hoogte zijn van de gaande ontwikkelingen, weten zij niet precies hoe de vernieuwingsplannen zijn vormgegeven.

De beperkte rol van bewoners komt duidelijk naar voren in de aanpak van het gebied de Raden in Bouwlust. Uit gesprekken met het opbouwwerk in Bouwlust blijkt dat vanuit bewonerskant voor deze nieuwe werkwijze van Vestia geen begrip bestaat. De vraag is dan ook in hoeverre draagvlak voor de herstructureringsplannen onder de bewoners in de Raden aanwezig is. Als reactie op de geringe inspraak hebben de bewoners zelf een bewonerscommissie opgericht waarin de planontwikkeling in de Raden nauwlettend in de gaten wordt gehouden.

### 3.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

Bij de beoordeling van de resultaten van de wijkaanpak de afgelopen jaren is de huidige situatie als referentie genomen. De huidige situatie wordt niet als uitermate positief bestempeld. Bij Staedion bestaat het besef dat problemen zich voornamelijk aan de zachte kant (leefbaarheid) manifesteren en dat de problemen aan de harde kant (kwaliteit woningvoorraad) 'wel mee vallen'. Een corporatiemedewerker geeft aan dat op dit moment Bouwlust goed functioneert, maar op termijn kunnen er problemen ontstaan. In vergelijking met de wijken Morgenstond en Moerwijk is Bouwlust in veel mindere mate een doorstroomwijk. Echter, door de voorgenomen herstructureringsmaatregelen zal een grotere doorstroming tot stand komen, is de verwachting. De corporaties en gemeente zijn van mening dat verdere woningdifferentiatie noodzakelijk is om de positie van Bouwlust op de woningmarkt te versterken. Een mix van huur- en koopwoningen zou tevens de sociale leefomgeving ten goede komen.

Uit focusgesprekken gevoerd met bewoners uit de geherstructureerde buurt de Steden blijkt de huidige bevolkingssamenstelling een voorname rol te spelen in de beoordeling van het functioneren van Bouwlust.

Een bewoner (huurder, sinds 1975 in BL) stelt dat 'de wijk ontzettend veel last heeft van de vernieuwingsdrang in Den Haag', door verhuisprocessen als gevolg van de stadsvernieuwing en de latere herstructurering herbergt Bouwlust veel verschillende nationaliteiten, en zo stelt dezelfde huurder: '66 culturen dragen niet bij aan de saamhorigheid.' De bewoners geven aan dat ze allemaal erg tevreden zijn met hun woning en in die zin zijn zij ook zeer te spreken over de wijkaanpak in de Steden, alleen ze hebben vaak het idee dat zij wonen op een eiland in de wijk. 'Ik denk wel eens, kon ik mijn woning maar oppakken en dan ergens anders neerzetten,'

(huurder, sinds 1995 in BL). Volgens de bewoners verslechtert de situatie in Bouwlust zienderogen: 'Onze buurt wordt steeds meer een eiland in de omgeving, een omgeving die binnen vijf jaar snel achteruit zal gaan.' (koper, sinds 1996 in BL). Enkele bewoners spreken over een verloedering van de mentaliteit die zij toeschrijven aan een andere 'vreemde' wooncultuur. Zij refereren hierbij vaak aan de bewoners in de oude portiekflats. Deze bewoners tonen desinteresse in hun woning en woonomgeving – 'Maar wat wil je als je weet dat je woning binnenkort gesloopt gaat worden' -, er is sprake van kelderbewoning, drugs en geluidsoverlast. De situatie is achteruitgegaan sinds het woningtoewijzingsysteem is veranderd. Het aanbodmodel wordt door enkele bewoners als oorzaak gezien van de achteruitgang van de leefomgeving: 'Vroeger werden er eisen gesteld ten aanzien van je inkomen en huishouden, bewoners uit de buurt kregen voorrang. Nu gebeurt dit niet meer.' (huurder, sinds 1995 in BL). Mensen kiezen in het huidige aanbodmodel niet voor de wijk, maar voor de woning die zij naar verwachting het snelste kunnen krijgen. De bewoners vragen zich af of het bouwen van duurdere huur en koopwoningen de woonsituatie zal verbeteren. Aan de ene kant denken zij dat de botsende leefstijlen als gevolg van desinteresse met de woning en woonomgeving zullen verdwijnen, aan de andere kant is de veranderende bevolkingssamenstelling ook dan een feit. Het gebrek aan contact met bewoners van andere etnische afkomst wordt door de autochtone huurders gehekeld. De kopers zijn deze mening niet toegedaan en vinden dat zij goed kunnen samenleven met hun allochtone buur. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat alle geïnterviewde bewoners van mening zijn dat de corporaties en gemeente te weinig aandacht besteden aan de huidige situatie. Bewoners ergeren zich aan de uitstraling van bepaalde stukken in de wijk. Dit zijn veelal de gebieden waar de garantiecomplexen en de sloopcomplexen staan. Met een lichte investering zouden deze complexen veel beter ogen met positieve gevolgen voor de buurt. Het bekendmaken van welke complexen wel of niet worden gesloopt, is van grote invloed op de keuze om wel of niet te investeren in de woning en woonomgeving, met als gevolg wèl of geen verpaupering. Een bewoner (huurder, sinds 1975 in BL) vraagt zich vertwijfeld af 'waarom er zoveel over stenen gesproken wordt, in plaats van over mensen. De mensen klagen niet over de kwaliteit van de woning, maar over de bevolking en over de leefbaarheid'.

De bewoners geven uiteindelijk ook aan dat de wijk situatie niet alleen negatief benaderd moet worden. Zo zijn zij zeer te spreken over de voorzieningen in de wijk 'wij zijn ontzettend verwend als het om de voorzieningen in de wijk gaat'. Bouwlust kent een variëteit aan winkels in de wijk, veel supermarkten en goede maatschappelijke voorzieningen.

Alhoewel de bewoners aangeven dat de reputatie van Bouwlust te wensen overlaat en dat er sprake is van een negatieve beeldvorming, 'wonen jullie in Bouwlust??', zijn zij ook redelijk trots op hun wijk. 'Wanneer collega's van mijn man ons verbijsterend aankijken als wij vertellen dat wij in Bouwlust wonen, dan voel ik mij juist trots dat ik in deze 'allochtonenwijk' woon: wij kunnen juist wèl goed samenleven met alle soorten mensen.' (koper, sinds 1996 in BL).

### 3.7 Conclusies

Voor Bouwlust geldt dat het afgelopen decennium veelvuldig is gesproken over de juiste wijkaanpak strategie. Dit heeft geleid tot de realisatie van enkele herstructureringsprojecten verspreid door de wijk en allerlei sociale initiatieven in het kader van het sociale vernieuwingsbeleid begin jaren negentig en het grote stedenbeleid vanaf 1995. Opvallend is de aanpak van de winkelvoorzieningen vroeg in de wijkaanpak. Dit heeft ook effect gesorteerd, de winkelvoorzieningen in Bouwlust functioneren goed en worden ook als zodanig gewaardeerd.



De positie van de wijk ten opzichte van andere wijken in Den Haag is daarentegen de afgelopen nauwelijks verbeterd. De woningvoorraad is nog steeds eenzijdig en de sociaal-economische positie scoort nog steeds lager dan het Haags gemiddelde. Alleen de buurt de Steden komt positief uit de statistieken naar voren, een gevolg van de herstructureringsaanpak in de eerste helft van de jaren negentig. Bovendien blijkt in toenemende mate de huidige bevolkingssamenstelling in belangrijke mate het functioneren van de wijk negatief te beïnvloeden. Een ontwikkeling die met lede ogen wordt aangezien door de wijkbewoners, beleidsmakers lijken de ernst van de problematiek nog niet als zodanig te beseffen.

### 3.7.1 Het probleem versus de context

Het is evident dat de ontwikkeling van Bouwlust sterk beïnvloed is door de beleidskaders op Zuidwest niveau. Bij de start van de wijkaanpak heeft Bouwlust binnen Den Haag Zuidwest een sterke uitgangspositie. Bouwlust is later gerealiseerd, wat ertoe heeft geleid dat de woningen in Bouwlust niet in een zodanige slechte fysieke staat verkeren dat eerder ingrijpen noodzakelijk is. Gaandeweg blijkt voor Bouwlust de wet van de remmende voorsprong te gelden: de relatieve voorsprong die Bouwlust begin jaren negentig had is aan het veranderen in een achterstand ten opzichte van de andere wijken in Den Haag Zuidwest, waar grootschalige wijkvernieuwing in een vroeger stadium is ingezet.

Daarnaast is waar te nemen dat Bouwlust als onderdeel van Den Haag Zuidwest binnen Den Haag een slechtere positie op de woningmarkt heeft ingenomen. Den Haag Zuidwest is vergeleken met het begin van de wijkaanpak meer verwijderd van het Haags gemiddelde: zowel ten aanzien van de fysieke staat van de woningmarkt, de inkomenspositie als ten aanzien van de bevolkingssamenstelling. Demografische ontwikkelingen en regionale woningmarktontwikkelingen hebben deze achteruitgang versneld.

### 3.7.2 Evolutie van de wijkaanpak

Ten aanzien van de evolutie van de wijkaanpak zijn enkele fluctuaties waar te nemen. Ten eerste bestaat er een fluctuatie ten aanzien van het nastreven van dezelfde doelen. In de AANpak periode delen de gemeente, corporaties en bewoners dezelfde opvattingen over de maatregelen die moeten worden genomen. Tegelijkertijd met het wegvallen van de Rijkssubsidie vervallen de gedeelde opvattingen over de juiste wijkaanpak, waardoor de investeringsstrategie niet van de grond komt. Losse projecten met een eigen organisatie en financiering worden uitgevoerd. Dan ontstaat begin 21ste eeuw opnieuw een gezamenlijk doel ten aanzien van de aanpak van de wijk. De bewoners nemen echter in de huidige wijkaanpak een minimale rol in.

Ten tweede is er een fluctuatie in de mate en aard van bewonersparticipatie waar te nemen. In de AANpak periode worden de bewoners actief betrokken bij de uitvoering van de projecten, ten tijde van de investeringsstrategie worden de bewoners op en zijspoor gezet. Bewoners spelen weer een grote rol in de wijkaanpak in het kader van de projecten in het wijkplan. In de huidige wijkaanpak is deze rol groten-deels opnieuw komen te vervallen en worden de bewoners vooral geïnformeerd over de nieuwe plannen in de wijk.

Ten derde valt op dat in het begin van de wijkaanpak weliswaar sprake is van een gezamenlijke aanpak in organisatie en financiën, maar dat geen sprake is van een gezamenlijk plan. In de huidige wijkaanpak is wel sprake van een gezamenlijke context, maar daarentegen is de organisatie van de aanpak voor elk gebied afzonderlijk vormgegeven.

Ten vierde is de relatie fysiek versus sociaal verschillend vormgegeven. In de AANpak periode worden fysieke en sociale projecten samen vormgegeven. In de huidige aanpak staan de sociale aanpak los van het fysieke programma.

Ten vijfde is in de loop der jaren een verschuiving in benaderingswijze van de

wijkaanpak te constateren. Het wijkniveau in de aanpak in Bouwlust heeft gaandeweg aan betekenis verloren en het hoger schaalniveau is in toenemende mate belangrijker geworden. De wijkaanpak in Bouwlust kan sinds 1987 niet meer los gezien worden van de beleidskaders op Zuidwest niveau.

### 3.7.3 Perspectief

In Bouwlust zijn de corporaties en gemeente anno 2004 druk bezig met het treffen van de voorbereidingen voor de grootschalige sloop- en nieuwbouwopgave. Deze langdurige operatie vraagt veel geduld van de wijkbewoners en omwonenden. Het is immers niet denkbeeldig dat de herstructurering de leefbaarheidsproblemen in de wijk ten gevolge van de grotere bevolkingsdynamiek tenminste tijdelijk zal vergroten en versterken.

De huidige bewoners reageren deels ambivalent op deze aanstaande wijzigingen. Zij dichten de huidige leefbaarheidsproblemen toe aan conflicterende leefstijlen, die gerelateerd zijn aan een grote verscheidenheid naar etniciteit. Voortgaande vernieuwing zien zij dan ook deels als een middel om deze diversiteit in te perken en de leefbaarheid te vergroten. Differentiatie van de woningvoorraad is voor hen geen doel op zich. Voor corporatie en gemeente is de opgave om de leefbaarheid en kwaliteit ook voor en met de zittende bewoners te vergroten. Ontwikkeling en intensivering van de samenwerking met de bewoners, op project en wijkniveau, lijkt daarvoor noodzakelijk.

1) En 1 procent bestaat uit overige bebouwing. • 2) Verder worden 240 woningen gebouwd en 169 ouderenwoningen worden gerealiseerd door nieuwbouw en door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad (Custers, 1997). • 3) Per 1-1-1987 bedraagt de bevolking 16.007 personen (Te Velde, 1996). Dit is afname van circa 7000 inwoners vergeleken met de beginsituatie in de jaren zestig. • 4) Dit zijn de corporaties: Algemene Woningbouwvereniging, Patrimonium, Verbetering Zij Ons Streven (VZOS) en het Gemeentelijk Woningbedrijf (Uit: Dijkstra & Van Leent, 1986). • 5) De gemeente Den Haag heeft ter gelegenheid van de realisatie van de 200.00ste woning van de stad het Woningbouwfestival georganiseerd. De Dedemvaartweg is gekozen als bouwlocatie. Op een strook van 1,5 kilometer lang en 30 meter breed zijn vanaf 1992 tot en met 1998 meer dan 45 verschillende bouwprojecten georganiseerd, elk project met een andere architect (Janssen, 2002). • 6) Bron: Haag Wonen, Staedion en Vestia tabel woningvoorraadbeleid Bouwlust, 2003). • 7) Eerdere gegevens zijn niet voorhanden. • 8) Aanbiedingsgraad: het gemiddeld aantal keren (weigeringen+acceptatie) dat een woning moet worden aangeboden voordat verhuur plaatsvindt. • 9) Bron: DBZ (www.buurtmonitor.nl) Dijkstra & Van Leent, 1986. • 10) Bron: DBZ (www.buurtmonitor.nl)/Dijkstra & Van Leent, 1986. • 11) Gegevens voor 1994 en na 2000 zijn niet beschikbaar. • 12) Vrederust wordt niet genoemd aangezien de gegevens van deze wijk in de gebruikte berekeningen samenvallen met de wijkgegevens van Bouwlust. • 13) Bron: CBS/RIO '94'96'98'00 (www.buurtmonitor.nl). • 14) Data bekeken in Nota Kerncijfers Den Haag, 2003, Gemeente Den Haag. • 15) Indicatoren: huurachterstanden, percentage etnisch culturele groepen, huurpunten, sociaal-economische factor, percentage langdurig werklozen. • 16) Onderzoek Kloek en AS&O, 2003 / www.buurtmonitor.nl • 17) Bron: De Haagsche Courant, Huisartsen toch naar Pius X-kerk. 6 november 2002. • 18) De investeringsstrategie 1992-1994 wordt hier buiten beschouwing gelaten omdat deze strategie nooit van de grond is gekomen.

## 4 Kleinpolder Rotterdam

### 4.1 Introductie

De vernieuwing van de naoorlogse woningvoorraad in Kleinpolder, deel van de Rotterdamse deelgemeente Overschie, heeft al veel namen gehad. Startend als 'stadsvernieuwing' van een naoorlogse wijk in het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw, heeft het alle beleidsontwikkelingen sindsdien meegemaakt en meer dan eens is het een voorloper geweest in de aanpak of is het als voorbeeld gebruikt om duidelijk te maken dat het landelijke beleid zou moeten veranderen. Komend van een situatie waarin per complex alleen onderhoud werd verricht, zijn later ambitieuze plannen ontwikkeld, waarbij er vanuit werd gegaan dat een veranderde rijksregelgeving voor de financiële dekking zou moeten zorgen. Maar bij het ontbreken van die dekking zijn plannen realistischer gemaakt. In de afgelopen jaren is gekozen voor een benadering waarbij niet de vernieuwing van de hele wijk voorop staat, maar bewust plannen zijn ontwikkeld die uitgaan van een complexgewijze aanpak van woningen. Een aantal problemen is opgelost, maar bepaalde knelpunten zijn door de jaren gebleven, zelfs verergerd. Zij werpen nog steeds hun schaduw over de toekomst van Kleinpolder.

Kleinpolder-Oost, wonen vlakbij de snelweg (foto: André Ouwehand)



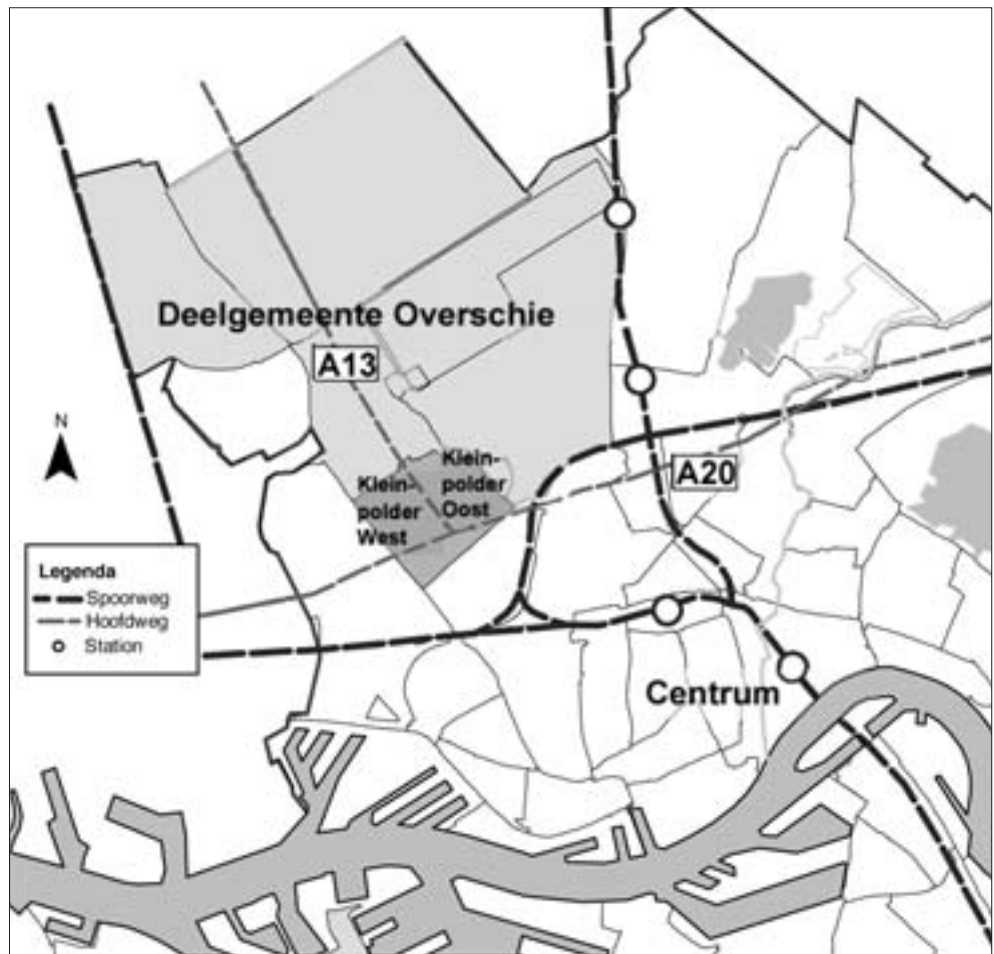
### 4.2 Wijkshets

De wijk Kleinpolder ligt in de Deelgemeente Overschie in de gemeente Rotterdam. Overschie is onder te verdelen in Overschie-dorp met vooroorlogse woningen en Kleinpolder met naoorlogse woningen. Overschie-dorp is grotendeels in particulier bezit, Kleinpolder met een kleine 5.000 woningen is voor meer dan 80 procent in bezit van de corporatie WBR. Kleinpolder is verdeeld in twee delen: Kleinpolder Oost en Kleinpolder West. Deze delen worden gescheiden door rijksweg A13, die een zeer grote fysieke barrière vormt, maar ook mentaal is er sprake van een duidelijke scheiding, van samenhang tussen beide delen is weinig sprake. Overschie behoort sinds 1941 tot de gemeente Rotterdam, daarvoor was het niet meer dan een dorp met een oude kern en lintbebouwing met statige huizen die de verbinding naar Rotterdam vormde. Na de oorlog liet Rotterdam haar oog op Kleinpolder vallen om de grote behoefte aan woningbouw te beantwoorden. Onder leiding van Lotte

Stam-Beese werd een ontwerpersteam geformeerd. De eerste schetsplannen verschenen in 1947. Het grootste deel van Kleinpolder is gebouwd in het begin van de jaren vijftig en bestond uit zeer kleine woningen die gerealiseerd werden in systeembouw, onder andere het systeem Welschen en in baksteenmontagebouw. Bij de bouw waren er al twijfels over de kwaliteiten van de woningen bij de gemeente Rotterdam die na oplevering bevestigd werden door diverse klachten de bouwtechnische en bouwfysische kwaliteit van de woningen. Stam-Beese was ook niet tevreden, maar had te weinig invloed op de woonvormen om een meer gedifferentieerde wijk te maken. Het resultaat was dat er een overgroot aandeel portieketagewoningen werd gebouwd in middenhoogbouw, daarnaast zeven hoogbouwflats (negen lagen op onderbouw) en een zeer klein aandeel laagbouw-woningen. De bewoners waren echter wel tevreden over het woonmilieu (Werkgroep 5x5, 1989: 21-28). De sociale woningbouw werd bijna geheel gerealiseerd door de gemeente Rotterdam en ondergebracht bij de Gemeentelijke Woningstichting, later het Gemeentelijke Woningbedrijf Rotterdam (GWR) en sinds 1995 het verzelfstandigde Woningbedrijf Rotterdam (WBR). Het inwonertal is sinds 1970 sterk afgenomen van 27.000 inwoners naar 18.000 inwoners in 1996. De winkelvoorzieningen zijn nogal gespreid. In het oude dorp en in Schiewijk zijn nog verspreid enkele winkels aanwezig. De Burgemeester Baumannlaan in Kleinpolder-west vormt de belangrijkste winkelconcentratie. Daarnaast bestaat er nog een buurtwinkelstrip aan de Hoornweg en omgeving in west en een buurtwinkelvoorziening in Kleinpolder-Oost aan de Abtsweg.

Figuur 4.1 Positie Kleinpolder in Rotterdam.

CBS Kaart. Bewerkt door OTB, 2004.



### 4.3 Aanleiding wijkaanpak

Het woningbestand in Kleinpolder kent al vanaf het begin veel problemen die met gewoon onderhoud niet altijd zijn op te lossen. In 1977 verschijnt het eerste zwartboek, in de jaren daarna worden plannen voorbereid en uitgevoerd binnen de toen geldende rijksregelingen. De complexen Welschen II en IV, totaal 480 woningen, krijgen een onderhoudsplan en worden van isolatie voorzien en 'ingeblikt' (voorzien van gevelbekleding). Na de verandering in de subsidieregels in 1984 besluiten de gemeente en het GWR tot een investeringsstop. De onderhoudsaanpak leidt tot een desastreuze financiële situatie op langere termijn en er verandert niets aan de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en de zeer beperkte grootte en kwaliteit die niet meer aansluit bij de woonwensen van de bewoners. De woningmarktpositie van Kleinpolder verzwakt door het stopzetten van de aanpak. De niet aangepakte complexen woningen verpauperen, zien er zeer mistroostig uit en worden gebruikt als illustratie voor de problematische situatie van naoorlogse wijken in het tv-journaal. De gemeente Rotterdam, die zich in haar beleid tot dat moment steeds heeft geconcentreerd op de stadsvernieuwing van de vooroorlogse wijken, besluit voor twee naoorlogse wijken om de problemen aan te pakken: in Overschie en in Hoogvliet wordt een projectgroep ingesteld. In beide wijken enigszins afwijkend van de gebruikelijke vorm in Rotterdam: de betreffende woningcorporaties maken vanaf het begin deel uit van de projectgroep.

### 4.4 Wijkaanpak

De vernieuwing van Overschie door middel van een omvattende aanpak, start met het instellen van een projectgroep door de gemeente: de woningcorporatie krijgt daarin een plaats, maar de projectleider wordt aangesteld en aangestuurd door de gemeentelijke diensten. De planvorming neemt de nodige tijd, niet in de laatste plaats doordat partijen het niet met elkaar eens worden. Vanaf 1989 start de uitvoering van het plan. Halverwege de jaren '90 vindt een heroriëntatie plaats, de corporatie heeft dan de regierol overgenomen. Vanaf 1999 wordt een nieuwe koers doorgevoerd.

#### 4.4.1 De periode 1986-1989: compromis over de vernieuwing

Door de gemeente wordt in 1986 een stuurgroep opgericht: Projectgroep Vernieuwing Overschie. De stuurgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeentelijke diensten, deelgemeente Overschie, de bewonersorganisatie en het GWR, onderleiding van een gemeentelijke projectleider, moet een plan opstellen voor de wijkaanpak in Overschie. De projectgroep stelt een gefaseerde aanpak voor in drie actiegebieden, enerzijds om de verhuisstromen als gevolg van de voorgestelde ingrepen te ondervangen en anderzijds is de fasering ingegeven door financiële redenen. Voor de zones rond de snelwegen wordt grotendeels uitgegaan van instandhouding, voor de actiegebieden wordt uitgegaan van renovatie op midden en hoog niveau (met gedeeltelijke samenvoegingen van de woningen) en een deel sloop (280 woningen) vanwege stedenbouwkundige redenen gevolgd door nieuwbouw. Het plan komt uit op een ongedekt tekort van 60 miljoen (ruim € 27 miljoen), waarvan 48 miljoen (bijna € 22 miljoen) ten laste van het GWR. De projectgroep, in ieder geval de ambtenaren van de gemeentelijke diensten en de bewonersorganisatie, willen dat Rotterdam zich hard maakt om via een proefproject met de hoogniveau renovatie in het complex Welschen VII een verbetering van de rijkssubsidies af te dwingen (Werkgroep 5x5, 1989). In dit complex is, naast de slechte bouw- en woontechnische kwaliteit, de sociale problematiek het grootst (Kleinmans, 1997). Hoogniveau renovatie is op dat moment zeer gangbaar binnen de Rotterdamse stadsvernieuwingspraktijk van vooroorlogse wijken, maar de betreffende Rijkssubsidie mag niet toegepast worden op naoorlogse woningen.

Het Beleidsplan Vernieuwing Overschie kan echter niet rekenen op de instemming van het GWR, dat al in grote financiële problemen verkeert. Het GWR acht de renovatie op hoogniveau financieel niet haalbaar. Het GWR maakt zelf een tegenplan dat inzet op het bereiken van een meer gedifferentieerde woningvoorraad door uit te gaan van sloop van 1.700 woningen. Het gaat ook uit van een maximale financiële inzet van het GWR van 9 miljoen (ongeveer € 4 miljoen). Beide plannen worden voorgelegd aan de raadscommissie.

De wethouder besluit daarop in 1988 een stuurgroep van directeurs van de gemeentelijke diensten, inclusief het GWR, in te stellen die met een haalbaar compromis moet komen en een uitspraak moet doen over de gewenstheid van hoog niveau renovatie. De bewoners(organisatie) wordt daarbij niet betrokken. In april 1989 is de rapportage gereed, het heeft sterk het karakter van een compromis. Als centrale doelstelling wordt geformuleerd: 'Opzet is een meer gedifferentieerde voorraad te maken in een aantrekkelijk woonmilieu, waardoor de positie van Kleinpolder op de woningmarkt sterker wordt en een bedrijfseconomisch verantwoord beheer mogelijk is.' (Stuurgroep Overschie, 1989). Men wil de wijk aantrekkelijk maken voor een brede doelgroep, maar de aanpak is in eerste instantie gericht op de mensen die in Overschie wonen of daarna terug willen. Daarbij richt men zich specifiek op ouderen en op gezinnen met kinderen, beide huishoudencategorieën kunnen te weinig geschikt aanbod vinden. Belangrijke nevensdoelstelling is het behoud en verstrekken van het economisch draagvlak voor de voorzieningen in de wijk.

In de rapportage wordt voorgesteld om 1.200 woningen te slopen, een gelijk aantal te renoveren (deels op hoog niveau, zodat er 1.060 over blijven) en 800 woningen een instandhoudingsaanpak te geven die deels na tien jaar kan worden gevolgd door sloop of ingrijpende renovatie. Ruim 700 woningen zijn buiten deze aantallen om opgenomen in subsidietoekenningen voor woningverbetering (groot onderhoud, beperkte isolatiemaatregelen, deels inpakken van de woningen en zeer beperkte geriefsverbeteringen). Die plannen worden ook in de volgende jaren uitgevoerd. Het tekort voor de plannen van de Stuurgroep komt uit op 22,5 miljoen (iets meer dan € 10 miljoen), waarvan 9 miljoen (€ 4 miljoen) ten laste van het GWR. De overige gelden worden bijgedragen vanuit gemeentelijke budgetten voor de stadsvernieuwing. Het plan gaat nog steeds uit van de renovatie op hoogniveau van het complex Welschen VII. Het compromis is bereikt door uiteindelijk een drietal van de 7-provinciënflats toch op de lijst voor sloop te zetten, zodat de financiële bijdrage van het GWR binnen de gestelde perken blijft.

Figuur 4.2 Kaart met ingrepen.  
Gemeente Rotterdam. Bewerking door  
OTB, 2004.



De raadscommissie stemt er in juni 1989 mee in. Er is nauwelijks ruimte om van het met veel inspanning bereikte compromis af te wijken, het biedt een strak financieel regime voor de vernieuwing (Al & Van der Wouden, 1989; Ouwehand, 1990).

Figuur 4.3

Programma per complex

	Complex	Aantal	Opmerkingen
Renovatie	BMB II	118	Haalbaarheidstudie nodig
	Welschen VII	560	Hoog niveau en samenvoegingen: nieuw 408
	7-provinciën v Adrichemweg	108	
	EGG	310	
	Zestienhoven	120	Valt buiten Kleinpolder
Sloop	7-provinciën v Adrichemweg	324	
	Welschen III	440	
	BMB II	200	
	Wijmer & Breukelman II	240	
Instandhouding	BMB II Hoogenwaardsingel	88	
	Wijmer & Breukelman II	280	

#### 4.4.2 Periode 1989-1995: uitvoering

Na het moeizaam bereikte compromis, start men met de uitvoering. In Kleinpolder-West ligt de nadruk voor alles op het realiseren van de hoogniveau renovatie in Welschen VII. Dit heeft veel voeten in de aarde, waarbij de bewonersorganisatie ook nog een keer als drukmiddel het hoofdkantoor van het WBR bezet heeft. De projectgroep heeft uiteindelijk, met steun van het compromis van de Stuurgroep, gezegevierd. Maar het project zal niet het gewenste effect hebben dat de rijkssubsidieregels veranderd worden. Het wordt tussen 1991 en 1993 opgeleverd en is het paradepaardje van de vernieuwing in Overschie. Het plan, ontworpen door Architectenbureau Henk van Schagen, wordt beloond met de Nationale Renovatieprijs. Het complex bevat na oplevering een mix van grote grondgebonden woningen, ruime appartementen, en door een galerij en lift ontsloten woningen die geschikt zijn voor ouderen. 40 procent van de woningen bestaat uit vier of meer kamers bestond en de andere 60 procent uit twee- en driekamerwoningen. Veel bewoners zijn tot tevredenheid teruggekeerd in de gerenoveerde woningen. Ten opzichte van het programma dat is overeengekomen in de Stuurgroep zullen twee wijzigingen worden aangebracht naar aanleiding van de verdere uitwerking van de plannen. De sloop van drie 7-provinciën flats in Kleinpolder-West wordt omgezet in een groot-onderhoudsaanpak en isolatie. Ook de investeringsniveaus van de renovatie worden enigszins aangepast: in het ene complex wat duurder, in het andere wat goedkoper. In Kleinpolder-Oost geeft het GWR de voorkeur aan nieuwbouw in plaats van renovatie van 40 woningen aan de Gelkenesstraat. Gezien de minieme te verwachten huurverschillen wordt daar mee ingestemd. In Kleinpolder-Oost levert de aanpak van de vernieuwing een zeer grote verandering van het beeld op. Ook al is de aanpak van de complexen aan de Abtsweg niet erg ingrijpend, het heeft wel een groot cosmetisch effect door de buitengevelisolatie. In oost worden ook de eerste nieuwbouwwoningen gerealiseerd, terwijl in het hart van oost gesloopt is voor de nieuwbouw die in de jaren daarna gerealiseerd wordt.

Figuur 4.4

## Realisatie 1989-1995

	Complex	Aantal	Realisatie	Opmerkingen
Renovatie	Korrel / Kossel	180	1989	Groot onderhoud en isolatie
	Wijmer & Breukelman	144	1989	Groot onderhoud en isolatie
	EGG 91	91	1989	Groot onderhoud en isolatie
	BMB II Hoogenwaardsingel	88	1989	Groot onderhoud
	7-provinciën Blijvenburg	324	1990	Groot onderhoud en isolatie
	Wijmer & Breukelman II Abtsweg	280	1991	instandhouding
	7-provinciën v. Adrichemw.	432	1992	Groot onderhoud en isolatie
	BMB II	78	1993	Groot onderhoud
	BMB	448	1993	Onderhoud
	Welschen VII	435 (nw)	1991-1993	Hoog niveau en samenvoegingen
EGG	310	1995	Groot onderhoud en isolatie	
Sloop	Welschen III fase 1	160	1993	
	BMB II	240	1992-1994	Hart van Oost en 40 Gelkenes
	Wijmer & Breukelman II	240	1993	
Nieuwbouw	Mookhoekplein	40	1991	Ouderenwoningen
	Vennippertoren	38	1992	Sociale huur
	Mookhoek 2	45	1993	Aanleunwoningen
	Hoogmadetoren	39	1993	Duurdere huur
	Drieslag	45	1995	Een- en meergezins

#### 4.4.3 Periode 1995-1998: naar een tweede vernieuwingsaanpak

In 1995 neemt het Woningbedrijf Rotterdam het initiatief om een tweede vernieuwingsplan voor Overschie te maken. Het WBR is inmiddels verzelfstandigd, de subsidies op de woningbouw zijn inmiddels geheel afgeschaft, de VINEXbouw aan de noordzijde van Rotterdam, vlakbij Overschie, is in aantocht en een groot deel van het vernieuwingsplan voor Overschie is al uitgevoerd. Het is tijd om tot een heroverweging te komen. De Projectgroep Vernieuwing Overschie is inmiddels al ter ziele. Het WBR ontwikkelt zelf een plan dat in het voorjaar van 1996 door de toenmalige districtsmanager met verschillende betrokken partijen wordt besproken. Voor een belangrijk deel is het concept voor het tweede vernieuwingsplan -er zal nooit een definitieve versie verschijnen- een voortzetting van de koers van het eerste vernieuwingsplan. Dat is ook voor de hand liggend: in de meeste complexen heeft net een meer of minder ingrijpende investering plaatsgevonden. Maar er zijn enkele duidelijke accentverschillen. In het plan wordt aangegeven dat veel van de woningen inwendig niet voldoen aan de eisen van de tijd. Middels aanpak bij mutatie wil men toewerken naar een hogere kwaliteit. In het plan wordt gesproken over de verkoop van enkele complexen woningen. Primair om financiële middelen te genereren om andere investeringen te kunnen bekostigen, met als nevendoeel om de differentiatie iets meer toe te buigen naar een groter aandeel koopwoningen. Daarnaast wordt aangegeven dat een deel van de woningen in huur verhoogd zal worden. Andere opvallende aandachtspunten zijn een actieve inzet op sociaal beheer (onderzoek naar de mogelijkheden om buurtconciërges aan te stellen) investeringen in de buitenruimten en aandacht voor ouderen en eerste gedachten over het realiseren van een woonzorg zone bij de flats bij de Blijvenburgstraat die gerenoveerd zijn en gelabeld als ouderenwoningen.

In hetzelfde jaar publiceert de Deelgemeente Overschie de Ontwikkelingsvisie Overschie 1994-1998. Daarin wordt melding gemaakt van de nog voorliggende vernieuwingsplannen als het afmaken van de nieuwbouw in het Hart van Oost en de sloop van de tweede fase van de sloop Kleinpolder-West (Welschen III) en de voorgenomen nieuwbouw.



Figuur 4.5 Realisatie 1996-1999

	Complex	Aantal	Jaartal
Sloop	Welschen III	280	1998-1999
Nieuwbouw	Hart van oost eerste fase	36	1996
	Hart van oost tweede fase	54	1997

Het tweede vernieuwingsplan kan rekenen op instemming van de deelgemeente en van de bewoners(organisatie), maar zal niet meer als zodanig gepresenteerd worden. Een conflict tussen de in dat jaar aangetreden nieuwe directeur-bestuurder en de districtsmanagers, eind 1996, zal er toe leiden dat de districtsmanagers voor een groot deel het WBR verlaten.

Binnen het WBR wordt vervolgens in 1997 gewerkt aan een vernieuwingsplan voor het WBRbezit in de gehele stad. Dit plan, 'Haal de buurt binnen' wordt als één geheel gepresenteerd aan de wethouder van Rotterdam, met de vraag of deze bereid is 50 miljoen (bijna € 23 miljoen) te investeren voor een beter beheer van de buitenruimte als het WBR 500 miljoen (bijna € 230 miljoen) investeert in het gehele plan. Het college verwijst het WBR naar de deelgemeenten, die het budgetbeheer voeren voor het beheer van de buitenruimte. Belangrijke onderlegger van het WBR-plan is het voornemen om een deel van de woningvoorraad van het WBR te verkopen in een specifieke constructie, die van het MVE (Maatschappelijk Verantwoord Eigendom). In de uitwerking die het WBR hieraan geeft, wil men in aangewezen complexen maximaal 49 procent van het bezit verkopen aan de huurders, dan wel als MVE te koop aanbieden bij leegkomst. Hierdoor worden financiële middelen gegenereerd die de uitgaven van de plannen kunnen dekken, terwijl er een blijvende betrokkenheid van het WBR is in de betreffende complexen. Door de verkoop wordt ook de differentiatie van de woningvoorraad (huur-koop) bevorderd en hoopt het WBR ook op een grotere betrokkenheid van de bewoners met het complex.

Samengevoegde woningen aan de Blijvenburgstraat in Kleinpolder West (foto: André Ouwehand)



Voor Overschie worden twee plannen uitgewerkt, één voor Oost en één voor West. De oriëntatie in de plannen wijkt op enkele punten af van het concept tweede vernieuwingsplan. In 1997 wordt over deze gebiedsgerichte plannen overleg gevoerd met betrokkenen op deelgemeentelijk niveau. Voor 1998 is in Oost het voornemen om nader onderzoek te doen naar de geleidelijke vervanging van een viertal complexen, totaal 900 woningen, die eind jaren '80 en begin jaren '90 een groot onderhoudsaanpak hebben ondergaan. De reden is dat ze een beperkte woon-technische kwaliteit hebben. Voor West wordt de conclusie getrokken dat op termijn

(na 2001) het complex Welschen II (320 woningen) vervangen zou kunnen worden door eengezinswoningen, maar er zijn nog geen acute problemen met de verhuur. Voor de 7-provinciënflats wordt gedacht aan samenvoeging van 3 woningen tot 2 woningen. Sloop van de tweede en 3e fase Welschen III, gevolgd door nieuwbouw, staat dan ook nog op het programma.

#### 4.4.4 1999 tot heden: de tweede renovatie

Aangezien het bestuur van het WBR geen gehoor kreeg op haar verzoek tot een bijdrage van 50 miljoen en het overleg tussen de deelgemeente en het WBR aanvankelijk ook weinig opleverde, heeft men er voor gekozen om op micro niveau aan de slag te gaan. Men noemt dat 'straatplannen'. De filosofie daarbij is dat men op die wijze maar beperkt afhankelijk is van wat andere partijen willen: men kan op eigen terrein plannen realiseren. Er is nog een andere beleidsbijstelling op centraal niveau bij het WBR die belangrijke effecten zal hebben voor de aanpak in Overschie. Het bestuur kiest er voor veel meer de nadruk te leggen op renovatie en samenvoegingen van bestaande woningen, in plaats van sloop gevolgd door nieuwbouw. In 1999 treedt een nieuwe districtsmanager voor Overschie aan, die reeds vroeger in de deelgemeente als manager van het WBR gewerkt heeft en de deelgemeente goed kent. De voornemens die zijn opgenomen in de gebiedsplannen voor Overschie Oost en West pakt hij met in achtname van het algemene beleid van het WBR op. Al snel blijkt dat naast de beleidsmatige overwegingen om het accent te leggen op renovatie, er in Kleinpolder ook andere redenen zijn om daar voor te kiezen. De regelgeving ten aanzien van de toegestane milieubelasting bij nieuwbouw als gevolg van geluid en andere emissies, wordt aangescherpt. Daarmee wordt het praktisch onmogelijk om nieuwbouw te realiseren in Kleinpolder-West op de Welschen III locatie en vervalt de optie voor sloop nieuwbouw voor een deel van de studielocatie in oost. Renovatie is wel mogelijk.

Begin 2000 wordt een verhuurstop voor een aantal complexen ingevoerd als voorbereiding op de uitvoering van een aantal straatplannen. Achterliggende gedachte is dat opnieuw moet worden ingegrepen omdat veel woningen klein zijn en door het beperkte investeringsniveau van het begin van de jaren '90, ook niet in goede staat verkeren en de voorraad nog steeds bijna uit louter goedkope woningen bestaat. Daarmee trekt men geen midden of hogere inkomensgroepen, of kan men die niet vasthouden. Het WBR wil met de nieuwe ingreep naar 70 procent bereikbare huur gaan. Vervolgens zijn de plannen voor het samenvoegen nader uitgewerkt en is alvast nagedacht over herhuisvesting. Toen de eerste plannen rond waren heeft de districtsmanager op informele wijze advies ingewonnen over de plannen bij een aantal sleutelpersonen in de buurt en heeft het zicht vergewist van de steun van het bestuur van het WBR. Hierna heeft hij pas de formele procedures met bewoners en deelgemeente in werking gezet.

Figuur 4.6

Realisatie 2000-2004

	Complex	Aantal	Realisatie	Opmerkingen
Samenvoeging	BMB II Hoogenwaardsingel	44	2000	Verticale samenvoeging van 88 oude portieketagewoningen
Renovatie	7-provinciën Blijvenburgstr.	68	2002-2003	Horizontale samenvoeging van 108 galerijwoningen
	7-provinciën v. Adrichemw.	306	2002-2004	Horizontale samenvoeging van 252 galerijwoningen tot 126 grote woningen, rest (180 woningen) onderhoud
	BMB Ameide Beeningerstra	80	2003-2004	Verticale samenvoeging van 160 portieketagewoningen
	BMB Ameide Beeningerstra	256	2003-2004	Onderhoud, verkoop in MVE/huur
	BMB Ameide Beeningerstra	32	later	studie sloop/nieuwbouw

Het leeg te maken eerste complex woningen in de Blijvenburgstraat werd door mensen van boven de 70 jaar bewoond, het was onmogelijk om 70 procent toestemming voor uitplaatsen en het realiseren van dure samenvoegingen te krijgen. Er is een verhuurstop afgekondigd. Op het moment dat het complex voldoende leeg stond, heeft het WBR met iedereen gesproken over de verhuizingen. Zo is uiteindelijk een goed sociaalplan overeengekomen met de bewoners, waarbij ook meer woningen (48) bereikbaar zijn gehouden wat betreft de huur, dan het WBR eerst voor ogen had. De investering van € 12,5 miljoen bevat een onrendabele top van € 6 miljoen. Het sociaal plan is met name gericht op het ondervangen van alle praktische problemen waar ouderen van 70 jaar en ouder op stuiten bij het verhuizen. Voor de komende jaren wordt gewerkt aan het realiseren van een woonzone door één flat te slopen, gevolgd door nieuwbouw en een derde flat aan de Schie samen te voegen. Het WBR is nog in onderhandeling met het OBR over de tussenliggende grond.

Voor de woningen aan de Ameidestraat en Beeningerstraat is uitgegaan van een gemengde aanpak. Voor de blokken grenzend aan de A13 en de blokken grenzend aan de Abtsweg is gekozen voor een onderhoudsplan met beperkte verbeteringen en vervolgens verkoop in MVE. Voor 160 woningen is gekozen voor verticale samenvoeging van deze portieketagewoningen, vier woningen per portiek. De verkoopprijzen liggen op € 130.000, de huurprijs van een samengevoegde woning op € 600 per maand. Tot op heden zijn de verkoop- en verhuurresultaten bevredigend. De plannen voor de overige complexen zullen pas na 2005 aan de orde komen.

#### **4.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking**

Bij de beoordeling van de resultaten van de wijkaanpak in Kleinpolder dienen de verschuivende doelen in de loop van de jaren in acht te worden genomen. Bij de start van de vernieuwing, eind jaren tachtig, wordt aan de projectgroep renovatie een belangrijke rol toegedacht. Als doelstelling voor de vernieuwing wordt het volgende rijtje opgesomd (GWR, 1990):

- realiseren aantrekkelijk woonmilieu;
- behoud goedkope voorraad;
- goede kosten/kwaliteitsverhouding realiseren;
- toevoegen van kwaliteit door bouw grotere woningen/verbeteren toegankelijkheid meergezinswoningen/ruimte voor eengezinswoningen & grondgebonden woningen/ouderenhuisvesting.

De doelgroep wordt gevormd door huidige bewoners / mensen van elders in de stad met woonwens Overschie / mensen van buiten Rotterdam en (terug)willen naar de stad. Tweede helft jaren negentig wordt daar expliciet het bieden van een woonmilieu dat kan concurreren met de in de toekomst te realiseren VINEX-locaties aan toegevoegd. In 2000 wordt als concrete doelstelling toegevoegd het bieden van woonruimte voor midden en hogere inkomens en het doen afnemen van de voorraad bereikbare huur woningen tot 70 procent.

In het navolgende zal aan de hand van een aantal wijkindicatoren worden bekeken of deze doelstellingen gerealiseerd zijn en hoe de wijk zich verhoudt ten opzichte van andere wijken in de gemeente Rotterdam. Er zal gekeken worden naar de samenstelling van de woningvoorraad, bevolkingssamenstelling en inkomensgegevens.

##### **4.5.1 Positie van de wijk**

> Samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad

In de periode 1988-2002 is ruim 80 procent van de woningvoorraad in handen van sociale verhuurders. Het aandeel sociale woningen in de woningvoorraad ligt in Kleinpolder veel hoger dan in Rotterdam (zie tabel 4.1), maar is wel afgenomen. I

Tabel 4.1 Aandeel sociale-huurwoningen (%)

	1988	2002
Kleinpolder	89	82
Deelgemeente Overschie	-	59
Rotterdam	56	56

Bron: Te Velde, 1996; WBOB (www.buurtmonitor.nl)

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het effect van verkoop in MVE in deze cijfers wellicht niet tot uitdrukking komt. De beperkte verschuiving is mede het gevolg van het niet kunnen realiseren van nieuwbouw (bijvoorbeeld op de locatie van Welschen III). Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen in Kleinpolder. De woningvoorraad van Kleinpolder kent ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde ook in 2002 nog steeds een gering aandeel eengezinshuizen (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Eigendomsverhouding (%)

	Kleinpolder		Rotterdam	
	1988	2002	1998	2002
Eengezinswoning	9	13	18	22
Meergezinswoning	91	87	82	78
Aantal woningen (absoluut)	4.816	4.229	269.089	286.532

Bron: WBOB (www.buurtmonitor.nl) / Te Velde, 1996

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Kleinpolder ligt in de periode 1997-2001 lager dan de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de deelgemeente en gemeente. Wel is in dezelfde periode de WOZ-waarde sterker gestegen dan in Overschie en Rotterdam (Zie tabel 4.3).

Tabel 4.3 WOZ-waarde woningen (in €)

	1997	2001	Index*
Kleinpolder	48.000	70.000	146
Deelgemeente Overschie	58.000	82.000	141
Rotterdam	58.000	83.000	143

Bron: CBS 1997 en 2001.

\* Index 1997=100

#### > Een aantrekkelijk en gedifferentieerd woonmilieu?

Bij de start van de vernieuwing in Kleinpolder is als doelstelling geformuleerd dat men een aantrekkelijk woonmilieu wilde realiseren, allereerst voor de toen aanwezige bevolking, maar ook aantrekkelijk voor huishoudens die naar Kleinpolder zouden willen terugkeren. Op de korte termijn is die doelstelling wel in grote mate gerealiseerd: begin jaren negentig was het beeld sterk verbeterd. De houdbaarheid daarvan blijkt echter niet groot te zijn geweest. Van een instandhoudingsbeurt die voor tien tot vijftien jaar wordt ingezet mag men misschien ook niet meer verwachten. Feit is wel dat na die tien jaar een nieuwe investering noodzakelijk is gebleken. De doelstelling om meer te differentiëren is in feite pas recenter verwoord. De plannen die daarvoor zijn ingezet komen nog niet in de cijfers tot uitdrukking. In de cijfers komen de resultaten van de verkoop in MVE nog niet tot uitdrukking. Er zijn echter al de nodige woningen verkocht

#### > Samenstelling en ontwikkeling huishoudens

De leeftijdsopbouw in Kleinpolder is in de periode nagenoeg niet veranderd (Zie tabel 4.4). De leeftijdsopbouw wijkt in deze periode nauwelijks af van de leeftijdsopbouw in deelgemeente Overschie en Rotterdam.

Tabel 4.3 Leeftijdsopbouw (%)

	1991	2003
0-14 jaar	15,1	17,2
15-64 jaar	62,0	61,6
65 jaar en ouder	22,8	21,3
Aantal inwoners (absoluut)	9.429	7.388

Bron: GBA (www.buurtmonitor.nl)

In 1991 kent Kleinpolder meer tweepersoonshuishoudens (incl. kinderen) dan in 2003. In 2003 is het percentage alleenstaanden en eenoudergezinnen toegenomen met 4 procent (zie tabel 4.5). In vergelijking met de deelgemeente Overschie kent Kleinpolder in de onderzoeksperiode meer alleenstaanden en minder tweepersoonshuishoudens (incl. kinderen). Het aandeel huishoudens met kinderen is in totaal gelijk gebleven, maar meer verschoven naar eenoudergezinnen. De huishoudenssamenstelling in de onderzoeksperiode komt nagenoeg overeen met de huishoudenssamenstelling in Rotterdam.

Tabel 4.5 Huishoudenssamenstelling (%)

Huishoudenssamenstelling	1991	2003
Alleenstaanden	48,1	52,1
Eenoudergezinnen	10,1	14,1
Tweepersoonshuishoudens:		
- zonder kinderen	22,0	17,7
- met kinderen	19,8	15,8
Aantal huishoudens (absoluut)	4.583	3.638

Bron: GBA (www.buurtmonitor.nl)

In de periode 1991-2003 is het aandeel niet-Nederlanders met 11 procent toegenomen tot de helft van de bevolking. Dit aandeel is vrijwel evenredig gestegen met het aandeel niet-Nederlanders in Rotterdam. Het aandeel niet-Nederlanders ligt in deelgemeente Overschie lager (zie tabel 4.6), de verklaring daarvoor is gelegen in de grote verschillen die er bestaan tussen Overschie dorp, waar meer koopwoningen staan en in een hogere prijsklasse en de bevolking voor een groter deel bestaat uit autochtonen.

Tabel 4.6 Niet-Nederlanders (%)

	1991	1995	1999	2003
Kleinpolder	38,3	41,6	45,5	49,4
Deelgemeente Overschie	28,5	29,7	31,6	33,3
Rotterdam	37,0	40,1	42,7	47,0

Bron: GBA (www.buurtmonitor.nl)

De groep etnische minderheden in Kleinpolder bestaat in 2003 voor het grootste gedeelte uit Surinamers en Marokkanen (Zie tabel 4.7).

Tabel 4.7 Verdeling etnische minderheden (%)

	1991	1995	1999	2003
Surinamers	35,2	33,6	28,8	28,7
Antillianen	5,5	4,5	6,0	5,9
Kaapverdianen	15,7	14,2	13,1	10,6
Turken	11,5	13,4	14,9	17,1
Marokkanen	16,6	18,5	22,0	24,4
Noord-Mediterranen	15,5	15,8	15,2	13,3
Totaal (absoluut)	1.823	2.156	2.447	2.452

Bron: GBA (www.buurtmonitor.nl)

Surinamers vormen de grootste groep etnische minderheden gedurende de onderzoeksperiode, maar neemt wel af. Het aandeel Marokkanen stijgt daarentegen met bijna de helft, dat geldt ook voor het wat kleinere aandeel Turken.

#### Inkomensgegevens

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner ligt in Kleinpolder in de periode 1995-2001 lager dan het gemiddeld besteedbaar inkomen in de deelgemeente en Rotterdam. Het inkomen is in deze periode ook minder sterk toegenomen dan het inkomen in de deelgemeente en in Rotterdam, de achterstand is zelfs toegenomen (Zie tabel 4.8).

	1995	1997	1999	2001	Index*
Kleinpolder	8.009	9.098	9.273	9.800	122
Deelgemeente Overschie	8.395	9.189	9.682	10.600	126
Rotterdam	8.236	8.894	9.620	10.500	128

Bron: CBS 1995, 1997, 1999, 2001.

\* Index 1995=100

In de periode 1995-2001 blijkt ruim de helft van de inwoners in Kleinpolder een laag inkomen te hebben. Deze percentages liggen consequent hoger dan de percentages van de deelgemeente Overschie en de gemeente Rotterdam (Zie tabel 4.9).

	1995	1997	1999	2001
	onder € 10.637	onder € 11.350	onder € 12.046	onder € 13.000
Kleinpolder	54	53	52	53
Deelgemeente Overschie	51	49	48	48
Rotterdam	47	47	45	44

Bron: CBS 1995, 1997, 1999, 2001.

#### > Een meer gemengde bevolking?

In de verschillende vernieuwingsplannen staan geen expliciete doelstellingen ten aanzien van de gewenste bevolkingssamenstelling in Kleinpolder. Uit de doelstelling dat men wil concurreren met de VINEX en een wooncarrière mogelijk wil maken in Kleinpolder/Overschie, kan men afleiden dat men meer huishoudens met midden en hogere inkomens wil huisvesten dan men al doet. Die doelstelling is nog niet gerealiseerd. De positie van Kleinpolder is ongeveer gelijk gebleven en is sociaal economisch iets verzwakt in de loop der tijd ten opzichte van Rotterdam en Overschie als geheel. In deze cijfers zijn nog niet de effecten te zien van de laatste fase in de aanpak vanaf 1999. De samenvoegingen en tweede renovatie zijn bijna allemaal vanaf 2002 opgeleverd. De effecten daarvan zullen pas later in de gegevens tot uitdrukking komen.

## 4.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen

Hoe beoordelen de betrokken partijen de aanpak? We hebben gesproken met vertegenwoordigers van de verschillende betrokken partijen en enkele personen die in het verleden bij de aanpak betrokken zijn geweest. Daarnaast zijn enkele focusgesprekken met bewoners gevoerd en zijn eerder gehouden peilingen onder partijen geraadpleegd. Allereerst gaan we in op de waardering van het proces, vervolgens komt de beoordeling van de resultaten aan bod.

### 4.6.1 Beoordeling van het proces van de wijkaanpak

De inbreng van het GWR was in de beginperiode van de vernieuwing beperkt, zij was immers eerst nog echt een deel van de gemeente en de bedrijfscultuur destijds

was ingericht op het navolgen van gemeentelijk beleid. In de samenwerking met de gemeente speelden financiële kwesties dé hoofdrol: wie betaalt wat in Overschie? Het compromis over het vernieuwingsplan was dan ook in sterke mate een financiële afspraak. De aanpak bij het tweede vernieuwingsplan gaf de verandering in positie van het WBR aan: de corporatie nam nu de regie en besprak het plan in diverse gremia. De veranderingen binnen het WBR geven eigenlijk een accentverschuiving aan: van een zelfstandig gebiedsgericht vernieuwingsplan voor heel Overschie naar een deel van het beleidsplan voor het hele WBR. De onderhandelingen met de gemeente en even later met de deelgemeente leveren al snel de conclusie op dat er geen (financiële) deals te maken zijn over het gehele plan. Daarom wordt teruggeschakeld naar de 'straatplannen'. Daarbij wordt bewust gekozen voor het informeel sonderen van meningen ten aanzien van voornemens, alvorens er formeel mee naar buiten te treden.

De betreffende districtsmanager, Van Gelder, stelt dat zijn werkwijze erg effectief kan zijn om snel dingen voor elkaar te krijgen. Volgens hem kan het voor een wijk ook erg goed zijn om kleinschalig te werk te gaan. Sloop is niet altijd noodzakelijk, omdat samenvoegen ook een mooie oplossing kan zijn voor het aanpassen van kleine woningen aan de tijd. Voordeel van samenvoegen is uiteraard dat het goedkoper en vaak praktischer is dan sloop, omdat er geen nieuwe erfpacht over renovatie wordt berekend en de procedures eenvoudiger zijn. Hij benadrukt dat zijn 'semi-stiekeme' werkwijze alleen werkt als je een wijk heel goed kent.

De deelgemeente stelt bij monde van de huidige portefeuillehouder ruimtelijke ordening Van Dongen (PvdA), waaronder ook de wijkvernieuwing valt, dat de situatie in de afgelopen jaren wel sterk gewijzigd is. Hij was ook portefeuillehouder in de periode waarin de wijkvernieuwing startte. Van 1994 tot 2002 werd het dagelijks bestuur o.a. gevormd door Belangen Overschie, VVD en CDA. Van Dongen zat toen wel in de deelgemeenteraad, maar in de oppositie. Bij de start, eind jaren '80, was de overheid, de gemeente met name, in sterke mate aanwezig en had de meeste invloed. Toen was er ook een grote betrokkenheid van de bewonersorganisatie die betrokkenheid mist hij tegenwoordig. Dat komt mede door het feit dat de overheid zich heeft teruggetrokken uit het veld naar zijn mening. Het wordt nu veel meer overgelaten aan de markt. Dat heeft ook voordelen gehad, de overheid is af en toe wel een erg grote regelneef. In het algemeen heeft dat niet tot problemen geleid, de voorstellen van het WBR worden doorgaans wel ondersteund. Ook op de voorstellen van afgelopen jaren is positief gereageerd door de deelgemeente. In Overschie zijn met de verandering van het Dagelijks Bestuur in 1994 echter ook andere zaken gewijzigd. Het toen gevormde DB wilde duidelijk af van de bestaande cultuur en nauwe banden tussen DB en de bewonersorganisatie. Ten eerste werd gekozen voor een niet meer exclusieve positie voor de BOOS (BewonersOrganisatieOverSchie), ten tweede werd de ondersteuning door middel van opbouwwerk afgebouwd. Dit heeft wel effect gehad op de inbreng van bewoners. Van Dongen is van mening dat de deelgemeente wel steken heeft laten vallen in de afgelopen jaren. Eind jaren negentig zou er door de deelgemeente een nieuwe ontwikkelingsvisie opgesteld worden, die is er nooit gekomen. Het WBR heeft daar toen niet meer op gewacht, dat kan hij wel begrijpen. Op dit moment is het voor de toekomst wel belangrijk dat de deelgemeente beleid voert. In Overschie is het draagvlak voor de voorzieningen een belangrijke zaak, maar ook een al jaren slepende kwestie. Door de milieuproblematiek wordt er niet gebouwd. Verlies aan aantallen woningen en daarmee economisch draagvlak is ernstig. Dat vraagt om een meer kordaat beleid<sup>19</sup>.

Een vertegenwoordiger van de BOOS erkent de verandering in organisatieaanpak bij de vernieuwing. In het begin had de BOOS veel meer invloed en ook een sterkere organisatie. De relatie met het GWR/WBR is vanaf 1993 verbeterd (Kleinhans, 1997). Door de afbouw van de ondersteuning in de latere jaren en ook de

verandering in de bevolking, is de huidige situatie slecht vergelijkbaar met tien jaar geleden. Er zijn wel structurele contacten tussen het WBR en het huurdersplatform waarin de actieve bewonersgroepen in Overschie participeren. Bij de start van de vernieuwing van Overschie waren BOOS en het opbouwwerk zeer direct op elkaar betrokken. Door de bezuinigingen in de loop der tijd is de betekenis van het opbouwwerk echter ook afgenomen en in ieder geval sterk van karakter veranderd. Nu worden er per klus offertes uitgebracht aan het WBR of de deelgemeente die daar dan mee moeten instemmen. De samenwerking tussen het WBR en de SWO (Stichting Welzijn Overschie) waar het opbouwwerk nu bij ondergebracht is, is niet zo structureel. De SWO was enkele jaren geleden bijvoorbeeld actief met een aanpak in Kleinpolder Oost, maar de aanpak met de straatplannen kwam toch wat onverwacht op tafel. Het WBR is volgens de SWO 'meer van de stenen' en wil dat ook in eigen hand houden. De afstemming zou wel beter kunnen, maar dat vergt ook meer capaciteit. De invloed van de bewoners bij de aanpak van de Ameide- en Beeningersstraat is naar de mening van de SWO beperkt geweest. De SWO is op dit moment niet meer de vanzelfsprekende partner voor het WBR. Bij de aanpak van de Blijvenburgstraat is bijvoorbeeld door de SWO een offerte voor de ondersteuning van de bewoners uitgebracht aan het WBR. Die is echter niet gehonoreerd, het WBR heeft de voorkeur gegeven aan het SOBO (Stichting Ouderen Belangen Overschie) een kleine vrijwilligersorganisatie van 4-5 mensen.

#### 4.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

In de loop der jaren zijn er diverse onderzoeken gedaan naar de resultaten van de aanpak in Kleinpolder (Te Velde, 1996; Kok & Van Veldhuizen 1996; Kleinhans, 1996; Início, 1999). Uit die verschillende onderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd komt steeds een genuanceerd beeld naar voren: bepaalde onderdelen worden geslaagd genoemd, andere onderdelen niet.

De verschillende partijen zijn wel te spreken over delen van de resultaten van de wijkvernieuwing die in het begin van de jaren negentig plaatsvond. Welschen VII wordt nu en in de afgelopen jaren algemeen als een zeer positief resultaat genoemd. Het GWR, dat lang oppositie heeft gevoerd tegen de hoogniveau renovatie en vaak heeft benadrukt dat het een voorbeeld was van 'eens maar nooit weer', heeft naar aanleiding van de renovatieprijs en het 75-jarig bestaan een mooi fotoboek laten maken over de aanpak van dit complex (Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam, 1993). Het complex heeft steeds goed gefunctioneerd. Ook over de aanpak in het Hart van Oost zijn alle partijen positief: er is bij de gerealiseerde sloop en nieuwbouw een stevige kwaliteitsslag gemaakt.

De problematiek van de milieubelasting en het daardoor niet meer kunnen bouwen op de locatie van Welschen III, wordt door een ieder negatief beoordeeld. Elke partij acht het braakliggende terrein, juist bij binnenkomst van de deelgemeente, een aanfluiting. Dat ziet er niet wervend uit. Als er indertijd daadkrachtiger was opgetreden, had dat voorkomen kunnen worden want dan had het project nog gerealiseerd kunnen worden voordat de strengere EU-normen van kracht werden. Het WBR en de gemeente konden het echter niet snel genoeg met elkaar eens worden over de financiën en risico's.

Over de andere onderdelen van de vernieuwing zijn de meningen minder uitgesproken of soms verdeeld.

Terugkijkend zijn verschillende (ex)vertegenwoordigers van het WBR van mening dat er bij de vernieuwing een te grote nadruk heeft gelegen op het realiseren van woningen in de betaalbare sfeer en er indertijd te weinig is gekeken naar de gewenste kwaliteit. Midden jaren negentig, bij het tweede vernieuwingsplan is al geconstateerd dat de enkele jaren daarvoor gerealiseerde kwaliteit in diverse complexen te laag was. Kleinpolder is in die zin wel uniek te noemen, dat bij deze evaluatie complexen voorkomen die in de betreffende periode zelfs twee keer zijn



aangepakt. De deelgemeente bevestigt dat beeld en voegt daar aan toe dat indertijd de aandacht wel erg sterk gericht is geweest op de fysieke kant en de betaalbaarheid en er te weinig gekeken is naar de sociale kant. Dat zijn de verschillende partijen zich later pas echt goed gaan realiseren. De BOOS heeft een wat andere opvatting ze is van mening dat het behoud van een aanzienlijke voorraad die bereikbaar zijn voor de laagste inkomensgroepen maar beperkt gerealiseerd is door de sloop van een groot aantal woningen en maar een beperkt aandeel bereikbare woningen in de nieuwbouw (zie ook Kleinhans, 1997). De vertegenwoordiger van BOOS reageert verder over het algemeen positief op de resultaten van de vernieuwing, maar geeft wel aan dat er nog de nodige zwakke plekken en problemen zijn.

Dit beeld komt ook naar voren uit de 'Vogelvluchtstudie Overschie' die Início in 1999 in opdracht van het WBR en de deelgemeente uitvoerde<sup>20</sup>. De conclusie die daaruit getrokken kan worden is dat vooral een aantal complexen en buurten in Kleinpolder-oost nog steeds een zwakke positie hebben, met name de woningen aan de Ameide- en Beeningerstraat en het zogenaamde complex Abtsweg 7.

Deze studie bevestigt het beeld dat Kleinhans geeft in 1997 op basis van straat-interviews en bewonerspanels. Sindsdien is een groot deel van deze woningen aangepakt. Aan de Ameide- en Beeningerstraat zijn 160 portiekwoningen samengevoegd tot 80 woningen. Een aantal blokken grenzend aan de A13 hebben onderhoud ondergaan en zijn in MVE te koop aangeboden. De blokken die grenzen aan de Abtsweg hebben een beperkte onderhoudsbeurt gehad, in afwachting van mogelijke ingrepen op de Abtsweg op enige termijn.

Met een aantal bewoners van de blokken waar recent onderhoud heeft plaatsgevonden en waar woningen samengevoegd zijn, hebben eind 2003 focusgesprekken plaatsgevonden. Zij reageren enigszins verdeeld op de resultaten. Het beeld van Overschie in vergelijking met andere wijken in Rotterdam is positief. Overschie is een 'centraal punt'. Het is niet echt een stad maar aan de andere kant ook weer wel, want je woont immers in Rotterdam. De wijk zit zeker niet in een geïsoleerde positie. Het is een prachtige wijk om in te wonen en er zijn voldoende uitvalswegen dus je zit zo in Den Haag of Rotterdam. Maar dit positieve beeld geldt niet zozeer voor de woning. Deze zijn zeer gehorig, zo melden zowel bewoners uit de woningen die alleen onderhoud hebben gehad als een bewoner van een samengevoegde woning. Zijn bovenburen hebben kleine kinderen en deze kinderen maken veel lawaai. Zeker in het weekend komt hij niet aan zijn rust toe. Omdat zijn woning zo gehorig is, heeft hij wel eens spijt dat hij deze woning heeft gekocht. 'Achteraf had ik liever een bovenwoning gekocht, maar de bovenwoningen hebben vier kamers en wilde een woning met drie kamers. Maar in vergelijking met mijn vorige woning in de Alkeetstraat ben ik er zeker op vooruit gegaan. De Alkeetstraat was erg rumoerig met veel overlast van kinderen op straat en in de portieken.' (jonge alleenstaande bewoner Beeningerstraat, Kleinpolder-oost). 'De woningen zijn niet heel slecht, maar de vloeren wel. Geluidsoverlast is van alle tijden. We hebben de corporatie wel gevraagd om ook wat aan de vloeren te doen, maar daar was geen geld voor zeiden ze. Dat is natuurlijk kolder, ze hadden het in de verkoopprijs kunnen doen. Aan betere vloeren hebben zowel de kopers als de andere bewoners wat. Het is ook niet prettig als andere mensen van jou last hebben.' (vrouw 55+, die haar hele leven al in Overschie woont).

Het beeld van de bewoners over de leefsituatie is vooral niet positief vanwege de wijze waarop de mensen met elkaar in de buurt leven, de veranderende samenstelling van de bevolking en de afkalvende winkelvoorzieningen aan de Abtsweg. Vroeger was de buurt netter, nu is het rommeliger en zijn de straten viezer. Er ligt bijvoorbeeld veel vuilnis naast de vuilniscontainers n plaats van erin, lege blikjes op straat en veel mensen gooien eten van het balkon wat ratten en ander ongedierte aantrekt. Er zijn de laatste jaren ook steeds meer burens weggegaan. Het is wel

jammer dat het zo achteruit is gegaan. Een ander probleem is dat de trappen in het portiek niet meer worden gedaan (mevrouw woont in een portiek dat door de bewoners zelf zou moeten worden schoongemaakt). Een lange tijd deed mevrouw het zelf, maar de andere bewoners deden het nooit. 'Ik heb nu het bijltje neergelegd en heb me laten inschrijven voor de Zuid-Hollandse eilanden.' (vrouw 55+, die haar hele leven al in Overschie woont). Ze klaagt ook over nieuwe buurtbewoners, Somaliërs denkt ze, die zomers veel lawaai maken in het groen tussen de woningen. 'Er is een tendens naar gettovorming, er komen steeds meer allochtonen in de wijk wonen. Vroeger was Overschie voornamelijk bevolkt door Nederlanders en Surinamers. Nu zie je dat bepaalde buurten (Van Noortwijkstraat en de Ameide- en Beeningerstraat, voornamelijk in de oude portiek etagecomplexen) helemaal verkleuren en dat per buurt of blok veel bewoners met dezelfde nationaliteit bij elkaar wonen. Het lijkt wel dat deze bewoners 'in Overschie worden weggestopt'. Ze kiezen volgens mij niet positief voor de wijk en dat was vroeger wel het geval.' (jonge alleenstaande bewoners Beeningerstraat, zelf afkomstig uit Suriname). Hij merkt overigens geen verschil op in het gedrag tussen huurders en kopers. Ook stelt hij dat er geen verschil bestaat tussen de huurders en kopers qua etniciteit. De veranderde en afnemende bevolking heeft ook effecten op de winkels aan de Abtsweg. Die ontwikkelingen worden met lede ogen aangezien. In de laatste jaren zijn 'gewone' winkels als een bakker, slager en groenteboer, verdwenen en zijn er Turkse winkels voor in de plaats gekomen, maar die verkopen allemaal hetzelfde. Dat wordt deels geweten aan de aanpak met verhuurstops en de samenvoegingen. 'De winkels hebben nu al te maken met een afname van het aantal potentiële klanten. Als er woningen worden samengevoegd dan wordt het aantal bewoners, en daarmee potentiële klanten, alleen maar minder en krijgen de winkels het nog moeilijker. Steeds meer winkels redden het niet. Het is een heel doorgangshuis geworden omdat het zo lang duurt. De leegstand draagt ook niet bij aan de leefbaarheid. Het zou beter zijn als die woningen niet leeg zouden staan.' (jonge alleenstaande bewoner Ameidestraat ).

De bewoners zijn van mening dat de bevolkingssamenstelling achteruitgegaan is en zien dat als een bedreiging voor de buurt.

#### 4.7 Conclusies

Het vernieuwingsproces in Kleinpolder en de resultaten zijn opvallend te noemen. Ten eerste is opvallend dat een substantieel deel van de woningen in deze periode van vijftien jaar tweemaal aangepakt is. Grote aantal woningen zijn in de beginjaren op een zeer beperkt niveau aangepakt. Deels is die tweede beurt indertijd al ingecalculeerd, ze werden niet voor niets 'instandhouding in afwachting van sloop of een vervolgaanpak' genoemd. Daarmee is indertijd een (uiterlijke) verbetering gerealiseerd die merkbaar was, maar geen oplossing heeft geboden op langere termijn. Deels is daarmee indertijd tijd en ruimte gekocht om nu een andere aanpak te kunnen uitvoeren.

Daarmee komen we gelijk op een tweede opvallend punt: de betekenis van renovatie op hoog niveau voor de aanpak van het naoorlogse woningbestand. Kleinpolder heeft laten zien wat voor potentie daar in zat en in zit. Begin jaren negentig koppelde de corporatie samenvoeging nog aan de mogelijkheden van rijkssubsidieregelingen en kwam tot de conclusie dat het financieel niet kon. Nu koppelt ze het aan zelfstandige afwegingen van wat mogelijk is binnen de markt. Als derde kan opgemerkt worden dat in Kleinpolder-oost met de aanpak van het Hart van Oost en de zone tot aan de Schie, een zeer omvattende kwaliteitsslag is gemaakt, hetgeen heeft geresulteerd in een uitstekend functionerend woongebied waarbij wel zeer nadrukkelijk is aangesloten op de aanwezige stedenbouwkundige structuur van de wijk. De resultaten zijn in totaliteit echter niet zodanig dat men nu kan spreken van een stabiele wijk. Vooral in Kleinpolder-oost is de situatie nog

instabiel doordat er een groot aantal woningen aanwezig is van een beperkte kwaliteit. Dat vraagt om nadere plannen, niet alleen op fysiek gebied. Wellicht is de opgave op het sociale vlak nog wel groter om condities te realiseren waarin de nieuw instromende bevolkingsgroepen op een prettige wijze met elkaar kunnen samenleven en zich kunnen ontwikkelen.

Een vierde opvallend punt is wel de organisatie van het proces en de verhoudingen tussen de verschillende betrokken partijen. Daarin zijn de afgelopen jaren opvallende ontwikkelingen geweest die hieronder bij de evolutie van de aanpak nader worden beschouwd.

#### 4.7.1 Het probleem versus de context

Als we de ontwikkelingen in Kleinpolder vergelijken met de ontwikkelingen in Overschie en de ontwikkelingen in een bredere context, moeten we concluderen dat de positie van Kleinpolder ongeveer gelijk is gebleven. Er is geen sterke negatieve ontwikkeling te zien in de sociaal-economische positie van de wijk in de groter verband. Het lijkt er op dat de vernieuwing er voor heeft gezorgd dat Kleinpolder de ontwikkelingen ongeveer is bijgebleven. Maar op basis van de cijfers kan men nu nog niet zeggen dat men er in geslaagd is om de positie sterk te verbeteren. Men 'trekt' met deze woningvoorraad nog steeds veel huishoudens aan met een minder sterke positie op de markt. Hierbij moet echter wel opgemerkt worden dat de effecten van enkele honderden woningen die in recente jaren zijn samengevoegd, nog niet in de cijfers tot uitdrukking komen. Dat effect zal de komende jaren pas blijken.

Om op termijn een aantrekkelijk woongebied te blijven zal Overschie iets moeten doen aan de voorzieningen en zal in Kleinpolder nog steeds het nodige moeten gebeuren om de woningvoorraad op een kwalitatief hoger niveau te brengen, zowel voor huishoudens met lage inkomens als voor huishoudens met hogere inkomens. Net zoals vijftien jaar geleden al geconstateerd kon worden, wordt de positie van Overschie en Kleinpolder in het bijzonder, sterk bepaald door een aantal zaken die de partijen op het Overschiese niveau sterk te boven gaan. Daarbij speelt de ligging van de rijkswegen A13 en A20 een zeer grote rol. Die zorgen voor veel ellende. Nog steeds geldt dat het idee om de A13 te overdekken en de twee delen van Kleinpolder te verbinden door een park, letterlijk en figuurlijk te hoog gegrepen lijkt (Cüsters, 1997). De milieuwetgeving stelt strenge eisen en voor zover er mogelijkheden (gaan) ontstaan om daar uitzonderingen op te maken, is de Overschiese lokale politiek een belemmering gebleken om die kansen beet te pakken. Dat is een groot probleem. Enerzijds zijn de mogelijkheden om te bouwen gering, maar daar waar mogelijkheden zijn om voorwaarden te creëren om de aantrekkingskracht naar midden- en hogere inkomensgroepen te versterken, laat de deelgemeente het ook nog afweten.

#### 4.7.2 Evolutie van de wijkaanpak

Als we de vernieuwing in Kleinpolder in de afgelopen vijftien jaar beschouwen, komt duidelijk naar boven dat er een grote samenhang is tussen de wijze waarop de vernieuwing is georganiseerd en de resultaten. Die samenhang is echter niet alleen maar positief of negatief te duiden. In het begin van de vernieuwing wordt de organisatie sterk getekend door de in die tijd in Rotterdam zeer zware dominantie door de gemeente, zowel politiek als ambtelijk. Ook in deze fase van de vernieuwing is de integraliteit niet het dominante in de aanpak. De focus ligt op het wonen. Halverwege de jaren negentig verandert die situatie. De corporatie is verzelfstandigd en neemt zijn verantwoordelijkheden en trekt de regie van de vernieuwing aan zich. De deelgemeente heeft/geeft nauwelijks weerwerk en Overschie is als probleemgebied niet meer op de kaart van de gemeente Rotterdam te vinden. Behoudens dat de stad wel vindt dat er iets moet gebeuren aan de A13, maar dat heeft weinig gevolgen. Deze ontwikkeling zet zich verder door als het WBR zich niet meer richt

op de integrale vernieuwing van Kleinpolder, maar zich focust op de aanpak van straatplannen en een aanpak binnen de rooilijnen van het bouwblok. Op deze wijze zijn nog steeds resultaten te boeken, die zich ook wel laten kennen door een innovatieve benadering: samenvoeging is niet langer taboe, er blijkt ook een markt voor te zijn. De ambities van het WBR worden niet beperkt tot louter het gebied van het wonen, men neemt ook initiatief om te komen tot een woonzorg zone. Dat er op het punt van de kwaliteit van de woningen nog een stevige slag te slaan is anno 2004, is duidelijk en wordt ook door het WBR erkend. Volgens het WBR voldoet nu ongeveer 60% van de woningen aan de eisen die heden ten dage gesteld worden aan een woning. De snelheid waarmee dat probleem aangepakt kan worden is echter niet onbegrensd.

Maar een meer integrale aanpak van Kleinpolder blijft feitelijk buiten beschouwing. Als in de bestuursperiode 1998-2002 in de deelgemeente het besluit wordt genomen om een nieuwe ontwikkelingsvisie te maken, om samenhangend sociaal beleid te gaan voeren en in dat kader men wil starten met experimenten op het gebied van integraal buurtbeheer, lijkt er een nieuwe kans te ontstaan om tot en meer integrale analyse en aanpak te komen. De ontwikkelingsvisie komt er echter niet, de discussie over de ontwikkeling van een verstrekt winkelcentrum in Kleinpolder-west verkeert voorjaar 2004 opnieuw in een impasse en hetzelfde geldt voor de vraag of en hoe er meer woningen gerealiseerd zouden kunnen worden in Overschie. Gezien de buitengewoon complexe bestuurlijke verhoudingen is het de vraag of daar de komende jaren een doorbraak in te verwachten is. Aangenomen mag worden dat zolang dat niet gebeurt, het zeer de vraag is of er bijvoorbeeld een verbetering te bereiken is in het afkalvende voorzieningenniveau. Men kan niet verwachten dat er een aanpak komt voor de Abtsweg zolang de discussie over de winkelvoorzieningen in Kleinpolder-west niet is opgelost.

#### **4.8 Perspectief**

Het perspectief voor de ontwikkeling van Kleinpolder is niet louter positief. Dat perspectief wordt voor een belangrijk deel op hoger schaalniveau, met name op Rijksniveau, bepaald. Beslissingen over het rijkswegennet, en dan met name de realisatie van de A4 tussen Delft en Schiedam en de doortrekking van de A16 naar de A13 via het Doenkade tracé, zullen op langere termijn van grote betekenis zijn voor Overschie. Op de kortere termijn kan de aanleg van de nieuwe woonwijk in de polder Zestienhoven van invloed zijn op Overschie: het kan bijvoorbeeld een versterking betekenen voor het economisch draagvlak voor de winkelvoorzieningen op de Abtsweg.

Het perspectief op verdere duurzame wijkontwikkeling in Kleinpolder is echter op veel plaatsen duidelijk aanwezig. De aanpak in de afgelopen jaren heeft laten zien dat er kansen liggen die gegrepen kunnen worden. Daarbij zal het wel van belang zijn dat partijen goed kunnen samenwerken en is enige slagkracht op lokaal politiek niveau van groot belang.

19) Begin 2004 is deze situatie bestuurlijk gezien aanmerkelijk gecompliceerder geworden in de deelgemeente Overschie. Doordat één lid van het CDA uit de fractie is gestapt, is de meerderheid aan de coalitie (10 tegenover 9) ontvallen. Het betreffende lid is uit de CDA-fractie gestapt omdat zij mordicus tegen bebouwing langs de snelwegen is (Welschen III locatie), één van de studies die het huidige DB wilde ondernemen om het economisch draagvlak voor wat wegwijnende winkelvoorzieningen te vergroten. • 20) Daarbij is op basis van statistische gegevens en interviews met vertegenwoordigers van vier basisscholen, de scholengemeenschap Cleynpolder, het maatschappelijk werk, de politie, BOOS, SWO en ouderenwerk Overschie per buurtje een SWOT-analyse gegeven.

## 5 Paauwenburg Zuidoost Vlissingen

### 5.1 Introductie

Grootschalige wijkvernieuwing, ingezet eind jaren tachtig, heeft Paauwenburg Zuidoost weer terug op de kaart van Vlissingen gezet. Paauwenburg Zuidoost stond lange tijd bekend als het 'afvoerputje' van de stad. Er was destijds sprake van een ontspannen woningmarkt en de wijk is niet geliefd: veel uitstroom en instroom van nieuwkomers als Antillianen en Surinamers en randgroepen die niet bewust voor Paauwenburg kiezen. Botsende woonculturen, drugsproblematiek en criminaliteit zorgen voor een verloederding van de wijk. De toenmalige Woningstichting Basco neemt het initiatief het tij te keren en met de gemeente en bewoners worden de handen ineengeslagen en een stevige fysieke ingreep gaat van start. Kernwoorden bij deze aanpak zijn snelheid en daadkracht. Paauwenburg Zuidoost is in korte tijd getransformeerd van een monotone naoorlogse wijk met een slecht imago tot een gedifferentieerde wijk met toekomstwaarde waar de private sector in wil investeren.

Luchtfoto Paauwenburg Zuidoost:  
Regenboogflats (foto: L'escaut  
Woonservice)



### 5.2 Wijk schets

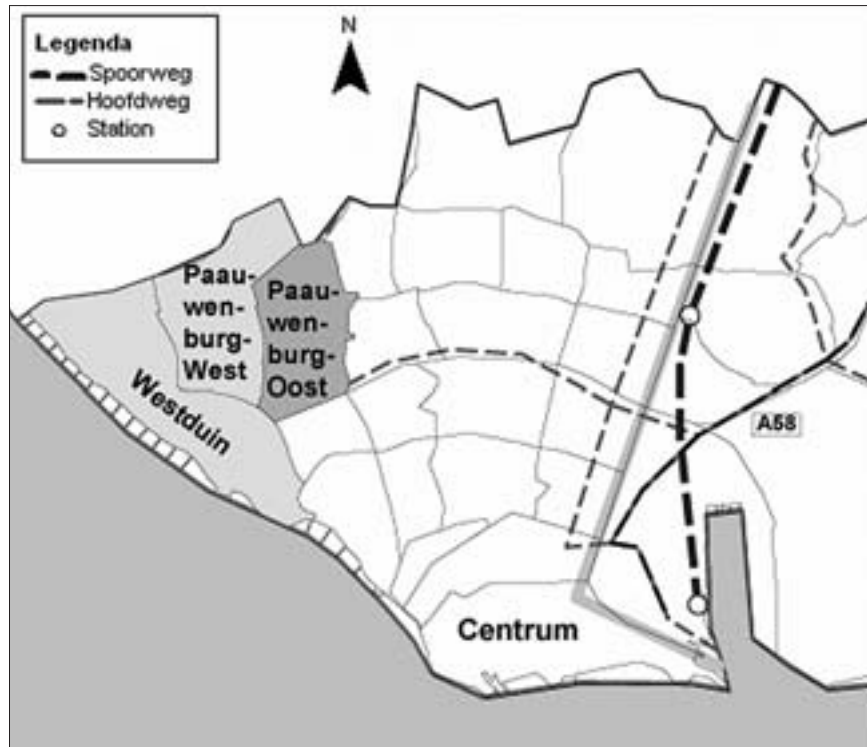
De wijk Paauwenburg is in de jaren zestig gebouwd en bestaat uit drie delen, namelijk Paauwenburg Zuidoost, Paauwenburg West en Westduin<sup>21</sup>. In Paauwenburg West staan voornamelijk koopwoningen in de vrije sector. Onderwerp van deze studie is het derde deelgebied, Paauwenburg Zuidoost. Dit gebied, gerealiseerd tussen 1963 en 1967, om de woningnood in Vlissingen op te vangen als gevolg van de uitbreiding van de Vlissingse industrie, kan zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht beschouwd worden als een zelfstandige eenheid in de wijk. Paauwenburg Zuidoost kent een ruime en groene opzet en is te typeren als een echte woonwijk. Typerend voor Paauwenburg zijn de zich herhalende bebouwingseenheden en de menging van middelhoogbouw en hoogbouw. Er zijn twee kleine winkelcentra, aan de Paauwenburgweg en aan de Dreesstraat. De belangrijkste voorzieningen zijn geconcentreerd rondom de Alexander Gogelweg en van Hogendorpweg.

Bij oplevering telt Paauwenburg Zuidoost bijna 1.400 woningen, nagenoeg allemaal in handen van één sociale verhuurder. Circa 80 procent van de bebouwing bestaat uit vier lagen portieketage-flats en twaalf lagen<sup>22</sup> galerijflats. De flatwoningen bestaan voornamelijk uit drie- en vierkamerwoningen, geschikt voor de huisvesting

van gezinnen. De overige 20% van de bebouwing bestaat uit eengezinswoningen in de huur- en koopsector (Woningbouwvereniging Basco, 1987).

Paauwenburg ligt in het noordwesten van de gemeente Vlissingen en is qua oppervlakte de grootste wijk van Vlissingen maar qua inwonertal de kleinste wijk. De gunstige ligging van Paauwenburg, aan de ene kant dicht tegen het strand en aan de andere kant nabij het centrum, en de groene omgeving maken dat de wijk zeer geliefd is bij haar bewoners.

Figuur 5.1 Positie Paauwenburg  
Zuidoost in Vlissingen.  
CBS-kaart. Bewerkt door OTB, 2004.



### 5.3 Aanleiding wijkaanpak

Begin jaren tachtig is sprake van een overschot aan sociale-huurwoningen, waardoor leegstand in Paauwenburg Zuidoost ontstaat. Dit heeft ten eerste te maken met de stagnerende economische groei in Vlissingen, waardoor de arbeiders uit de stad wegtrekken en ten tweede wordt begin jaren tachtig de woningmarkt ruimer. Door de toenemende welvaart trekken meer en meer gezinnen de stad uit op zoek naar een koopwoning in de regio, want een koopwoning in Vlissingen is schaars. De trek uit de stad en de daarmee gepaard gaande negatieve bevolkingsontwikkeling<sup>23</sup> leidt tot structurele leegstand in Paauwenburg Zuidoost. De bevolking in het naoorlogse deel van de wijk bestaat gaandeweg de jaren tachtig uit overwegend alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen. Deze groepen hebben weinig tot geen keuzemogelijkheden op de Vlissingse woningmarkt en zijn daarom voor een groot deel aangewezen op woningvoorraad in Paauwenburg Zuidoost. Het trotse gevoel, 'wonen in Paauwenburg', dat de eerste bewoners hadden toen zij hun woning betrokken, is niet aanwezig bij de nieuwkomers. Velen zien hun woning slechts als eerste opstap voor hun wooncarrière. Zij zijn dan ook niet betrokken bij de wijk, maar staan onverschillig ten opzichte van elkaar en naar de woonomgeving (Werkgroep Paauwenburg Zuid-Oost, 1989). De structurele leegstand en de hoge mutatiegraad zorgen ervoor dat het woon- en leefklimaat zienderogen achteruitgaat. In de jaren tachtig wordt Paauwenburg Zuidoost bewoond door veelal sociaal zwakke huishoudens en is het tevens een aantrekkelijke vestigingsplaats voor allerlei randgroepen (o.a. drugsgebruikers en prostituees). Bovendien stromen, als gevolg van de onafhankelijkheid van Suriname in 1975, grote groepen Surinamers Paauwenburg Zuidoost binnen. De Surinamers worden veelal bij elkaar gehuisvest in enkele

complexen waardoor integratie met de autochtone wijkbevolking niet van de grond komt. Bovendien bestaan er binnen de groep Surinamers onderlinge spanningen tussen Creolen en Hindoestanen, wat leidt tot veel overlast.

Naast leegstand en een hoge mutatiegraad krijgt Woningstichting Basco ook te maken met huurachterstanden (25 procent in 1987). Ook problemen als criminaliteit, vervuiling, intimiderend en onaangepast woongedrag en verpaupering teisteren Paauwenburg Zuidoost. Dit alles zorgt voor verloedering van de woonomgeving en een grote mate van sociale onveiligheid.

## 5.4 Wijkaanpak

In de wijkaanpak in Paauwenburg Zuidoost zijn vier perioden onderscheiden, namelijk de periode 1987-1989, die wordt gekenmerkt door beheermaatregelen, de periode 1989-1993, waarin de herstructureringsmaatregelen worden ontwikkeld, de periode 1993-1997, waarin de uitvoering van de herstructurering plaatsvindt en de periode 1997 tot heden, waar particuliere initiatieven de wijkaanpak kenmerken.

### 5.4.1 Wijkaanpak 1987-1989: beheer

De bewoners van het eerste uur zien de verloedering van hun wijk met lede ogen aan. De Woningstichting Basco denkt de problematiek te kunnen doorbreken met het plegen van ingrijpende bouwtechnische maatregelen, gefinancierd door subsidie van het Ministerie van VROM voor verbetering en beheer van de naoorlogse woningvoorraad. Maatregelen op sociaal-cultureel vlak worden echter niet genomen. De bewoners kaarten de problemen voortdurend aan bij de Woningstichting en uiteindelijk dringt ook bij Basco het besef door dat verder verval moet worden voorkomen: het plegen van alleen bouwtechnische maatregelen is niet voldoende. Basco brengt in augustus 1987 de Nota Paauwenburg uit, waarin de aandacht wordt gevestigd op de negatieve ontwikkelingen die zich voordoen in de portieketageflats en galerijflats. Naast toenemende leegstand (ruim 8 procent), verhuurbaarheidsproblemen, hoge mutatie (18 procent) en leefbaarheidsproblemen, zijn grote huurachterstanden een hot item.<sup>24</sup>

Er wordt een aantal maatregelen in Paauwenburg Zuidoost genomen om de neerwaartse spiraal te stoppen. Er worden onder andere huismeesters aangesteld, wijkcomités opgericht, portieken afgesloten en de vijf galerijflats – Regenboogflats – worden exterieur verbeterd. Tevens besluit de woningstichting de woningen niet lukraak te verhuren en neemt leegstand voor lief. Het managementteam van Basco kiest er namelijk bewust voor om leegstand toe te laten nemen onder de motto's 'beter leeg dan slecht verhuurd' en 'huisvesten is iets anders dan hokken vullen'. Alhoewel deze maatregelen effect sorteren, blijken zij onvoldoende om de verval-spiraal te doorbreken.

### 5.4.2 Wijkaanpak 1989-1993: ontwikkeling van de aanpak

Naar aanleiding van de Nota van Basco wordt een werkgroep opgericht, waarin vertegenwoordigers van Basco, gemeente en het wijkcomité Paauwenburg participeren (Werkgroep Paauwenburg Zuid-Oost, 1989). Deze werkgroep heeft als taak de gehele problematiek in kaart te brengen en beleidsuitgangspunten te formuleren. In januari 1989 is de rapportage van de werkgroep gereed. Naar aanleiding van deze rapportage is vervolgens in 1989 de Plangroep Paauwenburg Zuidoost ingesteld. De plangroep, bestaande uit afgevaardigden van de gemeente, Basco, het wijkbeheer en extern deskundigen, is belast met het opstellen van een uitvoeringsplan op sociaal, stedenbouwkundig en volkshuisvestingsgebied. In het uitvoeringsplan, verschenen in maart 1989, worden op basis van vijf speerpunten, maatregelen beschreven die nodig zijn om het woon- en leefklimaat weer op het juiste peil te brengen, namelijk op sociaal-cultureel gebied, op het gebied van

Figuur 5.2 Plattegrond Paauwenburg  
Zuidoost Gemeente Vlissingen.  
Bewerking OTB, 2004.



drugsproblematiek, stedenbouw en infrastructuur, bouw, woon- en beheertechniek. Door de realisatie van verscheidenheid in de woningvoorraad (door sloop en vervangende nieuwbouw, woningverbetering en functieverandering), plaatsingsbeleid en aangepaste woonruimteverdelingcriteria moet de bevolkingsamenstelling minder eenzijdig worden. Bij de beoogde woningdifferentiatie wordt gemikt op de zittende bewoners, draagkrachtige huishoudens met kinderen, ouderen en studenten. De gemeente heeft vervolgens in de beleidsvisie Paauwenburg Zuidoost (1989) op basis van het uitvoeringsplan deze uitgangspunten geconcretiseerd en beleidskaders geformuleerd. Concreet houdt dit het volgende in: sloop van 368 woningen; functieverandering van 72 woningen ten behoeve van studentenhuysvesting; woningverbetering van 472 woningen, waarbij een gedeelte van de woningen wordt aangepast aan de woonwensen van ouderen. Stedenbouwkundige aspecten zijn bepalend bij de motivatie voor de sloop en renovatie.



Figuur 5.3

Herstructureringsvoorstel in beleidsvisie Paauwenburg Zuidoost

	<b>Sloopprogramma</b>	<b>Functieverandering</b>
1) Troelstraweg Oost-7 blokken	168 woningen	1) Maisonnets Chopinlaan
2) Troelstraweg West-4 blokken	128 woningen	2) Maisonnets Van Hogendorpweg
3) Van Bossestraat	72 woningen	
	368 woningen	72 woningen
	<b>Verbeterprogramma</b>	<b>Randvoorwaarden</b>
1) Mackaystraat/Troelstraweg	64 woningen	geïndividualiseerde verschijningsvormen
2) Schaepmanstraat	96 woningen	exterieure verbetering op hoog
3) Pleinen	88 woningen	architectonisch niveau
4) Van Reenenstraat en omg.	158 woningen	differentiatie in kwaliteitsniveau (flats)
5) Van Bossestraat	12 woningen	introduceren nieuwe functies op begane
6) Troelstraweg Oost	28 woningen	grond: - in activiteiten of toevoegen
7) Falckstraat	26 woningen	woonfunctie
	472 woningen	

Bron: Gemeente Vlissingen, 1989.

Studentenhuisvesting wordt door Basco op zeer korte termijn gerealiseerd. Vijf identieke maisonnetteflats, verspreid door de wijk (aan de Chopinlaan, Van Hogendorpweg en de J.M. Kemperstraat) zijn moeilijk te verhuren. Deze vierkamerwoningen zijn bijzonder geschikt voor gezinnen, maar hun voorkeur gaat echter uit naar ruime eengezinswoningen in de regio. Het verbouwen van deze woningen tot seniorenwoningen of starterswoningen is geen optie. Vanwege een binnentrap zijn deze woningen niet geschikt voor ouderen en de op het centrum gerichte starters hebben geen interesse in een woning in het 'afgelegen' Paauwenburg (Gooijer & Te Velde, 1998). Er worden wel mogelijkheden gezien voor studentenhuisvesting, maar niet alle vijf de flats komen hiervoor in aanmerking. Voor de twee maisonnetteflats aan de Chopinlaan wordt gezocht naar een andere bestemming. De flat aan de J.M. Kemperstraat komt wel in aanmerking voor studentenhuisvesting en vanaf 1989 wordt het gehele complex verhuurd aan HBO-studenten<sup>25</sup>. De twee flats aan de Van Hogendorpweg worden geschikt gemaakt voor huisvesting van zeevaartschoolstudenten van het MBO. In samenwerking met de Zeevaartschool wordt een concept ontwikkeld, waarbij Basco de woningen verhuurt aan de Zeevaartschool, die op haar beurt de flats verhuurt aan de studenten. Gedurende de twee zomermaanden worden de studentenwoningen verhuurd aan vakantiegangers (Camstra et.al., 2002). Basco neemt het risico van 'niet volledige verhuring' op zich. In het complex is bovendien door Basco een mensa ontwikkeld, waardoor de Zeevaartschool een totaalpakket kan aanbieden aan de studenten (studie, huisvesting en maaltijden). De mensa, waar circa 110 studenten een maaltijd kunnen nuttigen, is alleen geopend tussen 17.00 uur en 19.00 uur. De mensa wordt overdag gebruikt door Stichting Majoraat, een woonondersteuningsproject voor en door 55-plussers. Stichting Majoraat huurt kosteloos de mensa van de Woningstichting. Als tegenprestatie zorgen de vrijwilligers van de Stichting voor het beheer, de schoonmaak en de maaltijden (Camstra et. al., 2002).

Twee van de vijf Regenboogflats bestempeld tot seniorenflat. Dankzij de liften zijn deze flats erg in trek bij ouderen.

Tegelijkertijd wordt door de plangroep hard gewerkt aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig nieuwbouwplan voor het middengebied in Paauwenburg Zuidoost. De ontwikkeling van de nieuwbouwplannen gaat niet zonder slag of stoot. In het uitvoeringsplan wordt een reconstructieplan voorgesteld, maar wegens financiële redenen vindt dit plan geen doorgang; er is sprake van een begrotingstekort omdat geen rekening is gehouden met de ondergrondse infrastructuur van het gebied. In

de gemeentelijke beleidsvisie zijn vervolgens stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd en op basis hiervan start de ontwikkeling van een nieuw reconstructieplan. Ashok Bhalotra van Bureau Kuiper Compagnons gaat het plan opzetten. Hij ontwikkelt een stedenbouwkundig plan waar hij kiest voor een nadrukkelijke breuk met de bestaande stedenbouwkundige structuur: bebouwing in een cirkelvormige structuur. Onder Bhalotra's leiding wordt vervolgens gewerkt aan de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Vier marktpartijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen en uitvoering, namelijk de Walcherse BouwUnie (WBU), Proverko, De Zeeuwse Vastgoed en Ontwikkelingsmaatschappij (ZVO) en Basco Stichting Projecten<sup>26</sup>. De nieuwbouw van de koopwoningen vindt gefaseerd plaats, waarbij van de marktpartijen enig risico wordt gevraagd: ook al zijn de koopwoningen op papier lang niet allemaal verkocht, er dient wel gestart te worden met de realisatie van de koopwoningen. Hierdoor wordt het afbreukrisico zo klein mogelijk gehouden (braakliggend terrein heeft immers een negatief effect op het herstructurerings-gebied). De gemeente komt tot deze overeenkomst met de ontwikkelaars door een koppeling aan de ontwikkelingsmogelijkheden op locaties buiten Paauwenburg. Om de risico's zo klein mogelijk te houden worden meerdere ontwikkelaars ingeschakeld.

In juli 1992 wordt de opzet van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad goedgekeurd en daarmee het startsein gegeven voor de herstructureringsoperatie in Paauwenburg Zuidoost. Eind 1992 begint de afbraak van de eerste complexen.

#### 5.4.3 Wijkaanpak 1993-1997: uitvoering van de herstructureringsingreep

In Vlissingen gaat men slagvaardig te werk. In de periode 1993-1997 worden in het plangebied 368 woningen (16 complexen) gesloopt, 121 woningen teruggebouwd en 712 woningen in- en extern verbeterd<sup>27</sup>. De nieuwbouw is gerealiseerd in een cirkelvormige stedenbouwkundige structuur waar een binnenplein gedeeltelijk wordt omgeven door 59 woningen. Aan de weerszijde van de 'Cirkel' is een groene strook met zelfstandige woningblokken (44 woningen) gerealiseerd. Dit gebied wordt aangeduid als de 'Strip'. Daarnaast zijn negen twee-onder-een-kap koopwoningen gerealiseerd (18 woningen) aan de Van Bossestraat.

De verkoop van de nieuwbouwwoningen verloopt in de ene straat beter dan bij de andere. Woningen aan de Troelstraweg verkopen moeizamer door het slechte imago

Nieuwbouw De Cirkel en rechts  
renovatieproject (foto: l'Escaut  
Woonservice)



van de straat dan de woningen aan de Van Bossestraat, waar de woningen binnen afzienbare tijd zijn verkocht. In het algemeen kan gesteld worden dat het animo voor alle financieringscategorieën groot is.

Naast het slopen van het middengebied zijn de twee maisonnetteflats aan de Chopinlaan gesloopt. Deze flats zouden in eerste instantie in aanmerking komen voor functiewijziging, maar er wordt uiteindelijk geen andere bestemming gevonden: 56 woningen worden gesloopt en in 1997 zijn 19 twee-onder-een-kap woningen in de koopsector teruggebouwd. Basco Stichting Projecten heeft dit nieuwbouwproject ontwikkeld en gerealiseerd.

In 1993 start de renovatie van het complex, bestaande uit twee blokken, aan de Van Hogendorpweg. In deze periode verloopt namelijk de verhuur van de studentenwoningen steeds moeizamer door een afname van MBO-studenten aan de Zeevaartschool. Om deze terugloop op te vangen wordt er in eerste instantie voor gekozen om de leegstaande studentenwoningen te verhuren aan asielzoekers en HBO studenten. Deze groepen zijn echter niet verplicht om gebruik te maken van de mensa, waardoor een rendabele exploitatie van de mensa vrijwel onmogelijk wordt. De oplossing sorteert niet het gewenste effect, de leegstand wordt niet verholpen. In 1994 wordt één blok studentenwoningen, na een opknapbeurt, verkocht aan particulieren. Het blok, waarin de mensa gevestigd is, blijft in gebruik als studentenhuysvesting. De mensa blijft open door een eenmalige subsidieverstrekking van destijds f17.000,- (€7.728) van de gemeente.

Na verloop van tijd verlaten ook de HBO-studenten de wijk en vestigen zich in het centrum van Vlissingen. Ook het complex aan de J.M. Kemperstraat wordt halverwege de jaren negentig gerenoveerd. De nieuwe appartementen worden voor gunstige prijzen verkocht aan starters op de woningmarkt.

#### 5.4.4 Wijkaanpak: 1997 tot heden

Na de grootschalige herstructureringsoperatie is de laatste jaren sprake van een beheersituatie in Paauwenburg Zuidoost. l'Escaut Woonservice (voorheen Woningstichting Basco) houdt de ontwikkelingen goed in de gaten en anticipeert daar waar nodig is. Grootschalige fysieke ingrepen staan niet op stapel. Door de krapte op de woningmarkt in 2003 is hier ook geen noodzaak toe. Anno 2004 is de druk op goedkope huurcomplexen zo hoog dat woningzoekenden een aantal jaar op de wachtlijst staan voordat zij in aanmerking komen voor een woonruimte.

De mensa aan de Van Hogendorpweg verandert in deze periode van status. Wegens onrendabele exploitatie sluit de mensa in het jaar 2000 haar deuren. Het woonondersteuningsproject Majoraat wordt wel gecontinueerd. Majoraat huurt de mensa nu rechtstreeks van de corporatie. De woningen in dit blok blijven gehandhaafd voor de huisvesting van voornamelijk buitenlandse studenten van de Hogeschool Zeeland.

De voormalige mensa neemt ook een belangrijke rol in bij de ontwikkeling van een woonzorgzone rondom de Regenboogflats. Dit is een gezamenlijk initiatief van de zorgverlener Zorgstroom en l'Escaut Woonservice. l'Escaut Woonservice zorgt hierbij voor de bouwkundige aanpassingen en Zorgstroom breidt haar dienstverlening uit. Zorgstroom huurt een gedeelte van de gebruikruimte van Stichting Majoraat en sinds het voorjaar van 2003 is hun wijkkantoor in de mensa gesitueerd. Naast een ontmoetingsplek voor ouderen (Stichting Majoraat) is de voormalige mensa nu ook een plek waar men terecht kan met allerlei vragen op het gebied van wonen en zorg (Rondom Wonen, 2003).

Andere ontwikkelingen ten aanzien van het voorzieningenaanbod in de wijk hebben zich voorgedaan op het gebied van onderwijs en zorg. In april 2001 zijn twee basisscholen (De Theo Thijssen en De Paauwenburg) gefuseerd tot één brede school.



Mensa / Stichting Majoraat  
(foto: l'Escaut Woonservice)

Een andere interessante ontwikkeling doet zich voor bij de Van Hogendorpweg. Een projectontwikkelaar heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum tussen twee Regenboogflats aan de Paauwenburgweg/ Van Hogendorpweg. De projectontwikkelaar Ultimo Vastgoed is met haar plannen ter goedkeuring naar de gemeente toegegaan. De gemeente reageerde enthousiast en heeft hierop enkele randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van het project. Eén van deze randvoorwaarden is dat het nieuwe winkelcentrum niet het einde zou betekenen voor de nabijgelegen winkelstrip aan de Paauwenburgweg en de Dreesstraat. Voor wat betreft de winkelvoorzieningen aan de Dreesstraat is de afwaardering van dit gebied gekoppeld aan de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Paauwenburgweg. Ultimo Vastgoed heeft zich ingekocht in beide winkelstrips en neemt de verdere exploitatie voor haar rekening. In het voorjaar van 2004 zal het nieuwe winkelcentrum worden opgeleverd. Op dit moment wordt nog gezocht naar een invulling van het winkelgebied aan de Dreesstraat, welke niet concurrerend mag zijn met het nieuwe winkelcentrum.

## 5.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking

Paauwenburg Zuidoost kent één grootschalige herstructureringsaanpak die heeft plaatsgevonden in de eerste helft van de jaren negentig. Nieuwe herstructureringsingrepen staan voornamelijk niet op de agenda. Kan de wijkaanpak als succesvol bestempeld worden? In deze paragraaf wordt gekeken naar de daadwerkelijke effecten van de vernieuwing van Paauwenburg in relatie tot de doelstellingen gedurende de wijkaanpak. Hoofddoelstelling bij de herstructureringsoperatie begin jaren negentig is het versterken van de marktpositie van Paauwenburg uitmondend in een differentiatie van de woningvoorraad en een gemêleerde bevolkings-samenstelling. Het creëren van een gedifferentieerde woningvoorraad moest tevens de verpaupering van de leefomgeving een halt toeroepen. In het navolgende zal aan de hand van een aantal wijkindicatoren worden bekeken hoe de wijk zich verhoudt ten opzichte van andere wijken in de gemeente Vlissingen, te weten de samenstelling van de woningvoorraad, bevolkings-samenstelling en inkomensgegevens. Daar waar de gegevens voorhanden zijn wordt een onderscheid gemaakt naar Paauwenburg Zuidoost, anders wordt volstaan met de gehele wijk Paauwenburg. Helaas zijn voor een aantal indicatoren geen gegevens beschikbaar in het jaartal voor de wijkaanpak, maar pas vanaf 1995.

Hierdoor is het niet mogelijk om de effecten van de wijkaanpak volledig weer te geven. Bij de interpretatie van de wijkindicatoren zal met dit gegeven kritisch worden omgegaan.

### 5.5.1 Positie van de wijk

#### > Samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad

Voor het geherstructureerde middengebied geldt dat de woningdichtheid is gedaald met 12 woningen per hectare, het aantal grondgebonden woningen is toegenomen met 17 procent en het percentage koopwoningen is toegenomen met 13 procent (zie fig. 5.4).

Figuur 5.4

Verandering plangebied in enkele kengetallen (Peildatum 1997)

Voor de aanpak	Na de aanpak
1.275 woningen	1.030 woningen
58 woningen per ha.	46 woningen per. ha.
985 gestapelde woningen	615 gestapelde woningen
Verhouding gestapeld/grondgebonden: 77/23	Verhouding gestapeld/grondgebonden: 60/40
Ca. 100 koopwoningen; rest huursector	Ca. 220 koopwoningen; rest huursector
Verhouding huur/koop: 92/8	Verhouding huur/koop: 79/21

Bron: Gemeente Vlissingen ST/bw 16.4.1997.

De woningvoorraad in Paauwenburg is in de periode 1990 tot 2002 sterk van samenstelling veranderd. Het percentage eigenaar bewoner is met 23 procent gestegen (Zie tabel 5.1). In 2002 is slechts 36 procent van de woningvoorraad in Paauwenburg in handen van de corporatie. Deze voorraad staat vrijwel geheel in Paauwenburg Zuidoost. De woningvoorraad in Vlissingen bestaat in 1990 uit 72 procent huurwoningen, in 2002 is 50 procent van de woningvoorraad in handen van een sociale verhuurder (aantal woningen 20.043).

Tabel 5.1

Eigendomsverhouding Paauwenburg (%)

	1990	2002*
Sociale-huurwoningen	59	36
Koopwoningen	41	64
Aantal woningen (absoluut)	2.868	2.763

Bron: Openbare bibliotheek Vlissingen 1991 en 2003.

\*Peildatum 01-01-2002

De mutatiegraad in Paauwenburg Zuidoost is vergeleken met de zeer slechte situatie in 1986 sterk verbeterd. In 1986 ligt de mutatiegraad op 18 procent, in 2002 is deze gedaald naar 7,6 procent.<sup>28</sup>

Kijken we naar de prijsontwikkeling van de woningen in Paauwenburg dan valt het volgende op te maken uit tabel 5.2. De WOZ-gegevens zijn alleen voorhanden van 1997 tot en met 2001. Dit betekent dat alleen iets gezegd kan worden over de prijsontwikkeling van de woningen na de aanpak. Uit de tabel blijkt dat de WOZ-waarde in Zuidoost in de periode 1997-2001 achterblijft bij de Vlissinge WOZ-waarde en sterk achterblijft bij de WOZ-waarde van de woningen in West. Dit heeft te maken met het feit dat de woningvoorraad in het gebied West voor het overgrote deel bestaat uit grondgebonden koopwoningen. Wanneer de ontwikkeling van de WOZ-waarde in beschouwing wordt genomen en wordt afgezet tegen WOZ-waarde in Vlissingen, dan blijkt dat de WOZ-waarde in Zuidoost het minst sterk is gestegen in de periode 1997-2001 (index 124). Er kan gesteld worden dat de prijsontwikkeling van de woningen in Paauwenburg Zuidoost achterblijft bij de stedelijke prijsontwikkeling.

Tabel 5.2 WOZ-waarde woningen ( in €)

	1997	2001	Index*
Paauwenburg Zuidoost	74.000	92.000	124
Paauwenburg West	113.000	162.000	143
Paauwenburg	85.000	113.000	133
Vlissingen	74.000	96.000	130

Bron: CBS 1997 en 2001.

\* Index 1997=100

## &gt; Samenstelling en ontwikkeling bevolking na de aanpak

Wanneer we kijken naar de leeftijdssamenstelling van Paauwenburg Zuidoost in de onderzoeksperiode 1991-2003, dan valt op dat deze niet veel is gewijzigd. Het percentage ouderen is met ongeveer 5 procent toegenomen en het percentage jongeren is nagenoeg gelijk gebleven (Zie tabel 5.3). De leeftijdsopbouw wijkt niet veel af in beide periodes in vergelijking met Paauwenburg. In vergelijking met de leeftijdsopbouw in Vlissingen blijkt dat Paauwenburg Zuidoost in beide periodes een kleiner aandeel 20-34 jarigen kent.

Tabel 5.3 Leeftijdsopbouw (%)

	Paauwenburg ZO		Paauwenburg		Vlissingen	
	1991	2003	1991	2003	1991	2003
0-19 jaar	23,6	22,5	24,5	22,6	24,5	22,4
20-34 jaar	13,9	16,8	16,9	14,4	23,4	20,0
35-64 jaar	49,0	42,3	46,9	45,0	36,1	41,4
65 jaar en ouder	13,5	18,4	11,7	18,0	16,0	16,2
Aantal inwoners (absoluut)	3.658	3.824	5.975	6.088	44.115	45.201

Bron: Openbare Bibliotheek Vlissingen 1992 en 2004.

In 1994 kent Paauwenburg Zuidoost (tijdens de aanpak) bijna 50 procent volledige gezinnen. Dit percentage is in 2003 toegenomen met bijna 10 procent, het percentage alleenstaanden is afgenomen met 9 procent (zie tabel 5.4). In vergelijking met de verdeling in Paauwenburg valt op dat Paauwenburg Zuidoost in beide periodes een lager aandeel alleenstaanden kent een hoger aandeel volledige gezinnen.

Tabel 5.4 Huishoudenssamenstelling (%)

	Paauwenburg ZO		Paauwenburg	
	1994	2003	1994	2003
Alleenstaanden	47	38	38	32
Onvolledige gezinnen	7	7	6	6
Volledige gezinnen*	46	55	57	62
Aantal huishoudens	1.853	1.922	2.759	2.883

Bron: Openbare Bibliotheek Vlissingen 1995 en 2004.

\* Definitie gehanteerd als door Openbare Bibliotheek Vlissingen. Volledige gezinnen bestaan uit samenwonenden, samenwonenden met kinderen, gezinnen met en zonder kinderen.

In vergelijking met de gemeente Vlissingen komt de verdeling in 1994 nagenoeg overeen met Paauwenburg Zuidoost, dit geldt ook voor het jaar 2003.

Wanneer we kijken naar de percentages niet-Nederlanders, dan blijkt dat in vergelijking met de wijken in de randstad de percentages niet-Nederlanders in Vlissingen laag liggen, nog geen 10 procent van de bevolking is van niet-Nederlandse afkomst in het jaar 2003. Voor Paauwenburg Zuidoost geldt een hoger percentage van 15 procent (zie tabel 5.5).

Tabel 5.5 Percentage niet-Nederlandse nationaliteit

	1995	2003
Paauwenburg Zuidoost	6	15
Paauwenburg West	1	10
Vlissingen	5	9

Bron: CBS 1995 en Openbare Bibliotheek Vlissingen 2004.

## &gt; Inkomenspositie na de aanpak

De inkomenspositie in Paauwenburg Zuidoost is in 2001 verbeterd ten opzichte van 1995. De stijging van het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in Zuidoost is vrijwel evenredig met de stijging van het Vlissingse gemiddelde (zie tabel 5.6). In 2001 is echter het gemiddeld besteedbaar inkomen in Paauwenburg Zuidoost gelijk aan het Vlissingse gemiddelde.

Tabel 5.6 Gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner per jaar (in 1)

	1995	2001	Index*
Paauwenburg Zuidoost	8,700	10,500	121
Paauwenburg West	11,100	12,200	110
Paauwenburg	9,700	11,100	114
Vlissingen	8,500	10,500	123

Bron: CBS 1995 en 2001

\* Index 1997=100

Alhoewel het gemiddeld besteedbaar inkomen in Paauwenburg Zuidoost is gestegen behoort in 2001 een groter aandeel van de bevolking tot de lage inkomensklasse, in vergelijking met het jaar 1995. In de periode 1995-2001 is het percentage lage inkomens gestegen met 14 procent en behoort 39 procent van de inwoners in 2001 tot de lage inkomensklasse. Deze percentages komen nagenoeg overeen met de gemeentelijke percentages (Zie tabel 5.7).

Tabel 5.7 Lage inkomens (%)

	1995	2001
Paauwenburg Zuidoost	25	39
Paauwenburg West	15	30
Paauwenburg	21	36
Vlissingen	23	41

Bron: CBS 1995 en 2001.

Alhoewel de werkloosheidspercentages in Paauwenburg Zuidoost in de periode 1995-2001 licht zijn gedaald, is het werkloosheidspercentage van Paauwenburg Zuidoost zowel in 1995 als in 2001 hoger dan het percentage van de gemeente Vlissingen (Zie tabel 5.8).

Tabel 5.8 In-actieven (%)

	1995	2001
Paauwenburg Zuidoost	25	23
Paauwenburg West	15	13
Paauwenburg	21	20
Vlissingen	23	20

Bron: CBS 1995 en 2001.

## &gt; Algemene conclusies in relatie tot de behaalde doelstellingen

Zoals eerder aangegeven hebben de meeste gegevens betrekking op de periode na de aanpak en zijn meer recente gegevens (na 2001) bij het schrijven van de rapportage niet beschikbaar. Deze aanmerking in ogenschouw nemend kan het

volgende worden opgemerkt over de effectiviteit van de wijkaanpak. Geconcludeerd kan worden dat de woningvoorraad gedifferentieerder is geworden, zowel in prijs als in eigendomsverhouding en dat de mutatiegraad sterk is gedaald. Paauwenburg Zuidoost heeft zich weliswaar positief ontwikkeld ten aanzien van de inkomenspositie en WOZ-waarde, maar deze ontwikkeling blijft iets achter bij het stedelijk gemiddelde. Het percentage inwoners met een laag inkomen is daarentegen toegenomen, evenals het percentage werklozen. Deze percentages zijn echter evenredig gestegen met de gemeentelijke percentages. Ten aanzien van de bevolkingssamenstelling is in de onderzoeksperiode niet veel veranderd. Er wonen meer allochtonen, ouderen en alleenstaanden en meer volledige gezinnen in Zuidoost.

De stevige aanpak in Paauwenburg Zuidoost heeft haar vruchten afgeworpen. Door de daad en slagkracht van alle partijen is de wijk in korte tijd weer een aantrekkelijke vestigingsplaats geworden met een woningvoorraad gedifferentieerd in prijs, verschijningsvorm en eigendomsverhouding. Met deze resultaten zijn gelijk de twee belangrijkste doelstellingen gerealiseerd: enerzijds de verbetering van de woningmarktpositie van Paauwenburg Zuidoost door verbetering van het woon- en leefklimaat van de wijk en anderzijds het creëren van een minder eenzijdige bevolking. Alhoewel de woningmarktpositie is verbeterd, is ook waar te nemen dat de ontwikkeling van Paauwenburg Zuidoost op een aantal punten achter blijft in vergelijking met de gemeente Vlissingen (o.a. WOZ-waarde en inkomen) en een hoog aandeel lage inkomensgroepen en uitkeringsgerechtigden kent. Dit is op zich niet verwonderlijk omdat 80 procent van de woningvoorraad nog steeds bestaat uit goedkope huurwoningen bestemd, voor de lagere inkomensgroepen.

## **5.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen**

Hoe beoordelen de betrokken partijen de wijkaanpak in Paauwenburg Zuidoost? Er is gesproken met medewerkers van de gemeente, corporatie, maatschappelijke instellingen en bewoners. Als eerste wordt ingegaan op de beoordeling van het organisatieproces van de wijkaanpak en ten tweede worden de meningen van de betrokkenen over de resultaten van de wijkaanpak beschreven.

### **5.6.1 Beoordeling organisatie wijkaanpak**

Zowel de gemeente, de corporatie als de betrokken bewoners zijn positief gestemd over de werkwijze tijdens de herstructurering van het middengebied. De betrokkenen brengen veelal de korte looptijd van het sloop- en nieuwbouwproject als pluspunt naar voren. De wethouder spreekt over de aanpak, hoewel gecompliceerd, toch daadkrachtige aanpak: 'De wijkaanpak is enerzijds gecompliceerd door een teveel aan partijen – vier marktontwikkelaars – maar anderzijds door de hanteerbaarheid en eenduidigheid van het probleem met veel slag- en daadkracht afgehandeld.'

In de gesprekken komt ook duidelijk naar voren dat de participatie van bewoners bij het sloop- en nieuwbouwproject erg goed is verlopen. De bewoners zijn gedurende het gehele proces sterk betrokken geweest middels een wijkcomité, het huurderscomité Regenboogflats en enkele bewonersgroepen. Een medewerkster van de corporatie spreekt over een sterke en goed georganiseerde club, goed ondersteund door het opbouwwerk. Zij geeft aan dat bewoners de sloop voor hen persoonlijk vervelend vonden, maar ze zagen de noodzaak voor de wijk er wel van in: 'De bewoners hadden zoiets van: dit laten wij niet met ons Paauwenburg gebeuren.' De gemeente geeft ook aan dat de participatie van bewoners in Paauwenburg altijd hoger heeft gelegen dan in andere wijken in Vlissingen. Het wijkcomité, het huurderscomité van de Regenboogflats, en de bewonersgroep Gerbrandystraat bestaan zelfs nog steeds. Daarnaast zijn enkele jaren geleden een wijkplatform (bestuurlijk niveau), een wijkwerkersoverleg (uitvoerend niveau) en een wijkraad



ingesteld. In de eerste twee overlegvormen zitten naast bewoners afgevaardigden van l'Escaut, de gemeente en diverse maatschappelijke organisaties als Majoraat, politie en basisscholen. De wijkraad bestaat geheel uit bewoners die de belangen van alle burgers in Paauwenburg behartigen bij de gemeente en corporatie. Uit de gesprekken komt naar voren dat het wijkplatform moeizaam functioneert. Weliswaar wordt er veel overlegd in het wijkplatform, maar deze overleggen hebben nog geen meerwaarde voor de wijk opgeleverd: concrete resultaten zijn nauwelijks geboekt.

### 5.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

De gemeente en corporatie zijn het erover eens dat de gekozen herstructureringsaanpak in de jaren negentig in z'n algemeenheid succesvol is geweest. De hardnekkige verpaupering is een halt toegeeroepen. Niet alleen de woningvoorraad in het middengebied is kwalitatief op een hoog peil gebracht, er is ook geen sprake meer van een monotoon gebied. De gemeente en corporatie spreken vol trots over het stedenbouwkundig plan van Ashok Bhalotra. Met het vertrek van overlastgevers is het sociale klimaat tevens verbeterd. De wethouder spreekt over een 'goede wijk', alleen had destijds de aandacht ook gericht moeten worden op de voorzieningenstructuur.

De gemeente is van mening dat in het koopgedeelte van het middengebied nauwelijks leefproblemen voorkomen. De corporatie merkt op dat de bewoners van het Cirkelgebied negatief aankijken tegen de portiekflats 'waar grote gezinnen wonen'. Veel klachten bereiken de corporatie vanuit het wijkcomité. De klachten worden enigszins gebagatelliseerd. De corporatie is van mening dat het wijkcomité 'de lat wèl erg hoog legt'.

Overigens wordt door bijna alle betrokken partijen de omstreden doctoraalscriptie naar de effecten van de herstructurering in Paauwenburg Zuidoost aangehaald.<sup>29</sup> In deze scriptie wordt betoogd dat woningdifferentiatie niet leidt tot verbeterde leefbaarheid, wanneer dit begrip wordt toegespitst op sociale integratie (Tromp, 2001: 87). Weliswaar is volgens de auteur de leefbaarheid verbeterd in de zin dat de buurt weer veilig, net en schoon is en dat de bewoners naar tevredenheid in de wijk wonen, maar de onderlinge sociale integratie tussen verschillende bevolkingsgroepen – kopers Cirkel enerzijds en huurders portiekflats aan Lieftinckstraat en Troelstraweg anderzijds – is niet aanwezig. Door de afwezigheid van deze contacten - de studente spreekt over een 'onevenwichtig machtsbalans in de nieuwe bevolkingsconfiguratie' - zouden de positieve effecten van de herstructurering teniet worden gedaan. Deze constatering, gebaseerd op uitspraken van slechts enkele bewoners, heeft geleid tot grote consternatie bij de betrokken partijen die van mening zijn dat al lang bekend is dat nauwelijks contacten bestaan tussen de bewoners van de eerdergenoemde portiekflats en de bewoners uit de Cirkel, maar dat daarentegen wel normaal sociaal verkeer aanwezig is tussen bewoners van de flats aan de Schaepmanstraat en de rest van de wijk. Desalniettemin komt in de focusgesprekken de tegenstelling tussen de bewoners uit de Cirkel en de bewoners van de gerenoveerde portiekflats opnieuw naar voren.

De bewoners roemen de gunstige ligging van Paauwenburg Zuidoost: goede uitvalswegen, dicht bij het strand en het centrum, een mooie, ruime en groene stedenbouwkundige opzet en goede woningen zijn allemaal factoren die bijdragen aan het welbevinden in de wijk.

De reputatie van de wijk is ook goed. Bij buitenstaanders staat de wijk bekend als een geliefde wijk om in te wonen. 'Vroeger schaamde je je om te moeten vertellen dat je in Paauwenburg woonde, nu niet meer. Het imago is sterk verbeterd.' (huurder sinds 1979 in PB).

Enkele bewoners daarentegen, wonend in de koopwoningen in de cirkel, geven aan dat botsende leefstijlen een grote stempel drukken op hun woongenot. Sommigen

zijn van mening dat de verpaupering langzaamaan het gebied binnensluipt. Zij refereren hierbij aan de overlast van de bewoners in de portiekflats aan de Troelstraweg en aan de Lieftinckstraat. Deze flats, aan de rand van het Cirkelgebied, zijn bij de herstructureringsaanpak niet gesloopt maar gerenoveerd. Deze 'shotel-flats' fungeren volgens de kopers veelal als tijdelijke woonruimte voor arbeiders uit Oost-Europa, illegalen en grote gezinnen van allochtone afkomst. Drugsoverlast - 'sommige woningen lijken wel koffieshops'-, vervuiling - 'zulke bergen vuil op straat'-, normvervaging - 'kinderen plassen tegen paaltjes waar ouders bij staan'- en geluidsoverlast zijn genoemde problemen. Volgens de koopbewoners is de situatie vier à vijf jaar geleden slechter geworden, 'toen is het gaan rommelen'. Een deel van de eigenaar bewoners en huurders spreekt de angst uit voor een nieuwe toestroom van hetzelfde type bewoners uit de Bonedijkerstraat in de nabijgelegen wijk Middengebied. De complexen in deze straat zullen op korte termijn worden gesloopt. Een bewoner (huurder, sinds 1979 in PB) vraagt zich af waarom deze flats destijds ook niet zijn gesloopt. 'Dat zou een heleboel problemen hebben voorkomen.' De hiervoor genoemde klachten hebben betrekking op een klein gebied in Paauwenburg Zuidoost. De mate van ervaren overlast blijkt erg straat- en blokgebonden te zijn. Bewoners van de koopwoningen die wonen in de Van Bossestraat, ondervinden geen last van de gerenoveerde portieketage flats aan de rand van de Cirkel. Ook de huurders die niet in de buurt van beide straten wonen merken niets van de overlast. Bewoners in Paauwenburg Zuidoost zijn ook van mening dat het voorzieningenniveau verbetering behoeft. Het ontbreken van bijvoorbeeld een postkantoor of bank wordt sterk gehekeld. Kleine supermarkten in de wijk 'dwingen de mensen de wijk te verlaten om ergens anders de boodschappen te halen', aldus een bewoner (koper, sinds 1995 in PB). De huidige ontwikkelingen rondom het nieuwe winkelcentrum Paauwenburg worden toegejuicht. Ook zijn de betrokken partijen van mening dat in Paauwenburg een groot gebrek is aan voorzieningen voor jongeren, waardoor hangjongeren (afkomstig van zowel Paauwenburg en andere wijken) zorgen voor vandalisme, graffiti en herrie.

## 5.7 Conclusies

De woorden verpaupering, monotoon en slecht imago die eind jaren tachtig kenmerkend zijn voor Paauwenburg Zuidoost zijn anno 2004 niet meer van toepassing. Deze omslag is een direct gevolg geweest van de grootschalige herstructureringsaanpak in de jaren negentig. Een deel van de woningvoorraad is gesloopt en nieuw gebouwd en gerenoveerd, bovendien is de woonomgeving opgeknapt. De herstructurering is nagenoeg volgens plan verlopen: aan de vooraf afgesproken aantallen sloop en nieuwbouw is voldaan. Sindsdien is de stedenbouwkundige opzet gevarieerd en er staat een goede kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad. De marktpositie is versterkt en de leefbaarheid is sterk verbeterd. De sociale onveiligheid en verloedering zijn bijna geheel verdwenen (veel overlastgevers zagen tijdens de herhuisvesting hun kans schoon om zich buiten Paauwenburg te vestigen). Corporatie en gemeente zijn tevreden over de aanpak en het behaalde resultaat. De bewoners eveneens, alhoewel bij een deel van de koopbewoners in het geherstructureerde middengebied de angst bestaat voor (verdere) verpaupering van de leefomgeving rondom de gerenoveerde portiekflats aan de rand van het middengebied. Investeren in sociaal beheer in Paauwenburg Zuidoost blijft daarom noodzakelijk; een groot deel van de woningvoorraad bestaat immers uit sociale huurcomplexen, die woontechnisch niet altijd in goede staat zijn. In de huidige krappe woningmarkt zijn de woningen in deze complexen makkelijk te verhuren, maar in een ruime woningmarkt zal dit moeilijker worden. Marktontwikkelingen hebben overigens de afgelopen jaren een rol gespeeld in de wijkverandering (en daarmee in de wijkaanpak) van Paauwenburg Zuidoost. In de volgende paragraaf wordt kort ingegaan op deze context.

### 5.7.1 Het probleem versus de context

De sanering in het middengebied in Paauwenburg Zuidoost is sterk ingegeven door marktontwikkelingen. Destijds was sprake van een ruime woningmarkt waar geen vraag bestond naar huurwoningen maar naar koopwoningen. Op basis van markt-overwegingen is gekozen voor nieuwbouw in de koopsector. De wijkaanpak van begin jaren negentig heeft hierdoor een sterk ruimtelijk-economische invalshoek. De ruime woningmarkt is ook op een andere manier van invloed geweest. In het uitvoeringsplan van de plangroep en in de gemeentelijke beleidsvisie in 1989 wordt melding gemaakt van voldoende passend aanbod in Paauwenburg voor de bewoners uit de te slopen complexen om verdringing te voorkomen. In de praktijk blijkt echter dat veel kandidaten voor de herhuisvesting de noodzakelijke verhuizing combineren met het maken van een stap in hun wooncarrière. Door de ruime woningmarkt begin jaren negentig hebben zij volop keuze in het huuraanbod in andere delen van Vlissingen. De combinatie van een urgentieverklaring en verhuiskostenvergoeding vergemakkelijkt hun zoektocht naar een andere woning in zeer grote mate. In deze tendens vertrekken ook de veroorzakers van de vele overlastsituaties in Zuidoost. Ook van belang is de instroom van nieuwkomers in Paauwenburg Zuidoost. Eind jaren tachtig wonen relatief veel nieuwkomers als Antillianen en Surinamers in de wijk als gevolg van de onafhankelijkheid van Suriname. Bij de sloop van de complexen verhuizen zij veelal naar de Randstad. In de jaren negentig is de instroom van nieuwkomers veel beperkter dan de instroom in de jaren tachtig. De huidige beheerkoers die wordt gevaren in de wijkaanpak is opnieuw ingegeven door marktontwikkelingen. De Vlissingse woningmarkt trekt aan tegen het einde van de jaren negentig en van een ruime woningmarkt is dan geen sprake meer. De vraag naar koopwoningen stabiliseert, maar de vraag naar huurwoningen wordt juist groter. Deze veranderende vraag leidt vooral de laatste jaren tot een toenemende krapte op de woningmarkt, waardoor de noodzaak voor sloop van een aantal complexen, ondanks de matige bouw- en woontechnische staat, in Paauwenburg Zuidoost op dit moment niet aan de orde is.

### 5.7.2 Evolutie wijkaanpak

Wanneer we de wijkaanpak in Paauwenburg Zuidoost bezien over de afgelopen vijftien jaar, dan kunnen drie periodes worden onderscheiden, namelijk de periode voor, tijdens en na de grootschalige herstructurering. Het verschil tussen deze periodes is gelegen in de aanpak (resp. beheer, herstructurering, beheer). Er zijn echter ook verschillen te noemen tussen de wijkaanpak in de periode 1987-1997 (eerste en tweede periode) en de periode daarna (derde periode).

Het eerste verschil is gelegen in de focus op het voorzieningenniveau in de wijk. Tot en met 1997 is de aandacht vooral uitgegaan naar de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving in relatie tot de sociaal-economische en sociaal-culturele samenstelling van de bevolking. In de huidige wijkaanpak bestaat expliciete aandacht voor de voorzieningenstructuur: realisatie van een brede school, een woonzorgzone en een winkelcentrum.

Ten tweede kent de wijkaanpak in de voorgaande jaren een grote mate van integraliteit in die zin dat gemeente, corporatie, marktpartijen en wijkbeheer gezamenlijk de problemen in Paauwenburg Zuidoost aanpakken. De periode vanaf medio 1997 wordt gekenmerkt door een beheersituatie en afzonderlijke (particuliere) initiatieven, waarbij kleine of grote projecten in de voorzieningenstructuur worden opgestart. Denk hierbij weer aan de woonzorgzone, de brede school en het winkelcentrum. In de huidige wijkaanpak neemt één (markt)partij het voortouw en andere (markt-)partijen reageren hierop. De ontwikkelingen in de markt worden door de verschillende partijen goed in de gaten gehouden en hierop wordt tijdig geanticipeerd.

### 5.7.3 Perspectief

In plaats van een grootschalige aanpak zoals in het begin van de jaren negentig wordt nu de weg van geleidelijkheid gevolgd. Grootschalige herstructureringsingrepen staan voor Paauwenburg Zuidoost niet op stapel. De aandacht richt zich in de toekomst op de sociale structuur in de wijk. Aandachtspunt is, naast het ontwikkelen van de woonzorgzone, het sociaal beheer in de wijk. Bezuiniging hierop heeft geleid tot afkalving van het welzijnswerk en het verdwijnen van de wijkagent, waardoor een stuk sociale controle op vooral de rondhangende jongeren is verdwenen. Door het ontbreken van ontplooiingsmogelijkheden voor de jeugd, zorgen jongeren op bepaalde plaatsen in de wijk voor overlast, variërend van vandalisme tot botsingen met oudere wijkbewoners. Ook blijken er botsende leefstijlen te bestaan tussen bewoners van koopwoningen en bewoners van een aantal portiekflats. Een groot deel van de woningvoorraad in Paauwenburg Zuidoost bestaat nog steeds uit sociale-huurcomplexen, die woontechnisch niet altijd in goede staat zijn. De huidige inspanningen zijn er op gericht om de stabiele positie van de wijk te handhaven. Investeren in sociaal beheer is hierbij noodzakelijk, zeker met het oog op een mogelijke instroom van nieuwe bewoners uit de te herstructureren wijk Middengebied.

- 21) Westduin wordt bij de bespreking verder buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om een recreatiegebied.
- 22) Tien woonlagen op twee onderlagen garages en bergingen.
- 23) In de periode 1983-1989 daalde het inwonertal in Vlissingen met 2.500 (Buys, 1997: 65).
- 24) In een aantal maisonnettes bedraagt de leegstand zelfs 50 procent in het eerste kwartaal in 1988 en in dezelfde periode is de mutatiegraad in een tweetal portieketagecomplexen 30% procent.
- 25) Al vanaf 1984 worden in hoofdzaak kamers in deze complexen verhuurd aan studenten (Bron: Nota Paauwenburg Vlissingen, Basco, 1987).
- 26) Basco Stichting Projecten is door Woningstichting Basco opgezet voor de realisatie van koopwoningen en woningen in de sociale-huursector.
- 27) Bron: Gemeente Vlissingen, ST/bw 16.4.1997.
- 28) Gegevens voor Paauwenburg en andere wijken in Vlissingen zijn helaas niet voorhanden (Bron: Basco, 1987 / L'Escaut Woonservice 2003).
- 29) Tromp, E., (2001), Leven in een gedifferentieerde buurt. Een onderzoek naar de kansen en de leefbaarheid in een gemengde samenleving. Amsterdam: Doctoraalscriptie FRW, UvA.

## 6 Selwerderwijk Groningen

### 6.1 Introductie

De wijkaanpak in de Selwerderwijk is begin jaren negentig van start gegaan met een grootschalige herstructurering van Selwerderwijk Noord. Dit is de enige herstructureringsoperatie die de wijk gekend heeft. De aanpak in de jaren daarna is gericht op het sociaal beheer van de wijk. Van verpaupering en verloedering zoals begin jaren negentig is geen sprake meer, de wijk functioneert, met haar goedkope woningvoorraad en lage inkomensgroepen, naar behoren. Grootschalige herstructureringsingrepen staan de komende jaren niet op stapel: beleidsmakers en bewoners zijn het met elkaar eens dat de wijk met name de functie vervult als huisvesting van de lage inkomensgroepen.

Asingastraat (foto: De Huismeesters)



### 6.2 Wijkschets

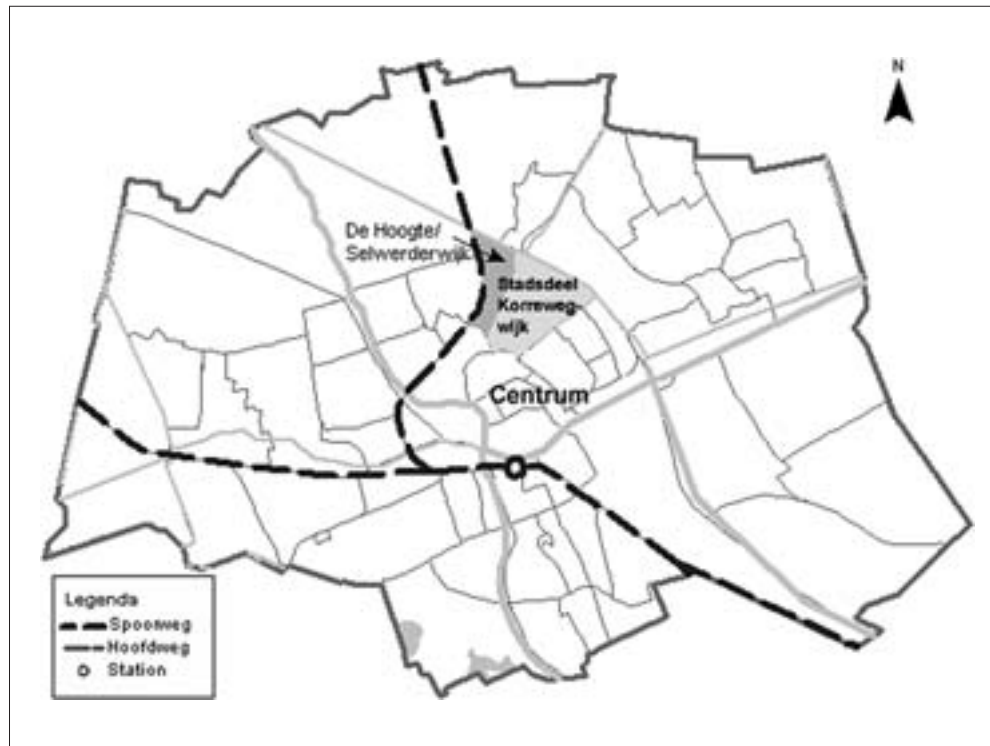
De Selwerderwijk vormt samen met de wijk De Hoogte één wijk. De Hoogte-Selwerderwijk is voor en na de oorlog gebouwd en bestaat uit circa 1.900 woningen. De Hoogte is een vooroorlogse wijk waartegen de naoorlogse wijken Selwerderwijk Noord en Selwerderwijk Zuid zijn gebouwd. De Hoogte/Selwerderwijk wordt afgesneden van de omringende wijken door aan de ene kant de Bedumerweg en aan de andere kant de spoorlijn. Selwerderwijk Noord en Zuid worden gescheiden door de Asingastraat. Deze studie heeft betrekking op deze twee laatste wijken.<sup>30</sup> De Selwerderwijk is gebouwd in de jaren vijftig, waarbij Selwerderwijk Noord als eerste tot stand komt. Noord bestaat oorspronkelijk uit lange stratenpatronen van portiekwoningen en Zuid bestaat voornamelijk uit open rechte bouwblokken. Aan de rand van de wijk (Asingastraat) zijn voornamelijk vier lagen portiekflats gebouwd. De Selwerderwijk is te typeren als een echte woonwijk, winkelvoorzieningen zijn minimaal aanwezig.

In totaal zijn ruim 1100 naoorlogse woningen gebouwd (Gemeente Groningen, Dienst RO, 1989). De woningvoorraad is bijna geheel in handen van twee sociale verhuurders, waarvan één corporatie 90 procent van de huurwoningen bezit. Het overige deel van de woningvoorraad is in bezit van particuliere huurders en eigenaar

bewoners. De Selwerderwijk bestaat tegen de jaren negentig hoofdzakelijk uit drie en vier lagen portiekflats.

De wijk De Hoogte/Selwerderwijk ligt in het noorden van de stad Groningen, tegen de binnenstad aan. De Hoogte/Selwerderwijk vormt samen met de Korrewegbuurt, de Oost-Indische buurt en de West-Indische buurt de Korrewegwijk. De Korrewegwijk maakte onderdeel uit van het Uitbreidingsplan van Berlage uit 1928. Deze woonwijk, bestemd voor arbeiders en middenstanders is gebouwd vanaf halverwege jaren twintig tot en met begin jaren zestig.

Figuur 6.1 Positie Selwerderwijk in Groningen.  
CBS-kaart. Bewerkt door OTB, 2004.



### 6.3 Aanleiding wijkaanpak

Eind jaren tachtig is de woningvoorraad in de Selwerderwijk te kenmerken als sterk eenzijdig: relatief veel kleine, gestapelde huurwoningen, voornamelijk portieketage woningen. Door de uittocht van gezinnen, ingezet begin jaren zeventig en de intocht van veel een- en twee persoonhuishoudens neemt het aantal inwoners in de Selwerderwijk af. De nieuwe wijkbewoners zijn grotendeels laaggeschoold en hebben weinig te besteden. Binnen deze lage inkomensgroepen zijn veel werkende en werkloze jongeren en studenten. Kortom, naast een eenzijdige woningvoorraad, die bovendien woontechnisch sterk verouderd is, is bovendien sprake van een eenzijdige bevolkingssamenstelling. Ook is de grotendeels jonge bevolking (tussen de 25 tot 39 jaar) niet honkvast. Afgestudeerden verlaten de wijk en veel bewoners beschouwen de Selwerderwijk als eerste opstap in hun wooncarrière. Dit heeft tot gevolg dat de Selwerderwijk een relatief hoge mutatiegraad kent (Heeger, 1997). Deze problemen manifesteren zich voornamelijk in Selwerderwijk Noord. De problemen hebben daarnaast niet alleen betrekking op de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling maar ook op de sociale leefomgeving. Veel inwoners voelen zich weinig tot niet verantwoordelijk voor de woonomgeving. Onder de studenten leeft bijvoorbeeld de attitude 'leven en laten leven' (Kleinhans et.al., 2000). Drugsoverlast is een ander probleem dat eind jaren tachtig de kop opsteekt en enkele delen van Selwerderwijk Noord teistert. De hiermee gepaard gaande criminaliteit leidt tot sociale problemen (openbare drugshandel) en een slecht imago van de gehele wijk (Noord en Zuid). De woonomgeving verpaupert zienderogen.

## 6.4 Wijkaanpak

De wijkaanpak van de afgelopen vijftien jaar in de Selwerderwijk is veelal onderdeel van beleidskaders in samenhang met de wijk De Hoogte of als onderdeel van het stadsdeel Korrewegwijk<sup>31</sup>. In de beschrijving van de wijkaanpak zal dit duidelijk aangegeven worden. Er worden vier periodes in de wijkaanpak onderscheiden, namelijk de aanpak 1989-1994, waarin de herstructurering van de Selwerderwijk Noord centraal staat, de periode 1994-1998, gekenmerkt door beheermaatregelen, de periode 1998-2000, eveneens gekenmerkt door beheermaatregelen, maar dan vormgegeven vanuit gemeentelijk beleid en als laatste de periode 2000 tot heden, waarin een sociale wijkaanpak centraal staat.

### 6.4.1 Aanpak 1989-1994: herstructurering Selwerderwijk Noord

Eind jaren tachtig gaan de gemeente en corporatie over tot actie en dit leidt tot een verbeterplan voor Selwerdwijk Noord. Selwerderwijk Zuid blijft in de plannen buiten beschouwing omdat dit deel van de wijk in de jaren tachtig reeds een groot onderhoudsbeurt heeft ondergaan (in het kader van het stadsvernieuingsbeleid). Het verbeterplan komt voort uit de wijkvisie Korrewegwijk/ De Hoogte (1989). Deze wijkvisie dient als 'onderlegger' en integratiekader voor de planontwikkeling van het gehele gebied. Enerzijds wordt ingezet op behoud en beheer (o.a. De Hoogte, Indische buurt en Selwerderwijk Zuid) en anderzijds op verbetering en vernieuwing van de woningvoorraad en woonomgeving (o.a. Selwerderwijk Noord en Korrewegbuurt). Naast de woningvoorraad, worden aanbevelingen gedaan voor de herinrichting van de openbare ruimte, de voorzieningen (o.a. detailhandel en dienstverlening), het verkeer en het buurtbeheer (het opzetten van meerdere buurtbeheergroepen). Verbeteren van de Korrewegwijk leidt tot een wijk met toekomstwaarde, met verschillende woonmilieus, waar elke bewoner voldoende mogelijkheden heeft voor een woning naar eigen keuze (Gemeente Groningen, Dienst RO, 1989).

Naar aanleiding van de wijkvisie van 1989 is voor de Selwerderwijk/De Hoogte een volkshuisvestingsplan ontwikkeld (1991). Dit is een gezamenlijk product van corporatie De Huismeesters, de gemeente, het buurtcomité en het opbouwwerk. Ook hier streven de betrokken partijen naar verschillende woonmilieus, waar bewoners voldoende mogelijkheden hebben om binnen de wijk door te stromen. Hoofddoelen zijn het verbeteren van de toekomstwaarde en de leefbaarheid (Kleinhans et. al, 2000). Impliciet wordt verondersteld dat het creëren van grotere (koop)woningen, waardoor meer gezinnen de wijk zouden bevolken, bijdraagt aan de sociale samenhang in de buurt. Tegelijkertijd streeft men naar het zo laag mogelijk houden van de huren.

De volgende stedenbouwkundige differentiatie voor Selwerderwijk Noord wordt voorgesteld en tevens uitgevoerd: een 'vernieuwde ingreep' in 378 portiekflats. In de periode 1991-1994 vinden de volgende maatregelen plaats: renovatie laagniveau van 240 portiekwoningen, samenvoeging en aftopping van 96 portiekwoningen tot 40 ruimere eengezinswoningen in betaalbare sector. Sloop van 42 woningen en nieuwbouw van 20 sociale koopwoningen. Op de plek van een speeltuin wordt een seniorencomplex gebouwd, bestaande uit 52 ouderenwoningen. Na afloop van alle maatregelen is de woningvoorraad met 26 woningen afgenomen (Kleinhans et. al., 2000).

Figuur 6.2 Vernieuwingsmaatregelen periode 1991-1994 Selwerderwijk Noord

Gebied	Maatregelen	Jaar van oplevering
- Borgplein	Nieuwe plek speeltuin en buurthuis	1992
- Plek speeltuin (Bedumerstr. en Borgwal)	Nieuwbouw seniorencomplex 't Hoogtepunt'	1992
- Van Slingelandstraat/ Jacob Catsstraat	Samenvoeging & aftopping 96 portiek- tot 40 eengezinswoningen	1993
- Van Oldebarneveltlaan/Jacob Catsstraat/Bedumerstraat	Laag niveau renovatie 240 portiekwoningen	1995
- Borgplein	Sloop 42 woningen, nieuwbouw Sociale koopwoningen	1995

Het onrendabele deel van de ingreep is gefinancierd door de corporatie, de gemeente en het Rijk. De corporatie De Huismeesters heeft circa 20 miljoen gulden ( bijna 10 miljoen euro) geïnvesteerd in de vernieuwing van Selwerderwijk Noord (Heeger, 1997). Ten tijde van de herstructureringsingreep is ook een aantal drugspannen gesloten. Dit is in nauwe samenwerking gebeurd met de gemeente en corporatie, maar ook met bewoners.

#### 6.4.2 Aanpak 1994-1998: beheeraanpak

De 'vernieuwde ingreep' in Selwerderwijk Noord is met succes uitgevoerd. Alle woningen zijn bij de oplevering erg in trek, met name de senioren- en eengezinswoningen. Naar schatting is 50 procent van de bewoners in het vernieuwde gebied een doorstromer (Kleinhans et.al, 2000). Na oplevering van het plangebied is de drugsoverlast niet verdwenen, maar afgenomen, en volgens de gemeente, lange tijd 'beheersbaar'.

De Selwerderwijk blijft, ook na de herstructurering van Selwerderwijk Noord, een wijk voor de lagere inkomensgroepen. Er staan in de jaren negentig geen groot-schalige fysieke ingrepen op stapel. De aandacht is nu vooral gericht op het beheer van de wijk om sociale problemen op te lossen en beheersbaar te houden. In de eerste helft van de jaren negentig gaat de aandacht vooral uit naar de buitenruimte en werkgelegenheidsprojecten en vanaf 1996 richt de aandacht zich opnieuw op het beheer van de woonomgeving, waarbij het accent ligt op de drugsproblematiek en veiligheid.

In de eerste helft van de jaren negentig voert de woningcorporatie De Huismeesters een dagelijks beheerbeleid (voor zowel De Hoogte als de Selwerderwijk), waarin maatregelen zijn opgenomen voor één jaar. Zij werken hierbij nauw samen met meerdere buurtcomités. Ook worden maatregelen genomen in het kader van het grote stedenbeleid. Deze maatregelen bestrijken niet alleen de Selwerderwijk, maar ook de wijken in het stadsdeel Korrewegwijk (De Hoogte, Indische buurten, Korrewegbuurt). Verschillende projecten zijn in de Selwerderwijk opgestart, zoals het afsluiten van brandgangen en het afsluiten van verschillende portieken. Ten aanzien van de werkgelegenheid in de Korrewegwijk worden werklozen vanaf 1994, in het kader van het SEND-project (socio economic network development) aan een baan geholpen.<sup>32</sup> Met Europese subsidie worden nieuwe netwerken van het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en (gemeentelijke instellingen) opgezet om (langdurig) werklozen aan een baan te helpen (Prins, 1997).

Halverwege de jaren negentig ligt het accent op de drugsproblematiek en de veiligheid in de wijk. Sinds 1996 is het Meldpunt Drugsoverlast operationeel. Dit meldpunt is in eerste instantie opgezet om drugsoverlast door te geven, twee jaar later is het ook mogelijk om andere vormen van overlast door te geven (Gemeente Groningen/Intraval, 1998). Uit een inventarisatie van het aantal klachten doorgegeven bij het Meldpunt, blijkt dat het vaak gaat om het dealen op straat en



Figuur 6.3 Plattegrond Selwerderwijk  
Gemeente Groningen.  
Bewerking OTB, 2004.



om het deelen vanuit de woningen. Ook openlijk gebruik vinden de bewoners zeer hinderlijk, evenals geluidsoverlast en burengerucht als gevolg van de drugshandel. De drugsoverlast teistert niet geheel Selwerderwijk, maar delen ervan: Bedumerstraat, Johan de Witstraat, De Asingastraat, Van Slingelandtstraat en de Noorderstationstraat (Gemeente Groningen/Intraval, 1998).

6.4.3 Aanpak 1998 tot 2000: beheeraanpak in het stedelijk verband  
De Huismeesters zet eind jaren negentig een nieuw beheerbeleid op. In opdracht van de woningcorporatie is door Buro Vijn een onderzoeksrapport voor De Hoogte en Selwerderwijk gemaakt, dat heeft geresulteerd in een Strategisch Beheerplan De Hoogte/Selwerderwijken (1998). In dit plan wordt een aantal voorstellen gedaan voor de korte en lange termijn. Op korte termijn (tot en met 2001) worden voorstellen gedaan als het verbeteren van het dagelijks en sociaal beheer, het versterken van de sociale samenhang (o.a. door verkoop van huurwoningen), het weer in eigen

beheer nemen van het tuinonderhoud in enkele straten, verbetering van de verkeerssituatie en het intensiveren van het toewijzingsbeleid. Voor de langere termijn, vanaf 2003, wordt voorgesteld nieuwe herstructureringsmaatregelen te nemen ter versterking van de toekomstwaarde van de wijk, met name voor Selwerderwijk Zuid en De Hoogte (Heins & Kleinhans, 1998).

Vrijwel alle projecten voor de korte termijn zijn gerealiseerd. De maatregelen voor de lange termijn echter niet. Dit heeft te maken met het stedelijke convenant wijkvernieuwing dat in 1998 voor alle wijken in de hele stad is vastgesteld. Voor de Selwerderwijk geldt dat grootschalige fysieke maatregelen de eerst komende jaren niet plaats zullen vinden en dat herstructurering van andere wijken voorrang krijgt. Met de ingang van dit convenant wordt de wijkaanpak in de Selwerderwijk vanaf 1998 in sterke mate bepaald door het woonbeleid op gemeentelijk niveau.

---

#### *Kader Convenant wijkvernieuwing 1998*

Het convenant wijkvernieuwing is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de drie grootste woningcorporaties in Groningen. De gemeentelijke volkshuisvestingsnota Thuis in de Stad (1998) ligt aan dit convenant ten grondslag. In het convenant wordt o.a. geconstateerd een discrepantie bestaat tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, door een gebrek aan kwalitatieve goede en ruime woningen. Doelstelling van het convenant is daarom het tegemoet komen aan deze toenemende kwaliteitsvraag door meer woningen te realiseren in de duurdere (koop)sector, onder meer door de sloop van het overschot aan goedkope portiek- en galerijwoningen in de naoorlogse wijken. Aan de hand van een driedeling in zwaarte van ingrepen in de woningvoorraad zijn de wijken gelabeld: hoogniveau wijken, middenniveau wijken en laagniveau wijken. Bij hoogniveau gaat het om grootschalige herstructurering van de totale wijk, bij het middenniveau gaat het om herstructurering van een aantal blokken of een deel van de wijk, bij het laagniveau gaat het uitsluitend om ingrepen op complexniveau (Hacquebord, 1998). Op basis van een wijkanalyse, waarin is gekeken naar bedreigingen voor de volkshuisvesting, sociale problematiek en leefbaarheid, is het stadsdeel Korrewegwijk - dus ook de Selwerderwijk - als laag- en middenniveau wijk bestempeld. Voor andere wijken in Groningen worden de bedreigingen groter geacht en is ingrijpen op hoogniveau noodzakelijk (Gemeente Groningen, 1999). De maatregelen in het convenant wijkvernieuwing hebben een looptijd tot 2010.

De wijkaanpak in deze periode is sterk gericht op de sociale pijler van de Selwerderwijk. De sociale wijkaanpak heeft tot doel de leefbaarheid en de sociale samenhang in de wijk te verbeteren en te versterken. Van échte grote problemen in de Selwerderwijk is geen sprake, er is echter wel sprake van hardnekkige problemen. De drugsproblematiek is ook in deze periode een punt van aandacht. Drugspannen zijn niet uit de wijk verdwenen en overlast van het openlijk dealen en gebruik op straat komt vaak voor. De wijkbewoners hebben in de zomer ook last van Antilliaanse hangjongeren. Aan de Van Oldebarneveldlaan is sinds enkele jaren sprake van een samenscholing van een groep van ongeveer 20 jongeren, afkomstig van binnen en buiten de wijk. Deze samenscholing brengt geluidsoverlast en onveiligheidsgevoelens met zich mee voor een gedeelte van de wijkbevolking.

#### 6.4.4 Periode 2000 tot heden: sociale wijkvernieuwing

De sociale koers in de wijkaanpak wordt voortgezet en verder uitgebouwd. Vanaf 2000 is de oriëntatie nog sterker gericht op de sociale pijler van de wijkaanpak. Dit heeft opnieuw te maken met de beleidskaders op het stedelijk niveau. Met de gemeentelijke stadsvisie Het Stedelijk alternatief (2000) en later het Lokaal Akkoord (2002) van de gemeente en woningcorporaties is de doelstelling expliciet gesteld: Selwerderwijk is een wijk voor de lagere inkomensgroepen en dient dit ook te blijven. Woningcorporatie De Huismeesters geeft daarom aan dat de komende tien

jaar geen grootschalige fysieke ingrepen op stapel staan. Naast regulier onderhoud en de verkoop van enkele tientallen woningen in Selwerderwijk (o.a. in de Bedumerstraat), zal de samenstelling van de woningvoorraad niet wijzigen.

---

#### *Kader herijking convenant wijkvernieuwing*

De gemeente heeft in de stadsvisie Het Stedelijk Alternatief (2000) invulling gegeven aan de sociale component van het Groningse beleid voor wijkvernieuwing. Deze stadsvisie is opgesteld in het kader van het grote stedenbeleid. Naast een fysieke component heeft de wijkvernieuwing een sterk sociaal karakter. De hieruit voortvloeiende stadsdeelvisie Korreweg/Oosterpark (2002), waaronder de Selwerderwijk valt, stelt als doelstelling dat de Selwerderwijk en de Hoogte zullen blijven fungeren als een wijk voor de lagere inkomensgroepen, omdat het ruime aanbod aan kleinere woningen uitermate geschikt is voor deze doelgroep. Deze doelstelling komt ook naar voren in de samenwerkingsovereenkomst Lokaal Akkoord, gesloten in 2002 door de gemeente en woningcorporaties, dat het convenant wijkvernieuwing uit 1998 vervangt. Hierin zijn afspraken gemaakt over de woningprogrammering, woningvoorraad, woonruimteverdeling en over de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad. De Selwerderwijk, samen met de Indische Buurt en De Hoogte wordt opnieuw aangeduid als laagniveau wijken: fysieke maatregelen vormen bij de wijkaanpak niet het uitgangspunt, maar zijn ondersteunend aan de sociale wijkvernieuwing (KAW, 2003).

Alhoewel de samenstelling van de woningvoorraad niet zal veranderen, wordt door de corporatie wel aandacht besteed aan de bevolkingssamenstelling. Zo heeft de corporatie in 2002 de inkomensgrenzen bij het woningtoewijzingsstelsel losgelaten. De achterliggende doelstelling is de buurt ook bereikbaar te maken voor de wat hogere inkomensgroepen.

Op 1 januari 2004 is het aanbodmodel gewijzigd. Er is nu sprake van een open aanbodmodel waarbij geen criteria zijn gesteld als inkomens- en huishoudcriteria. Een ander verschil met het oude systeem van woningtoewijzing is dat woningen niet meer kunnen worden toegewezen (vroeger kregen bijvoorbeeld de eigen huurders voorrang). Met een goede onderbouwing mag een wijk of gebied uit het aanbodmodel gehaald worden. Voor de Selwerderwijk bestaat er geen aanleiding om de wijk uit het aanbodmodel te houden.

Anno 2004 wordt door adviesbureau KAW, in opdracht van de gemeente en corporaties, hard gewerkt aan de afronding van een sociaal wijkplan voor de hele Korrewegwijk. In dit wijkplan worden sociale maatregelen voorgesteld die bijdragen aan het oplossen van problemen en nieuwe kansen scheppen voor bewoners. Er wordt hierbij onder andere ingezoomd op uiteenlopende onderwerpen als werkloosheid (vooral bij jongeren en alleenstaanden), sociale activering, kwetsbare groepen als multi-probleemgezinnen<sup>33</sup> of ouderen, jeugprojecten, veiligheidsbeleving, bewonersparticipatie. Fysieke aspecten worden daarentegen niet uit het oog verloren: fysieke veiligheid, woonomgeving, infrastructuur en het imago van de wijk zijn ook onderwerpen die een prominente plaats krijgen in het sociaal wijkplan (KAW, 2003).

Ook bestaan er plannen om het GSB-project Onze Buurt Aan Zet op te zetten voor de Selwerderwijk, in navolging van de wijk De Hoogte. Het doel van dit project is wederom het versterken van de leefbaarheid, veiligheid en de betrokkenheid van bewoners bij de wijk.

## **6.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking**

In het voorgaande is de wijkaanpak in de Selwerderwijk beschreven vanaf 1989 tot heden. In deze paragraaf zal gekeken worden of de beoogde effecten zijn bereikt en

in hoeverre de doelen zijn bereikt. Aan de hand van verzameld datamateriaal zal bekeken worden wat de invloed is van de daadwerkelijke resultaten op de positie van de wijk. Hierbij dient van tevoren opgemerkt te worden dat statistische gegevens voor alleen de Selwerderwijk nauwelijks voorhanden zijn. De gegevens worden vaak samen met de wijk De Hoogte gepresenteerd omdat de Selwerderwijk in veel beleidsnota's niet als een aparte wijk wordt beschouwd, maar als een buurt van De Hoogte. Bovendien zijn van een aantal indicatoren de gegevens niet beschikbaar gedurende de gehele onderzoeksperiode. Hierdoor is het helaas niet mogelijk om de effecten van de wijkaanpak volledig weer te geven.

Jacob Catsstraat (foto: André Ouwehand)



In het begin van de wijkaanpak stonden twee doelstellingen centraal, enerzijds het verbeteren van de leefbaarheid (met name drugsoverlast) van de wijk en anderzijds het vergroten van de toekomstwaarde van de wijk, dat wil zeggen, het creëren van voldoende doorstroombmogelijkheden voor de huidige wijkbewoners. Gaandeweg de wijkaanpak zijn het verbeteren van de leefbaarheid - in relatie tot veiligheid en drugsoverlast - en sociale leefomgeving centrale doelstellingen. Aan de hand van enkele statistische gegevens en ander onderzoek zal (voor zover mogelijk) bekeken worden of deze doelstellingen zijn behaald. Als eerste worden de daadwerkelijke veranderingen in de positie van de wijk weergegeven. Daarna wordt een beeld geschetst van de leefbaarheidsituatie.

#### 6.5.1 Positie van de wijk

In het navolgende zal een weergave worden gegeven van de positie van De Hoogte/Selwerderwijk aan de hand van kenmerken van de woningvoorraad, bevolkings-samenstelling en inkomenspositie.

##### > Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

In de Hoogte/Selwerderwijk is gedurende de onderzoeksperiode iets meer dan 90 procent van de woningvoorraad in handen van sociale verhuurders. Wanneer we deze cijfers vergelijken met de eigendomsverhouding in de gemeente Groningen, dan blijkt dat in 1991 ongeveer de helft van de Groningse woningvoorraad in handen is van sociale verhuurders en in 2003 is dit percentage iets gedaald (Zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Sociale-huurwoningen (%)

	1991	2003
De Hoogte/Selwerderwijk	93,9	91,9
Groningen	51,2	45,3

Bron: DIA/GSC (www.buurtmonitor.nl)

Kijken we naar het woningtype in de Hoogte/Selwerderwijk, dan is te zien dat een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit portiekflats en etagewoningen (zie tabel 6.2). Het aandeel eengezinswoningen in de gemeente Groningen ligt voor beide jaren aanzienlijk hoger, namelijk 31,8 procent in 1991 en 37,3 procent in 2003.

Tabel 6.2 Woningtype de Hoogte/Selwerderwijk (%)

	1991	2003
Portiekwoningen	43,3	38,5
Boven-/benedenwoningen	29,6	30,2
Eengezinswoning	15,1	17,2
Overige woningen	12,0	14,1
Aantal woningen (absoluut)	1.888	1.866

Bron: DIA/GSC (www.buurtmonitor.nl)

De meeste inwoners in de Hoogte/Selwerderwijk wonen één tot vier jaar in de wijk. Dit percentage is in de periode 1991-2003 licht gestegen (zie tabel 6.3). Deze percentages wijken nauwelijks af van het Gronings gemiddelde. Daarnaast woont een substantieel aandeel van de inwoners langer dan tien jaar in de wijk, in 1991 ligt het aandeel op 22,1 procent en in 2003 op 23,1 procent. De percentages voor Groningen liggen hoger, namelijk 31,7 procent in 1991 en 30,3 procent in 2003.

Tabel 6.3 Woonduur hoofdbewoner De Hoogte/Selwerderwijk (%)

	1991	2003
< 1 jaar	13,6	13,9
1 tot 4 jaar	36,7	42,9
5 tot 9 jaar	27,6	20,1
10 tot 19 jaar	14,6	12,4
> 20 jaar	7,5	10,7
Totaal woningen (absoluut)	1.888	1.866

Bron: DIA/GSC (www.buurtmonitor.nl)

Het leegstandpercentage is in de periode 1991-2003 licht afgenomen, het Groningse leegstandpercentage is daarentegen toegenomen (zie tabel 6.4).

Tabel 6.4 Leegstandpercentage

	1991	2003
De Hoogte/Selwerderwijk	2,6	2,3
Groningen	3,7	4,6

Bron: DIA/GSC (www.buurtmonitor.nl)

De WOZ-waarde van de woningen in de Hoogte/Selwerderwijk ligt in de periode 1997-2001 lager dan de WOZ-waarde voor Groningen. De WOZ-waarde verschilt nauwelijks van de WOZ-waarde van het stadsdeel Korrewegwijk. De WOZ-waarde voor de Hoogte/Selwerderwijk is het minst sterk gestegen (zie index tabel 6.5). In vergelijking met het Gronings gemiddelde blijft de Hoogte/Selwerderwijk ten aanzien van de prijsontwikkeling sterk achter.

Tabel 6.5 WOZ-waarde woningen (in €)

	1997	2001	Index*
Hoogte/Selwerderwijk	42.000	54.000	129
Stadsdeel Korrewegwijk	41.000	56.000	137
Groningen	55.000	75.000	136

Bron: CBS 1997 en 2001. Peildata 1 januari. \*1997=100

## &gt; Samenstelling en ontwikkeling van de bevolking

In de Hoogte/Selwerderwijk wonen veel alleenstaanden, in 1992 namelijk 48 procent en in 2003 is dit percentage opgelopen tot 54 procent. Er wonen relatief weinig gezinnen met kinderen in de wijk (zie tabel 6.6). Groningen kent een lager percentage alleenstaanden (resp. 42 procent en 44 procent).

Tabel 6.6 Huishoudenssamenstelling De Hoogte/Selwerderwijk(%)

	1992	2003
Alleenstaanden	47,5	53,6
Eenoudergezinnen	10,5	9,3
Tweepersoonshuishoudens:		
– zonder kinderen	23,9	24,1
– met kinderen	12,5	7,3
Overige huishoudens	5,6	5,7
Aantal huishoudens (absoluut)	1.869	1.848

Bron: DIA/GSC (www.buurtmonitor.nl)

De Hoogte/Selwerderwijk heeft een relatief jonge bevolking. In de periode 1991-2003 is circa 30 procent van de bevolking 24 jaar of jonger (Zie tabel 6.7). Hiermee wijkt de leeftijdsopbouw niet veel af van de leeftijdsopbouw van de gemeente Groningen in dezelfde periode. Groningen kent een iets hoger percentage jongeren, namelijk 35 procent (zowel voor 1991 als voor 2003).<sup>34</sup>

Tabel 6.7 Leeftijdsopbouw (%)

	1991	2003
0-24 jaar	30,2	29,8
25-64 jaar	58,5	61,7
65 en ouder	11,3	8,5
Aantal bewoners (absoluut)	3.556	3.172

Bron: DIA/GSC (www.buurtmonitor.nl)

In de periode 1994-2003 de bevolkingssamenstelling qua etniciteit nagenoeg niet veranderd. Het percentage niet-Nederlanders is toegenomen met 3,9 procent en ligt in 2003 ongeveer 7 procent hoger dan het Gronings gemiddelde (Zie tabel 6.8).

Tabel 6.8 Niet-Nederlanders (%)

	1994	2003
De Hoogte/Selwerderwijk	22,4	28,3
Groningen	20,0	21,1

Bron: DIA/GSC (www.buurtmonitor.nl)

## &gt; Inkomensgegevens

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de Hoogte/Selwerderwijk ligt in de periode 1995-2001 lager dan het gemiddeld besteedbaar inkomen in het Stadsdeel Korrewegwijk en het Gronings gemiddelde. Tevens is het gemiddeld besteedbaar inkomen minder sterk gestegen dan het Gronings Gemiddelde (zie tabel 6.9). In vergelijking met het Gronings gemiddelde blijft de Hoogte/Selwerderwijk ten aanzien van de inkomensontwikkeling sterk achter.

Tabel 6.9 Gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner (in 1)

	1995	2001	Index*
Hoogte/Selwerderwijk	7.170	8.400	117
Stadsdeel Korrewegwijk	7.351	8.700	118
Groningen	8.259	10.100	122

Bron: CBS 1995, 1997, 1999 en 2001. Peildata 1 januari.

\*1995=100

Het aandeel bewoners in de Hoogte/Selwerderwijk met lage inkomens bedraagt in de periode 1995-2001 rond de 60 procent. Hiermee kent de wijk meer lage inkomensgroepen dan het Stadsdeel Korrewegwijk en de gemeente Groningen (zie tabel 6.10).

Tabel 6.10 Aandeel lage inkomens (in %)

	1995	1997	1999	2001
	onder € 10.637	onder € 11.350	onder € 12.046	onder € 13.000
Hoogte/Selwerderwijk	62	60	60	62
Stadsdeel Korrewegwijk	61	56	55	55
Groningen	50	46	46	45

Bron: CBS 1995, 1997, 1999 en 2001. Peildata 1 januari.

Het percentage uitkeringsgerechtigden is in de periode 1995-2001 gedaald met 13 procent (zie tabel 6.11). Deze daling is niet uniek voor de Hoogte/Selwerderwijk, maar geldt voor geheel Groningen. Ondanks deze daling ligt het aandeel uitkeringsgerechtigden consequent hoger dan het aandeel werklozen in het stadsdeel Korrewegwijk en Groningen.

Tabel 6.11 Werklozen (%)

	1995	1997	1999	2001
Hoogte/Selwerderwijk	50	39	37	37
Stadsdeel Korrewegwijk	38	34	29	26
Groningen	31	28	23	21

Bron: CBS 1995, 1997, 1999 en 2001. Peildata 1 januari.

#### > Daadwerkelijke effecten in relatie tot de behaalde doelstellingen

Alhoewel harde cijfers niet beschikbaar zijn, lijkt het erop dat het creëren van doorstroommogelijkheden gelukt is, hetzij zeer beperkt doordat alleen Selwerderwijk Noord is geherstructureerd. Zo blijkt uit het onderzoek Integratie door Differentiatie (Kleinhans et.al., 2000) dat van de bewoners in de samengevoegde/afgetopte woningen en in de nieuwbouw, naar schatting de helft uit de eigen buurt of de aanpalende buurten kwam (1999:67), mede mogelijk gemaakt door de individuele huursubsidie. De onderzoekers maken bij deze constatering echter wel een kanttekening. De wijkeenheid die gehanteerd is, is die van de Hoogte/Selwerderwijk. Gegevens op een lager schaalniveau – dus van de Selwerderwijk – waren niet voorhanden. In die zin is ook bijgedragen aan het vergroten van de toekomstwaarde van de Selwerderwijk Noord. Statistische gegevens die alleen betrekking hebben op de Selwerderwijk zijn helaas niet voorhanden, opmerkingen ten aanzien van de positie hebben dan ook betrekking op het grotere gebied De Hoogte/Selwerderwijk. Wanneer we kijken naar de wijkontwikkeling in de onderzoeksperiode dan valt op het volgende op: het merendeel van de woningvoorraad is nog steeds in handen van sociale-verhuurders en bestaat voornamelijk uit portiekflats en boven- en benedenwoningen. De WOZ-waarde van de woningen ligt in de periode 1997-2001 lager dan het Groningse gemiddelde en is minder sterk gestegen. De bevolking in de Hoogte/Selwerderwijk bestaat uit de helft alleenstaanden, de helft van de bewoners woont korter dan vier jaar in de wijk. De Hoogte/Selwerderwijk kent veel bewoners

met een laag inkomen en een hoog percentage werklozen. Hierdoor ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen lager dan het gemiddeld besteedbaar inkomen voor Groningen.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de Hoogte/Selwerderwijk globaal genomen een slechtere positie inneemt ten opzicht van het Groningse gemiddelde. Dit is echter geen wonderlijke uitkomst, maar een direct gevolg van de huidige doelstelling van de wijkaanpak om de Hoogte/Selwerderwijk (deels) geschikt te houden voor de lage inkomensgroepen. Het is dan ook logisch dat de wijk slechter scoort ten opzichte van Groningen, want het is een gevolg van ingezet beleid. De vraag die overblijft is in hoeverre sprake is van een prettige leefomgeving.

### 6.5.2 Sociale leefomgeving

Bij het schrijven van deze rapportage zijn niet veel gegevens voorhanden met betrekking tot leefbaarheid en leef- en woonomgeving. Uit de Enquête leefbaarheid en veiligheid (2002) blijkt dat de mate van ervaren overlast van omwonenden licht is gestegen in de periode 1998-2002 en de sociale samenhang in de buurt licht is afgenomen (Zie tabel 6.12 en 6.13).

	1998	2000	2002
De Hoogte/Selwerderwijk	4,3	4,5	4,9
Groningen	2,8	2,9	2,9

Bron: Enquête Leefbaarheid en Veiligheid 2002.

	1998	2000	2002
De Hoogte/Selwerderwijk	4,9	4,9	4,4
Groningen	5,9	6,0	5,9

Bron: Enquête Leefbaarheid en Veiligheid 2002.

Daarentegen is de mate van ervaren drugsoverlast sterk gedaald, zijn de onveiligheidsgevoelens sterk afgenomen evenals de verloedering van de wijk (zie tabel 6.14-6.16).

	1998	2000	2002
De Hoogte/Selwerderwijk	53	47	44
Groningen	15	15	12

Bron: Enquête Leefbaarheid en Veiligheid 2002.

	1998	2000	2002
De Hoogte/Selwerderwijk	46	47	32
Groningen	27	28	21

Bron: Enquête Leefbaarheid en Veiligheid 2002.

	1998	2000	2002
De Hoogte/Selwerderwijk	4,9	5,0	4,6
Groningen	4,6	4,7	3,7

Bron: Enquête Leefbaarheid en Veiligheid 2002.



Ook wordt bekladding van de muren en gebouwen en vernielingen door de bewoners minder vaak waargenomen en zijn bewoners ook tevreden over de speelmogelijkheden voor kinderen, openbaar vervoer en voorzieningen. (Gemeente Groningen, 2002).

De bewoners in De Hoogte/Selwerderwijk zijn dan ook erg positief ten aanzien van de toekomst. In 2002 verwacht bijna 50 procent van de bewoners dat de wijk vooruit zal gaan (zie tabel 6.17).

	1998	2000	2002
De Hoogte/Selwerderwijk	33	31	46
Groningen	42	42	48

Bron: Enquête Leefbaarheid en Veiligheid 2002.

Weliswaar blijkt op basis van de uitkomsten van de leefbaarheid en veiligheidsmonitor (2002) de wijk globaal genomen slechter te scoren dan het stads-gemiddelde. De cijfers zijn echter niet zodanig verontrustend dat sprake is van het disfunctioneren van de wijk. Sociaal beheer in de wijk blijft echter noodzakelijk. Belangrijk is de constatering dat de bewoners de wijk in de periode 1998-2002 positiever zijn gaan waarderen en dat zij vertrouwen in de toekomst van de wijk hebben. In die zin is de doelstelling het verbeteren van de sociale leefomgeving gehaald.

## 6.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen

Hoe beoordelen de betrokken partijen de wijkaanpak in de Selwerderwijk? Er is gesproken met medewerkers van de gemeente, corporatie, maatschappelijke instellingen en bewoners. Ten eerste wordt ingegaan op de beoordeling van het organisatieproces van de wijkaanpak en ten tweede worden de meningen van de betrokkenen over de resultaten van de wijkaanpak beschreven.

### 6.6.1 Beoordeling proces wijkaanpak

Alle partijen zijn tevreden over de herstructureringsaanpak in Selwerderwijk Noord. De betrokkenen verwijzen naar het goede overleg met de bewoners rond de ingreep (weinig discussie, geen massaal protest) en de gunstige uitplaatsingsmogelijkheden: veel bewoners grepen de kans aan om de wijk te verlaten. Ook wordt door alle partijen aangehaald dat in de gerenoveerde complexen veel doorstromers zijn gehuisvest. Dit is ook een belangrijke reden waarom de herstructureringsaanpak als zeer positief wordt ervaren.

De beheeraanpak in de Selwerderwijk is in de loop van de jaren qua organisatie veranderd. Eerst was de aandacht gericht op bewoners die actie ondernamen om de wijkssituatie op subniveau te verbeteren. Heden ten dage gaat de corporatie 'door de wijk heen'. Woningcorporatie De Huismeesters onderhoudt contacten met de buurtagent en met instanties op het gebied van het welzijnswerk. De corporatie heeft een eigen onderhoudsteam voor De Hoogte/Selwerderwijk. Om de zes weken spreekt De Huismeesters met de bewonersorganisatie BBV en het opbouwwerk over het sociaal beheer van de wijk. In samenwerking met de politie en hulpverleningsinstellingen wordt direct actie ondernomen op overlastadressen. Deze manier van werken wordt zowel bij de corporatie, gemeente en bewoners positief beoordeeld.

Met het opzetten van een sociale wijkvisie voor de wijk is de gemeente van mening dat de problemen in de wijk structureel zullen worden aangepakt. De bewonersorganisatie BBV is echter sceptisch over deze nieuwe werkwijze: 'Wij worden gevraagd om onze mening te geven en de gemeente doet zijn best om de bewoners

er bij te betrekken, maar bewoners zijn moeilijk voor het grote geheel te pakken, de wijkvisie is te abstract voor hen.' De BBV is van mening dat men beter kan werken vanuit klein opgezette projecten, dan zal er pas grote betrokkenheid worden verkregen, de projecten moeten 'tastbaar' zijn voor de bewoners.

### 6.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

De corporatie is van mening dat de huidige situatie in Selwerderwijk goed is. De Huismeesters verwijzen naar het lage leegstandpercentage in de wijk en de hoge acceptatiegraad voor de Selwerderwijk van 71 procent. Mensen die reageren op de vrije woningen in de portiekflats zijn vaak studenten, alleenstaanden met kinderen en veel starters. Voor sommige gerenoveerde complexen bestaan wachtlijsten. Voor het seniorencomplex bijvoorbeeld bestaat al tijden een wachtlijst, veelal staan wijkbewoners op deze lijst. De corporatie ziet ook geen aanleiding om beroep te doen op de speciale uitzonderingsregel om de Selwerderwijk als risicogebied uit het aanbodmodel te halen.

De corporatie is ook van mening dat de veiligheidssituatie in de wijk zienderogen verbeterd is, mede door de maatregelen die de corporatie in het verleden heeft genomen zoals het afsluiten van de brandgangen en het aftoppen van de heggen. Een corporatiemedewerkster geeft aan dat de subjectieve overlast veel groter is dan de objectieve overlast. 'Bewoners klagen echt heel snel, het zijn af en toe van die piepers, terwijl de corporatie al veel doet, er lopen veel onderhoudsmensen in de wijk, er is een wijkbeheerteam aanwezig, we werken samen met de politie bij probleemhuurders.' De subjectieve onveiligheidsgevoelens worden voornamelijk veroorzaakt door de rondhangende Antilliaanse jongerengroep in de zomer aan de Van Oldebarneveldlaan. Daarnaast is de drugsoverlast een verspreid probleem in de wijk.

Ook de gemeente constateert dezelfde problemen in de Selwerderwijk. Zij verwijst naar het ontbreken van de buurtsamenhang in Selwerderwijk Zuid, een gevolg van een combinatie van de hoge doorstroom en een goedkoop woningbestand. De gemeente geeft aan dat de Selwerderwijk in grote mate profiteert van de huidige druk op de woningmarkt, waardoor veel starters en studenten en belangrijke groep blijven.

De gemeente is van mening dat het voorzieningenniveau in de wijk zich redelijk handhaaft. De Selwerderwijk 'leunt' ook sterk op het voorzieningenniveau van de omliggende wijken. Aandacht moet volgens de gemeente de komende tijd gericht zijn op de voorzieningen (school, maatschappelijk, winkel). Drugsproblematiek en hangjongeren zijn beheersbaar. De gemeente constateert dat veel problemen zich achter de voordeur verschuilen: 'Dat los je niet op op het niveau van de wijk.'

De bewonersorganisatie BBV schetst de huidige wijk situatie als niet problematisch. Veel bewoners wonen volgens de BBV naar tevredenheid in de buurt. Bewoners klagen in Selwerderwijk Zuid veelal over de geluidsoverlast in de portiekflats die een laag niveau renovatie hebben ondergaan. In Selwerderwijk Zuid ervaren de bewoners ook meer hinder van de Antilliaanse hangjongeren en drugsoverlast. De BBV geeft aan dat alertheid noodzakelijk is, 'maar in deze buurt is het niet veel erger met de drugsoverlast gesteld dan in andere buurt.' Drugsoverlast wordt vandaag de dag getolereerd: 'Vroeger bagatelliseerden de bewoners de drugsoverlast heel snel, nu wordt er zakelijker op gereageerd. Zolang ze geen overlast veroorzaken, dan is het goed.' En ten aanzien van de Antilliaanse hangjongeren wordt opgemerkt: 'De ene keer is het lawaai vervelend, de andere keer gezellig.' Het probleem van de Selwerderwijk heeft ook te maken met het imago. De BBV geeft aan dat de Selwerderwijk niet los kan worden gezien van De Hoogte en De Hoogte heeft een negatief imago bij buitenstaanders. Ten aanzien van de voorzieningen merkt de BBV op dat bewoners hekelen dat er veel voorzieningen in de wijk verdwenen zijn, zoals het postkantoor, maatschappelijk werk en stichting WING (opbouwwerk).

De deelnemers aan de twee focusgesprekken (Noord en Zuid) benadrukken ook de overlast van Antilliaanse hangjongeren (lawaai van jongeren en scooters) en drugs-overlast. Voor de ene bewoner een reden om zich onveilig te voelen: 'De hangjongeren staren je na. Je voelt je niet prettig, niet veilig. Je loopt liever een blokje om. We bellen vaak het Meldpunt Overlast. De ene keer doen ze wat, de andere keer niet.' (bewoner Zuid, sinds 1998 in Selwerderwijk). Dat er drugsdealers in de wijk wonen beschouwen de bewoners, als zodanig, niet als een probleem, maar wel de aanloop dat dit met zich meebrengt: 'Het aanbellen aan de deuren, vreemde mensen, het openlijk gebruiken, gebruikte drugsspuiten in speeltuinen.' Bewoners in Zuid zijn minder tevreden over hun woning dan de bewoners in Noord. Zij ervaren veel geluidsoverlast, de flats zijn te gehorig, flats zijn klein, slecht geïsoleerd. Enkele bewoners geven aan dat het onderhoud van de corporatie beter kan. De bewoners in Noord zijn meer tevreden over hun woningen.

De negatieve punten van de wijk hebben veelal te maken met de woonomgeving (Drugsoverlast, verkeershinder, hangjongeren in de zomer, zwerfvuil). De positieve punten van de wijk hebben betrekking op de strategische ligging van de wijk: dichtbij alle voorzieningen, goede uitvalswegen, vlak bij het centrum. In Noord spreken de bewoners ook van de gemoedelijke sfeer in de wijk, door sommigen omschreven als 'een echte volksbuurt': 'Er heerst hier een gemoedelijk sfeertje, je kent veel mensen van gezicht. Het is niet zo dat je deur bij elkaar plat loopt, maar af en toe maak je een praatje met je medebewoners.' (Bewoner Noord, sinds 1991 in Selwerderwijk). De Selwerderwijk is ook een kindvriendelijke wijk. Bewoners van Noord zijn beduidend positiever dan de bewoners van Zuid. In Noord is nog sprake van enige buurtsamenhang, in Zuid is hier geen sprake van. Een bewoner in Zuid laat zich dan ook sceptisch uit over het sociale beheer in de wijk: 'wat heeft het voor zin om te investeren in de mensen als ze na een paar jaar toch weer de wijk uittrekken? Het sociale aspect heeft weinig nut als iedereen hier maar kort woont.' De doorstroom in Selwerderwijk Zuid wordt door de bewoners als groot negatief punt aangegeven. Zij zouden graag zien dat De Huismeesters beter kijkt naar instroom van de nieuwe bewoners. De bewoners in Zuid constateren een toename van het aantal personen dat de Nederlandse taal niet spreekt en een groeiende groep van asociale mensen.

Het imago van de Selwerderwijk bij buitenstaanders is volgens de bewoners slecht. De buitenstaanders associëren de Selwerderwijk vaak met De Hoogte, aldus een bewoner, en dat is ook de reden dat de Selwerderwijk slecht bekend staat bij buitenstaanders, want De Hoogte staat immers niet goed bekend. De meeste bewoners spreken overigens niet over de Selwerderwijk, maar van De Hoogte. 'Buitenstaanders trekken rare gezichten als ik zeg dat ik in De Hoogte woon.' 'Sommigen vinden het een slechte wijk, anderen weer niet.' De bewoners van Selwerderwijk trekken zich niet veel aan van het negatieve imago: 'Ik zal niet zeggen dat ik trots ben op mijn wijk, ik voel mij er thuis. Ach, wat zegt een naam, De Hoogte is een schitterende wijk.' (Bewoner Noord, sinds 1968 in Selwerderwijk). Een andere bewoner geeft aan: 'Ik ken mensen die jaren geleden zijn verhuisd, want de wijk verloedert, maar nu hebben ze spijt als haren op hun hoofd. Ze willen weer terug.' (Bewoner Noord, sinds 1991 in Selwerderwijk).

Desondanks, de genoemde negatieve punten in de wijk worden niet als zodanig ervaren dat het in zeer sterke mate de tevredenheid van het wonen in de wijk beïnvloedt. De Selwerderwijk wordt beschouwd als een prettige wijk om in te wonen, het feit dat de corporatie en gemeente veel werk verrichtten ten aanzien van het beheer van de woonomgeving is hierbij van groot belang.

## 6.7 Conclusies

Een stevige fysieke ingreep in de Selwerderwijk heeft alleen begin jaren negentig plaatsgevonden met het herstructureringsproject in Selwerderwijk Noord. De fysieke maatregelen die staan beschreven in het wijkvolkshuisvestingsplan voor Selwerderwijk Noord zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd. De bestrijding van sociale problemen als drugsoverlast en subjectieve onveiligheid zijn moeilijker gebleken. Alhoewel in de loop der jaren verschillende sociale projecten de revue passeren, zijn deze sociale problemen niet geheel verdwenen. Dit heeft enerzijds te maken met de relatief kleine omvang van de problematiek waardoor onder andere de drugsproblematiek beheersbaar blijft en anderzijds met het subjectieve karakter van de mate van ervaren overlast. Desalniettemin functioneert de Selwerderwijk volgens de betrokkenen naar behoren en is sprake van een prettige wijk om in te wonen. Het negatieve imago heeft de wijk echter niet van zich af kunnen schudden.

### 6.7.1 Het probleem versus de context

Wanneer we kijken naar de context van de wijkaanpak dan is waar te nemen dat de aanpak na verloop van tijd meer is ingegeven vanuit gemeentelijke beleidskaders. De fysieke ingreep in Selwerderwijk Noord begin jaren negentig is geïnitieerd vanuit de corporatie, in samenwerking met de gemeente en bewoners. Eind jaren negentig ontstaat een ommekeer. Het beleidskader ten aanzien van de wijkaanpak wordt met de start van het stedelijke convenant wijkvernieuwing (1998), op hoger schaalniveau vormgegeven. De eerdere voornemens om de woningvoorraad fysiek aan te pakken schuiven een groot aantal jaren op (2010): andere wijken krijgen voorrang. Met de herijking van het convenant in 2002 wordt de sociale insteek voor de Selwerderwijk vormgegeven.

Daarnaast is de huidige krapte op de woningmarkt ook van invloed op het functioneren van de Selwerderwijk. Ondanks de hoge doorstroming en korte woonduur kent de Selwerderwijk anno 2004 haast geen leegstand. De wijk heeft veel baat bij starters en studenten. De vraag die opkomt is in hoeverre een ruime woningmarkt van invloed zal zijn op het functioneren van de Selwerderwijk. Met meer keuzevrijheid (in samenhang met het open aanbodmodel) is het afwachten of mensen positief zullen kiezen voor de relatief kleine woningen in de Selwerderwijk.

### 6.7.2 Evolutie van de wijkaanpak

Wanneer we kijken naar de evolutie van de wijkaanpak in de Selwerderwijk dan valt op dat een verschuiving waar te nemen is van een fysieke wijkaanpak naar een sociale wijkaanpak. Deze verschuiving heeft te maken met een verandering van de probleemdefinitie in relatie tot andere wijken in Groningen. Er is nadrukkelijk gekozen voor behoud van de goedkope woningvoorraad. De Selwerderwijk is een lage inkomenswijk met een eenzijdige woningvoorraad, en de wijk functioneert naar behoren, zeker in vergelijking met andere wijken in Groningen die dezelfde woningvoorraadkenmerken hebben, maar slecht functioneren.

### 6.7.3 Perspectief

De opgave voor de komende jaren in de Selwerderwijk is gericht op het verbeteren van de sociale situatie in de wijk. Het gaat hier dan met name om het vergroten van de maatschappelijke participatie van onder andere werklozen en kansarme jongeren. De sociale aanpak zal daarnaast gericht zijn op multi-probleemgezinnen en het realiseren van betere voorzieningen (maatschappelijke instellingen). Corporatie De Huismeesters zal in ieder geval tot en met 2010, afgezien van de verkoop van woningen in enkele complexen (onder andere in de Bedumerstraat) geen maatregelen nemen in de woningvoorraad.

30) De Selwerderwijk dient niet verward te worden met de nabijgelegen wijk Selwerd. • 31) In de beleidsdocumenten worden verschillende wijkindelingen gehanteerd: Korrewegwijk/De Hoogte (GSB-indeling); Stadsdeel Korreweg/Oosterpark (Bureau Onderzoek/Gemeente Groningen); of de Korrewegwijk en De Hoogte worden van elkaar onderscheiden. De Selwerderwijk wordt in de beleidsdocumenten veelal als buurtonderdeel beschouwd van De Hoogte. • 32) Met een subsidie van 3,5 miljoen gulden van de Europese Unie worden nieuwe netwerken in het stadsdeel Korrewegwijk opgezet. • 33) Denk hierbij aan problemen van alcohol, drugs, kindermishandeling, verwaarlozing. • 34) Bron: DIA/GSC ([www.buurtmonitor.nl](http://www.buurtmonitor.nl))

## 7 Wielwijk Dordrecht

### 3.1. Introductie

'Overrompelende veelheid en variëteit aan plannen en het onconventionele karakter ervan, was voor de jury van de Landelijke Stadsvernieuwingsprijs 1997 de reden om deze prijs toe te kennen aan Wielwijk' (Klieverik, 1998:38). De jury spreekt van een 'vliegwieleffect': door de genomen maatregelen worden bewoners steeds enthousiaster. Het enthousiasme voor het ene plan lokt initiatieven uit voor een volgende stap. Maar heeft dit 'vliegwieleffect' zich ook doorgezet in de jaren die daarop volgen?

Jarenlang wordt door middel van diverse projecten, op verschillende wijzen, de woningdifferentiatie vergroot, waarbij de focus ligt op het creëren van doorstroommogelijkheden voor de huidige bewoners. Inspanningen op het gebied van (sociaal)beheer vinden al vroeg in de wijkaanpak plaats. Het grootste project is de revitalisering van het Admiraalsplein. De herontwikkeling van dit woon- en winkelgebied speelt een belangrijke rol in de wijkaanpak. Begin 2000 worden de consequenties van de aanpak duidelijk zichtbaar. De goedkope woningvoorraad trekt kansarme nieuwkomers aan van allerlei nationaliteiten. De ontstane diversiteit van de bevolking is sterk van invloed op de woon en leefomgeving: botsende leefstijlen blijken in belangrijke mate de waardering van het huidige functioneren van de wijk te bepalen.

Oversteekplaats Maarten Harpertsz  
Trompweg (foto: André Ouwehand)

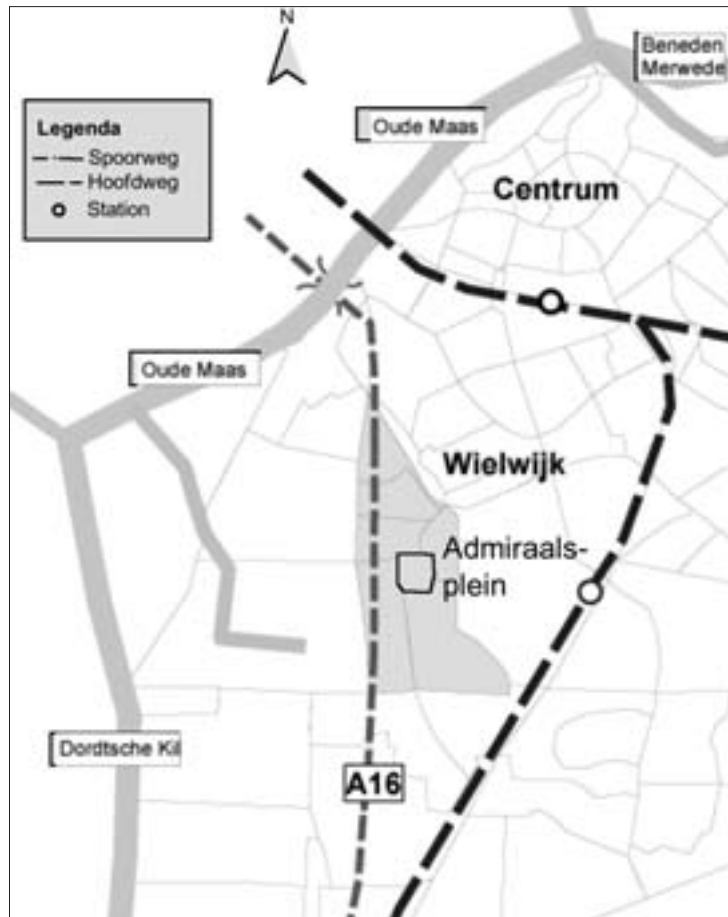


### 7.2 Wijk schets

Wielwijk is grotendeels tussen 1957 en 1963 gebouwd. Het ontwerp is afkomstig van de architect Wissing. De wijk is opgezet volgens de CIAM-opvattingen: veel licht, lucht en ruimte. Wielwijk is te typeren als tuinstad, met veel openbaar groen en een strakke open strokenverkaveling. Wielwijk bestaat uit vijf buurten, te weten Wielwijk Zuidoost, Zuidwest, Noord, de Reddersbuurt en de Zeehavenbuurt. De wijk kent een heldere stedenbouwkundige, uniforme opzet, waardoor de vijf woonbuurten sterk op elkaar lijken. De Zeehavenbuurt vormt hierop een uitzondering. Dit is een klein vooroorlogs gedeelte waaraan het naoorlogse wijkgedeelte is gebouwd. Het Admiraalsplein vormt het hart van de wijk, het enige winkel- en voorzieningsgebied.

Bij oplevering telt Wielwijk 2900 woningen. De woningvoorraad bestaat voor circa 60 procent uit portieketageflats van drie en vier lagen zonder lift en verder uit eengezinswoningen. 90 procent van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen, allemaal in handen van één sociale-verhuurder (Projectgroep Wielwijk, 1992). Het woningaanbod bestaat voornamelijk uit drie- en vierkamerwoningen, maar volgens de huidige oppervlakenormen uit twee- en driekamerwoningen. De wijk is gesitueerd aan de zuidwestkant van Dordrecht, pal naast de rijksweg A16. Wielwijk ligt geïsoleerd van het stadscentrum, onder andere door een grote, drukke weg. Dit maakt dat Wielwijk een sterk naar binnen gericht gebied is (Te Velde, 1996).

Figuur 7.1 Positie Wielwijk in Dordrecht.  
CBS kaart. Bewerkt door OTB, 2004.



### 7.3 Aanleiding wijkaanpak

De afname van de bevolkingsomvang eind jaren tachtig kan misschien als één van de grootste oorzaken worden genoemd voor het inzetten van de vervalsspiraal in Wielwijk. Hoe anders is de situatie in de jaren tachtig vergeleken met de beginsituatie in de jaren zestig. Wielwijk, toen de woonplaats voor arbeiders, ambtenaren en kantoorclerken werkzaam bij Nederlandse bedrijven als Fokker en de Holland Amerika Lijn, is met circa 10.000 inwoners een van de grootste wijken in Dordrecht. Eind jaren tachtig is hier echter geen sprake meer van. De bevolkingsomvang daalt sterk met circa 35 procent tot 1990 (Projectgroep Wielwijk, 1992). De in de wijk opgegroeide jongeren trekken weg, een deel van de bewoners verhuist naar andere wijken. Nieuwe bewoners, starters en migranten, vaak met een lage sociaal-economische status, bevolken de wijk in toenemende mate. De afname van de bevolking en een lagere sociaal-economische status van de nieuwkomers leiden tot een afkalving van het draagvlak van voorzieningen aan het Admiraalsplein. Ook verslechtert het sociale klimaat in de wijk. De nieuwe bewoners hebben een andere wooncultuur en onderlinge verschillen dragen niet bij aan goede verstandhoudingen.

De leefbaarheid komt onder druk te staan en de criminaliteit neemt toe. Het imago van Wielwijk verslechtert met de dag.

Ook heeft Wielwijk te maken met een milieuprobleem: door het ontbreken van een geluidsschermbaan heeft Wielwijk veel stank en geluidsoverlast van de Rijksweg A16. Minder specifiek voor Wielwijk, maar voor alle naoorlogse wijken, is ook de problematische bouw- en woontechnische staat van de woningvoorraad en het verpauperde particulier woningbezit.

Alhoewel deze problemen enige tijd spelen, vindt tot 1992 voornamelijk grootschalig onderhoud plaats van tweederde van de complexen door de corporatie en enkele stedenbouwkundige ingrepen door de gemeente (Cüsters, 1997). Ook wordt een aantal beheermaatregelen genomen. Wanneer begin jaren negentig bekend wordt dat in 1992 de rijkssubsidies voor verbetering van naoorlogse woningen worden afgeschaft, ontstaat (mede) het besef dat een andere weg ingeslagen dient te worden.

## **7.4 Wijkaanpak**

In de wijkaanpak in Wielwijk zijn vijf periodes onderscheiden, namelijk de periode 1990-1992, waarin een wijkvisie wordt ontwikkeld, de periode 1992-1996, waarin de ambities van de wijkaanpak worden bijgesteld, de periode 1996-2000, waarin de uitvoering van de bijgestelde wijkvisie plaatsvindt, de periode 2000 tot 2003 waarin de revitalisering van het Admiraalsplein van start gaat en tot slot de periode 2004 tot heden waarin nieuwe stedelijke beleidsontwikkelingen een rol gaan spelen.

### **7.4.1 Periode 1990-1992: Wielwijk Vernieuwt**

Er wordt in 1990 een projectgroep Wielwijk opgericht, waarin de gemeente, het Gemeentelijke Woningbedrijf, winkeliers en bewoners participeren. De projectgroep lanceert in 1992 het rapport 'Wielwijk Vernieuwt'. De integrale wijkvisie pleit onder andere voor de sloop van portieketageflats direct aan de Rijksweg A16, zodat het plaatsen van een geluidsschermbaan mogelijk wordt. Achter het geluidsschermbaan dienen koop- en huurwoningen gebouwd te worden. Ook andere locaties in de wijk acht men geschikt voor sloop- en nieuwbouwprojecten. Voor het Admiraalsplein beoogt de projectgroep de realisatie van een winkel- en voorzieningencomplex, met een zorgcentrum voor ouderen en aangrenzend zorgwoningen. Tevens pleit de projectgroep voor een sociale insteek door middel van intensivering van het buurtbeheer en welzijnsbeleid (Projectgroep Wielwijk Vernieuwt, 1992). Doelstellingen van de nota zijn voornamelijk van sociale aard: het vergroten van wooncarrière mogelijkheden van de huidige bewoners en de versterking van het leefklimaat in de wijk. Daarnaast is de versterking van het economische draagvlak van de wijk, door het aanpassen van de woningvoorraad voor de toekomstige bewoners, een doelstelling. De Dordtse gemeenteraad is echter niet enthousiast over de voorstellen in de nota Wielwijk Vernieuwt. Sloop van de goedkope woningvoorraad langs de A16 is voor de gemeente geen optie. Maar het grootste tegenargument is van financiële aard: indien de maatregelen doorgang vinden, dan zou dit een begrotingstekort van destijds 10 miljoen gulden (4,5 miljoen euro) opleveren.

### **7.4.2 Periode 1992-1996: bijgestelde ambities**

De gemeente Dordrecht gaat niet akkoord met de nota Wielwijk Vernieuwt en stelt halverwege 1992 een Belegstuk op. In het Belegstuk wordt gepleit voor het zoeken naar andere aanvaardbare oplossingen alvorens wordt overgegaan tot sloop. In het Belegstuk zijn de scherpe kanten van de aanbevelingen in de wijkvisie van 1992 afgehaald, wat onder andere resulteert in voorstellen ten aanzien van het behoud van de woningcomplexen naast de A16, incidentele sloop- en nieuwbouwprojecten op een aantal locaties in de wijk en verdichtingsvoorstellen in Wielwijk Noord (Gemeente Dordrecht, 1996). De focus ligt nu op een meer behouden aanpak, waarbij de aandacht uit gaat naar de huidige bevolking.



De maatregelen genoemd in beide nota's worden tegelijkertijd uitgevoerd (Gemeente Dordrecht, 1996). Sommige maatregelen blijven onderwerp van discussie en worden derhalve niet uitgevoerd. Zo gaat de revitalisering van het Admiraalsplein, wegens gebrek aan financiële middelen, nog niet van start. De uitvoering van de maatregelen komt deze periode vooral op de schouders van het Gemeentelijk Woningbedrijf neer, die maatregelen onderneemt als sloop, nieuwbouw, renovatie en de verkoop van huurwoningen. Op twee locaties in de wijk start de bouw van ouderenwoningen: aan de Van Spilbergenstraat/Zoutmanstraat en de Houtmanstraat. Aan de noordzijde van het Admiraalsplein komt een seniorencomplex annex zorgcentrum (Waterwiel). Halverwege 1996 is dit complex opgeleverd. Ook verkoopt het Gemeentelijk Woningbedrijf dertig huurwoningen aan particulieren en renoveert een aantal portieketageflats. Verder neemt het Woningbedrijf veel sociale maatregelen, als het aanstellen van buurtconciërges, het verbeteren van de verlichting, de brandgangen en het hang en sluitwerk. De bouw van het geluidsscherm langs de A16 start in 1996.

Figuur 7.2 Plattegrond Wielwijk  
Gemeente Dordrecht. Bewerkt door  
OTB, 2004.



Figuur 7.3 Stand van zaken en maatregelen wijkvisie en belegstuk anno 1995

Onderwerp	Maatregelen	Stand van zaken
<b>1. Ruimte</b>	Herstellen groene assenstelsel	Geen concrete plannen
<b>2. Wonen</b>	Bouw ca. 250 (ouderen)woningen 60 zorgwoningen rond Admiraalsplein  Verbeter hang- en sluitwerk Sloop complexen A-16 Verdichting midden- en duur segment (30 à 40 liftwoningen) Dordtsche Hout Woningverbetering	In uitvoering Van Spilbergenstraat, Houtmanstraat Admiraalsplein/Trompweg Maatregelen uitgevoerd Geen optie, plannen voor mix-renovatie Plannen nieuwbouw op terrein Abel Tasmanschool Bestemd voor VINEX HOLA-aanpak in uitvoering
<b>3. Woonomgeving</b>	Versterking hoofdgroenstructuur	In onderzoek
<b>4. Verkeer</b>	Geluidsscherm langs A16 Terugdringen sluijperkeer	Begin bouw 1996 Openstelling randweg A3, effect is bereikt
<b>5. Voorzieningen</b>	Herstructurering winkelbestand Creëren welzijnsvoorzieningen	In planvorming Maatregelen in kader van buurt- en wijkbeheer uitgevoerd
<b>6. Bewoners</b>	Verbetering communicatie huurder – verhuurder	Huismeester aangesteld Portiekgesprekken Gezamenlijk opzetten proeftuin (stads-ecologie)

Bron: Gemeente Dordrecht, 1996

Gaandeweg ontstaat bij het gemeentebestuur de behoefte om de maatregelen van de wijkvisie in 1992 en het Belegstuk te toetsen aan zowel de ontwikkelingen in Wielwijk als in Dordrecht. De gemeente constateert dat de afstemming tussen de betrokken partijen bij de uitvoering van de projecten te wensen over laat, waardoor van een samenhangende strategie niet kan worden gesproken (Gemeente Dordrecht, 1996). De evaluatie van het gemeentebestuur mondt uit in een nieuwe, aangepaste visie: de nota Wielwijk Vernieuwt Verder.

#### 7.4.3 Periode 1996-2000: Wielwijk vernieuwt verder

De gemeente is van mening dat de ingeslagen weg gecontinueerd moet blijven, maar tegelijkertijd wijst zij op de incidentele verdichtingsmaatregelen van de afgelopen jaren. Deze hebben niet voldoende bijgedragen aan het aantrekken van extra koopkracht. Het bouwen van duurdere koopwoningen blijft dus noodzakelijk. Het gemeentebestuur beseft tegelijkertijd dat een groeiende stedelijke behoefte aanwezig is aan goedkope huurwoningen (Gemeente Dordrecht, 1996). Kortom, enerzijds bezint de gemeente zich op de invulling van de verdichtingstaakstelling, anderzijds op de verhoging van de kwaliteit van bestaande woningvoorraad. Wielwijk zal een wijk blijven waar voornamelijk de lage inkomensgroepen op aangewezen zullen zijn. Een inzet op goede beheerafspraken wordt door gemeente dan ook noodzakelijk geacht om de wijk aantrekkelijk te houden.

In de wijkvisie wordt geen concreet plan van aanpak gepresenteerd. Van een wijkvisie pur sang kan daarom niet worden gesproken. De visie geeft slechts de mogelijkheden aan die aanwezig zijn in de wijk. Het idee hierachter is dat de ontstane discussie naar aanleiding van de aanbevelingen, op korte termijn moeten resulteren in een helder en uitvoerbaar 'plan van aanpak' (Gemeente Dordrecht, 1996). De mogelijkheden zouden liggen, naast differentiatie van de woningvoorraad, op gebieden als werkgelegenheid, zorgvoorzieningen, milieu, verkeer, groen en watervoorzieningen en de revitalisering van het Admiraalsplein. In de wijkvisie wordt uitgegaan van een planperiode van vijf jaar.

Het Admiraalsplein, 'het hart van Wielwijk', heeft van begin af aan een belangrijke rol gespeeld bij de wijkaanpak in Wielwijk. Een goed functionerend Admiraalsplein wordt door de gemeente en corporatie Woondrecht<sup>35</sup> als essentiële voorwaarde gezien voor het slagen van de wijkaanpak. Halverwege de jaren negentig is het plein sterk verpauperd, met als meest duidelijke exponent de aangrenzende Piet Heynflat. Deze particuliere flats (Piet Heyn en Peter Stuyvesant), geteisterd door drugs en criminaliteit, dragen bij aan de sterke verloedering van het plein. Bovendien is sprake van leegstand van winkelcomplexen, achterstallig onderhoud van bovenwinkels en bestaat er weinig samenhang tussen de drie winkelstrips (begane grond Piet Heyn flat, Peter Stuyvesant flat en de winkelstrip Koophoek).

In overleg met de gemeente heeft woningcorporatie Woondrecht zich 'ingekocht' in de vereniging van eigenaren door de aankoop van de particuliere flats (Piet Heyn en Peter Stuyvesant) rondom het Admiraalsplein. Woondrecht verwerft hierdoor een meerderheidspositie en is mede-eigenaar van het plein. De gemeente koopt kort daarna, in 1998, het winkelcentrum en de woningen in de Koophoek op.

Vanaf 1998 werken de gemeente en Woondrecht, gezamenlijk met andere partijen als zorgverleninginstanties en detailhandel, aan de opzet van de revitalisering van het Admiraalsplein. Het uitvoeringsplan Admiraalsplein is echter niet zonder slag of stoot tot stand gekomen en heeft hierdoor lang op zich laten wachten. De betrokkenen streven naar maximale participatie van alle partijen (o.a. detailhandel, zorgaanbieders) waardoor vertraging is opgetreden. Ook heeft de collegewissel in 1998 gezorgd voor een koerswijziging van de gemeente. De eerder toegezegde afspraak ten aanzien van het ontwikkelen van vastgoed door de gemeente is hierdoor komen te vervallen. Het bureau Akro Consult wordt ingeschakeld om het planvormingsproces vlot te trekken. Na langdurig beraad wordt besloten, zowel de gemeente Dordrecht als Stichting Woondrecht, aan te wijzen als risicodragende partijen.

Verspreid door de wijk worden in deze periode enkele projecten uitgevoerd om de eenzijdigheid in de woningvoorraad te doorbreken.<sup>36</sup> Zo zijn de seniorencomplexen aan de Van Spilbergenstraat/Zoutmanstraat in 1997 opgeleverd. In 1998 zijn vijftig middeldure koopwoningen gebouwd op het voormalig schoolterrein aan de Abel Tasmanstraat. Eind jaren negentig zijn 300 dure koopwoningen in de aangrenzende Vinexlocatie het Dordtsche Hout opgeleverd. Ook is in 1998 een Short Stay Facility geopend in het voormalige bejaardentehuis 'Wielborgh'. Het betreft hier tijdelijke woonruimte voor circa 200 personen en een dienstverleningscentrum waar werken en scholingsprojecten worden opgezet. Verder is een aantal renovatieprojecten uitgevoerd, meer bekend als de HOLA-aanpak (hoog-laag). De ingrepen variëren van standaardingrepen als buitengevelisolatie tot aanbouwen van serres. De HOLA-aanpak doorbreekt de uniformiteit van de complexen. Bijzonder is ook het zogenoemde MIX-renovatieproject in Wielwijk Noord, waarbij de bewoners hun eigen renovatiepakket samenstellen.

#### 7.4.4 Periode 2000-2003: Revitalisering Admiraalsplein

In 2000 is het plandocument Plan van Aanpak: herontwikkeling van het Admiraalsplein klaar. Het is de bedoeling dat het Admiraalsplein binnen vijf jaar het 'kloppend hart van Wielwijk' wordt. Concreet betekent dit de realisatie van een aantrekkelijk plein voor alle bewoners op woon-, winkel- en recreatiegebied. De gemeente en Woondrecht zijn samen de risicodragende partijen, waarbij de gemeente de verantwoording heeft over de detailhandel en de herinrichting van de woonomgeving. Woondrecht heeft de verantwoordelijkheid over de wooncomplexen. Het project valt uiteen in zes deelprojecten (zie fig. 7.4).

Figuur 7.4 Fysieke maatregelen Admiraalsplein

Deelprojecten Admiraalsplein	Maatregelen
Peter Stuyvesantflat	Renovatie en aanvullende nieuwbouw van 46 koopwoningen
Piet Heynflat	Renovatie en aanvullende nieuwbouw ca. 60 koopwoningen
Het Waterwiel	Woonzorgcomplex voor ouderen (gerealiseerd in 1996)
De Sporthallocatie (Zilvervloot)	Nieuw winkelcomplex met 132 duurdere koopwoningen met ondergrondse parkeergarage
De Koophoek/Admiraalsflat (De Compagnie)	Aanvullende nieuwbouw van ca. 100 middeldure woningen School in de Samenleving (SIS) in combinatie met buurthuis, en peuterspeelzaal, gymzaal. Winkels.
Openbare ruimte	Versterking veiligheid, groenstructuur en waterstructuur. Verdichting op en rond Admiraalsplein Maatregelen ter vermindering of wegneming geluidsoverlast

Bron: Dienst Stadsontwikkeling Gemeente Dordrecht & Woondrecht, 2000.

Naast een fysieke insteek, heeft het plan een sociale insteek. Ten eerste heeft Woondrecht een raamovereenkomst gesloten met Woonzorg Nederland. In de seniorenflat aan het Admiraalsplein zal een zorg- en dienstenarrangement opgezet worden. Ten tweede worden het maatschappelijke en het sociale effectief gecombineerd met de bouw van een School in de Samenleving. Deze brede school biedt naast onderwijs, ook naschoolse opvang en opvoedingsondersteuning. Ook zal een bijdrage geleverd worden aan preventief jeugdbeleid en ouderenparticipatie. Ten derde is een speciaal project opgestart door de Dordtse Welzijn Organisatie (DWO) om de betrokkenheid van bewoners in Wielwijk bij de herontwikkeling van het Admiraalsplein te vergroten: 'Op zoek naar de Schat'. Met de 'Schat' wordt bedoeld dat de talenten en specifieke kwaliteiten van de bewoners in Wielwijk duidelijk naar voren komen bij de revitalisering van het Admiraalsplein (DWO, 2002). Anno 2004 is de planning van werkzaamheden op het Admiraalsplein uitgelopen. De verwachting is dat halverwege het jaar 2007 de herontwikkeling van het Admiraalsplein is voltooid.<sup>37</sup>

Tegelijkertijd zijn verspreid door de wijk andere projecten uitgevoerd om de eenzijdigheid in de woningvoorraad te doorbreken.<sup>38</sup> Ook worden vijftien eengezinswoningen in de duurdere koopsector aan de Van Ewijkstraat begin 2004 opgeleverd, beter bekend als het nieuwbouwproject 'De Fifties'. Daarnaast is het sloop- en nieuwbouwproject in de Zeehavenbuurt in volle gang, waarbij het motto 'Bouwen voor de buurt' leidend is.<sup>39</sup>

De wijkvernieuwing heeft ook betrekking op het milieu en het groen in de wijk. Woningstichting Woondrecht heeft op een aantal flats zonnecollectoren geplaatst en de gemeente heeft in het kader van een stadsecologisch beheerplan een ecologische tuin aangelegd. Een nieuwe waterstructuur zit in de planning.

#### > Sociale maatregelen

Eind jaren negentig komt ook veelvuldig aandacht voor de veranderende bevolkings-samenstelling in Wielwijk. Het samenleven van vier dominante groeperingen, namelijk Antillianen, Turken, Marokkanen en autochtone Nederlanders, behoeft ondersteuning. Sociaal investeren in de wijk staat hoog op de agenda. Ten eerste zijn verschillende GSB-projecten als 'Onze buurt aan Zet' en 'Thuis op Straat' uitgevoerd. Ten tweede wordt stevig ingezet op het sociaal beheer van de wijk. Een buurtserviceteam<sup>40</sup> en een mini-crashteam zijn opgericht om een bijdrage te leveren aan het beheer van de openbare ruimte. Ten derde is eind 2002 een veiligheidsproject in Wielwijk gestart. Onder de naam 'Wielwijk aan Zet' slaan Woondrecht, het opbouwwerk en de politie de handen ineen om de leefbaarheid en de veiligheid in de wijk te verbeteren. Elke organisatie heeft een medewerker beschikbaar gesteld, die de straat op gaat om zoveel mogelijk contact te leggen met bewoners. Daarnaast bevorderen de projectmedewerkers de contacten tussen de bewoners onderling en ondersteunen zij initiatieven van bewoners op het gebied van veiligheid,

leefbaarheid en woonplezier. Het project 'Wielwijk aan Zet' zal eind 2005 geëvalueerd worden, waarna besloten wordt of het project in Wielwijk zal worden voortgezet

---

#### *Veiligheidssituatie Wielwijk 21ste eeuw*

(On)veiligheid en criminaliteit zijn thema's die in de afgelopen jaren van grote invloed zijn geweest op het imago en woonbeleving van Wielwijk. Wielwijk staat bij buitenstaanders bekend als een criminele en onveilige wijk, voor een Dordtse taxichauffeur een reden om – ook al kreeg hij duizend gulden in de maand toe – nooit van z'n leven in Wielwijk te gaan wonen (Bekkers, 2000). De politiechef district Dordrecht denkt hier toch wat genuanceerder over. 'De veiligheidssituatie in Wielwijk is de afgelopen twee jaar met 400 procent verbeterd. Waar twee jaar geleden bij een melding van overlast twee politiebussen naar de plaats van delict werden gestuurd, volstaat vandaag de dag het sturen van één patrouillewagen.' De politiechef geeft aan dat er verschillende verschijningsvormen van criminaliteit in Wielwijk waar te nemen zijn. In Wielwijk kunnen grofweg vier verschillende verschijningsvormen van criminaliteit onderscheiden worden. Ten eerste wordt de wijk geteisterd door drugsdealers en drugsoverlast. Ten tweede is er sprake van veel illegale hennepkwekerijen. De derde vorm van criminaliteit heeft betrekking op het stelen en helen van partijen goederen. Heroïnehandel is de vierde en laatste vorm van criminaliteit. Wanneer we deze vier vormen onderverdelen naar vier verschillende groeperingen, dan kan grofweg de volgende indeling gemaakt worden: drugsdealen vindt vooral plaats in Antilliaanse kringen, hennep kweken en het stelen en helen van partijen goederen vindt vooral plaats onder de autochtone Nederlandse bevolkingsgroep en in de Turkse gemeenschap wordt gehandeld in heroïne. Uiteraard dient bij de onderverdeling altijd vermeld te worden dat het hier om een klein deel van de betreffende gemeenschap gaat.

Ten vierde zijn in 2002 en 2003 enkele toneelvoorstellingen georganiseerd door en voor de bewoners in Wielwijk. Deze toneelvoorstellingen, onder de verzamelnaam 'Wielwijk Toneelwijk', hebben tot doel de bewoners van verschillende culturele achtergronden met elkaar in contact te brengen en op deze manier het wederzijds respect te vergroten. Thema's die centraal staan zijn de aanpak van het Admiraalsplein en het wonen en (samen)leven in Wielwijk.

---

#### *Kader Wielwijk Toneelwijk*

In oktober 2003 zijn er enkele toneelvoorstellingen georganiseerd voor en door de bewoners van Wielwijk. Deze toneelvoorstellingen hebben het doel bewoners van verschillende culturele achtergronden met elkaar in contact te brengen en op deze manier het onderling wederzijds respect te vergroten. De voorstellingen in 2003 zijn een vervolg op de theatervoorstelling 'Scènes uit het hart van Wielwijk' gehouden in november 2002, ook gemaakt door de bewoners. In totaal zijn er drie voorstellingen gehouden, waarin de ervaringen en belevingen van de bewoners rond de fysieke vernieuwing van het woon- en winkelplein het Admiraalsplein centraal stonden. In Wielwijk Toneelwijk is ten opzichte van 2002 de focus verlegd van het Admiraalsplein naar de gehele wijk en worden thema's behandeld die gaan over het wonen en (samen)leven in Wielwijk. De voorstellingen in 2003 bestaan uit drie delen, één deel is de Wielwijksoap en twee eenakters. De Wielwijksoap deel 1, in een volgend jaar komt deel 2, is gespeeld door autochtone bewoners en de twee eerste eenakters zijn gespeeld door resp. Antillianen en Marokkanen uit de wijk. Uit deze drie optredens kwam naar voren dat de bewonersgroepen verschillende problemen signaleerden ten aanzien van Wielwijk. Voor de Marokkaanse bewoners waren de problemen gerelateerd aan werk- en opleidingsmogelijkheden en de dubbele culturele identiteit. Antilliaanse bewoners ervaarden het gebrek aan onderlinge sociale contacten tussen verschillende bevolkingsgroepen in Wielwijk als grootste leefprobleem. Het opvallende bij deze bewonersgroepen is, dat de

vernieuwingsmaatregelen in Wielwijk nauwelijks een rol speelden in hun opvattingen over het wonen en leven in de wijk. Hoe anders was dit bij de soap, waar de autochtone bewoners, naast het door hun gesignaleerde probleem van toegenomen culturele diversiteit, hun gemis aan inspraak bij de vernieuwingsprojecten hekelden. Blijkbaar gelden voor de twee eerder genoemde groepen dat eerst hun persoonlijke problemen, respectievelijk voor hen belangrijker zaken, opgelost dienen te worden, alvorens zij zich bezig willen en kunnen houden met de vernieuwing van Wielwijk.

In 2004 staat een vervolg op de agenda. De Wielwijksoap deel 2 zal worden gespeeld door een mix van de spelers uit de eerste soap en de twee eerste eenakters.<sup>41</sup> De uitvoeringen vonden plaats op bijzondere locaties: de soap in de Toneelwinkel op het Admiraalsplein en de eenakters in twee verschillende flats elders in de wijk. Het decor is afgestemd op de spelersgroep.

Eenakter Goud (foto André Ouwehand)



#### 7.4.5 2004 tot heden: nieuwe beleidsontwikkelingen

Anno 2004 is een tweetal nieuwe beleidsontwikkelingen van invloed op de wijk-aanpak in Wielwijk. Ten eerste zullen de PA-LT afspraken een stempel drukken op de wijkaanpak in de komende jaren. In de PA-LT afspraken<sup>42</sup> is onder andere een regionaal programma uitgewerkt voor de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad. In Dordrecht West (Wielwijk, Crabbehof, Oud Krispijn en Nieuw Krispijn) staat herstructurering van veel stapelcomplexen op stapel. Voor Wielwijk betekent dit concreet het opstellen van een woonvisie, waarin afspraken worden gemaakt over fysieke en sociale maatregelen als sloop- en nieuwbouw, het realiseren van voorzieningen, inspanningen op het gebied van samenlevingsopbouw, arbeidsparticipatie en veiligheid. Deze woonvisie wordt in 2004 vertaald in uitvoeringsprogramma's voor het meerjaren ontwikkelingsprogramma GSB en heeft een looptijd tot en met 2010. Beoogde maatregelen hebben betrekking op hoogniveau renovatie, sloop en samenvoeging van circa 300 woningen in het Noordoosten van Wielwijk. De nadruk ligt op het realiseren van meer woningen in het duurdere (koop)segment (Samenwerkende Woningcorporaties Drechtsteden en De Drechtsteden, 2003). Anno 2004 is door de gemeente echter aangegeven dat deze woonvisie echter nog niet is ontwikkeld en het is tot nu toe onzeker of deze woonvisie nog zal verschijnen.

Ten tweede komt in de wijkaanpak meer aandacht voor de diversiteit van de wijkbevolking. Woondrecht is op 1 januari 2004 gestart met een nieuw toewijzingsstelsel voor woningen, het zgn. POL-model (Passend via Optie middels Loting): woonruimteverdeling op basis van leefstijl. Nieuwe inschrijvers voor woningen moeten een enquête invullen, waarin aan de hand van hun antwoorden afgeleid kan worden hoe de leefstijl van de betreffende woningzoekende in elkaar steekt. De corporatie wijst dan de woning toe aan de woningzoekende die het beste in de buurt past.<sup>43</sup> Via deze weg probeert Woondrecht overlastsituaties in de buurt en wijk te voorkomen.

## 7.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking

De nodige ingrepen in het kader van de wijkvernieuwing zijn de afgelopen jaren uitgevoerd. In deze paragraaf zal bekeken worden wat de daadwerkelijke effecten zijn van de uitgevoerde losstaande projecten en in hoeverre de doelstellingen zijn bereikt. Gedurende de wijkaanpak zijn vier doelstellingen leidend: het creëren van doorstroommogelijkheden voor wijkbewoners; het op peil houden c.q. verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad; het versterken van het draagvlak van de voorzieningen in Wielwijk; en het versterken van de sociale leef- en woonomgeving in de wijk. Ten eerste zal aan de hand van verzameld datamateriaal worden bekeken hoe Wielwijk zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld ten aanzien van de woningvoorraad, de bevolkingssamenstelling en de inkomenspositie. Vervolgens worden de gegevens gekoppeld aan de doelstellingen. Overigens is het helaas niet mogelijk gebleken om gegevens voor de aanpak van elke indicator te bemachtigen. Daarom zal bij verschillende indicatoren worden volstaan met een gegevensweergave vanaf een later tijdstip in de wijkaanpak. Hierdoor is het niet mogelijk om de effecten van de wijkaanpak volledig weer te geven.

### 7.5.1 Positie van de wijk

#### > Samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad

In de periode 1992-2003 is de woningvoorraad iets gedifferentieerder geworden: het percentage sociale-huurwoningen is afgenomen en het percentage particuliere huur- en koopwoningen is toegenomen (met resp. 10 procent en 3 procent). Qua woningtype is de woningvoorraad nagenoeg niet veranderd (Zie tabel 7.1 en 7.2).

In Dordrecht geldt ook een afname van het aantal sociale-huurwoningen in de periode 1992-2003, het percentage koopwoningen is gestegen met bijna 30 procent, in 2003 bestaat 55 procent van de woningvoorraad uit eengezinswoningen. Overigens kent Wielwijk in 2003 het laagste percentage koopwoningen van alle wijken in Dordrecht (SGB, 2004).

Tabel 7.1 Percentage sociale-huurwoningen

	1992	2003
Wielwijk	93	80
Dordrecht	63	24

Bron: Te Velde, 1996 / SGB 2004. Peildata 1 januari.

Tabel 7.2 Woningtype (%)

	1992	2003
Eengezinswoning	34	32
Meergezinswoning	66	68
Aantal woningen (Absoluut)	2.902	2.938

Bron: Te Velde, 1996 / SGB 2004. Peildata 1 januari.

In 1992 is het aandeel verhuisde personen op alle inwoners van Wielwijk vrijwel gelijk aan het percentage in 2003 (Zie tabel 7.3). Dit percentage is, tezamen met de wijken Oud-Krispijn en de Staart, het hoogste percentage van Dordrecht in 2003 (SGB, 2004).

	1992	2003
Wielwijk	12,6	13,0
Dordrecht	10,0	8,2

Bron: Te Velde, 1996 / SGB 2004. Peildata 1 januari.

Het leegstandspercentage in Wielwijk is licht gestegen in de periode 1993-2003, evenals het leegstandspercentage voor Dordrecht (zie tabel 7.4). Het leegstandspercentage in Wielwijk ligt in dezelfde periode wel hoger dan het stedelijk gemiddelde. In vergelijking met andere wijken in Dordrecht kent Wielwijk het hoogste leegstandspercentage (SGB, 2004). Dit vanwege de herstructureringsmaatregelen in de wijk (voorgenomen sloop).

	1993	2003
Wielwijk	4,1	7,2
Dordrecht	2,3	4,2

Bron: SGB 1993 & SGB 2004. Peildata 1 januari.

De WOZ-waarde van de woningen in Wielwijk ligt in de periode 1997 en 2001 aanzienlijk lager dan de WOZ-waarde voor het Dordts gemiddelde (Zie tabel 7.5). De WOZ-waarde in de periode 1997-2001 is in Wielwijk wel sterker gestegen dan de stijging van de WOZ-waarde van Dordrecht.

	1997	2001	Index*
Wielwijk	38.000	69.000	182
Dordrecht	66.000	103.000	156

Bron: CBS 1997 en 2001. Peildata 1 januari.

\* Index 1997=100

De gemeente Dordrecht hanteert ook een eigen kwaliteitsindex<sup>44</sup> ten aanzien van de woningvoorraad in Wielwijk, Deze bedraagt voor 2003:59 (1998 = 100). Deze score is op één na, de laagste score in Dordrecht (alleen de wijk Crabbefhof scoort slechter met 56). De kwaliteitsindex voor het gemiddelde van Dordrecht bedraagt 105 (SGB, 2004).

#### > Samenstelling en ontwikkeling van de bevolking

De leeftijdsopbouw in Wielwijk is in de periode 1993-2003 nauwelijks veranderd. In vergelijking met de leeftijdsopbouw van Dordrecht blijkt dat in Wielwijk meer ouderen wonen (Zie tabel 7.6).

	Wielwijk		Dordrecht	
	1993	2003	1993	2003
0 - 24 jaar	33	34	33	31
25 -64 jaar	48	48	53	55
65 jaar en ouder	17	18	14	14
Aantal inwoners (absoluut)	6.558	5.939	112.528	120.100

Bron: SGB 1993 & SGB 2004. Peildata 1 januari.



In de periode 1993-2003 is het percentage alleenstaanden in Wielwijk afgenomen en het percentage eenoudergezinnen en tweepersoonshuishoudens toegenomen. In vergelijking met Dordrecht kent Wielwijk in 2003 meer alleenstaanden en eenoudergezinnen (Zie tabel 7.7).

	Wielwijk		Dordrecht	
	1993	2003	1993	2003
Alleenstaand	54	43	48	32
Eenoudergezin	13	19	7	12
Tweepersoonshuishouden				
- zonder kinderen	17	24	20	31
- met kinderen	16	14	25	25
Aantal huishoudens (absoluut)	3.629	2.837	55.766	50.589

Bron: SGB 1993 en SGB 2004. Peildata 1 januari.

De bevolking is de afgelopen jaren sterk van samenstelling veranderd (zie tabel 7.8). In vergelijking met andere wijken in Dordrecht is het aandeel niet-Nederlanders het hoogst in Wielwijk, tezamen met de wijken Oud-Krispijn en Noordflank (SGB, 2004).

	1993	2003
	Wielwijk	11
Dordrecht	7	15

Bron: SGB 1993 & SGB 2004. Peildata 1 januari.

\* De groep Antillianen/Arubanen en Surinamers zijn niet meegeteld bij het aandeel allochtonen.

De samenstelling van de groep etnische minderheden is in de onderzoeksperiode licht gewijzigd. Het percentage Antillianen/Arubanen en Marokkanen is toegenomen en het percentage Surinamers en Turken is afgenomen (Zie tabel 7.9).

	1993	2003
	Surinamers	14,5
Antillianen /Arubanen	22,9	30,0
Turken	25,7	21,0
Marokkanen	14,8	18,0
Overig	22,1	20,8
Totaal (absoluut)	1.112	1.897

Bron: SGB 1993 & SGB 2004. Peildata 1 januari.

#### > Inkomenspositie

In 1995 kent Wielwijk op de wijk Krispijn (€7.318) na, het laagste gemiddelde besteedbaar inkomen per inwoner. In 2001 is het gemiddelde besteedbaar inkomen per inwoner in Wielwijk nog steeds een van de laagste besteedbare inkomens van alle wijken in Dordrecht (SGB, 2004). Het gemiddeld besteedbaar inkomen is wel evenredig gestegen in de periode 1995-2001 in vergelijking met het stedelijk gemiddelde (Zie tabel 7.10).

	1995	1997	1999	2001	Index*
	Wielwijk	7.386	7.896	8.182	8.900
Dordrecht	8.591	9.257	9.909	10.800	126

Bron: CBS 1995, 1997, 1999 en 2001. Peildata 1 januari.

\* 1995=100

Wielwijk kent een groot aandeel bewoners met een laag inkomen in de wijk. Bijna 60 procent van de inwoners heeft een laag inkomen (zie tabel 7.11). Het Dordts gemiddelde ligt in de periode 1995-2001 rond de 40 procent. Wielwijk telt in de onderzoeksperiode circa 14 procent meer inwoners met lage inkomens.

	1995	1997	1999	2001
	onder €10.637	onder €11.350	onder €12.046	onder €13.000
Wielwijk	56	56	58	58
Dordrecht	42	42	41	41

Bron: CBS 1995, 1997, 1999 en 2001. Peildata 1 januari.

In de periode 1991-2003 is het aandeel werklozen voor Wielwijk gestegen met 8 procent, het Dordts aandeel werklozen is slechts met 1 procent toegenomen (Zie tabel 7.12). In 2003 kent Wielwijk meer dan twee keer zoveel werklozen als het Dordts gemiddelde. Het aandeel werklozen in Wielwijk in 2003 is tezamen met de wijken Crabbefhof/Zuidhoven en Oud-Krispijn het hoogste in Dordrecht (SGB, 2004).

	1991	2003
Wielwijk	11	19
Dordrecht	7	8

Bron: Projectgroep Wielwijk, 1992 / SGB 2004. Peildata 1 januari.

Het percentage uitkeringsgerechtigden in Wielwijk ligt in 1993 bijna twee keer hoger en in 2003 bijna drie keer hoger dan het gemiddelde percentage uitkeringsgerechtigden in Dordrecht (zie tabel 7.13).

	1993	2003
Wielwijk	13,2	12,8
Dordrecht	7,0	4,8

Bron: SGB 1993 & SGB 2004. Peildata 1 januari.

#### > Leefbaarheid en veiligheid

Op basis van rapportcijfers voor de woning, woonomgeving, veiligheid in de buurt, voorzieningen in de buurt en de indicatorscore sociale samenhang, is een zogeheten 'leefbaarheidsscore' berekend. In 2001 scoort Wielwijk het laagst met een score van 5.8. Het gemiddelde voor de hele stad is 6,7 (Zie tabel 7.14). De leefbaarheidsscore is sinds de eerste meting in 1997 voor Wielwijk nagenoeg niet veranderd: er is dus geen sprake van vooruitgang.

	1997	1999	2001
Wielwijk	5,9	5,8	5,8
Dordrecht	6,7	6,6	6,7

Bron: SGB, 2004. Peildata 1 januari.

In het jaar 1989 heeft de politie in Dordrecht 664 delicten in Wielwijk geregistreerd, dat is 5,2 procent van alle delicten in Dordrecht. In 2002 blijkt dat het aantal delicten nagenoeg gelijk is aan het aantal delicten in 1989, namelijk 670 delicten. Dit is 5,9 procent van alle delicten in Dordrecht in 2002. Van de delicten in Wielwijk blijkt diefstal (uit auto's, bergingen en woningen) het meeste voor te komen, zowel in 1989 als in 2002 (SGB 1993 en 2004). Kortom, van een vooruitgang in de onderzoeksperiode is geen sprake.

Wanneer we kijken naar de criminaliteitsdruk, dat wil zeggen, het aantal door politie geregistreerde aangiften op het aantal inwoners van 15 jaar en ouder, dan blijkt dat Wielwijk een criminaliteitsdruk kent van 14 procent in 2002. Het Dordts gemiddelde ligt in 2002 op 11,6 procent.

Uit de leefbaarheids- en veiligheidsmeting in Dordrecht in 2001 blijkt dat ten aanzien van de subjectieve beleving van de veiligheid bewoners in Wielwijk zich in de periode 1997-2001 onveilig zijn gaan voelen. Zij voelen zich verhoudingsgewijs ook onveilig in vergelijking met het Dordts gemiddelde (zie tabel 7.15).

	Wielwijk		Dordrecht	
	1997	1999	2001	2001
Voelt zich onveilig in het alg.	39	53	45	38
Voelt zich onveilig in de buurt	37	48	39	27

Bron: Uit SGB, 2002:91.

Ook ervaren de bewoners ten opzichte van voorgaande jaren (1997 en 1999) meer verloedering, overlast, vermogensdelicten en meer dreiging. Ook hier geldt weer dat deze problemen boven het Dordts gemiddelde liggen (Zie tabel 7.16).

	Wielwijk		Dordrecht	
	1997	1999	2001	2001
Perceptie van:				
- verloedering	5,6	5,8	6,2	5,2
- overlast	3,4	3,9	5,1	2,9
- vermogensdelicten	4,9	4,4	6,5	5,1
- dreiging	1,9	2,2	3,5	1,6

Bron: Uit SGB, 2002:90.

Toch blijven de bewoners in Wielwijk positief over de toekomst van de wijk. Er worden slechts twee redenen genoemd die hieraan bij zullen dragen, maar de wijkaanpak in Wielwijk in beschouwing nemend zijn dit tegelijkertijd de twee belangrijkste redenen: renovatie en de bouw van nieuwe woningen is de meest genoemde reden, aanleg en verbetering van voorzieningen de tweede (Sociaal Geografisch Bureau, 2002: 20).

#### > Samenvattend: algemene conclusies

Op basis van het voorgaande blijkt dat Wielwijk op veel indicatoren slechter scoort dan het Dordts gemiddelde. Zo hebben de inwoners in Wielwijk over de afgelopen jaren een lager gemiddeld besteedbaar inkomen; kent Wielwijk een groter aandeel werklozen en uitkeringsgerechtigden, een slechtere leefbaarheidsscore, een hogere criminaliteitsdruk, een lagere WOZ-waarde, een hoger leegstandspercentage, een minder gedifferentieerde woningvoorraad en een lagere kwaliteitsindex van de woningvoorraad. Ten aanzien van de bevolkingssamenstelling kent Wielwijk meer alleenstaanden en eenoudergezinnen en een hoog percentage allochtonen. Opvallend is ook dat Wielwijk in de onderzoeksperiode, globaal gezien, geen vooruitgang heeft geboekt. Zo blijft het aandeel lage inkomens als het aandeel uitkeringsgerechtigden hoog, zeker ook in vergelijking met het stadsgemiddelde. Maar ook op het gebied van veiligheid en leefbaarheid is in de periode 1997-2001 vrijwel geen vooruitgang geboekt en de bewoners zijn van mening dat de wijk-situatie op een aantal punten de afgelopen jaren is verslechterd. Desalniettemin houden zij vertrouwen in de toekomst, mede als gevolg door de (geplande) herstructureringsingrepen.

### 7.5.2 Conclusies in relatie tot behaalde doelstellingen

Hoe verhouden de bovenstaande scores zich tot de vier doelstellingen die de afgelopen jaren leidend zijn geweest in de wijkaanpak? De vier doelstellingen zijn het creëren van doorstroommogelijkheden voor wijkbewoners, het op peil houden c.q. verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, het versterken van het draagvlak van de voorzieningen in Wielwijk en het versterken van de sociale leef- en woonomgeving in de wijk.

Aan de eerste doelstelling is voldaan door het bouwen van een aantal senioren-appartementen en nieuwbouwprojecten in de middeldure sector. Het percentage sociale-huurwoningen in de periode 1992-2003 is afgenomen van 93 procent naar 80 procent. Het percentage particuliere huurwoningen is in dezelfde periode toegenomen met 10 procent. In het kader van de revitalisering van het Admiraalsplein en de herstructurering in de Zeehavenbuurt zal aan deze doelstelling de komende jaren verder invulling worden gegeven.

De tweede doelstelling is gedeeltelijk gehaald. Alhoewel tientallen complexen zijn gerenoveerd (o.a. in het kader van de HOLA-aanpak en MIX-renovatie), is een belangrijk deel van de woningvoorraad nog steeds van kwalitatief matig niveau. Dit valt onder andere af te leiden van de lage kwaliteitsindex van de woningvoorraad in Wielwijk (59). Ook blijkt dat uit het onderzoek Leefbaarheid & Veiligheid (SGB, 2002) dat bewoners in Wielwijk in vergelijking met de andere wijken in Wielwijk het laagste rapportcijfer geven aan de woning,

De derde doelstelling is nog niet behaald. Alhoewel goede voorwaarden zijn geschapen, hebben deze onvoldoende rendement opgeleverd voor de versterking van het draagvlak van de voorzieningen in Wielwijk. Destijds werd door de beleidsmakers een belangrijke financiële impuls verwacht vanuit de aangrenzende Vinexlocatie. Bij aanvang van de bouwplannen (300 dure koopwoningen) wordt de verwachting uitgesproken dat de bewoners van het Dordtsche Hout zich oriënteren op de voorzieningen in Wielwijk. De praktijk wijst echter anders uit: de dagelijkse boodschappen worden gehaald in de wijk Crabbehof en schoolgaande kinderen gaan níet in Wielwijk naar school. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat het supermarktfiliaal Albert Heyn, in samenwerking met Woondrecht, het beleid drastisch heeft gewijzigd: uitbreiding van het assortiment en afstemming ervan op de allochtone wijkbewoner. In de winkel werkt personeel afkomstig uit de wijk, die via speciale werkgelegenheidprogramma's zijn aangesteld. Middels een cursus leert het personeel omgaan met de allochtone wijkbewoners (Bekkers, 2000).

De gemiddelde inkomenspositie van de inwoners in Wielwijk is de afgelopen jaren ook niet zodanig verbeterd dat positieve effecten kunnen worden verwacht. De verwachting kan uitgesproken worden dat wanneer de revitalisering van het Admiraalsplein voltooid is, het nieuwe woon- en winkelplein een sterke impuls zal geven aan het sociaal-economische draagvlak in de wijk.

De moeilijkste opgave in de wijk is het realiseren van de vierde doelstelling. Ondanks de initiatieven die de afgelopen jaren zijn genomen ter versterking van de sociaal-economische structuur en sociale leefomgeving (o.a. GSB-projecten), blijkt dat er nog veel werk te verzetten valt. Ten aanzien van de onveiligheid, sociale infrastructuur, leefbaarheid, sociaal-economische positie en jongerenproblematiek, bestaat er (veel) reden tot zorg (Schipper, 2003). De problemen die het meest pregnant aanwezig zijn hebben betrekking op onveiligheid (criminaliteit en overlast van verschillende groepen bewoners). Bovendien neemt de werkloosheid toe en de sociale betrokkenheid af (Schipper, 2003). Ook in vergelijking met het Dordts gemiddelde blijkt Wielwijk (consequent) slechter te scoren ten aanzien van de leefbaarheidsscore en criminaliteitsdruk. Van alle wijken in Dordrecht kent Wielwijk

zelfs in de periode 1997-2001 de laagste leefbaarheidsscore (SGB, 2002). Vertrouwen in de toekomst hebben de bewoners in Wielwijk echter wel: dit vertrouwen wordt geput uit de ondernomen herstructureringsmaatregelen in de wijk.

## **7.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen**

Bij de beoordeling van de wijkaanpak gaan de betrokken partijen (gemeente, corporatie, opbouwwerk, bewoners) voornamelijk in op de sociale pijler. Over de fysieke maatregelen zijn de partijen nagenoeg, op enkele procesmatige aspecten na, positief gestemd. Dit ligt anders voor de sociale maatregelen. Alhoewel iedereen veel waardering toont voor de vele sociale initiatieven, behoeven deze voortdurend aandacht. In deze paragraaf zal eerst ingegaan worden op de beoordeling van de organisatiekant van de wijkaanpak om vervolgens een weergave te geven van de beoordeling van de resultaten van de wijkaanpak.

### **7.6.1 Beoordeling organisatie wijkaanpak**

De wijkaanpak in Wielwijk van begin jaren negentig wordt gekenmerkt door op zich zelfstaande projecten, ontwikkeld en gerealiseerd door het Gemeentelijk Woningbedrijf en later door de corporatie Woondrecht. Per project worden bewoners betrokken en hebben zij een belangrijke stem in de uitvoering van de plannen. Gaandeweg de jaren wordt de wijkaanpak in Wielwijk gekenmerkt door de samenwerking van veel verschillende partijen. Niet alleen nemen de gemeente, de corporatie en bewoners een belangrijke rolbezetting in het organisatieproces, maar ook het welzijnswerk, de politie, de detailhandel en de projectontwikkelaars spelen een voorname rol in de wijkvernieuwing van Wielwijk. De manager Woondiensten van Woondrecht geeft aan dat samenwerking op een zeer breed vlak van essentieel belang is voor het slagen van een project. 'Het samenwerken met plaatselijke winkeliers is bijvoorbeeld een belangrijk punt voor het wel of niet slagen van een herstructureringsproces: de voorzieningenstructuur is vaak een heikel punt bij herstructurering.' Daarnaast, zo stelt hij, 'kunnen partijen veel van elkaar leren. Zo heeft Woondrecht veel opgestoken van de samenwerking met het Ahold Concern, waar het Albert Heyn-filiaal onder valt. Bij Ahold is veel kennis aanwezig over zaken als veiligheid en bevolkingssamenstelling en de klantgerichte werkwijze van Ahold is nuttig geweest voor de klantbenadering van Woondrecht' (Bekkers, 2000).

Enkele jaren geleden is de organisatie van het wijkbeheer Wielwijk gewijzigd om de wijksturing efficiënter te maken. De wijkcoördinator is vervangen door een wijkmanager. Een wijkmanagementteam is opgericht waarin de wijkmanager en een accountmanager van Sector Stadsontwikkeling, van Welzijn en van Stadswerken in participeren. Eens in de twee weken worden de ontwikkelingen in de wijk besproken. Om de zes weken wordt het wijkmanagementteam uitgebreid met vertegenwoordigers van de politie, Woondrecht en het Welzijnswerk (DWO) en ontstaat het wijkmanagementteam-plus. Hierin vindt afstemming plaats tussen elkaars activiteiten. Als laatste is er sprake van een wijkbeheeroverleg. Hierin participeren professionals van Woondrecht, de gemeente, de politie en het opbouwwerk en de bewoners. De wijkmanager zit het overleg voor, dat vier tot zes keer per jaar wordt gehouden (Schipper, 2003). Bewoners zijn niet alleen betrokken in het wijkbeheeroverleg, maar ook in andere structurele overleggen als het Gezamenlijk Comité Overleg, het vrijwilligersoverleg Wijkcentrum Admiraalsplein, het Bewonersplatform Admiraalsplein, de Werkgroepen Koophoek, het Comité Wielwijk Noord en het Comité Reddersbuurt. De projecten Admiraalsplein en Integrale Verbeteraanpak Zeehavenbuurt hebben elk hun eigen overlegstructuren die uiteenvallen in stuurgroepen, projectgroepen en werkgroepen (Schipper, 2003). De aparte organisatiestructuur van het Admiraalsplein leidt in de praktijk echter tot onduidelijkheid en problemen voor de betrokken partijen. Een knelpunt dat in de

interviews naar voren is gekomen, is de onderlinge samenwerking tussen de wijkmanager en de gemeentelijke projectleider van het Admiraalsplein. Het is af en toe onduidelijk wie nu wat bepaalt. Dit heeft tot gevolg dat de samenwerking tussen beide partijen niet al te soepel verloopt en de onderlinge verantwoordelijkheden onduidelijk blijven. Daarnaast geven bewoners en ondernemers aan dat zij de traagheid in de lopende fysieke programma-onderdelen van het Admiraalsplein hekelen – ook bij de herstructurering van de Zeehavenbuurt Oost – (Schipper, 2003).

De rol van bewoners bij de aanpak van het Admiraalsplein staat ook ter discussie. De gemeentelijke projectleider wil, tot grote woede van de bewoners, het platform-overleg over de vernieuwingsplannen van het Admiraalsplein stopzetten. De bewoners zouden hun mening ook kenbaar kunnen maken in het wijkbeheeroverleg, is de achterliggende gedachte.

Enkele actieve wijkbewoners zijn van mening dat in het begin van de wijkaanpak de participatiemogelijkheden van bewoners groter waren. Zij geven aan dat vroeger sprake was van een bewonerscomité op complex- of buurtniveau, afhankelijk van het project: 'Toen hadden we nog wat in de melk te brokkelen, nu is dat veel moeilijker geworden.' Zo hebben de bewoners begin jaren negentig ervoor gezorgd dat de sloop van de portiekcomplexen achter de A16 niet door is gegaan en de druk van bewoners heeft de doorslag gegeven voor de bouw van het geluidsscherm langs de rijksweg (Klieverink, 1998). Belangrijk in de bewonersparticipatie in Wielwijk is de goede verstandhouding van de actieve bewoners met de corporatie. In de loop der jaren zijn goede contacten (ook informeel) opgebouwd en dit heeft de betrokkenheid bij de wijkaanpak in positieve zin beïnvloed. De grote betrokkenheid van bewoners heeft er mede toe geleid dat de Stadsvernieuwingsprijs 1997 naar Wielwijk is gegaan. De bewonersparticipatie in de wijkaanpak is echter vooral een aangelegenheid van de autochtone Nederlanders. Het blijkt erg moeilijk te zijn om de allochtone wijkbewoner enthousiast te maken (en te houden) om mee te participeren. Dit wordt betreurd door het bewonerskader, wijkbeheer en het welzijnswerk. Een actieve bewoonster geeft aan: 'We proberen het wel, allochtonen erbij te betrekken, maar ze haken zo snel af. Ze zijn erg op hun eigen huis of woning gericht.' Wanneer eenmalige acties worden georganiseerd, als bijvoorbeeld een straatfeest, dan zijn alle bevolkingsgroepen vertegenwoordigd. Allochtonen daarentegen participeren niet of nauwelijks in overleggroepen over de wijkaanpak.

Tot slot komt naar voren dat de samenhang tussen de fysieke en sociale pijler beter georganiseerd kan worden. De corporatie geeft aan dat de samenwerking met het welzijnswerk moeizaam verloopt door belangentegenstellingen van betrokken partijen. Het welzijnswerk (DWO) geeft aan dat het sociale beheer in de wijkaanpak in het begin achter heeft gelopen op het 'fysieke gebeuren'. Veel projecten zijn niet van de grond gekomen, bijvoorbeeld het GSB-project 'Thuis op Straat' (TOS). De redenen die hiervoor genoemd kunnen worden hebben vooral te maken met interne problemen van de Dordtse Welzijns Organisatie (gebrek aan mankracht, competenties van opbouwwerkers). Concreet voorbeeld is de huidige jongerenproblematiek in Wielwijk. Door de langdurige afwezigheid van jongerenwerk en het gebrek aan een goede jongerenvoorziening op wijkniveau kent Wielwijk veel overlast van groepen hangjongeren. De sociaal projectleider in Wielwijk geeft aan dat de welzijnshoek moeite heeft met het vertalen van plannen naar de uitvoering: 'Participeren op de planvorming is heel lastig gebleken. Gebrek aan openheid van andere partijen is hierop van invloed.' De sociale programma's moeten volgens de sociaal projectleider concreter worden: '...maar het grote nadeel van sociale programma's is dat er zo weinig van afgemeten kan worden.'

### 7.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

Fysieke problemen in Wielwijk spelen bij de beoordeling van de resultaten van de wijkaanpak niet of nauwelijks een rol. 'In feite heeft in fysieke zin geen groot-schalige verandering plaatsgevonden de afgelopen tien jaar', stelt de wijkmanager van Wielwijk. De grote fysieke verandering moet immers nog tot stand komen met de voltooiing van het Admiraalsplein. De meningen lopen nagenoeg met elkaar in de pas, de complexgewijze aanpak en de verdichtingsaanpak van Woondrecht vindt krediet onder vrijwel alle betrokkenen. Uitzondering is de opvatting van de gemeente, die meer woningdifferentiatie nastreeft ter versterking van de sociaal economische positie van de wijk (dit ook in het kader van de nieuwe herstructureringsronde in het gebied Dordrecht West). Woondrecht 'accepteert' juist dat Wielwijk een wijk is voor de lagere inkomensgroepen. Desondanks zijn nog veel complexen van een matig kwalitatief niveau. Bewoners die in de portiekflats wonen geven aan last te hebben van geluid, tocht en vochtproblemen.

De beoordeling van de fysieke pijler bij de wijkaanpak 'zit dus wel goed', bij de sociale pijler echter niet. Het bewonerskader geeft aan dat het 'nu niet meer zozeer gaat om de woningen in de wijk, maar om het samenleven met bewoners uit allerlei landen'. Het grootste kritiekpunt ten aanzien van de resultaten van de wijkaanpak van de afgelopen jaren heeft dan ook betrekking op de sociale hoek. Vanuit de bewoners- en welzijnshoek wordt de kritiek geuit dat er weliswaar veel geïnvesteerd is in de wijk, alleen deze investeringen zijn in de sociale structuur nauwelijks terug te vinden: 'Alhoewel iedereen het erover eens is dat sociale programma's goed zijn en bijdragen aan het sociale leefklimaat, blijft de vraag bestaan of deze investeringen inderdaad leiden tot betere statistieken', aldus de sociaal-projectleider van Wielwijk. Vanuit het bewonerskader wordt aangegeven dat ondanks alle projecten in het kader van de wijkaanpak, de wijk zienderogen achteruit is gegaan. Volgens deze bewoners, die vaak vanaf het eerste uur wonen in Wielwijk, is de verloedering heel langzaam de wijk in geslopen. Ook in Wielwijk wordt deze verloedering gekoppeld aan de instroom van nieuwkomers in de wijk. 'Wanneer mensen gaan verhuizen is het altijd maar weer afwachten wie je ervoor in de plaats krijgt. Vaak is het uitschot.' (autochtoon, sinds 1959 in Wielwijk). Het bewonerskader klaagt onder andere over luidruchtig gedrag en vuilnis op de straten, de nieuwkomers zouden geen binding met Wielwijk hebben, een verklaring voor het gebrek aan betrokkenheid met de woon- en leefomgeving. Zij geven aan dat het imago van Wielwijk bij buitenstaanders erg slecht is, het imago van een asociale wijk.

Turkse en Marokkaanse bewoners hebben een meer gematigde mening. Uit het focusgesprek blijkt dat zij gematigd positief zijn over Wielwijk. Ook zij spreken over problemen als vervuiling in de portieken en geluidsoverlast. Zij zijn ook van mening dat meer Nederlanders in Wielwijk zich moeten vestigen: 'Er is niemand om Nederlands mee te praten, moeilijk om de taal bij te houden. Een mix van bewoners zou beter zijn (Marokkaanse bewoner, sinds 1 jaar in Wielwijk)'. De geïnterviewde Turkse en Marokkaanse bewoners geven aan dat zij niet bewust hebben gekozen voor de wijk om in te gaan wonen. Alleen de woning speelde een doorslaggevende rol.

De nieuwkomers krijgen het verwijt dat zij geen binding hebben met Wielwijk en geen betrokkenheid tonen met de woon- en leefomgeving. Dat dit niet zo zwart-wit ligt, blijkt uit het focusgesprek dat is gevoerd met Antilliaanse vrouwen in Wielwijk. Zij wonen vaak enkele maanden tot twee à drie jaar in deze wijk. Via inwoning bij vrienden of familie zijn zij in Wielwijk terechtgekomen. Het heeft hen veel moeite gekost om zich in Wielwijk te settelen en om er sociale verbindingen aan te gaan. Dit heeft volgens hen te maken met de non-integratie van de verschillende bevolkingsgroepen. Zij hekelen het apart van elkaar leven, wat zij ook wel 'het hokjessysteem' noemen. Vanuit hun culturele achtergrond is het omgaan met

andere bevolkingsgroepen erg belangrijk, om zich in de wijk thuis én betrokken te voelen. Vaak gaat men voorbij aan het feit dat nieuwkomers nog maar kort in Nederland verblijven en moeten wennen aan de Nederlandse cultuur. Bij de Antilliaanse vrouwen bijvoorbeeld, is sprake van een overgang van het Curaçaose plattelandsleven naar de stedelijke Nederlandse omgeving. Betrokkenheid bij de woon- en leefomgeving komt daarom niet zo snel tot stand als vaak wordt gewenst. Uit dit voorbeeld blijkt ook dat een bewuste keuze voor een bepaalde wijk, gezien de persoonlijke omstandigheden van mensen, niet zo eenvoudig te maken is.

## 7.7 Conclusies

De wijkaanpak in Wielwijk kenmerkt zich door continue vernieuwing van een variëteit aan ingrepen in de fysieke woningvoorraad en het uitvoeren van veel sociale projecten. In de afgelopen jaren zijn complexen gerenoveerd, verkocht, gesloopt en heringericht. Woningen zijn nieuw gebouwd en de woonomgeving is opgeknapt. Halverwege de jaren negentig komt de nadruk in de wijkaanpak, naast de revitalisering van het Admiraalsplein, te liggen op de sociale pijler. Verschillende projecten worden opgezet en met wisselend succes uitgevoerd. Bijzonder in de wijkaanpak is dat innovatieve projecten, vaak op sociaal gebied, voortdurend de revue passeren. Voorbeelden zijn het opzetten van de Short Stay Facility, HOLA-aanpak, de MIX-renovatie en in een later stadium de projecten als de wielwijksoap en het project 'Op Zoek naar de Schat'.

De keuze om Wielwijk te behouden als een wijk voor de huisvesting van voornamelijk de lagere inkomensgroepen heeft de wijkaanpak en daarmee de huidige wijk situatie in grote mate bepaald. In fysiek opzicht is Wielwijk niet drastisch veranderd en is Wielwijk voornamelijk een wijk voor de lagere inkomensgroepen. Wel is in de loop der jaren een groot aantal huurwoningen verkocht aan particulieren, al dan niet in MVE (maatschappelijk verantwoord eigendom). Uit de bestudering van de statistische gegevens blijkt daarnaast dat de wijk situatie in Wielwijk nauwelijks is gewijzigd en dat de relatieve positie van Wielwijk ten opzichte van Dordrecht slechter is. De verschillende ingrepen in de woningvoorraad hebben er niet toe geleid dat de woningmarktpositie van Wielwijk is verbeterd. De effecten van de sociale projecten, die zijn ingezet om de sociaal-economische en sociaal-culturele situatie in de wijk te verbeteren, blijven onduidelijk.

### 7.7.1 Het probleem versus de context

Demografische ontwikkelingen hebben een grote stempel gedrukt op de huidige wijk situatie in Wielwijk. Door de wijk te behouden voor de lagere inkomensgroepen zijn in een periode van tien jaar veel nieuwkomers met een lage sociaal-economische positie de wijk binnengestroomd. Deze ontwikkeling heeft niet bijgedragen aan een versterking van de marktpositie van de wijk. Bovendien heeft de toestroom van nieuwkomers in de wijk geleid tot samenlevingsproblemen tussen verschillende bevolkingsgroepen, als gevolg van verschillende woonculturen en relatief korte woonduur. Wielwijk heeft zich de afgelopen jaren, net als een aantal andere wijken in Dordrecht, kwalitatief minder sterk ontwikkeld, in vergelijking met andere gebieden in Dordrecht. Dit is de reden waarom de wijkaanpak in de 21e eeuw meer wordt vormgegeven vanuit beleidskaders op een hoger schaalniveau: de zgn. PA-LT afspraken van 2003. De wijkaanpak in Wielwijk zal de komende jaren deel uitmaken van de wijkaanpak in Dordrecht West, bestaande uit de wijken Wielwijk, Oud- en Nieuw Krispijn en Crabbehof.

### 7.7.2 Evolutie wijkaanpak

Vier zaken vallen op wanneer we kijken naar de evolutie van de wijkaanpak. Ten eerste is de probleemdefinitie in Wielwijk de afgelopen tien jaar veranderd. Het gaat anno 2004 niet meer zozeer om de slechte staat van de woningvoorraad, maar het



gaat nu vooral om problemen met betrekking tot het samenleven van bewoners met verschillende culturele achtergronden. De fysieke woningvoorraad speelt niet meer zo'n grote rol in de huidige waardering over het functioneren van de wijk. Ten tweede valt op dat een scherpe oriëntatie op de sociale kant vroeg in het vernieuwingsproces waar te nemen is (aandacht voor ouderenvoorzieningen en werkgelegenheid). Gaandeweg de wijkaanpak wordt de sociale pijler verder uitgebouwd met onder andere GSB-projecten, werkgelegenheidsprojecten (o.a. Short Stay Facility) en projecten ter vergroting van de (sociale)betrokkenheid bij de wijk. Waar in het begin van de wijkaanpak fysieke maatregelen het uitgangspunt zijn, zijn gaandeweg fysiek en sociaal meer met elkaar geïntegreerd. Dit is bijvoorbeeld duidelijk te zien bij de revitalisering van het Admiraalsplein (project 'op zoek naar de schat').

Ten derde is de rol van bewoners bij de wijkaanpak veranderd. In het begin van de wijkaanpak hebben de bewoners veel in de melk te brokkelen bij de aanpak van verschillende complexen. Gaandeweg is deze formele betrokkenheid meer verworden tot informele betrokkenheid bij de wijk. Bewoners worden in de huidige aanpak weliswaar veelvuldig betrokken bij sociale projecten in het kader van de wijkaanpak, maar bij de herstructureringsprojecten hebben zij vrijwel geen stem van betekenis meer.

Ten vierde is, ondanks de verschijning van twee wijkvisies (1992 en 1996), van een integrale aanpak met een alomvattende visie en bijbehorende overlegstructuur, in Wielwijk nooit sprake geweest. De functie van beide visies is het aanwakkeren van de discussie over de vormgeving van de wijkvernieuwing in Wielwijk en het creëren van draagvlak onder de betrokkenen. De herstructureringsprojecten in Wielwijk zijn niet volgens een vastgestelde planning en fasering opgesteld, maar redelijk ad hoc, wat heeft geleid tot een grote mate van flexibiliteit: in elk project kan immers ingespeeld worden op de actuele marktomstandigheden. Bij de herontwikkeling van het Admiraalsplein is wel sprake van een alomvattende visie, die volgens een vastgestelde planning en fasering is opgesteld en ook naargelang wordt uitgevoerd. Door de eigen organisatiestructuur kan de aanpak van het Admiraalsplein apart worden gezien van de totale wijkaanpak in Wielwijk. Toch kan worden gesteld dat de laatste jaren de aanpak van het Admiraalsplein meer wordt geïntegreerd met de wijkaanpak in Wielwijk, en dan met name op het sociale vlak (zie bijvoorbeeld de toneelvoorstellingen in Wielwijk).

## 7.8 Perspectief

De wijkaanpak in Wielwijk zal de komende jaren met de revitalisering van het Admiraalsplein doorgaan. De verwachting kan geuit worden dat wanneer deze revitalisering is voltooid, de positie van Wielwijk op de woningmarkt aanzienlijk zal verbeteren. Met de realisatie van duurdere huur- en koopappartementen zal Wielwijk meer midden- en hogere inkomensgroepen aan zich weten te binden. Investeringen in de sociale pijler (o.a. inzet op veiligheid en maatschappelijke participatie) blijven bovendien noodzakelijk om het leefklimaat in de wijk te verbeteren.

Daarnaast zullen de PA-LT afspraken, die gemaakt zijn in het kader van Dordrecht West, als onderdeel van het VROM-Actieprogramma 50-wijken aanpak, de komende jaren van invloed zijn op de herstructureringsopgave in Wielwijk. Voor Wielwijk betekent dit vooralsnog de sloop van enkele honderden woningen, gelegen naast het Admiraalsplein, tot na 2015.

35) Voorheen Gemeentelijk Woningbedrijf • 36) Bronnen: [www.admiraalsplein.nu](http://www.admiraalsplein.nu) en [www.wielwijk.nu](http://www.wielwijk.nu) • 37) Bron: [www.admiraalsplein.nu](http://www.admiraalsplein.nu) • 38) Bronnen: [www.admiraalsplein.nu](http://www.admiraalsplein.nu) en [www.wielwijk.nu](http://www.wielwijk.nu) • 39) Bron: Wijknieuwsbrief Zeehavenbuurt 10 juli 2002: een uitgave van de gemeente Dordrecht. • 40) Het BuurtServiceTeam (BST) is opgezet om mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt (bijvoorbeeld ongeschoold) aan een baan te helpen (Woondrecht Magazine, nr. 2 september 2003). • 41) Bij de publicatie van dit rapport is het nog niet zeker of jongeren daadwerkelijk mee zullen spelen. • 42) Ondertekening in de zomer van 2003, door alle woningcorporaties in Drechtsteden en gemeenten in de Drechtsteden. • 43) Bron: [www.woondrecht.nl](http://www.woondrecht.nl) • 44) De kwaliteitsindex van de woningvoorraad wordt berekend door het optellen van het percentage koopwoningen, percentage eengezinswoningen, percentage vierkamerwoningen en het percentage gebouwd vanaf 1975. Het totaal wordt door twee gedeeld (SGB, 2004).

## 8 Zuidwijk Rotterdam

### 8.1 Introductie

De buurt de Horsten is het paradepaardje van de wijkvernieuwing in Zuidwijk van de jaren negentig. Deze buurt heeft in de jaren negentig een grootschalige aanpak ondergaan met als resultaat een goed functionerende, gedifferentieerde buurt. Anno 2004 kan dat niet gezegd worden van alle overige buurten in Zuidwijk. Enkele buurten kregen in de jaren negentig alleen een zeer beperkte beheeraanpak in afwachting van sloop vijftien jaar later, in andere buurten vinden vele renovatiemaatregelen en incidentele sloop- en nieuwbouw plaats. Met name in de buurten die een beheeraanpak ondergingen, is nu een vervolgingreep noodzakelijk.

Tevens kent Zuidwijk, vandaag de dag, naast het probleem van een deels eenzijdige en kwalitatief slechte woningvoorraad, een voorzieningenniveau dat niet meer aansluit op de behoefte van de wijkbewoners. Zuidwijk staat opnieuw een grote en ingrijpende vernieuwing te wachten.

De Horsten (foto: Herman Philips)



### 8.2 Wijk schets

Met de publicatie *De stad der toekomst, de toekomst der Stad* (1946) van de commissie Bos werd de basis voor Zuidwijk gelegd. Zuidwijk, gelegen op de linker Maasoever in Rotterdam, is gebouwd tussen 1951 en 1959. Zuidwijk maakte onderdeel uit van het Uitbreidingsplan Linker Maasoever van 1949, waarin drie gebieden werden aangewezen voor de bouw van nieuwe woonwijken: naast Zuidwijk werden de wijken Pendrecht (jaren vijftig) en Lombardijen (jaren zestig) gerealiseerd.

Zuidwijk is ontworpen door de architect Van Tijen, waarbij de opvattingen van de 'wijkgedachte' bepalend zijn geweest voor de stedenbouwkundige opzet. De commissie Bos ging ervan uit, dat de grote stad 'gevaar' opleverde voor de mens. Daarom koos men voor kleinere wooneenheden. De wijk werd gezien als een gemeenschap, die zelf in onderling begrip en met zuiver gevoel voor de wijkbehoefte haar vorm vindt (Reijnders, 1994). In het oorspronkelijke plan is de realisatie van

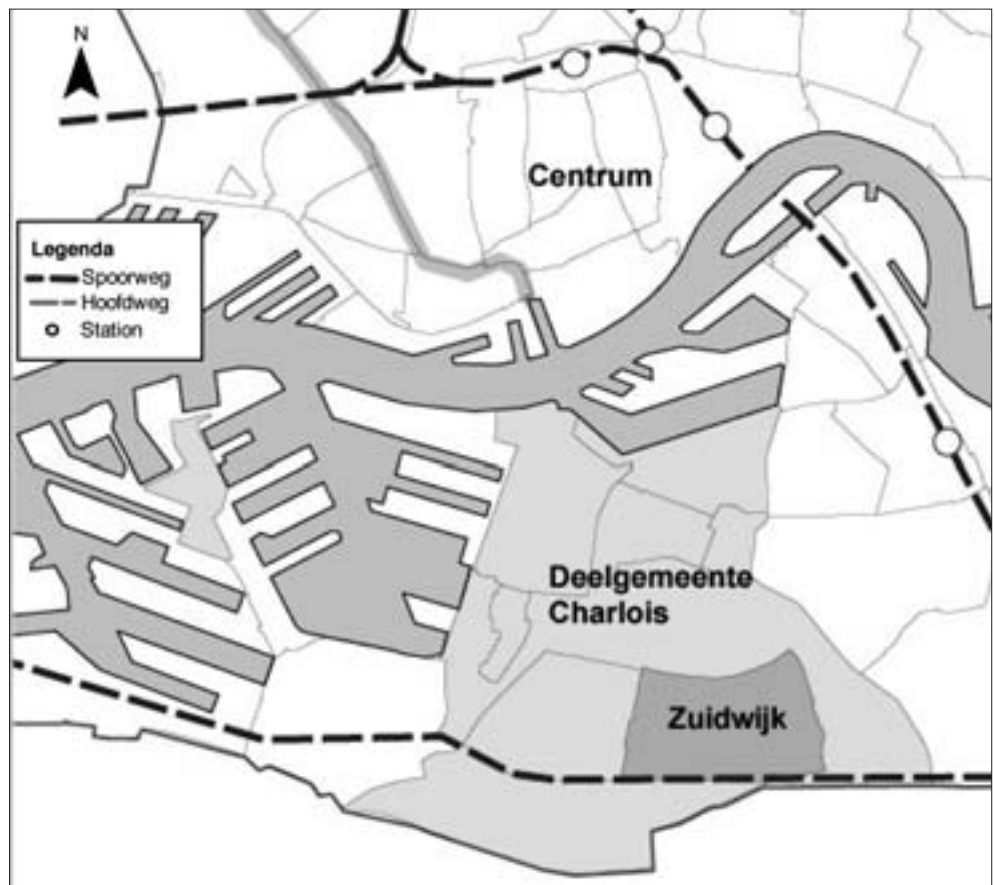
4.300 woningen opgenomen. De gemeente besliste echter anders. Door de woningnood was de bouw van enkele duizenden woningen noodzakelijk en Van Tijen moest zijn plan aanpassen. In 1950 blijkt dat bij gebrek aan financiële middelen meer etagebouw en duplexwoningen gebouwd moeten worden ten koste van eengezinswoningen. Dit heeft er toe geleid dat alleen de basisstructuur van Zuidwijk en het ontwerp van de Horsten overbleef van zijn ontwerpen (Huys, 2002).

De wijk is onderverdeeld in acht buurten, namelijk de Horsten, de Kampen, de Steinen, de Lo's, de Burgen, de Mare's/Rode's & Voorden, de Hoeken en de Velden. Qua architectuur en stedenbouw vormen alle acht de buurten een eenheid, echter qua bebouwing en inrichting is elke buurt verschillend. Door groenstroken en verkeerswegen worden de buurten van elkaar gescheiden. Elke buurt heeft een eigen winkelstrip en daarnaast is een groot aantal wijkwinkelvoorzieningen geconcentreerd aan de Slinge, een hoofdweg die dwars door Zuidwijk in oost-west richting loopt.

Voor de wijkaanpak telt de wijk ruim 7.200 woningen, waarvan 83 procent in het bezit is van één sociale verhuurder, de Stichting Tuinstad Zuidwijk (STZ). De overige woningen (17 procent) zijn in het bezit van particuliere verhuurders en -na verkoop van een deel- van eigenaar bewoners. Het particuliere bezit is geconcentreerd in de Voorden en de Hoeken en aan een strook langs de Slinge. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vier lagen portiekflats zonder lift (43 procent), galerijflats (13 procent) en eengezinswoningen (16 procent). Bijna 90 procent van het woningaanbod bestaat uit een driekamerwoning of kleiner<sup>45</sup> (Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992a).

De ontwikkeling van Zuidwijk wordt vaak gezien met de ontwikkeling van de naastgelegen wijken Pendrecht, Lombardijen en in een later stadium de wijken IJsselmonde en Hoogvliet. Tezamen vormen deze vijf wijken naorlogs Rotterdam Zuid.

Figuur 8.1 Positie Zuidwijk in Rotterdam  
CBS-kaart. Bewerkt door OTB, 2004.



### 8.3 Aanleiding wijkaanpak

Midden jaren tachtig kent Zuidwijk problemen van fysieke aard. De woningvoorraad is verouderd en STZ pleegt de eerste fysieke ingrepen in de woningvoorraad: renovatie maatregelen als geluidsisolatie. Deze woningverbeteringen in verschillende buurten leiden tot het afsluiten van de eerste Nederlandse raamovereenkomst tussen STZ en de bewonersorganisatie Zuidwijk (BOZ) in 1987 (Huys, 2002). Na de ondertekening van de raamovereenkomst wordt een wijkoverleg opgericht waarin de gemeente, deelgemeente, BOZ en de corporatie STZ participeren. Gezamenlijk besluiten de partijen welke maatregelen in de wijk nodig zijn en ondernomen moeten worden. Het betreft echter voornamelijk een complex gewijze aanpak die gericht is op beheer en verbetering van de woningvoorraad.

Eind jaren tachtig start de discussie over vernieuwing van de woningvoorraad in Zuidwijk. Het besef ontstaat dat de woon- en bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad in een zodanige slechte staat verkeert dat renovatie alleen niet meer voldoet. In de periode 1985-1992 zullen uiteindelijk bijna 1.700 woningen gerenoveerd worden. Er is sprake van een eenzijdige woningvoorraad, bestaande uit veel flats zonder lift en goedkope huurwoningen, en woningen die volgens de geldende normen te klein zijn. De volwassen geworden jeugd in Zuidwijk trekt uit de wijk, op zoek naar grotere en ruimere woningen. Mede door deze ontwikkeling verandert de bevolkingssamenstelling: er wonen in Zuidwijk minder gezinnen met kinderen, meer ouderen, maar ook veel starters en jongeren (Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992a). Het besef dringt door dat de geconstateerde afname van het inwonertal, de toenemende vergrijzing van de bevolking en toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens in de toekomst van invloed zullen zijn op het draagvlak van voorzieningen- en winkelaanbod. Een ander probleem dat het wijkoverleg constateert is de toename van de sociale onveiligheid in enkele buurten (o.a. in de Horsten en de Burgen): deze buurten fungeren voor veel bewoners als doorgangsbuurt (Gemeente Rotterdam/ dS+V, 1992a). Alhoewel de wijk situatie eind jaren tachtig als goed te bestempelen is, bestaat in het wijkoverleg de angst voor verpaupering van de wijk en de uittocht van meer draagkrachtige bewoners.

Ook bij de vertegenwoordigers van de gemeente ontstaat het besef dat vooral in de Zuidelijke Tuinsteden – Zuidwijk, Pendrecht en Lombardijen – sprake is van een naderende verpauperingspiraal. De gemeente wil duidelijkheid over hetgeen in de Zuidelijke Tuinsteden moet gebeuren om de verpaupering tegen te gaan en geeft de opdracht in 1989 aan beleidsadviseur Roel van Veldhuizen om te onderzoeken wat voor maatregelen in de Zuidelijke Tuinsteden nodig zijn. Er wordt geconcludeerd dat iedere wijk een wijkoverleg krijgt en moet komen tot een integrale wijkvisie, waarbij het echter niet gaat om een integrale aanpak (Van Veldhuizen, 1989).

### 8.4 Wijkaanpak

De wijksgewijze aanpak in Zuidwijk start begin jaren negentig en anno 2004 is de wijkvernieuwing nog in volle gang. De aanpak in Zuidwijk maakt ook onderdeel uit van projecten in andere naoorlogse wijken in Rotterdam Zuid. Zo is de wijkaanpak begin jaren negentig onderdeel van het project Zuidelijke Tuinsteden (Pendrecht, Lombardijen en Zuidwijk) en eind jaren negentig wordt de wijkaanpak gedeeltelijk vormgegeven in samenhang met ontwikkelingen in de deelgemeente Charlois. In de aanpak van de wijk worden vier perioden onderscheiden, namelijk de periode 1990-1992, waarin de wijkvisie wordt vormgegeven, de periode 1992-1998, waarin de uitvoering van de maatregelen in de wijkvisie plaatsvindt, de periode 1998-2002, waarin de wijkvisie wordt herijkt en de periode 2002 tot heden, waarin de wijkvernieuwing voor de komende jaren wordt vormgegeven.

### 8.4.1 Periode 1990-1992: vormgeving wijkvisie

In 1990 start het wijkoverleg met de ontwikkeling van een wijkvisie voor Zuidwijk. De bewoners zijn sterk betrokken bij de ontwikkeling van de wijkvisie. De wijkvisie is eind 1992 gereed en valt onder het project Zuidelijke Tuinsteden.

---

#### *Kader project Zuidelijke Tuinsteden 1990-1992*

In 1990 start het project de Zuidelijke Tuinsteden. De corporaties en de gemeente Rotterdam constateren dat renovatiemaatregelen in de wijken Pendrecht, Zuidwijk en Lombardijen op termijn niet meer afdoende zullen zijn: onevenwichtige woningverbetering leidt tot sociale tweedeling in de stad: overwegend Nederlandse gezinnen in de verbeterde buurten met eengezinswoningen en migranten en jonge een- en tweepersoonshuishoudens in de verouderde portiek- en galerijcomplexen. De partijen zijn van mening dat een gezamenlijk toekomstbeeld moet worden ontwikkeld voor de drie wijken.

In een periode van ruim twee jaar is gewerkt aan de toekomstvisie voor de drie tuinsteden waarbij is gekeken naar de sociale, fysieke, politieke en regionale dimensies. Uit de probleemanalyse blijkt dat het aantal inwoners scherp daalt, nieuwe bewoners met weinig binding aan de wijk instromen en onvoldoende afstemming bestaat ten aanzien van het voorzieningenniveau op de gewijzigde bevolkingssamenstelling. Daarnaast bestaat de woningvoorraad uit veel kleine woningen, met overwegend lage huur. Er is een tekort aan eengezinswoningen voor de hogere inkomensgroepen. Het voorgestelde ontwikkelingsperspectief voor de periode 1992-2002 gaat uit van het behoud van het groene en rustige karakter van de drie tuinsteden. Centrale aandachtspunten zijn de verbetering van de woningvoorraad, de verbetering van de centra en verbetering van de hoofdgroenstructuur. Veel van de voorgestelde maatregelen liggen dan ook op het ruimtelijk functionele en fysiek technisch dimensie. Ook zijn maatregelen opgenomen ten aanzien van het sociaal beheer van de wijken, toewijzings- en plaatsingsbeleid, opvang van nieuwkomers, zorgvoorzieningen voor ouderen, sociale veiligheid en welzijnsvoorzieningen voor jongeren (Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992b).

---

Doelstellingen in de visie zijn het creëren van wooncarrière mogelijkheden voor de huidige bewoners (gezinnen met kinderen en ouderen) en het binnenhalen van hogere inkomensgroepen in de wijk ter versterking van de woningmarktpositie (met het oog op de regionale woningmarktontwikkelingen als VINEX).

Om deze doelstellingen te bereiken worden mogelijkheden gezien in het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, woonomgeving en voorzieningen in de komende vijftien jaar, waarbij de volgende doelgroepen centraal staan: ouderen, gezinnen met kinderen, starters en kleine huishoudens en hogere inkomensgroepen. Aan de hand van vier strategische issues wordt de uitvoering ter hand genomen.

Het eerste issue heeft betrekking op de aanpak van de woningen: de maatregelen hebben betrekking op de renovatie van een groot deel van het woningbestand, sloop van 989 woningen (waarvan 813 in de buurt de Horsten) en 'beheer-plus'-ingrepen<sup>46</sup>: een aanpak in afwachting van sloop rond 2005 (o.a. in de Burgen, de Kampen en de Lo's) van totaal bijna 1.500 woningen. Daarnaast zullen nog 1.000 woningen gerenoveerd worden in de komende vijf jaar en nog eens 250 daarna. Woningdifferentiatie wordt gerealiseerd door de nieuwbouw in verschillende woningtypen en prijsklassen in de Horsten en enkele verdichtingslocaties in de wijk. Bij het tweede en derde issue staat resp. het opknappen van de hoofdweg Slinge en omgeving en het opknappen van de groenstructuur in de wijk centraal. Het vierde issue heeft betrekking de planning van de uitvoering van de maatregelen en de effecten hiervan op de wijk.

De aanpak van Zuidwijk vindt niet alleen plaats op wijkniveau, maar ook op buurt-niveau, waarbij de effecten op wijkniveau pas op (middel)lange termijn - 2005 - merkbaar zijn en de effecten op buurtniveau op korte termijn - tot aan 1998 - (Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992a).

Figuur 8.2

Kader ingrepen wijkplan 1992

Buurt/Project		'93-'97	'97 ev.
1 Slingezone	Herinrichting omgeving Slinge	•	
	Herstructurering metrostation/aanleg Slingepark		•
2 Zuiderparkwegzone	Aanpassen (groen-)structuur	•	
	Aanpak metrostation e.o./nieuwbouw aan wijkrand		•
3 Parkzone Langenhorst Meijenhage		•	•
4. Middenzone Larenkamp/ Kruisvoorde	Bebouwing en herstructurering	•	
	Doortrekken Singelzone met oog op plaatsen van scholen		•
5 De Lo's	Renovatie en beheer-plus	•	
	Nieuwbouw o.a. hoek Slinge/Zuiderparkweg		•
6 De Steinen	Woningaanpak (renovatie STZ-bezit, aanpak particulier bezit 3-5/5-10 jr)	•	•
7 De Kampen	Woningaanpak (renovatie STZ-bezit, aanpak particulier bezit 3-5/5-10 jr)	•	•
	Realisatie hoogbouw Oldegaarde/Aldenkamp	•	
	Nieuwbouw Schereplein na sloop school	•	
	Woningaanpak: sloop en renovatie	•	•
8 De Horsten	Woningaanpak: sloop en renovatie	•	•
	Woningaanpak: renovatie 0-2 jaar en 5-10 jaar	•	•
9 De Velden	Liftenproject + aanbouw Sandeveld-Moerveld	•	
	Bebouwing Hijkerveld en sloop garageboxen	•	
10 Hoeken, Rodes, Voorden, Mares	Aanpak particulier bezit in 0-3, 3-5, 5-10 jaar	•	•
11 De Burgen	Woningaanpak: renovatie 0-2, 5-10 jaar en beheer-plus	•	•
	Sloop en nieuwbouw Drakenburg/Nijenburg/Schuilenburg		•

Bron: Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992a.

#### 8.4.2 Periode 1992-1998: uitvoering maatregelen wijkvisie

De wijkaanpak start in de buurt de Horsten. De aanpak in deze buurt is de meest duidelijke exponent van de gefaseerde wijkaanpak (op buurtniveau) in Zuidwijk. De buurt bestaat begin jaren negentig bijna geheel uit portiek- en duplexwoningen. Er wonen veel eenpersoonshuishoudens (60 procent), ouderen en veel bewoners van niet-Nederlandse afkomst (19 procent). De Horsten is van een gezinsbuurt verworpen tot een startersbuurt. Daarnaast scoort het woningbestand in de Horsten in diverse opzichten het laagst in Zuidwijk (Gemeente Rotterdam/dSV, 1992a): de woningen zijn klein en kwalitatief in slechte staat.

In 1990 wordt de renovatie van de buurt stopgezet. De kosten zijn te hoog om de gewenste woningkwaliteit te bereiken. STZ besluit dat sloop en nieuwbouw noodzakelijk zijn om van de Horsten opnieuw een aantrekkelijke woonbuurt te maken. De gemeente en BOZ zijn in het begin echter niet overtuigd van de noodzaak tot sloop. De BOZ stapt uit het overleg. Zij houdt in de Horsten een bewonersonderzoek om de meningen ten aanzien van sloop te peilen. Uit het onderzoek blijkt echter dat het overgrote deel van de bewoners voor sloop van de woningen is! Na de uitslag drie maanden geheim gehouden te hebben, geeft de BOZ aan toch mee te willen praten over de sloop-en nieuwbouwplannen in de Horsten. In de 'werkgroep Horsten' komen de partijen gezamenlijk tot een compromis: het grootste deel van de Horsten zal gesloopt worden, daarnaast zal een deel van het woningbestand gerenoveerd worden. Een voorwaarde die BOZ stelt is dat het vernieuwingsproces in een zo kort mogelijke periode gerealiseerd dient te worden.

Medio 1993 start de sloop van het woningbestand. In een periode van pakweg vijf

Figuur 8.3 Projectenkaart maatregelen wijkvisie 1992  
Kaart Vestia. Bewerkt door OTB, 2004.



jaar zijn 777 woningen en 18 bedrijfsruimten gesloopt en 653 woningen en 12 winkelruimten nieuw gebouwd. 54 procent van de nieuwbouwwoningen bestaat uit middeldure tot dure koopwoningen, 17 procent uit dure huurwoningen en de overige 29 procent uit sociale-huur (Estrade Wonen, 2000). Naast een seniorencomplex en enkele appartementencomplexen aan de randen van de buurt, bestaat de buurt nu vooral uit laagbouw eengezinswoningen en twee-onder-een-kap woningen. Ook zijn 308 portiekwoningen gerenoveerd. Het seniorencomplex de Beukenhorst is hierbij als eerste gerealiseerd om de ouderen uit de Horsten te huisvesten. Opmerkelijk is, dat de regie van de herstructurering van de Horsten geheel in handen is van STZ. De gemeente speelt slechts een rol in de ruimtelijke ordeningsprocedures en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de ontwikkeling en realisatie van het plan in de Horsten heeft STZ intensief samengewerkt met de projectontwikkelaar ERA Bouw. Gezamenlijk hebben zij de plannen ontwikkeld voor de woningen en woonomgeving (Estrade Wonen, 2000). Gedurende de herstructurering van de Horsten is sprake van een hausse in de koopwoningmarkt. Dit heeft ertoe geleid dat na enige aarzelingen bij de allereerste woningen, alle woningen met succes zijn verkocht, tientallen woningen konden zelfs vlak voordat ze op de markt gebracht werden in prijs verhoogd worden gezien de ontwikkelingen op de markt.

Figuur 8.4 Herstructurering in de Horsten

Situatie voor herstructurering	Herstructurering	Situatie na herstructurering
Aantal woningen	Aantal woningen	Aantal woningen
1.089 sociale-huurwoningen	777 woningen gesloopt	190 goedkope huurwoningen
18 bedrijfsruimten	18 bedrijven gesloopt	110 dure huurwoningen
	312 woningen gerenoveerd	86 koop appartementen (waarvan 12 penthouses)
	12 winkels gerenoveerd	267 eengezinskoopwoningen
	1 monument	312 renovatiewoningen
		965 woningen totaal
		18 bedrijfsruimten

Bron: Crone, 2000

Alleen in de Horsten heeft in deze periode grootschalige sloop- en nieuwbouw plaatsgevonden. Enkele delen in de wijk zijn, in het kader van de wijkvisie 1992, in deze periode aangepakt in het kader van 'beheer-plus': de Hoge Kampen, de Hoge Burgen, enkele flats aan de rand van de Lo's (Huys, 2002). Deze aanpak is ingezet omdat deze delen van de wijk op de nominatielijst voor sloop anno 2005 staan.



Andere delen van de wijk hebben in deze periode een renovatiebeurt (op middenniveau, optopping, aanbouw) ondergaan: de Velde, de Hoge Steinen, de Lage Lo's en de Lage Burgen (Huys, 2002). De aanpak van de Slinge wordt niet gerealiseerd.

#### 8.4.3 Periode 1998-2002: herijking wijkvisie

De renovatiemaatregelen uit de wijkvisie gaan in deze periode gestaag door en enkele sloop- en nieuwbouwprojecten worden verspreid uitgevoerd en voltooid. De beoogde maatregelen in de wijkvisie van 1992 zijn nagenoeg volgens afspraak en binnen de gestelde tijd uitgevoerd (Huys, 2002).

In 1998 ontstaat het besef dat de wijkvisie van 1992 door de tijd is ingehaald. BOZ geeft aan behoefte te hebben aan een actualisering van de wijkvisie van 1992. De tendensen, reeds gesignaleerd in de wijkvisie 1992, zetten zich versterkt door in de delen van de wijk die niet ingrijpend zijn aangepakt. Er is eind jaren negentig niet alleen meer sprake van voornamelijk fysieke problemen in de woningvoorraad, maar ook worden sociale problemen duidelijk zichtbaar en nemen een steeds grotere omvang aan. Ondanks de inspanningen in het kader van de wijkaanpak zet de uitstroom van oude Zuidwijkers en midden- en hogere inkomensgroepen zich voort, deels door overlijden, deels doordat huishoudens elders geschikte huisvesting zoeken: grotere woningen en koopwoningen. Veel lage inkomensgroepen stromen de wijk binnen. Deze nieuwe instroom wordt voor een belangrijk deel gevormd door etnische minderheden, waaronder, volgens zeggen, groepen uit de deelgemeente Hoogvliet, waar grootschalige herstructureringsmaatregelen plaatsvinden. Deze groepen hebben veelal geen enkele binding met Zuidwijk wat leidt tot een verslechtering van het sociale klimaat. Deze veranderende bevolkingssamenstelling gaat gepaard met de verzwakking van de sociaal-economische situatie van de bevolking. Detailhandel en onderwijsvoorzieningen komen hierdoor onder steeds grotere druk te staan (Deelgemeente Charlois, 2000).

Eind jaren negentig wordt ook op gemeentelijk niveau nagedacht over de koers die moet worden gevaren in het Rotterdamse woonstadbeleid. In het kader van het woonstadbeleid worden de Rotterdamse wijken onderverdeeld in strategische wijk-aanpak gebieden en overige wijkaanpak gebieden. Zuidwijk valt binnen deze laatste categorie.

---

#### *Kader Woonstadbeleid Gemeente Rotterdam*

De visie van de gemeente Rotterdam ten aanzien van de woningmarkt is eind jaren negentig uiteengezet in verschillende beleidsnota's (Visie 2010, Rotterdam op Koers (1999), Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (1999) en Notitie Woonstadbeleid Rotterdam (1999)). De gemeente constateert dat de Rotterdamse woningvoorraad te eenzijdig is samengesteld en dat deze samenstelling tot gevolg heeft dat de midden- en hogere inkomensgroepen in grote getale de stad uittrekken. De oplossing wordt gevonden in het differentiëren van de woningvoorraad. Enerzijds wordt deze differentiatie beoogd door verdichting in het stadscentrum met dure huur- en koopwoningen en anderzijds middels een gebiedsgerichte wijkaanpak: een integrale aanpak op sociaal, economisch en ruimtelijk gebied. Er zijn wijken aangewezen als Strategisch Wijk Aanpakgebied (SWA) en wijken als Overig Wijk Aanpakgebied (OWA). SWA's zijn buurten met een concentratie van sociale, economische en fysieke problemen en deze wijken maken onderdeel uit van het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing. Bij de OWA's ligt het initiatief bij de deelgemeenten. In samenwerking met de corporaties en andere partijen worden plannen ontwikkeld die de dreigende verpaupering van de wijken moeten tegengaan. Ingrepen in de woningvoorraad, economische structuurverbetering, verbeteren van de buitenruimte, als ook het ontwikkelen van sociale programma's vallen hieronder.

In 2000 wordt een nieuwe wijkvisie voor Zuidwijk opgesteld in opdracht van de deelgemeente Charlois en woningcorporatie Estrade Wonen<sup>47</sup>. De wijkvisie Charlois 2000-2010 dient als onderlegger voor de nieuwe aanpak in Zuidwijk.

---

#### *Kader wijkvisie Charlois 2000-2010*

In de wijkvisie Charlois 2000-2010 zijn de ambities en voor de zeven wijken van Charlois vastgelegd. De ambities hebben niet alleen betrekking op fysieke aspecten als het wonen en de woonomgeving, maar ook op aspecten als veiligheid, recreatie, voorzieningen, sociale samenhang, economie en werkgelegenheid. Op basis van deze ambities zijn voor de periode 2000-2003 per wijk concrete uitvoeringsprogramma's gemaakt en gegroepeerd in de speerpunten fysiek, sociaal, economie en veilig. Eind 2002 worden nieuwe uitvoeringsprogramma's voor de komende jaren vastgesteld.

De keuze voor een wijkgerichte wijkaanpak heeft te maken met het strategische wijkaanpak beleid van de gemeente Rotterdam. Via dit beleid, dat een voortzetting is van het grote stedenbeleid, krijgt de deelgemeente extra middelen ter beschikking voor wijkgerichte investeringen op het gebied van stedelijke vernieuwing, sociaal investeren en economische ontwikkeling.

Onder de deelgemeente Charlois vallen de volgende zeven wijken: Pendrecht, Zuidwijk, Heijplaat, Oud Charlois, Tarwewijk, Carnisse, Wielewaal. Voor de wijken Zuidwijk en Pendrecht geldt een andere werkwijze omdat beide wijken in het kader van het project De Zuidelijke Tuinsteden van begin jaren negentig een wijkaanpak hebben ondergaan. Deze andere werkwijze komt tot uitdrukking in een nadrukkelijke regierol van de in de wijk opererende corporatie (Deelgemeente Charlois, 2000).

De doelstelling van de wijkvisie Zuidwijk is het creëren van een wijk waar verschillende bevolkingsgroepen kunnen wonen in een woonomgeving waar veel rust, groen en ruimte aanwezig is; een wijk die kan concurreren met de omliggende woongebieden als de Vinex-locatie Carnisselande en het revitaliseringsgebied Kop van Zuid. Het grote verschil met de wijkvisie in 1992, waar de aandacht voornamelijk gericht is op de ruimtelijk-fysieke veranderingen, is de integratie van drie verschillende invalshoeken, namelijk de sociale, de economische en de ruimtelijk fysieke invalshoek.

De wijkvisie bevat een pleidooi voor de sloop van ruim 2.500 woningen en nieuwbouw van circa 2.000 woningen in verschillende prijsklassen in onder andere de buurten de Burgen, de Velden en de Lo's. De wijkvisie bouwt hiermee verder op de wijkvisie uit 1992, waarin voor deze buurten beheer-plus ingrepen zijn voorgesteld in afwachting van sloop. De vervangende nieuwbouw zal vooral bestaan uit een-gezinswoningen en woningtypes voor gezinnen. Deze verandering van de woningvoorraad zal gepaard moeten gaan met forse inspanningen op sociaal en economisch gebied. Op sociaal niveau worden de pijlen gericht op versterking van de samenlevingsopbouw, de begeleiding van het vernieuwingsproces, veiligheid en allerlei projecten voor kwetsbare groepen, jongeren en ouderen. Investeringsop economisch niveau richten zich op werkgelegenheidsprojecten, herpositionering van het wijkwinkelcentrum en verplaatsing van buurtwinkelstrips. Aan de wijkvisie is convenant gekoppeld, waarin de afspraken over de uitvoering, planning en beschikbaarheid van de middelen zijn vastgelegd (Deelgemeente Charlois, 2000).

In de periode 2000-2002 zijn veel van de maatregelen van de Wijkvisie 2000 reeds uitgevoerd. De sloop- en nieuwbouwprogramma's voor de verschillende buurten worden de komende jaren vormgegeven. Het betreft hier onder andere grootschalige fysieke maatregelen in de buurten de Burgen en de Velden.

Figuur 8.5 Maatregelen wijkvisie 2000 (Eerste uitvoeringsschema 2000-2003)

Buurt/Project	Ingrep	Jaartal
<b>Fysiek</b>		
De Burgen	Sloop complexen Drakenburg, Nijenburg, Schuilenburg Nieuwbouw in uitvoering	2001/2002
Sloopterrein Credokerk Mare's en Rode's	Nieuwbouw Scherpenhoek (2 appartementcomplexen) Stimulering VVE-beheer	2002
Van Tijenplantsoen	Sloop schoolgebouw	2002/2003
De Kampen	Nieuwbouw Aldekamp 64 woningen	2003
De Gaarden	Herinrichting Oldegaarde	2003
De Steinen	Nieuwbouw 25 eengezinswoningen (Drakenstein)	2004
Slinge/Langenhorst	Verkeersmaatregelen en herinrichting	2002/2005
Tramplusring	Aanleg tramplusring Kop van Zuid-Carnisselande in uitvoering.	Gestart in 2003
Project	Omschrijving	Jaartal
<b>Sociaal</b>		
Interculturalisatie	Leren omgaan met verschillende culturen	2001
Groene Tornado	Schoonmaakactie de Velden	2001
Openleercentrum	Leer- en studeerplek jongeren en ouderen	2001
Thuis op Straat (TOS)	Speelproject voor kinderen op straat	2002
<b>Economie</b>		
Werkgroep detailhandel	Ontwikkelen toekomstvisie winkelgebied	2001
Vooruit-vestiging	Arbeidsbemiddelingsbureau	2002
<b>Veilig</b>		
Steinenbuurt	Woningen keurmerk veilig wonen	2000
Buurtpreventie Horsten	Melden van onveilige situaties	2001
Buurtbemiddeling	Oplossen conflicten tussen burens	2001
Thuis in evenwicht	Ouderenproject	2001
Lokaal Zorgnetwerk	Coördinatiepunt bewoners meerdere problemen	2001

Bron: Deelgemeente Charlois, Wijkkrant Kijk op de wijkaanpak Zuidwijk, februari 2002.

#### 8.4.4 Periode 2002 tot heden: uitwerking herziene aanpak

De uitvoeringsstructuur van de wijkaanpak in Zuidwijk wordt verder vormgegeven aan de hand van het Ruimtelijk Kader Zuidwijk 2010, dat medio 2003 is opgesteld. Het Ruimtelijk Kader Zuidwijk 2010 is een herijking van de ruimtelijke analyse uit de Wijkvisie 1992. Het ruimtelijk kader, dient na vaststelling, te fungeren als uitgangspunt voor de verschillende gebiedsontwikkelingen in Zuidwijk. In het ruimtelijk kader worden voorstellen gedaan ten aanzien van de randen van de wijk, woonmilieus en ten aanzien van de hoofdstructuur van Zuidwijk (Gemeente Rotterdam, 2003).

Aan de hand van dit ruimtelijk kader zijn de corporatie Vestia<sup>48</sup>, deelgemeente Charlois, tezamen met andere partijen, bezig met het maken van een ontwikkelingsvisie voor Zuidwijk. In deze ontwikkelingsvisie wordt een integrale wijkaanpak voor de komende jaren vastgelegd. Thema's zijn onder andere wonen en samenleven, voorzieningen en werken, buitenruime en milieu.<sup>49</sup>

Belangrijke fysieke ontwikkelingen zijn reeds gestart. De herstructurering van de buurt de Burgen bevindt zich in het verst gevorderde stadium (Overigens is de herstructurering van de Burgen reeds vastgesteld in de wijkvisie 1992: 'beheer-plus'-aanpak). Het stedenbouwkundig plan is in oktober 2003 vastgesteld. De uitverhuizing van de huidige bewoners is reeds gestart en enkele complexen zijn gesloopt. Er zullen in totaal 1.261 woningen gesloopt worden over een periode van zes jaar. Het aantal nieuwbouwwoningen ligt op 1.097 woningen waarvan 65 procent uit appartementen bestaat en 35 procent uit grondgebonden eengezinswoningen. 17 procent wordt gereserveerd voor 55+. De nieuwbouwwoningen worden in het bereikbare (20 procent), middeldure (53 procent) en dure segment (27 procent)



De Burgen (foto: Suzanne Davis)

aangeboden. Het eerste nieuwbouwproject start in het voorjaar van 2004.<sup>50</sup> Over de woningaantallen heeft Vestia overigens flink gediscussieerd met de gemeente. De gemeente wilde namelijk alleen nieuwbouw van middeldure en duurdere woningen (in het kader van de gemeentelijke woonvisie), Vestia wilde daarentegen een voldoende percentage bereikbare huurwoningen.

In andere delen van de wijk vinden ook fysieke maatregelen plaats. In 2002 is de bouw gestart van 25 eengezinswoningen in de koopsector in buurt de Steinen. Dit plan is inmiddels herontwikkeld. De verkoop van de woningen is niet goed verlopen en in plaats van 25 dure eengezinswoningen zijn 32 woningen gebouwd in het prijssegment van circa €190.000,-. De buurten de Velden, de Kampen, de Lo's staan de komende jaren ook op de nominatie voor herstructurering, van concrete invulling van het woningbouwprogramma is echter nog geen sprake.

Naast een fysiek programma worden in de ontwikkelingsvisie ook afspraken vastgelegd die gericht zijn op de sociale infrastructuur. De kwetsbare sociale structuur blijkt het grootste manco van de tweede herstructureringslag te zijn. Woningcorporatie Vestia heeft op basis van uitgezet onderzoek<sup>51</sup> een visie op het voorzieningenniveau (onderwijs, sport en zorg) in Zuidwijk ontwikkeld en heeft dit uitgewerkt in een programma.<sup>52</sup> Op dit moment zijn vergevorderde ontwikkelingen gaande op het onderwijsterrein waarbij Vestia het voortouw heeft genomen bij de realisatie van twee schoolgebouwen in de wijk voor de ontwikkeling van twee brede scholen. Daarnaast is in oktober 2003 een samenwerkingsovereenkomst getekend door de betrokken woningcorporaties, welzijns- en zorginstellingen en de deelgemeente Charlois, voor het realiseren van een woonzorgzone Pendrecht-Zuidwijk. Verder richt de ideevorming zich op het concentreren van het voortgezet onderwijs en andere dienstverleningaanbieders (o.a. sport) in een campusachtige setting rond het metrostation Slinge en het inrichten van een medisch centrum in de buurt van wijkcentrum de Larenkamp.<sup>53</sup>

Woningcorporatie Vestia heeft bij de wijkaanpak in Zuidwijk een belangrijke regierol. Anno 2004 maakt de corporatie gebiedsafspraken voor Zuidwijk met verschillende partijen (o.a. de deelgemeente Charlois, bewonersorganisaties en gemeentelijke diensten). Als onderlegger van deze gebiedsafspraken ligt de onlangs gemaakte productie-afpraak met de gemeente Rotterdam over de bijdrage van Vestia aan het tempo en de productie van nieuwbouwwoningen in Rotterdam (Zuid).<sup>54</sup>

Tevens wordt door de corporatie, in samenwerking met het OBR, de laatste hand gelegd aan het doorberekenen van de grondexploitaties voor heel Zuidwijk, in één programma. Wanneer alles rond is, zal Vestia de ontwikkelaar en trekker worden van alle programma-onderdelen in Zuidwijk, inclusief de voorzieningen. De gemeente zal alleen via een accountmanager betrokken zijn. De deelgemeente blijft inhoudelijk betrokken, zeker in relatie tot de te volgen ruimtelijke ordening-procedures. Deze gebiedsafspraken (koppeling van inhoud met financiën) worden primair gemaakt met de gemeente Rotterdam in het kader van de Rijksregeling ISV2.

De organisatie van de wijkaanpak in Zuidwijk hangt ook samen met de herstructurering van andere wijken in naoorlogs Rotterdam Zuid. Begin 2003 is het manifest 'Zon op Zuid' ondertekend door de deelgemeenten Charlois, Hoogvliet en IJsselmonde en de betrokken corporaties. De gemeente heeft het proces gevolgd maar behoort niet tot de initiatiefnemers. Het doel van dit manifest is te komen tot een betere onderlinge afstemming met betrekking tot de visievorming en fasering van de programma's tussen de herstructureringswijken Hoogvliet Noord en Zuid, Pendrecht, Zuidwijk, Lombardijen en Groot IJsselmonde. Aanleiding is het grote aantal herhuisvestingskandidaten in de herstructureringswijken in Rotterdam Zuid die aan een andere woning geholpen moet worden. Het aanbodmodel wordt niet transparant bevonden omdat veel herhuisvestingskandidaten een woning buiten de woonkrant aangeboden kregen.

---

#### *Kader Zon op Zuid*

Begin 2003 is het manifest 'Zon op Zuid' ondertekend door de drie deelgemeenten, de betrokken corporaties en de twee gemeentelijke diensten. Doel van dit manifest is om tot een betere onderlinge afstemming te komen tussen de herstructureringswijken in Rotterdam Zuid, met betrekking tot visievorming en fasering. In het manifest zijn de volgende afspraken gemaakt: de drie deelgemeenten en corporaties werken de komende jaren gezamenlijk aan de vernieuwing van Rotterdam Zuid; er wordt (is) voor elke wijk een gebiedsvisie opgesteld. Getracht wordt de noodzakelijke productie op korte termijn te realiseren; er worden goede herhuisvestingsmogelijkheden voor bewoners binnen de wijk gerealiseerd (hiervoor wordt een monitoringsysteem opgezet dat de verhuisbewegingen in kaart brengt voor heel Rotterdam Zuid; er wordt ingezet op communicatie met en participatie van bewoners, waarbij zal worden gezocht naar nieuwe technieken om alle bewonersgroepen bij de aanpak te betrekken; er zal een goed uitgewerkt sociaal programma en beheerprogramma ontwikkeld worden, zowel voor, tijdens en na de herstructurering; als laatste zullen de partijen werken aan een ontwikkelingsstrategie op Zuid om ook op de lange termijn voldoende ontwikkelingslocaties te hebben.

De samenwerking is als volgt gefaciliteerd: op het schaalniveau van Rotterdam Zuid is een stuurgroep Rotterdam Zuid opgericht, bestaande uit een bestuurlijke vertegenwoordiging van de stad Rotterdam en de betrokken deelgemeenten. De stuurgroep is verantwoordelijk voor de afstemming van ambities, financiën en capaciteit van de wijk op stedelijk niveau. Op organisatorisch niveau is het Platform Rotterdam Zuid opgericht voor het faciliteren en versterken van de samenwerking tussen de betrokken partijen.

In oktober 2003 zijn ook de belangen van bewoners bij de herstructurering in de Zuidelijke Tuinsteden nader uitgewerkt. Het bewonersmanifest is een gezamenlijke productie van het Steunpunt Wonen Rotterdam en de bewonersorganisaties uit Hoogvliet, Charlois en IJsselmonde. De belangen van de bewoners zijn aan de hand van zes thema's in kaart gebracht. Deze thema's zijn perspectief, participatie, communicatie, begeleiding, voortgang en beheer.

## 8.5 Daadwerkelijke effecten en doelbereiking

In het voorgaande is de wijkaanpak in Zuidwijk beschreven voor de periode begin jaren negentig tot heden. Er zijn veel maatregelen in Zuidwijk genomen om de wijk beter op de woningmarkt te positioneren. In deze paragraaf wordt gekeken naar de daadwerkelijke effecten van de vernieuwing van Zuidwijk. Zijn de beoogde effecten bereikt en in hoeverre zijn de doelen bereikt? Aan de hand van verzameld data-materiaal zal bekeken worden wat de invloed van de daadwerkelijke resultaten op de positie van Zuidwijk is. Helaas zijn voor een aantal indicatoren geen gegevens beschikbaar in het jaartal voor de wijkaanpak, maar pas vanaf 1995. Hierdoor is het niet mogelijk om de effecten van de wijkaanpak volledig weer te geven.

In het begin van de jaren negentig zijn de doelstellingen in de wijkaanpak het creëren van wooncarrière mogelijkheden voor de huidige bewoners (gezinnen met kinderen) en het binnenhalen van hogere inkomensgroepen in de wijk. Deze twee doelstellingen maken in feite onderdeel uit van de centrale doelstelling van de wijkaanpak, namelijk de versterking van de positie van de wijk. Deze doelstelling blijft ook de in de jaren daarop en in de huidige wijkaanpak leidend. Eind jaren negentig is tevens de aandacht komen te liggen op het sociaal-maatschappelijk niveau van de wijk en de leefomgeving van Zuidwijk. Het versterken van de leefomgeving is ook een doelstelling in de wijkaanpak geworden.<sup>55</sup>

### 8.5.1 Positie van de wijk

#### > Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

De eigendomsverhouding in Zuidwijk is in de periode 1992-2002 niet enorm gewijzigd. Het percentage sociale huur is slechts afgenomen met 5 procent (zie tabel 8.1). In vergelijking met de andere naoorlogse wijken in Zuid en met de woningvoorraad in Rotterdam kent Zuidwijk in de onderzoeksperiode een hoger percentage huurwoningen (Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992, WBOB 2003).

Tabel 8.1 Eigendomsverhouding Zuidwijk (%)

	1992	2002
Sociale-huurwoningen	83	77
Particuliere huurwoningen	13	10
Eigenaar-bewoners	4	13
Aantal woningen (absoluut)	7.290	7.310

Bron: Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992; WBOB 2003 (www.buurtmonitor.nl)

De samenstelling van de woningvoorraad in Zuidwijk is nauwelijks veranderd (zie tabel 8.2). Zuidwijk kent in 2002 een hoog percentage portiek- en galerijflats zonder lift in de particuliere sector en met lift in het corporatiebezit. De woningvoorraad in deelgemeente Charlois bestaat in 2002 uit iets minder dan de helft uit portiek- en galerijflats zonder lift. De woningvoorraad in Rotterdam is meer evenredig verdeeld en slechts 32 procent bestaat uit portiek- en galerijflats zonder lift (Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992, WBOB 2003).

Tabel 8.2 Woningtype Zuidwijk (%)

	1992	2002
Eengezinswoning	16	16
Portiek-/galerijflat zonder lift	57	62
Portiek-/galerijflat met lift	13	14
Overig	14	8
Aantal woningen (absoluut)	6.056*	7.310

Bron: Gemeente Rotterdam/dS+V, 1992; WBOB 2003 (www.buurtmonitor.nl)

\* Gegevens in 1992 alleen bekend voor woningvoorraad STZ.

De gehele particuliere woningvoorraad (1.234) bestaat vrijwel uit portiekflats, een klein deel betreft galerijflats.

De WOZ-waarde is in de periode 1997-2001 sterk gestegen. Deze stijging is groter dan de stijging van de WOZ-waarde van de deelgemeente Charlois en Rotterdam (zie tabel 8.3). De WOZ-waarde in Zuidwijk ligt zowel in de periode 1997 en 2001 hoger dan de waarden voor Deelgemeente Charlois, maar weer lager ten opzichte van de WOZ-waarde van Rotterdam.

Tabel 8.3 WOZ-waarde woningen (in 1)

	1997	2001	Index*
Zuidwijk	42.000	64.000	152
Deelgemeente Charlois	39.000	53.000	139
Rotterdam	58.000	83.000	143

Bron: CBS 1997 en 2001.

\* Index 1997=100

#### > Horsten

De eigendomsverhouding inde Horsten is na de herstructurering zienderogen gedifferentieerder geworden. Bestond de woningvoorraad voor de aanpak uit louter sociale huurwoningen, na de aanpak bestaat de helft uit sociale huurwoningen, ruim 11 procent uit particuliere huur en 36 procent uit koopwoningen (zie tabel 8.4).

Tabel 8.4 Eigendomsverhouding Horsten (%)

	1950	2000
Sociale-huurwoningen	98,4	50,7
Middeldure huurwoningen	-	11,2
Koopwoningen	-	36,0
Bedrijfswoningen/winkelwoningen/monument	1,6	2,0
Totaal woningen (absoluut)	1.107	983

Bron: Estrade Wonen, 2000.

Met het veranderen van de eigendomsverhouding zijn tevens de woningtypen veranderd. Van portiek-, duplex-, boerderij-, en winkelwoningen bestaat de woningvoorraad na de aanpak uit portiekwoningen, één duplex monument, eengezinswoningen, appartementen en penthouses.

#### > Een gedifferentieerde woningvoorraad?

Ten aanzien van de woningvoorraad valt op dat de afgelopen jaren de eigendomsverhouding niet veel is gewijzigd. De woningvoorraad in Zuidwijk bestaat anno 2004 hoofdzakelijk uit sociale huurwoningen, veelal portiek- en galerijflats zonder lift. De ongewijzigde woningvoorraad is een logisch gevolg van de wijkvernieuwing, alleen de buurt de Horsten heeft een ingrijpende herstructureringsoperatie ondergaan. De buurt wijkt dan ook af ten opzichte van Zuidwijk en kent een gedifferentieerde woningvoorraad, zowel in prijs, woningtype als verschijningsvorm.

In vergelijking met de wijken in deelgemeente Charlois en Rotterdam kent Zuidwijk een hoger percentage sociale huurwoningen en meer portiek- en galerijflats. De WOZ-waarde van de woningen in Zuidwijk ligt na de aanpak hoger in vergelijking met de wijken in deelgemeente Charlois, maar lager in vergelijking met het Rotterdams gemiddelde. De gemiddelde waarde van een woning stijgt in een hoger tempo dan van een woning in deelgemeente Charlois en Rotterdam

#### > Ontwikkeling en samenstelling van de bevolking

De bevolking in Zuidwijk is in de periode 1991-2003 jonger geworden (zie tabel 8.5). In vergelijking met de deelgemeente Charlois wijkt de leeftijdsopbouw in 1991 nauwelijks af, in 2003 heeft Zuidwijk een groter aandeel jongeren. Het aandeel jongeren van 0 tot 24 jaar bedraagt maar liefst 30.2 procent in 2003. Wanneer

we de leeftijdsopbouw van Zuidwijk vergelijken met de Rotterdamse leeftijdsopbouw dan blijkt dat voor beide periodes geldt dat Zuidwijk een relatief hoger percentage ouderen kent (Rotterdam 1991: 16,8 procent en 2003: 14,6 procent).<sup>56</sup>

	1991	2003
0-14 jaar	10,4	16,6
15-34 jaar	29,3	28,5
25-64 jaar	35,1	34,2
65 jaar en ouder	25,2	20,7
Aantal inwoners (absoluut)	13.874	13.854

Bron: GBA (www.buurtmonitor.nl)

Er wonen in Zuidwijk in de periode 1991-2003 veel alleenstaanden (zie tabel 8.6). De huishoudenssamenstelling wijkt weinig af van de huishoudenssamenstelling van de deelgemeente Charlois en Rotterdam, zowel voor het jaar 1991 als 2003.<sup>57</sup>

	1991	2003
Alleenstaanden	48,6	54,4
Eenoudergezinnen	8,4	15,0
Tweepersoonhuishoudens:		
– zonder kinderen	26,2	17,9
– met kinderen	16,8	12,7
Aantal huishoudens (absoluut)	7.128	7.124

Bron: GBA (www.buurtmonitor.nl)

De bevolking in Zuidwijk is in de periode 1991-2003 sterk van kleur veranderd. Deze verkleuring is niet kenmerkend voor alleen Zuidwijk, maar voor heel Rotterdam. Deze stijging is sterk ingezet vanaf het jaar 1995. In 1991 zit Zuidwijk 25 procent (negen procentpunten) onder het Rotterdams gemiddelde en 4 procentpunten onder de deelgemeente Charlois. De relatieve achterstand ten opzichte van Rotterdam wordt echter geheel ingehaald (Zie tabel 8.7).

	1991	1995	1999	2003
Zuidwijk	27,9	31,8	38,6	46,5
Deelgemeente Charlois	32,0	37,2	44,0	53,0
Rotterdam	37,0	40,1	42,7	47,0

Bron: GBA (www.buurtmonitor.nl)

De groep etnische minderheden in Zuidwijk bestaat in 2003 voor het grootste gedeelte uit Surinamers en Antillianen (Zie tabel 8.8). Surinamers vormen de grootste groep etnische minderheden gedurende de onderzoeksperiode.

	1991	1995	1999	2003
Surinamers	39,7	37,3	32,2	28,9
Antillianen	7,5	11,9	18,9	20,1
Kaapverdianen	5,8	4,4	4,3	3,7
Turken	17,5	15,5	13,9	16,1
Marokkanen	11,9	12,9	14,4	15,8
Noord-Mediterranen	17,6	18,0	16,3	15,4
Totaal (absoluut)	1.524	2.171	3.150	4.059

Bron: COS 2003. Peildatum 1.1.2003.



## &gt; Horsten

Het percentage niet-Nederlanders is in de onderzoeksperiode toegenomen met 5 procent. In vergelijking met Zuidwijk kent de Horsten veel minder inwoners van niet-Nederlandse afkomst (een verschil van 22,5 procent)(zie tabel 8.9).

Tabel 8.9 Percentage niet-Nederlanders in de Horsten

	1991	2003
Horsten	19	24

Bron: COS 2003. Peildatum 1.1.2003

## &gt; Inkomensgegevens

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de periode 1995-2001 is minder sterk gestegen in vergelijking met de deelgemeente Charlois en Rotterdam. Het gemiddeld besteedbaar inkomen wijkt in deze periode niet veel af van de gemiddelden voor deelgemeente Charlois en Rotterdam (zie tabel 8.10).

Tabel 8.10 Gemiddeld besteedbaar inkomen per jaar per inwoner (in 1)

	1995	1997	1999	2001	Index*
Zuidwijk	8.304	8.622	9.166	10.000	120
Deelgemeente Charlois	8.123	8.713	9.348	9.900	122
Rotterdam	8.236	8.894	9.620	10.500	128

Bron: CBS 1995,1997,1999, 2001.

\* Index 1995=100

Zuidwijk kent veel inwoners met een laag inkomen. In de periode 1995-2001 valt de helft van de inwoners in de lage inkomenscategorie. Deze percentages liggen in deze hele periode hoger dan de percentages van de Deelgemeente Charlois en Rotterdam (Zie tabel 8.11).

Tabel 8.11 Lage inkomens (%)

	1995	1997	1999	2001
	onder €10.637	onder €11.350	onder €12.046	onder €13.000
Zuidwijk	49	53	51	51
Deelgemeente Charlois	50	51	50	49
Rotterdam	47	47	45	44

Bron: CBS 1995,1997,1999, 2001.

## &gt; Bevolkingssamenstelling gedifferentieerd?

De sociaal-economische positie is in de tweede helft van de jaren negentig nauwelijks veranderd. Uit de statistieken blijkt dat de inkomenspositie van de bevolking de afgelopen jaren niet is verbeterd, maar eerder verslechterd. De helft van de inwoners in Zuidwijk maakt onderdeel uit van de lage inkomensgroep. Dit zijn geen opvallende constatering gezien het feit dat de woningvoorraad grotendeels bestaat uit sociale huurwoningen.

Opvallend is de verandering van de bevolkingssamenstelling de afgelopen jaren ten aanzien van de sociaal-culturele samenstelling. De wijkbevolking is aanzienlijk 'verkleurd', deze ontwikkeling heeft zich versterkt doorgezet vanaf 1995. Deze ontwikkeling gaat niet op voor de buurt de Horsten. Ook in vergelijking met de deelgemeente Charlois en Rotterdam, waar de bevolking in de onderzoeksperiode aanzienlijk is verkleurd, heeft deze verkleuring vanaf de jaren negentig sterker plaatsgevonden.

## &gt; Conclusies in relatie tot behaalde doelstellingen

In hoeverre zijn de eerder genoemde doelstellingen gehaald? Deze vraag is op basis van de gegevens enerzijds moeilijk te beantwoorden omdat bijna geen gegevens op

buurtniveau voorhanden zijn en anderzijds omdat van een aantal indicatoren geen gegevens voor de aanpak beschikbaar zijn. Het is hierdoor moeilijk om een genuanceerd beeld weer te geven van de effectiviteit van de ingrepen. Op basis van het voorgaande kan niet gesteld worden dat de positie van Zuidwijk de afgelopen jaren zienderogen is verbeterd. De Horsten is de enige buurt waar gesproken kan worden over een versterking van de marktpositie, een gevolg van de grootschalige herstructurering. De andere buurten in Zuidwijk hebben grootschalige renovatiemaatregelen ondergaan of een beheer-plus aanpak. Een woningvoorraad die grotendeels bestaat uit sociale-huurwoningen, waarvan een deel woon- en bouwtechnisch sterk verouderd is en demografische ontwikkelingen als verkleuring, veroudering en verjonging, hebben in sterke mate de wijkontwikkeling van Zuidwijk beïnvloed.

## **8.6 Beoordeling wijkaanpak door de betrokken partijen**

Hoe beoordelen de betrokken partijen de wijkaanpak in Zuidwijk? Er is gesproken met medewerkers van de gemeente, corporatie en bewoners. Als eerste wordt ingegaan op de beoordeling van het organisatieproces van de wijkaanpak en ten tweede worden de meningen van de betrokkenen over de resultaten van de wijkaanpak beschreven.

### **8.6.1 Beoordeling proces wijkaanpak**

Bij de beoordeling van de wijkaanpak in Zuidwijk komt de gefaseerde aanpak vaak ter sprake. De corporatie en de deelgemeente beschouwen de gefaseerde aanpak zoals die in Zuidwijk is uitgevoerd als een groot voordeel (sterke concentratie van de sloop en nieuwbouw in één buurt en pas daarna de aanpak van de volgende buurt). Zo is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening van de deelgemeente Charlois van mening dat, wanneer mensen een nieuwbouwwoning willen kopen, graag een woning willen in een buurt die er nieuw, mooi en netjes uit ziet: 'Een buurt waar de buurtbewoners dezelfde normen en waarden hebben als jijzelf.' Hij vergelijkt de aanpak in de Horsten met de aanpak in de naastliggende wijk Pendrecht, waar sprake is van een meer verspreide aanpak van complexen over de gehele wijk: 'Je ziet dat in Pendrecht de aanpak veel minder succesvol is geweest.' De gefaseerde aanpak wordt door de bewoners niet als zaligmakend beschouwd. Tijdens de aanpak van de Horsten blijkt het aan de bewoners van de beheer-plus buurten niet goed uit te leggen waarom in hun buurt alleen de minst noodzakelijke maatregelen worden genomen ten aanzien van de woningen en waarom de woningen niet worden gesloopt. Overigens heeft dit onder andere bij de Hoge Burgen, na veel onderhandelingen, uiteindelijk geleid tot extra investeringen in de woningen.

De aanpak van de Horsten wordt door alle betrokken partijen uitermate positief beoordeeld. De partijen geven het hoge tempo waarin de herstructureringsoperatie is voltooid als groot pluspunt aan. Ook de goede communicatie met de bewoners wordt door alle partijen genoemd als belangrijke voorwaarde voor het succes van de Horsten. Bewoners zijn gedurende het plan- en uitvoeringsproces sterk betrokken bij de aanpak en hebben het een en ander kunnen afdwingen, zoals renovatie van nog twee bouwblokken en de voortgang van het herstructureringsproces.

BOZ is vandaag de dag nog steeds betrokken bij de herstructureringsprojecten in Zuidwijk, alleen is hun stem minder dan vroeger van doorslaggevend belang. De bewonersparticipatie anno 2004 wordt als volgt vormgegeven. Op wijkniveau zijn enkele bewonersavonden georganiseerd om bewoners te informeren over de voorgenomen herstructureringsplannen. Op buurtniveau worden de bewoners bij de plannen betrokken. Zo is voor de buurt de Burgen een klankbordgroep in het leven geroepen bestaande uit 15 à 20 bewoners. Deze groep houdt de ontwikkelingen in de Burgen in de gaten. In samenwerking met de klankbordgroep en verschillende

professionals is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit plan is gepresenteerd aan de bewoners in de Burgen. De bewoners hebben een adviserende rol ten aanzien van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het stedenbouwkundig plan. Discussies gingen onder andere over de gewenste uitstraling van de nieuwe buurt. Vanuit de bewonersondersteuning is wel aangemerkt dat de feitelijke beïnvloeding van het programma maar zeer beperkt is geweest. Ook is er geen directe betrokkenheid van de uit te plaatsen bewoners bij de ontwikkeling van de nieuwbouw geweest. De BOZ merkt hierover echter op dat dit niet op individueel niveau te realiseren is.

Uit het focusgesprek dat is gehouden met bewoners uit de buurt de Horsten komt naar voren, dat de herstructureringsplannen voor de Burgen worden geassocieerd met vertragingen: 'De plannen worden erg vooruitgeschoven', aldus één van de bewoners. De uitplaatsing per blok wordt negatief beoordeeld. De bewoners spreken van 'stilstand' en veel leegstaande woningen die allerlei 'ellende aantrekken'. De vertraging van de herstructureringsplannen is ook door de BOZ geconstateerd en wordt sterk gehekelde.

### 8.6.2 Beoordeling resultaten wijkaanpak

Door alle betrokkenen wordt de vernieuwde Horsten beschouwd als het paradepaardje van Zuidwijk. Terugkijkend op de aanpak in de Horsten, zo stelt de corporatie, is deze geslaagd te noemen. Er is in een kort tijdsbestek een enorme kwaliteitsslag gemaakt, een belangrijk deel van de oude bewoners heeft kunnen doorstromen binnen de wijk en er heeft instroom van nieuwe, meer draagkrachtige bewoners plaatsgevonden. De corporatie geeft echter ook aan dat het sociale programma bij de aanpak slechts minimaal is uitgewerkt. 'Sociaal' komt alleen terug in de aandacht die er binnen het programma bestond voor de kwaliteitsslag op het gebied van de openbare ruimte (pleintjes).

Uit het focusgesprek met bewoners uit de Horsten komt naar voren dat zij zeer te spreken zijn over hun mooie woning en woonomgeving. Het blijkt echter dat de wooncultuur van de bewoners in de gerenoveerde complexen<sup>58</sup> in de Horsten een negatieve stempel drukken op de woonbeleving van de bewoners die pal naast deze portiekflats wonen. Deze complexen hebben volgens de bewoners een doorgangfunctie. Drugsoverlast, geluidsoverlast, (grof)vuil op straat, woningen die alleen worden gebruikt als postadres, overbehuizing en onderverhuur worden als belangrijkste problemen genoemd.

Het resultaat in de Horsten wordt weliswaar als succesvol bestempeld, de huidige situatie in de overige buurten in de Zuidwijk wordt niet als zodanig beschouwd. Door alle partijen wordt de zorg uitgesproken ten aanzien van de leefbaarheid en veiligheid in Zuidwijk. Sociaal-culturele ontwikkelingen baren de meeste zorgen. Toestroom van nieuwkomers (veelal migranten met een lage sociaal-economische positie) in de wijk drukken een zware stempel op het leefklimaat. Vaak wordt deze nieuwkomers verweten dat zij geen binding hebben met Zuidwijk en hun vestiging niet gebaseerd is op een positieve keuze voor de wijk. Een andere wooncultuur wordt als oorzaak gezien voor de ontstane overlastsituaties, vergelijkbaar met de problemen genoemd in de Burgen. Zowel uit het focusgesprek met de bewoners in de Horsten als uit focusgesprekken met andere groepen bewoners in het kader van het Woonstadbeleid Zuidwijk in 2002<sup>59</sup>, blijkt dat bewoners vaak het aanbodmodel noemen als veroorzaker van de geconstateerde problemen. Er wordt aangegeven dat het aanbodmodel niet goed werkt en dat 'zelfs alle ellende in de wijk veroorzaakt wordt door het aanbodmodel'. De nieuwkomers zijn op zoek naar een goedkope woning op zeer korte termijn, waardoor zij geen positieve keuze voor Zuidwijk maken. Overigens leggen niet alleen de bewoners een direct verband tussen overlast en het gebrek aan binding met de wijk, ook de corporatie is deze mening toegedaan.<sup>60</sup>

Uit dezelfde gesprekken blijkt dat de bewoners het eens zijn met de corporatie en gemeente, dat de woningvoorraad van heel Zuidwijk vandaag de dag nog steeds eenzijdig is en niet meer voldoet aan de eisen deze tijd. De woningen in de andere buurten zijn te klein en veel te gehorig. De bewoners stellen zich dan ook positief op ten aanzien van de herstructurering van Zuidwijk. Zij willen dan ook dat een voldoende aanbod sociale huurwoningen wordt gerealiseerd voor doorstroming van de huidige wijkbewoners. Maar de voorgenomen herstructureringsmaatregelen boezemt bij de bewoners in Zuidwijk ook angst in. Zij verwachten dat door de sloop en nieuwbouw, de problemen worden verplaatst naar andere wijken. De bewoners vragen zich af waar de mensen uit de sloopwoningen naar toe verhuisd moeten worden. Zij signaleren een maatschappelijk probleem waarbij de aanpak leidt tot steeds verschuivende en 'roulerende probleemsituaties' en een 'kringloop die steeds kleiner wordt' naarmate meer wijken worden vernieuwd.

## 8.7 Conclusies

Een grootschalige herstructureringsoperatie heeft alleen in de buurt de Horsten plaatsgevonden. Andere buurten in Zuidwijk hebben in de jaren negentig beheer-plus-maatregelen en renovatiemaatregelen ondergaan. Verspreid door de wijk zijn incidenteel blokken gesloopt en eengezinswoningen nieuwgebouwd. In het algemeen kan gesteld worden dat veel van de voorgestelde maatregelen in het wijkplan uit 1992 zijn uitgevoerd. Het manco bij de wijkaanpak van begin jaren negentig is echter dat onvoldoende rekening is gehouden met de sociaal culturele ontwikkelingen in de wijk. Beheer- en renovatiemaatregelen in andere delen van de wijk en enkele incidentele sloop- en nieuwbouwprojecten blijken niet afdoende geweest om de toekomstwaarde van de wijk te vergroten. De Horsten valt in de huidige wijk situatie daarentegen in positieve zin op. De grootschalige herstructurering in deze buurt heeft geleid tot een grote verbetering van de woningmarktpositie. Positieve effecten van de vernieuwde Horsten op de rest van Zuidwijk zijn echter beperkt. De Horsten wordt veelal beschouwd als een afzonderlijk deel van de wijk. Wel heeft de aanpak van de Horsten duidelijk laten zien welke potentie vernieuwing heeft als die in andere buurten wordt uitgevoerd.

De betrokken partijen zijn dan ook allemaal van mening dat grootschalige herstructurering in de komende jaren noodzakelijk is om de toekomstwaarde van de wijk te vergroten. De bewoners in de wijk kijken in het algemeen ook positief aan tegen de sloop- en nieuwbouw van hele buurten, mits voldoende doorstroommogelijkheden worden gecreëerd voor de huidige wijkbewoners. De instroom van nieuwkomers in de wijk wordt veelal negatief benaderd en de neveneffecten die deze instroom met zich meebrengt drukken in belangrijke mate een negatieve stempel op de waardering van de sociale leefomgeving.

Sinds 2000 is een tweede herstructureringsronde ingezet die wordt vormgegeven in een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de woningcorporatie de regierol vervult. Kenmerkend aan deze integrale gebiedsontwikkeling is het samenwerken van verschillende betrokken partijen bij de wijkaanpak. Niet alleen staat de kwaliteit van de woningvoorraad centraal, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving en de kwaliteit van de voorzieningenstructuur in de breedste zin van het woord: onderwijs, sport, zorg en detailhandel.

### 8.7.1 Het probleem versus de context

Ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren om Zuidwijk beter op de woningmarkt te positioneren, blijkt dat Zuidwijk zich ten aanzien van de leefbaarheid, sociaal-economische positie en ruimtelijk-economische positie negatief heeft ontwikkeld. Twee externe factoren lijken door de tijd heen een rol gespeeld te hebben bij de huidige wijk situatie.

Ten eerste heeft de economische hausse begin jaren negentig ervoor gezorgd dat veel draagkrachtige huishoudens Zuidwijk hebben verlaten. Deze groepen, op zoek naar ruimere woningen die niet of nauwelijks in Zuidwijk aanwezig waren (en zijn), hebben zich gevestigd in omliggende Vinex-locaties (Carnisselande) en randgemeenten. Dit vertrek gaat samen met de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (overlijden en geboorten).

Ten tweede, doordat Zuidwijk een goedkoop woningbestand heeft, zijn veel kansarme nieuwkomers in de jaren negentig de wijk binnengestroomd. Deze nieuwe instroom wordt voor een belangrijk deel gevormd door etnische minderheden, waaronder, volgens zeggen, groepen uit de deelgemeente Hoogvliet, waar grootschalige herstructureringsmaatregelen plaatsvinden. De kansarme nieuwkomers hebben bijgedragen aan een verslechtering van de sociaal-economische perspectief. Daarnaast hebben zij vaak geen enkele binding met Zuidwijk wat mede heeft geleid tot een verslechtering van het sociale klimaat.

#### 8.7.2 Evolutie van de wijkaanpak

Een evolutie in de wijkaanpak in Zuidwijk is ten aanzien van twee aspecten in de wijkaanpak waar te nemen, namelijk enerzijds de verschuiving van de organisatiestructuur en anderzijds de verschuiving van een fysiek georiënteerde wijkaanpak naar een integrale gebiedsontwikkeling.

In het begin van de wijkaanpak in Zuidwijk, maakt de wijk onderdeel uit van de gezamenlijke aanpak van de Zuidelijke Tuinsteden. Die aanpak is wel tot stand gekomen doordat de gemeente wel gedwongen was om te reageren op initiatieven van de corporaties. De werkwijze is destijds op die manier ingericht dat de gemeente en de corporaties gezamenlijk de lijnen uitzetten voor het vernieuwingsprogramma en de corporaties het beleid uitvoeren. Halverwege de jaren negentig, mede als gevolg van de verzelfstandiging van de woningcorporaties, gaat de toenmalige corporatie STZ gebiedsgericht te werk om beter in te kunnen spelen op de marktontwikkelingen. Deze rol van de corporatie in Zuidwijk is gaandeweg de tweede helft van de jaren negentig groter geworden en anno 2004 is er in feite een omgekeerde situatie ontstaan in vergelijking met de werkwijze en rolverdeling in het vroegere stadsvernieuwingsbeleid. Woningcorporatie Vestia heeft met de gemeente Rotterdam (OBR) gebiedsafspraken gemaakt, waarbij Vestia bij de nieuwbouw en herstructurering in Zuidwijk verantwoordelijk is geworden voor het totale proces van planvorming, -ontwikkeling en -uitvoering.

### 8.8 Perspectief

Zuidwijk staat aan de vooravond van een tweede herstructureringsronde waarbij de buurt de Burgen als eerste op de schop zal gaan. De fysieke herstructurering van de wijk zal hand in hand gaan met de sociale herstructurering, die onder andere gericht is op de voorzieningenstructuur (brede scholen en een woonzorgcentrum) en een sociaal programma tijdens de herstructurering, want de aanpak is er één van een lange adem.

Daarnaast is woningcorporatie Vestia in 2004 gestart met een marketingcampagne om het imago van Zuidwijk op te krikken. Hierbij wordt ingezet op het benadrukken van de positieve aspecten van de wijk als de groenstructuren maar in een later stadium ook op het voorzieningenaanbod in de wijk.

45) In de wijkvisie is niet gekeken naar het aantal geregistreerde kamers, maar naar de totale woonoppervlaktes. Hiernaar is gekeken omdat de grootte van de kamers in veel gevallen niet meer voldoet aan de huidige normen. •

46) Het betreft hier de volgende maatregelen: maatregelen ten aanzien van de bouwblokken en ter verbetering van de entrees en trappenhuizen, verhelpen van tocht- en vochtklachten, isolerende maatregelen, vernieuwing van riolering en installaties (Gemeente Rotterdam, 1992). • 47) Estrade Wonen is voortgekomen uit een fusie van Woningstichting STZ en de corporatie Patrimonium in 1999. • 48) Estrade Wonen is in 2000 samengevoegd met de Vestia Groep. • 49) Bron: website Steunpunt Wonen Rotterdam, 2003. • 50) Vestia Rotterdam Zuid & Deelgemeente Charlois (juni 2003), Zuidwijk, buiten wonen in de stad. Krant voor de bewoners van de Burgen. • 51) Kooi, A. van der, (2002), Voorzieningen om te ontmoeten! Naar een samenhangend stelsel van publieke voorzieningen in Zuidwijk. Den Haag: Septool. • 52) Dit onderzoek werd in de eerste fase uitgevoerd in opdracht van de deelgemeente Charlois. • 53) Bron: [www.deelgemeenten.rotterdam.nl/charlois](http://www.deelgemeenten.rotterdam.nl/charlois) 2003. • 54) Bron: [www.maaskoepel.nl](http://www.maaskoepel.nl) , 25 september 2003. • 55) Deze doelstelling kan aan de hand van statistische gegevens niet geëvalueerd worden. Recente gegevens over de leefomgeving in Zuidwijk hebben we ten tijde van het schrijven van de rapportage niet kunnen bemachtigen waardoor we de uitgangssituatie in 2000 niet kunnen vergelijken met gegevens op een later tijdstip. • 56) Bron: GBA ([www.buurtmonitor.nl](http://www.buurtmonitor.nl)) • 57) Bron: GBA ([www.buurtmonitor.nl](http://www.buurtmonitor.nl)) • 58) Portiekwoningen aan de Diepenhorst, Havikhorst, Bronkhorst en Vaerhorst. • 59) In het kader van het Woonstadbeleid Zuidwijk in 2002 heeft Steunpunt Wonen gesproken met verschillende bewonersgroepen over de wijkontwikkelingen in Zuidwijk. Er is gesproken met autochtonen, Turkse vrouwen, Turkse mannen, Marokkaanse vrouwen en Antillianen. • 60) Bron: Steunpunt Wonen (26 februari 2002), Verslag Slotdebat Woonstadbeleid Zuidwijk.

## 9 De wijken op een rij

### 5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn per wijk de aanpak in de afgelopen jaren, de resultaten en de ontwikkeling van de aanpak in de loop der jaren in beeld gebracht. We hebben getracht daarbij gegevens te verzamelen die inzicht geven in de feitelijke ontwikkeling en in de wijze waarop verschillende partijen de ontwikkeling en huidige situatie waarderen. Binnen het kader van dit verkennende onderzoek zijn de case-studies noodzakelijkerwijs beperkt geweest. Ze pretenderen niet een volledig beeld te geven van alle ontwikkelingen die in de betreffende wijken hebben plaatsgevonden. Ze pretenderen evenmin dat voor elke wijk afzonderlijk alle relevante verschillende partijen uitvoerig onderzocht zijn. Met name waar het gaat om de mening van de betreffende bewoners en hun organisaties is gekozen voor interviews en focusgesprekken met enkele specifieke groepen per case, zonder te streven naar een grote mate van representativiteit. We hebben gekozen voor groepen die afhankelijk van de betreffende situatie ons meer informatie zouden kunnen geven over specifieke aspecten van de wijk of de aanpak, om daarmee de breedte in de verkenningsfase van het onderzoek vrij groot te houden. De casestudies hebben als eerste het doel gehad om het veld in zijn volledige breedte te verkennen en de belangrijkste ontwikkelingen per case in beeld te brengen. We zijn ons er bewust van dat die werkwijze ook beperkingen geeft bij het onderling vergelijken van de resultaten van de casestudies.

In dit hoofdstuk proberen we evengoed de cases naast elkaar te zetten en daarmee een basis en opmaat te bieden voor de conclusies en hypothesen die in het volgende hoofdstuk aan de orde zullen komen. We hebben daarbij gekozen voor een vergelijking aan de hand van onze onderzoeksvragen. In de onderlinge vergelijking ontkomen we er niet aan om een zekere vergroving toe te passen. We zullen op veel aspecten aangeven of de betreffende problemen, resultaten, relaties of ontwikkelingen in sterke of mindere mate in de betreffende case aan de orde zijn (geweest). De betreffende scores hebben niet tot doel om daarmee een afgewogen waardeoordeel over de betreffende aanpak te formuleren maar veel meer om de onderlinge verschillen en accenten in beeld te brengen.

### 9.2 Problemen en kansen

Dit onderzoek richt zich op de aanpak van naoorlogse wijken en daarmee op wijken die veel overeenkomende kenmerken hebben: veel sociale woningbouw, vaak met matige kwaliteit, groot aandeel gestapelde woningen en weinig mogelijkheden om een wooncarrière te kunnen maken binnen de betreffende wijken. Maar als we de problemen voor de verschillende wijken op een rij zetten, zien we wel verschillen in de mate waarin problemen voorkomen. Wellicht ten overvloede: in het schema staat aangegeven of de betreffende wijk bij de aanpak van de vernieuwing het betreffende probleem zelf als belangrijk of minder belangrijk aanduidt.

Uit de casestudies komen enkele zaken naar voren die opvallend genoemd kunnen worden. Bij de aanpak van Bouwlust valt op dat de beperkte kwaliteit van de voorraad een minder grote rol speelt, wel zijn er problemen in het sociaal beheer. De relatief betere positie ten opzichte van de andere wijken in Den Haag Zuidwest is daarvoor een belangrijke verklaring. In Kleinpolder, Wielwijk en Zuidwijk speelt de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad een doorslaggevende rol bij de aanpak. In Paauwenburg is die kwaliteit ook van belang, maar daar sterk gekoppeld aan dreigende leegstand en een beperkte vraag, hetgeen leidde tot verpaupering en drugsproblematiek. Het laatste probleem speelt ook een rol bij de aanpak in de Selwerderwijk en in Wielwijk. Een ander opvallend verschil is dat

Problemen	Bouwlust	Kleinpolder	Paauwenburg	Selwerdewijk	Wielwijk	Zuidwijk
Bouwtechnisch/woontechnisch	•	•••	••	••	•••	•••
Eenzijdige voorraad	••	••	••	••	••	••
Ouderenhuisvesting	•	••		••	••	••
Zwakke sociaal-economische positie	••	•	••	••	••	••
Afkalvende winkelvoorzieningen	••				••	
Leegstand			••			
Verpaupering/sociaal beheer	•	••	•••	••	•	••
Drugsproblematiek / criminaliteit			•••	•••	••	

••• = zeer belangrijk •• = belangrijk • = minder belangrijk

slechts in enkele wijken de afkalvende winkelvoorzieningen een duidelijke rol spelen. Juist dit is één van de punten waarop de aanpak van Bouwlust is gericht. De zwakke sociaal-economische positie van de bewoners wordt in alle cases genoemd, maar wordt in Kleinpolder niet met heel veel nadruk genoemd. Die aanpak dateert echter al uit eind jaren '80, met name met het aantrekken van de economische ontwikkeling in de jaren '90 zal dat in veel wijken meer aandacht krijgen.

In de onderzoeksvragen is apart aandacht gegeven aan de kansen die men bij de aanpak gesignaleerd heeft. De casestudies hebben op dit punt weinig vermeldenswaardigs opgeleverd. In alle situaties zag men kansen in de voorgestelde aanpak. In enkele situaties, met name in Kleinpolder en Wielwijk is bij de aanpak geconstateerd dat bebouwing van beschikbare locaties direct grenzend aan de wijk en functie veranderingslocaties en inbreiding binnen de wijk, wel perspectief bood op een kwalitatieve aanvulling van de woningvoorraad.

### 9.3 Doelen en voorgestelde interventies

De vernieuwing heeft altijd de verbetering van de bestaande situatie tot doel. Maar die algemene doelstelling kan heel verschillend ingevuld worden. We zien in de afgelopen jaren dat de doelstelling bij vernieuwing sterk gekleurd wordt door de wens om tot een meer gemengde bevolkingssamenstelling te komen. Bij het begin van de vernieuwing van de naoorlogse wijken was die doelstelling minder dominant aanwezig. In onderstaand overzicht staan als eerste de doelstellingen zoals ze geformuleerd zijn bij de start van de vernieuwing in de betreffende wijken.

Doelen	Bouwlust	Kleinpolder	Paauwenburg	Selwerdewijk	Wielwijk	Zuidwijk
Verbetering woonkwaliteit voor lage inkomens	•	•••	•	•••	•••	••
Grotere differentiatie woningvoorraad	•••	••	•••	•	•	•••
Wooncarrière wijkbewoners	••	••	•	••	•••	•••
Gedifferentieerde soc.-ec. bev.samenstelling	•••	••	•••	••	•	•••
Sterkere positie op woningmarkt	•••	••	•••	••	••	•••
Versterking voorzieningenstructuur	••	•	-	-	••	•

••• = zeer belangrijk •• = belangrijk • = minder belangrijk - = ontbreekt



Het is duidelijk dat de doelstelling 'grotere differentiatie woningvoorraad' niet in tegenstelling is met de doelstelling 'wooncarrière voor wijkbewoners'. In uitwerking kan dat hetzelfde inhouden. Wel zijn er nuanceverschillen. We zien dat in Kleinpolder, Selwerderwijk en Wielwijk het verbeteren van de woonkwaliteit voor de zittende bewoners als belangrijke doelstelling worden geformuleerd. In die wijken is het bereiken van een meer gedifferentieerde woningvoorraad geen blinde vlek, maar wel minder dominant aanwezig. In Bouwlust en Pauwenburg zien we een lichtelijk tegenovergesteld beeld: differentiatie staat daar voorop. Versterking van de voorzieningenstructuur is prominent aanwezig in Bouwlust en in Wielwijk, in de andere wijken speelt dat een ondergeschikte of geen rol.

Overigens moet opgemerkt worden dat het bovenstaande een beeld geeft van de doelstellingen bij de aanpak van de vernieuwing. In veel wijken heeft in de loop der jaren een herziening van de plannen plaatsgevonden (waarover meer in paragraaf 9.6). We zullen zien dat de doelstellingen zich verder ontwikkelen en dat differentiatie van de woningvoorraad in belang zal toenemen. Selwerderwijk maakt daarop een uitzondering, daar wordt vanaf 1998 zeer bewust gekozen voor een niet verdergaande differentiatie op de korte termijn, die keuze is recent herbevestigd.

Hoe zijn deze doelen uitgewerkt in het programma van ingrepen? In onderstaand schema hebben wij dat in beeld proberen te brengen.

Ingrepen bij start aanpak	Bouwlust	Kleinpolder	Pauwenburg	Selwerderwijk	Wielwijk	Zuidwijk
Instandhouding/ onderhoud	•	•••	•	•	••	•••
Lift bijplaatsing					••	••
Renovatie	••	•••	••	•••	•••	•••
Renovatie met samenvoeging		•••		•••		
Kamergewijze verhuur studenten			••			
Sloop	•••	•••	•••	•	•	•••
Nieuwbouw ouderen bereikbare huur	•••	••		••	•••	••
Nieuwbouw gewoon bereikbare huur	••	•				•
Nieuwbouw goedkope koop	••	•	•	••	••	••
Nieuwbouw (middel)dure huur en koop	••	•	•••		••	••
Herinrichting openbaar gebied	••		••	••	••	••
Stedenbouwkundige ingrepen	•	•	•••	•	••	••
Aanpak bestaande winkelveorzieningen	••				••	•
Sociaal beheer	•••	•	••	••	•••	•

••• = veel voorkomend •• = voorkomend • = minder voorkomend

Hier zien we belangrijke verschillen in de aanpak naar voren komen. In Kleinpolder en Zuidwijk wordt bij de aanpak gekozen voor een stevig aandeel woningen dat een instandhoudingsbeurt of beheer-plus aanpak krijgt. Enerzijds wil men nog even profiteren van de deels beschikbare subsidiegelden, anderzijds ziet men geen mogelijkheden om al op korte termijn veel woningen ingrijpend aan te pakken. In Zuidwijk bestaat eerst het idee om eer woningen gewoon door te exploiteren zonder noemenswaardige ingreep, maar de bewoners dwingen voor een belangrijk aantal woningen een beheer-plus ingreep af. In Kleinpolder komt daarbij dat de corporatie enerzijds en de gemeente en bewoners anderzijds, nogal verschillende opvattingen hebben over de gewenste aanpak. Een groot deel van het woningbezit wordt daarom 'geparkeerd' in een instandhoudingsbeurt. Daarmee wordt 'tijd gekocht'. De verschillen in de aanpak van de bestaande voorraad door middel van renovatie

en of lift bijplaatsing, worden in sterke mate beïnvloed door de mogelijkheden van de betreffende woningen, maar bij samenvoegingen ook minstens zo belangrijk door de houding van gemeente en corporatie. Dat geldt, als contramal van de renovatie ook voor de sloop. Nieuwbouw van ouderenhuisvesting behoort vervolgens overal, behalve in Paauwenburg, tot het aanpakpakket, voor het bouwen van gewone bereikbare huurwoningen blijkt dat al minder vanzelfsprekend te zijn. In drie van de zes wijken behoort dat niet tot het pakket. In Bouwlust en Wielwijk maakt men de doelstelling om iets te doen aan de winkelvoorzieningen ook daadwerkelijk waar door daar maatregelen aan te verbinden.

Tot slot kan opgemerkt worden dat in alle wijken maatregelen of projecten zijn geformuleerd op het terrein van het sociaal beheer. De intensiteit verschilt echter wel duidelijk. Ook hier moet echter opgemerkt worden dat we de aandacht voor deze maatregelen vanaf het begin weergeven. In de loop der tijd kan daar een grote verandering in zitten. In Bouwlust kreeg sociaal beheer ten tijde van de AANpak veel aandacht, maar dat is alleen de eerste periode van de vernieuwing. Daarna valt in Bouwlust enigszins een vacuüm op dit gebied te bespeuren. In Wielwijk spelen sociaal beheer en sociale projecten steeds een belangrijke rol in de aanpak en hebben die ook effecten gehad op de fysieke aanpak, onder andere in de vorm van het realiseren van een short-stay-facility. In Zuidwijk gebeurt wel iets in de loop van de tijd, maar krijgt het pas heden ten dage veel meer aandacht.

#### **9.4 Uitvoering en waardering van de vernieuwing**

Wat is er van de goede voornemens terechtgekomen? Zijn ze wel uitgevoerd en zijn ook de beoogde effecten wel bereikt? In de case beschrijvingen is een meer gedetailleerd beeld geschetst van de uitvoering van de maatregelen. Het overall beeld per case is slechts in twee wijken wat minder positief waar het gaat om de voortgang van de uitvoering van de geplande ingrepen. In Wielwijk heeft de aanpak van de winkellocatie op het Admiraalsplein veel voeten in de aarde gehad, inclusief afhakende partijen. Maar dat plan wordt nu toch uitgevoerd en zal, zij het met vertraging, in de komende jaren gerealiseerd worden. In de andere wijken is het beeld overwegend positief: voorgenomen plannen zijn daadwerkelijk uitgevoerd en nog niet eens met ontzettende vertraging. Een uitzondering moeten we daarbij maken voor Kleinpolder. Daar is de aanpak in het begin van de jaren '90 zeker voortvarend geweest, maar een deel van de plannen is door de complicaties van verzwaarde milieuwetgeving vooralsnog in de hoek van onuitvoerbare plannen terechtgekomen.

In alle wijken zijn stappen vooruit gezet ten aanzien van de woonkwaliteit van de lagere inkomensgroepen. We kunnen echter in geen enkele situatie spreken van het volkomen bereiken van deze doelstelling als die is opgevoerd. In bijna elke wijk zijn er nog, soms belangrijke, delen die voor verbetering of aanpak in aanmerking komen of inmiddels weer voor verbetering in aanmerking komen. In Paauwenburg is dit het minst manifest, hoewel deze doelstelling niet dominant naar voren is gebracht bij de vernieuwing. Het streven naar een meer gedifferentieerde woningvoorraad is in Paauwenburg het meest geëffectueerd. Daar hebben we kunnen constateren dat er een relatief grote ingreep is gepleegd in een niet zo'n groot woningbestand. De effecten daarvan zijn merkbaar in de differentiatie van het bezit. In Kleinpolder is er een meer omvattende aanpak van de vernieuwing geweest, maar die is minder 'radicaal' ingezet. Daar gaven de omstandigheden in Kleinpolder ook aanleiding toe. In Zuidwijk is de ingreep in de Horsten wel zeer ingrijpend geweest, maar dat wordt als het ware 'weggemiddeld' op de omvang van de hele wijk. Hetzelfde is op te merken voor Bouwlust. Wij kunnen concluderen dat de differentiatie in die wijken geringer is dan in bijvoorbeeld Paauwenburg.

Programma uitgevoerd,beoogde effecten bereikt?						
	Bouwlust	Kleinpolder	Paauwenburg	Selwerdewijk	Wielwijk	Zuidwijk
<b>Programma uitgevoerd?</b>						
Geheel	•		•	•		•
Ten dele / vertraagd		•			•	
<b>Beoogde effecten bereikt?</b>						
Verbetering woonkwaliteit lage inkomens	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Grotere differentiatie woningvoorraad	++/-	++/-	+	-	+/-	++/-
Wooncarrière wijkbewoners	+/-	+/-	+	+/-	+/-	+/-
Gedifferentieerde soc.-ec. bevolkingssamenstelling	-	+/-	+/-	-	-	+/-
Sterkere positie op de woningmarkt	-	-	+/-	-	-	-
Versterking voorzieningenstructuur	+	-	+/-	-	-	-

+ = effecten bereikt ++/- = effecten in redelijke mate bereikt +/- = effecten met mate bereikt - = effecten niet bereikt

Als de betreffende doelstelling niet/nauwelijks belang is toegekend, zijn de tekens grijs

Op basis van de gegevens zijn bovenstaande constatering te maken, maar dat hoeft niet overeen te komen met hoe de betrokken partijen de vernieuwing zelf waarderen. Ook dat beeld zetten we naast elkaar in onderstaand schema. Daarbij hebben we, evenals in de case beschrijvingen, onderscheid gemaakt tussen de waardering van de uitvoering van het programma, het proces en de huidige situatie.

Beoordeling wijkaanpak betrokkenen						
	Bouwlust	Kleinpolder	Paauwenburg	Selwerdewijk	Wielwijk	Zuidwijk
<b>Beoordeling uitvoering programma</b>						
Gemeente	+	+/-	+	+	+	+
Corporatie	+	+	+	+	+	+
Bewoners	+	++/-	+	+	+	+
<b>Beoordeling proces</b>						
Gemeente	+/-	+	+	+	+/-	+
Corporatie	+/-	+	+	+	+/-	+
Bewoners	+/-	+/-	+	+	+/-	+

+ = positief ++/- = overwegend positief +/- = wisselend +/-- = overwegend negatief  
- = negatief

Over het algemeen is de waardering van de uitvoering van de aanpak in de wijken behoorlijk positief te noemen. Dat is ook te danken aan het feit dat in geen enkele situatie sprake is geweest van het van bovenaf door één partij opleggen van het programma. Er is altijd overleg gevoerd, onderhandeld en vaak een compromis gevonden. Alleen in Kleinpolder is de waardering iets meer gematigd, vooral vanwege het niet geheel uitvoeren van het programma. Er ligt nog steeds een grote locatie braak waar woningen gesloopt zijn, maar de nieuwbouw die daarop zou moeten volgen wordt niet gerealiseerd.

De waardering van de organisatie en het proces van de vernieuwing kan echter op minder instemming rekenen. De oorzaken van die mindere waardering zijn echter zeer verschillend per situatie en weer iets meer overeenkomend per partij. In Bouwlust is sprake geweest van een nogal groot verschil in organisatie in de

afgelopen 10-15 jaar. Opvallend is daar dat de corporaties en gemeente wat negatiever zijn gestemd over de werkwijze tijdens de AANpakperiode (veel overleg en bureaucratie) en de periode 1995-2001 door de corporaties minder positief wordt beoordeeld: veel losse plannen, weinig samenhang, weinig verbeelding aan de macht. Corporaties en gemeente zijn enthousiast over de wijze waarop de wijk-vernieuwing nu is georganiseerd. De bewoners zijn daarentegen enthousiast over de werkwijze in de AANpakperiode en zijn van mening dat ze nu geen volwaardige positie meer kunnen innemen. Op dit punt hebben zij dezelfde opvattingen als de bewoners(organisaties) in Kleinpolder en Wielwijk. De reden is in alle drie de situaties de minder stevige positie van de bewoners(organisatie) in het proces. In alle drie de situaties is er geen structureel overleg meer waarin de programmatische kanten van de vernieuwing nog worden uitonderhandeld. In wisselende mate is er sprake van overleg over beheer (Wielwijk redelijk structureel, Kleinpolder veel minder, Bouwlust zeer beperkt). In Bouwlust wordt gewerkt aan een nieuwe vorm van wijkoverleg. In Wielwijk zijn de gemeente en de corporatie niet geheel positief over de organisatie. De verandering van de organisatie aan gemeentelijke zijde heeft naar de mening van de corporatie niet geleid tot een daadkrachtige aanpak. De gemeente is zelf ook van mening dat zaken wel beter kunnen verlopen en streeft naar optimalisatie. In Zuidwijk is er wel overleg, maar de meningen verschillen enigszins over de invloed van bewoners op programmatische zaken. In Paauwenburg is er niet zoveel meer aan de hand en vindt ad-hoc overleg plaats, naast beheer-overleg. In de Selwerderwijk is sprake van een goed functionerend overleg tussen de belangrijkste partijen.

Maar de belangrijkste vraag is wel of de partijen nu tevreden zijn over de huidige situatie in de wijk en of ze van mening zijn dat er vervolgingrepen noodzakelijk zijn.

---

#### Beoordeling wijkaanpak betrokkenen

---

	Bouwlust	Kleinpolder	Paauwenburg	Selwerderwijk	Wielwijk	Zuidwijk
Beoordeling huidige situatie						
Gemeente	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-
Corporatie	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-
Bewoners	+/-	+/-	++/-	+	+/-	+/-

+ = positief ++/- = meer positief dan negatief +/- = wisselend

+/- = meer negatief dan positief - = negatief

In vier van de zes wijken is sprake van een wisselende, dan wel meer negatief dan positieve waardering op dit punt. Zowel in Bouwlust, Kleinpolder, Wielwijk als in Zuidwijk is er tevredenheid ten aanzien van de uitgevoerde projecten, maar is er ontevredenheid over de situatie in de gebieden die nog niet (ingrijpend) zijn aangepakt. In Zuidwijk is de tevredenheid over de Horsten redelijk algemeen, maar zijn alle partijen van mening dat de vervolgstap met grootscheeps ingrijpen in de Burgen en Velden ook noodzakelijk is. In Paauwenburg zijn de gemeente en corporatie positief gestemd over de huidige situatie. Op termijn achten zij een vervolgingreep in bepaalde complexen wel realistisch, maar gezien de huidige druk op de markt en de activiteiten in een andere wijk (het Middengebied) achten zij dat nu niet opportuun. De bewoners geven een deels wisselende waardering die vooral wordt ingegeven door botsende leefstijlen van verschillende groepen bewoners. De kopers in de nieuwbouw eregeren zich deels aan de huurders in de gerenoveerde woningen. In de Selwerderwijk zijn alle partijen redelijk positief over de huidige situatie. Het is naar hun mening een wijk voor lagere inkomensgroepen waar wel

eens iets aan de hand is maar die verder behoorlijk functioneert. In alle vier wijken waar de bewoners minder positief oordelen over de huidige situatie, heeft dat te maken met botsende leefstijlen, sterke instroom van nieuwe bewoners uit de lagere inkomensgroepen (vaak huishoudens uit één van de etnische minderheidsgroep) en die naar de mening van de zittende wijkbewoners weinig binding hebben met de wijk en zich niet houden aan de in de wijk geldende gebruiken. Herstructurering wordt gezien als strategie die daarop een adequaat antwoord geeft.

In Paauwenburg is dat nu niet een zeer overheersende kwestie, maar men is bang dat de aanpak van het Middengebied wel als effect zal hebben dat er meer instroom naar de wijk komt. In de Selwerderwijk speelt deze problematiek, voor zover wij hebben kunnen nagaan, minder een rol. Lagere inkomensgroepen in Groningen worden ook in wat sterkere mate gevormd door studenten. Er is daar overigens veel aandacht voor de sociale aanpak.

### 9.5 Invloed van andere factoren op de wijkvernieuwing

Een wijk staat niet op zichzelf, een wijk maakt altijd deel uit van een groter gebied en ondergaat ook altijd invloeden van buiten de wijk zelf. Algemene sociaal-economische ontwikkelingen hebben een grote invloed op het functioneren van de wijk. Toenemende economische welvaart heeft een sterke invloed op de woning-behoefte: bewoners zullen hogere eisen aan hun huis stellen en zullen, als ze die vraag niet kunnen beantwoorden binnen de buurt of wijk, ook elders gaan zoeken. Tijdens het proces van wijkvernieuwing kunnen er nieuwe ontwikkelingen van invloed hebben buitenaf op de wijk. Die ontwikkelingen zijn lang niet altijd op wijkniveau te beïnvloeden of tegen te houden. Dan is de vraag of die invloeden voorzien hadden kunnen worden en of de wijkaanpak bestand is (geweest) tegen die invloeden of die invloeden heeft kunnen absorberen. In de verschillende wijken komen we verschillende invloeden tegen. In het schema hebben we de relevante invloeden op een rij gezet en de invloed gescoord.

De invloed van beleidswijzigingen op een (iets) hoger schaalniveau zijn in drie van de betrokken wijken duidelijk herkenbaar. In Bouwlust is sprake van een zeer directe invloed van het beleid op het niveau van Den Haag Zuidwest. De organisatie van het vernieuwingsproces is daar direct afhankelijk van en die heeft een ook het programma beïnvloed. Het beleid op stedelijk niveau heeft ook grote invloed gehad.

Invloed van externe factoren

	Bouwlust	Kleinpolder	Paauwenburg	Selwerderwijk	Wielwijk	Zuidwijk
Beleidswijzigingen op hoger schaalniveau	•••	••	•	•••	•	•
Herstructurering in andere wijken	•••	•	•	•	•	•••
Demografische ontwikkelingen	•••	•••	••	••	•••	•••
Marktontwikkelingen	••	••	•••	••	••	••
Nabij gelegen VINEX locatie	••	-	-	-	•	••

••• = grote invloed •• = van invloed • = weinig invloed

Het is onmiskenbaar dat mede daardoor gekozen is voor een veel ingrijpendere aanpak. Ook in Groningen is de invloed van het beleid op stedelijk niveau zeer direct kenbaar: afspraken op dat niveau bepaalden de aanpak in de Selwerderwijk en hebben er voor gezorgd dat een eerst geplande ingrijpendere aanpak van een deel van het bezit op niet te lange termijn, nu naar achter geschoven is. In Kleinpolder is niet het stedelijke vernieuwingsbeleid van sterke invloed geweest, maar wel de aangescherpte milieuwetgeving, die weer sterk wordt beïnvloed door

regelgeving op EU-niveau. Bij Wielwijk is er nu nog geen manifeste invloed in de realisatie geweest van de afspraken op regionaal niveau, maar die invloeden kunnen wel ontstaan in de komende jaren.

De aanpak op naastliggende wijken binnen de stad of regio, kunnen ook invloed hebben. In Bouwlust en Zuidwijk lijkt die invloed duidelijk aanwezig. In Bouwlust heeft de voortgaande vernieuwing van de vooroorlogse wijken de verhuisstromen binnen de stad beïnvloed. In Zuidwijk wordt zowel gewezen op de invloed van de stedelijke vernieuwing binnen de oude wijken van Rotterdam, als op grotere afstand de herstructurering in Hoogvliet. Het initiatief 'Zon op Zuid' richt zich op een betere afstemming op stadsdeelniveau. In Paauwenburg is nu nog geen invloed te constateren van de op gang komende herstructurering van het Middengebied, maar zo'n invloed wordt wel door bewoners de komende jaren gevreesd. De nieuwe instroom van huishoudens in de wijk is vooral van invloed geweest in de vier wijken in de Randstad. Daar wordt door de betrokken partijen aangegeven dat de instroom van vooral huishoudens met lage inkomens die dikwijls behoren bij de groep etnische minderheden, een grote invloed heeft gehad op de waardering van de wijk door wijkbewoners en buitenstaanders. Die factor wordt versterkt of soms afgeremd door ontwikkelingen in de markt. Deze marktfactor speelt overal een rol. Op basis van de casestudies kan de conclusie getrokken worden dat deze invloed het meest herkenbaar is geweest in Paauwenburg (leegstand). In Bouwlust en Zuidwijk wordt gewezen op de directe invloed door zuigkracht van nabijgelegen VINEX-locaties.

## 9.6 De ontwikkeling van de wijkaanpak

In alle zes wijken is de voorgenomen wijkaanpak uitgevoerd, zij het in Kleinpolder niet voor de volle 100%. De centrale vraag voor ons onderzoek is: Welke factoren in de aanpak en in de context van de naoorlogse wijken bepalen de versterking van het duurzaam functioneren van die wijken? In de wijken zullen steeds opnieuw investeringen noodzakelijk zijn om tegemoet te komen aan de woonwensen van de betrokken bewoners. Het gaat om investeringen in onderhoud, maar ook investeringen in het sociaal beheer en in verbeteringen. Om een antwoord te kunnen geven op de vraag of de aanpak heeft bijgedragen aan het duurzaam functioneren, is het van belang om te weten of een vervolg noodzakelijk wordt geacht, of de fysieke aanpak is aangescherpt, of dat een intensieve sociale aanpak wordt overwogen of dat er sprake is van een situatie waarin door 'normale' investeringen de wijk op peil gehouden kan worden.

We moeten daarbij goed bedenken dat er sprake is van verschil in grootte tussen de wijken: in enkele wijken is de aanpak nog niet geheel uitgevoerd en dienen eerder voorgenomen plannen nog uitgevoerd te worden. In het onderstaande schema geven we het beeld voor de verschillende wijken.

Evolutie wijkaanpak

	Bouwlust	Kleinpolder	Paauwenburg	Selwerdewijk	Wielwijk	Zuidwijk
Herziening wijkaanpak naar ingrijpend vervolg	X	X				X
2e aanpak delen woningvoorraad:						
– overwegend sloop	X					X
– overwegend renovatie		X				
Herziening wijkaanpak naar intensivering sociaal				X	X	X

In drie van de zes wijken zijn omvattende vernieuwingsplannen voor de komende jaren aangekondigd. In Bouwlust gaat het om grote aantallen nog te slopen woningen, evenals in Zuidwijk. In Bouwlust wordt deze aanpak ingezet om een veel meer gedifferentieerde voorraad te verkrijgen. Bouwlust is haar relatief betere positie binnen Den Haag Zuidwest is in de loop der jaren ook kwijtgeraakt. In Zuidwijk is er duidelijk sprake van twee situaties: de Horsten is ingrijpend aangepakt en functioneert zonder veel problemen, de wijken die een beheer-plus beurt hebben gehad zijn nu aan bod voor een grootscheepse operatie. Voor Kleinpolder is enkele jaren geleden de 2e vernieuwingsaanpak gestart, daar gaat het om enkele duizenden woningen die door middel van transformatie op peil worden gebracht. Daar zit een beperkt deel sloop in, overwegend gaat het om samenvoegingen. Voor Wielwijk geldt dat de voorgenomen vernieuwing nog enige jaren zal duren. Er is geen sprake van een 'tweede beurt', maar een stevige inzet op de sociale kant blijft zeer noodzakelijk. In Paauwenburg is vooralsnog geen sprake van een tweede aanpak. Daar vinden wel 'gewone' investeringen plaats door de marktsector in de winkelvoorzieningen, zonder subsidiering. In de Selwerderwijk wordt de aanpak wel herzien, maar niet ten aanzien van de fysieke aanpak. Er is hier gekozen voor stevige sociale aanpak, tezamen met de Korrewegwijk.

# 10 Conclusies

## 10.1 Inleiding: een verkennend onderzoek

De onderzoeksliteratuur over het functioneren van wijken is zeer omvattend, zowel wat betreft het aantal publicaties als de periode waarin onderzoeken zijn uitgevoerd. Al in het begin van de twintigste eeuw is uitvoerig geschreven over het functioneren van wijken. Ook in Nederland is de literatuur omvattend. Het onderhavige onderzoek, dat de komende jaren voortgezet zal worden, richt zich op het effect van herstructurering en stedelijke vernieuwing op het duurzaam functioneren van wijken, door die wijken langdurig te volgen. In deze eerste fase van het onderzoek is de aanpak van een zestal wijken in beeld gebracht. Bij de selectie hebben we gekozen voor wijken die niet allemaal gelijk zijn waar op een verschillende wijze aan de aanpak is gewerkt en die zich ook in verschillende gebieden bevinden. Deze eerste fase is dan ook sterk beschrijvend en dient vooral om antwoorden te verkrijgen op onze onderzoeksvragen die bewust breed zijn geformuleerd en richting te geven aan de volgende fase van het onderzoek waarin verdere verdieping zal plaatsvinden en de conclusies uit deze eerste fase getoetst zullen worden.

In dit slothoofdstuk zullen wij de onderzoeksvragen stuk voor stuk de revue laten passeren, we sluiten af met een aantal algemene bemerkingen naar aanleiding van het onderzoek en een aantal stellingen die relevant zijn voor vervolgonderzoek.

## 10.2 Beantwoording onderzoeksvragen

De centrale vraagstelling, Welke factoren in de aanpak van de naoorlogse wijken en in de context van die wijken bepalen de versterking van het duurzaam functioneren van die wijken? is door ons uitgewerkt in een zevental onderzoeksvragen die hieronder aan de hand van de vergelijking uit het vorige hoofdstuk beantwoord zullen worden.

### onderzoeksvraag 1

*Welke problemen en welke kansen zijn in de naoorlogse wijken voor de aanpak gesignaleerd?*

De eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en de zwakkere sociaal-economische positie van de wijkbewoners worden in alle wijken genoemd als factoren die mede hebben gezorgd voor de wijkaanpak. Maar de directe aanleiding is vrijwel altijd gelegen in andere factoren: in grote bouw- en woontechnische tekortkomingen die men niet door middel van een 'normale' onderhoudsaanpak wist te beantwoorden en door directe verpaupering, al dan niet gecombineerd met drugsproblematiek en criminaliteit. De probleemanalyse is daarbij lang niet altijd sterk integraal geweest: in een beperkt aantal situaties zijn ook de (te verwachten) problemen op het terrein van (winkel)voorzieningen in de analyse meegenomen en van een aanpak voorzien. In alle casestudies zag men kansen in het uitvoeren van de aanpak, af en toe is bebouwing van vrijkomende terreinen expliciet als kans benoemd. Zowel de analyse van de problemen als van de kansen is vaak beperkt gebleven tot de wijk zelf. Er is minder aandacht gegeven aan de verbanden met een hoger schaalniveau in stadsdeel, stad of regio.

### onderzoeksvraag 2

*Welke doelen zijn gesteld bij de wijkvernieuwing, welke interventies zijn door de diverse betrokken voorgesteld en hoe zijn de interventies vormgegeven?*

Bij de aanvang van de vernieuwing zien we duidelijke accentverschillen in de doelstellingen van de vernieuwing. Die verschillen worden voor een belangrijk deel bepaald door de verschillende context. Waar leegstand aanwezig is, is de doelstelling om de woonkwaliteit voor de lagere inkomensgroepen te vergroten, minder



prominent aanwezig en het streven naar een grotere woningdifferentiatie sterker aanwezig. Dat geldt ook voor wijken die een onderdeel uitmaken van grote aaneengesloten naoorlogse woongebieden/stadsdelen. De doelstelling om te streven naar een meer gedifferentieerde sociaal economische samenstelling van de wijk is in aanvang bij de helft van de wijken duidelijk aanwezig, maar zal in de loop der tijd ook bij de andere wijken aan belang winnen en bij één wijk aan belang verliezen (Selwerderwijk).

In vrijwel alle wijken bestaat de aanpak uit een mix van verschillende ingrepen. In alle gevallen komen sloop, nieuwbouw en renovatie voor. In enkele wijken wordt 'tijd gekocht' door uitvoering van instandhoudingsbeurten en groot onderhouds-plannen bij bezit dat nog niet direct voor een steviger ingreep in aanmerking komt, hetzij vanwege capaciteitsoverwegingen of financiële overwegingen. Daarmee wordt wel een verbeterde uitstraling gerealiseerd en erkenning bij bewoners.

De nieuwbouw wordt aangegrepen om koopwoningen te bouwen, prijsdifferentiatie te bereiken en ouderenhuisvesting te realiseren. Slechts in enkele wijken worden ook gewone huurwoningen voor de lage inkomensgroepen gerealiseerd. Zij zijn na de vernieuwing doorgaans aangewezen op de bestaande voorraad, al dan niet gerenoveerd. De nadruk bij de differentiatie ligt op het bieden van kansen voor zittende bewoners, met één uitzondering. Grotere stedenbouwkundige ingrepen komen slechts beperkt voor, de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt bij aanvang slechts in één wijk als problematisch gezien, in de andere situaties wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur gerespecteerd.

### **onderzoeksvraag 3**

*Wat zijn de daadwerkelijk effecten van de (poging tot) vernieuwing van de wijk? Zijn de beoogde effecten bereikt (doelbereiking) en hoe worden die effecten door de verschillende partijen beoordeeld?*

In vrijwel alle situaties zijn de voorgenomen maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd, met slechts in één situatie (Wielwijk) een aanmerkelijke vertraging en in één situatie (Kleinpolder) de onmogelijkheid vanwege regelgeving om een deel van het voorgenomen plan uit te voeren. De beoogde effecten zijn ten dele bereikt. De differentiatie van de woningvoorraad is wel vergroot, maar deze heeft slechts met één uitzondering (Pauwenburg Zuidoost) nooit een relatieve stap vooruit gezet. De ontwikkelingen in de stad zijn doorgaans sneller gegaan, die heeft de her-structurering niet kunnen bijbenen. De positie van de wijken op de woningmarkt is dan ook zelden echt verbeterd. De differentiatie van de sociaal-economische positie van de bevolkingssamenstelling is nog minder gerealiseerd. In deze bemerkingen speelt de schaal waarop de ingrepen hebben plaatsgevonden een grote rol. We komen daar op terug.

Alle partijen zijn positief over de uitgevoerde vernieuwingsplannen, die doorgaans in aanvang in uitgebreid overleg tot stand zijn gekomen. Ontevredenheid is eigenlijk alleen aanwezig waar een belangrijk onderdeel van de vernieuwing niet gerealiseerd kan worden. De partijen zijn doorgaans te spreken over het proces, maar verschillen wel in hun waardering. Bewoners zijn in de helft van de wijken ontevreden over hun huidige positie in de aanpak, zij vinden dat die in de loop der jaren verzwakt is. Ontevredenheid over het proces komt bij gemeenten en corporaties ook voor en heeft dan altijd betrekking op het gebrek aan daadkracht in de aanpak.

Ten aanzien van de huidige situatie van de betreffende wijken zijn partijen het in de betreffende wijk vaak met elkaar eens. In vier van de zes wijken is dat beeld echter een mengeling van positief en negatief. Het zijn alle vier wijken in het stedelijk gebied van de randstad, met een sterk gewijzigde bevolkingssamenstelling in de afgelopen 10-15 jaar en een instroom van huishoudens die behoren tot de

etnische minderheden. De partijen zijn daar positief over ten opzichte van de (ingrijpender) aangepakte delen en negatief ten aanzien van de niet of minder ingrijpend aangepakte delen. Botsende leefstijlen en voortdurende of weer voorkomende verpaupering geven daarbij de doorslag. In twee van de zes wijken is het beeld in het algemeen positiever. Deze wijken liggen buiten de randstad. De ene wijk wordt gekenmerkt door een relatieve stevige ingreep en een meer gemengde bevolkingssamenstelling, de andere wijk functioneert echt als een wijk voor lagere inkomensgroepen met een goed overleg tussen partijen en een stevige inzet op sociaal beheer.

#### **onderzoeksvraag 4**

*Hoe hebben de wijken zich kwalitatief ontwikkeld binnen de onderzoeksperiode? Is de kwaliteit op sommige punten of in zijn geheel achteruit of vooruit gegaan (signaleren aard van de wijkverandering)?*

Deze vraag is in feite hierboven al beantwoord, waar het gaat om het bereiken van de beoogde effecten. In alle situaties zijn kwalitatief stappen vooruit gezet, maar slechts in één wijk is sprake van een echte verbetering van de positie van de wijk op de woningmarkt. In sommige situaties is zelfs sprake van een relatieve achteruitgang.

#### **onderzoeksvraag 5**

*In welke mate is het gesignaleerde wijkveranderingsproces een gevolg van de gekozen wijkaanpak (rol van de aanpak)?*

#### **onderzoeksvraag 6**

*Welke andere factoren zijn bepalende factoren voor de wijkverandering geweest en welke rol spelen die ontwikkelingen door de tijd (rol van andere factoren)?*

Het is lastig om een min of meer exact antwoord te geven op vraag 5. Dat de vernieuwing in alle situaties een positieve invloed heeft gehad op het functioneren van de wijk, staat buiten kijf, maar de mate waarin is veel moeilijker, zo niet onmogelijk te bepalen. In alle situaties zijn andere factoren aan de orde geweest die het beeld mede (sterk) beïnvloed hebben. In twee van de zes wijken zijn wijzigingen in het beleid voor stedelijke vernieuwing op stedelijk niveau in sterke mate bepalend geweest voor de bijstelling van de koers van de vernieuwing, in één wijk is die invloed potentieel zeker aanwezig. De herstructurering in andere wijken speelt in twee van de zes wijken een rol in die zin dat daardoor een sterkere instroom van sociaal zwakkere huishoudens is ontstaan. Demografische factoren en met name de verandering van de bevolkingssamenstelling in de steden in de randstad, hebben consequenties gehad voor de samenstelling van nieuw ingestroomde huishoudens in vier wijken. De invloed van de VINEX is in twee wijken prominenter aanwezig.

#### **onderzoeksvraag 7**

*In hoeverre is er in het algemeen sprake van een evolutie van de aanpak sinds begin jaren negentig?*

De zes wijken laten geen gelijke ontwikkeling zien waar het gaat om de koers van de aanpak. Er zijn drie lijnen te onderkennen. Ten eerste een tendens naar een meer omvattende aanpak waarbij ingezet wordt op een duidelijk hoger kwaliteitsniveau van de woningvoorraad door meer sloop, dan wel door meer samenvoegingen. Lokale overwegingen lijken de belangrijkste rol te spelen in deze afweging. Een tweede tendens is in één wijk aanwezig, daar wordt het accent juist verlegd naar de sociale aanpak. Als derde tendens zien we dat er meer aandacht is voor de sociale aanpak en voorzieningen, ook waar de nadruk ligt op een fysieke aanpak.

### 10.3 Algemene conclusies, bemerkingen en hypothesen

Op basis van onze casestudies is een aantal meer algemene opmerkingen te maken. We geven ze hieronder weer, steeds vergezeld van een stelling die in nader onderzoek aan de orde zou kunnen komen.

#### > Duurzaamheid en bevolkingsdynamiek

Op grond van de analyse van de zes wijken kunnen we constateren dat na de aanpak van de vernieuwing alleen in Paauwenburg en de Selwerderwijk min of meer sprake is van het duurzaam functioneren van de wijk. De wijken in de randstad ondergaan allemaal nog herstructureringsingrepen of staan aan de vooravond van een tweede herstructureringsronde. Demografische ontwikkelingen zijn in de randstad veel belangrijker gebleken voor het minder goed functioneren van de naoorlogse wijken dan in Groningen en Vlissingen. Ook in de literatuur is veel ondersteuning te vinden voor de stelling dat de bevolkingssamenstelling en bevolkingsdynamiek in belangrijke mate het functioneren van wijken bepalen. En dan gaat het niet zozeer om de sociaal-economische samenstelling maar heeft het veel meer te maken met het gebruik van de leefomgeving, botsende leefstijlen en de reputatie van de wijk. In de meeste wijken zijn deze veranderingen bij de aanvang maar in beperkte mate geanalyseerd. Soms is het vroeg in de wijkaanpak weliswaar opgemerkt, zoals in Wielwijk en Bouwlust, maar dat wil nog niet zeggen dat het daarmee ook opgelost wordt. Bij de analyse van problematisch functionerende wijken wordt veel nadruk gelegd op de aanpassing van de woningvoorraad om te komen tot een meer gemengde bevolkingssamenstelling. Deze strategie zal echter geen duurzaam resultaat kunnen hebben aangezien aanpassing van de voorraad met name zal leiden tot nieuwe verhuisprocessen en verdringing op de woningmarkt. Een wijkstrategie kan niet alleen gebaseerd worden op het streven om nieuwe instroom te weren, de strategie zal ook duidelijk moeten maken waar de nieuwe instroom dan wel een woning kan vinden. Het is dringend noodzakelijk dat de gemengde bevolkingssamenstelling niet meer gelijk wordt gesteld aan een mindere reputatie. Dit leidt tot de volgende stellingen:

#### **stelling 1**

*De analyse en aanpak bij wijkvernieuwing dient veel meer gericht te worden op de wijze waarop verschillende bevolkingsgroepen op een duurzame wijze in die wijk kunnen samenwonen.*

#### **stelling 2**

*Bij de aanpak van herstructurering dient duidelijk te zijn welke buurten/ wijken de functie van opvang van nieuwe instroom zullen overnemen van de woningvoorraad die zal worden geherstructureerd.*

#### > De olievlekwerking van reputaties

Opvallend in de analyse van de verschillende cases is dat hoewel de resultaten van de aanpak in een aantal buurten heel positief te noemen is, deze resultaten geen grote blijvende uitwerking hebben ten aanzien van het imago van de hele wijk in de stad. Met andere woorden: positieve resultaten nemen de rest van de wijk niet mee in een hogere waardering. Daartegenover staat dat een slecht imago van een bepaalde buurt of een bepaald complex vrij snel leidt tot een negatief imago voor de hele wijk. Positieve resultaten in een bepaalde buurt geven wel binnen de wijk perspectief dat in andere delen van de wijk ook verbetering te bereiken is. Ze geven wel vertrouwen in de toekomst als de aanpak over de hele wijk wordt uitgebreid. Dit leidt tot de volgende stelling:

#### **stelling 3**

*Om succes te bereiken en duurzaam effect te sorteren, is het nodig om geconcentreerd in te grijpen in de meest zwakke delen van de wijk. Die ingreep zal echter altijd gepaard dienen te gaan met een stevige sociale aanpak en een beheeraanpak om het imago van de wijk te verbeteren.*

> Fysieke en sociale aanpak

Het onderzoek bevestigt resultaten uit eerder onderzoek dat bij de aanpak van de vernieuwing van de naoorlogse wijken de sociale analyse en aanpak niet voldoende ontwikkeld is. Er zijn geen duidelijke doelstellingen geformuleerd en weinig resultaten inzichtelijk gemaakt. Het is evident in de verschillende cases dat een sociale analyse en een sociaal programma noodzakelijk zijn om een antwoord te geven op de sociale problemen die nog steeds gesignaleerd kunnen worden. In de Selwerderwijk en Wielwijk is dit inmiddels wel geconstateerd en zijn duidelijke stappen gezet, maar er is nog geen sprake van een goed uitgewerkt sociaal programma in Bouwlust, Kleinpolder en Zuidwijk (in de Zuidwijk is wel inzet gepleegd door de corporatie op een deel van de sociale voorzieningen). Voor Paauwenburg lijkt de huidige aanpak voldoende. Geconstateerd kan worden dat de corporaties vaak stuwende krachten zijn in de vernieuwing, maar juist ten aanzien van de sociale dimensie zou een grote inzet van de gemeente verwacht mogen worden. Dat wordt lang niet overal waargemaakt. Dat brengt ons tot de volgende stelling:

**stelling 4**

*Ten onrechte wordt in de aanpak van de naoorlogse wijken nog steeds te weinig aandacht besteed aan analyse en aanpak van de sociale problematiek van de bewoners.*

> De functie van voorzieningen

Het materiaal van de verschillende wijken laat zien welke betekenis er gehecht wordt door bewoners aan goede (winkel)voorzieningen in de buurt. Het is opvallend dat in de sommige wijken daarop adequaat is of wordt ingegrepen (Bouwlust al zeer vroegtijdig, Wielwijk nu) maar in andere wijken dat overgelaten wordt aan het spel van de vrije markt, soms met succes (Paauwenburg) soms zonder succes (Kleinpolder).

**stelling 5**

*Goed functionerende winkelvoorzieningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het functioneren van de wijk, dit wordt te weinig structureel erkend.*

> De invloed van hogere schaalniveaus

Uit verschillende casestudies blijkt de grote invloed die uitgaat van beslissingen die genomen worden op hogere schaalniveaus dan wel de aanpak van naastliggende of zelfs wat verderaf liggende wijken. Er is ook in ander verband al vaker gewezen op de noodzakelijkheid van het 'schakelen met schalen'. In de beschreven vernieuwingsprocessen valt op dat dit schakelen tussen schalen maar zeer beperkt gewaarborgd is. Dit leidt tot de volgende stelling:

**stelling 6**

*De gevoeligheid van het functioneren van de wijken voor beslissingen op hogere schaalniveaus of in andere wijken zou moeten leiden tot een betere invulling van kaders waarin verbanden kunnen worden gelegd tussen ontwikkelingen in de diverse wijken en een goede afstemming kan plaatsvinden. Vrijblijvende overlegplatforms lijken daarvoor een te geringe waarborg te bieden.*

> De verandering van de positie van de bewoners in de besluitvorming  
Opvallend is dat de bewoners in een drietal wijken ontevreden zijn ten aanzien van hun positie in de besluitvorming heden ten dage, terwijl ze daar in de beginfase van de vernieuwing meer tevreden over waren. Deze ontevredenheid wordt met name verwoord door vertegenwoordigers van bewonersorganisaties. In alle situaties zijn de corporaties en gemeente echter van mening dat ze op gepaste wijze met de bewoners omgaan maar beamen zij dat de beïnvloeding van het programma door bewoners maar beperkt is.

**stelling 7**

*Door de ontwikkeling van een werkwijze waarin de combinatie gezocht wordt van nieuwe participatiemethoden voor diverse groepen van de bevolking met hedendaagse vormen van beïnvloeding van de besluitvorming kan een nieuw elan gegeven worden aan de wijkvernieuwing.*

Operatie geslaagd, vervolgingreep noodzakelijk

# Literatuur

**Al**, H. & R. van der Wouden, (1989), Directeuren maken dienst uit in Overschie, in: *Steiger*, jaargang 1, nr. 1.

**Agricola**, E. e.a., (Red.) (2002), *Den Haag Zuidwest. Een naoorlogs stadsdeel in verandering*. Bussum: Uitgeverij THOTH..

**Agricola**, E., A. Ouwehand & G.J. te Velde (Red.), (1997), *De naoorlogse wijk centraal*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

**Beckhoven**, E. Van & R. Van Kempen (2002), Het belang van de buurt: de invloed van herstructurering op activiteiten van blijvers en nieuwkomers in een

Amsterdamse en Utrechtse buurt. Den Haag/Utrecht: DGVH/NETHUR Partnership

**Bekkers**, H., (2000), Wielwijk op de goede weg. In: *Binnenlands Bestuur* 16, 21 april, pp.20-21.

**Bureau Onderzoek**, Gemeente Groningen, (2003), *Enquête Leefbaarheid en Veiligheid 2002*. Groningen: Zalsman.

**Buys**, A., (1997), *De ideale mix? Een verkenning van visies, feiten en verwachtingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken*. Amsterdam: RIGO Research en Advies B.V.

**Camstra**, R. et.al., (2002), *Praktijkgids Stedelijke Vernieuwing en herstructurering*. Hilversum: Aedes vereniging van woningcorporaties.

**Chaskin**, R.J. (1997): Perspectives on Neighborhood and Community: A Review of the Literature. In: *The University of Chicago: Social Service Review*, December 1997. Chicago

**Crone**, Josine (2000), *De Horsten nieuwe stijl. Een voorbeeldplan van vormgeving in een naoorlogse herontwikkelingswijk*. Rotterdam: Estrade Wonen.

**Cüsters**, J., (1997), Zestien wijken op een rij. In: Agricola, E., A. Ouwehand & G.J. te Velde (Red.), *De naoorlogse wijk centraal*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

**Deelgemeente Charlois** (1997), *Volkshuisvestingsplan Charlois 1997-2001. Samen aan de slag*. Rotterdam: Raad van de deelgemeente Charlois.

**Deelgemeente Charlois** (2000), *Kijk op de wijkaanpak. Visie 2000-2010. Zuidwijk*. Rotterdam: Deelgemeente Charlois.

**Deelgemeente Overschie**, (1996), *Ontwikkelingsvisie Overschie 1994/1998. Met een doorkijk naar 2000+*. Rotterdam: Drukkerij Van de Rhee.

**Dienst Stadsontwikkeling Gemeente Dordrecht** (2000), *Plan van aanpak. Herontwikkeling Admiralsplein Dordrecht*. Dordrecht: Gemeentedrukkerij Dordrecht.

**Dienst Stedelijke Ontwikkeling Vestia Den Haag Zuid-West** (oktober 2002), *Nota Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling de Raden*. Den Haag: Vestia Den Haag Zuidwest.

**Downs**. A. (1981), *Neighbourhoods and urban development*. Washington DC: The Brookings Institution.

**Dijkstra**, G. & M.J.J. van Leent (1986), *Het Na-oorlogse woningbezit in Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust*. Almere: Nationale WoningRaad (NWR).

**Gemeente Den Haag**, Dienst Bouwen en Wonen, Sector Woningmarkt en projectmanagement (juli 1995), *Woningbouw in Den Haag Zuid-West. Bouwstenen voor het Meerjaren Programma Den Haag Zuid-West*. Den Haag: Gemeente Den Haag.

**Gemeente Den Haag**, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Wonen (maart 1998), *Wonen in Den Haag: verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid*. Den Haag: Gemeente Den Haag.

**Gemeente Den Haag**, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Wonen (september 1998), *Naar een ongedeelde stad. Voortgangsnotitie Herstructurering en wijkplannen*. Den Haag: Gemeente Den Haag.

**Gemeente Den Haag**, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Wonen (1999), *Wijkplan Bouwlust*. Den Haag: Gemeente Den Haag.

- Gemeente Den Haag**, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Beleid (oktober 2002), *Structuurvisie Den Haag Zuidwest. Werkboek 1.2*. Den Haag: Gemeente Den Haag.
- Gemeente Dordrecht**, wijkbeheer Wielwijk (1996), *Wijkvisie Wielwijk. Wielwijk Vernieuwt Verder*. Dordrecht: gemeente Dordrecht.
- Gemeente Groningen**, Dienst RO (1989), *Wijkvisie Korrewegwijk/ De Hoogte*. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen**, Bureau Onderzoek, Dienst Sociale Zaken & Werkgelegenheid, (1997), *Wijkmonitor Korrewegwijk / De Hoogte*. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen / Intraval**, (1998), *Wijkveiligheidsplan Hoogte/ Selwerderwijk*. Concept. Groningen: Intraval.
- Gemeente Groningen** (oktober 1999), *De Stad van Straks Extra. Groningen in 2010. Een ontwikkelingsprogramma voor stedelijke vernieuwing*. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen** (september 2003), *Investeren voor mensen en mogelijkheden. Deelplan van de sociale pijler. Concept*. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Rotterdam**, Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting, Bureau Zuidelijke Tuinsteden (1991), *Probleeminventarisatie Zuidwijk*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam**, Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting, Bureau Zuidelijke Tuinsteden (1992a), *Wijkvisie Zuidwijk (Project Zuidelijke Tuinsteden)*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam**, Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting, Bureau Zuidelijke Tuinsteden (1992b), *Nieuwe toekomst voor de Zuidelijke Tuinsteden (Project de Zuidelijke Tuinsteden)*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam**, Ontwikkelingsbedrijven Rotterdam (2002), *Werkplan 2002*. Deelgemeente Charlois. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam**, Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting (2003), *Ruimtelijk Kader Zuidwijk 2010. Concept*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Vlissingen** (1989), *Beleidsvisie Paauwenburg Zuid-Oost*, Vlissingen: Gemeente Vlissingen.
- Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam**, (1990), *Vernieuwing van Overschie. Intern*. Rotterdam: GWR.
- Gooijer, A. & G.J. te Velde** (1998), *Uitplinten: een inventarisatie van 5 gerenoveerde, naoorlogse flatgebouwen met plintaanpak*. Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).
- Haagwonen**, Staedion, Vestia Zuid-Oost, Vestia Zuid-West, (Augustus 2001), *Tussenrapportage Strategisch voorraadbeleid woningcorporaties Den Haag Zuidwest*. Den Haag: Corporaties Den Haag Zuidwest.
- Hacquebord, L.**, (1998), Wijkvernieuwing in Groningen. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Nr. 7, pp. 6-11.
- Heeger, H.**, (1997), *Voorkoming degradatie naoorlogse wijken: inventarisatie 23 integrale wijkplannen*. Delft: OTB/SEV.
- Heins, G. & R. Kleinhans** (1998), *Strategisch beheerplan Selwerderwijk/ De Hoogte*. In opdracht van De Huismeesters. Leeuwarden: Heins Advies / Buro Vijn.
- Helleman, G., R. Kleinhans & A. Ouwehand** (2001), *Sloop en opbouw van de wijk, herstructurering als sociale interventie*. Utrecht: NIZW.
- Horst, H. van der, J. Kullberg & L. Deben** (2001), *Wat wijken maakt*. Delft: DGVH/NETHUR partnership 13.
- Horst, H. van der, R. Kleinhans & A. Ouwehand** (2002), *Wij en zij, een Vlaardingse wijk in verandering*. Delft: DUP Satelite.
- Hortulanus, R.P.** (1995), *Stadsbuurten, een studie over bewoners en beheerders in buurten met uiteenlopende reputaties*. Den Haag: VUGA.



- Hortulanus**, R. P. & E.T. van Kempen (red.) (1987) *Sociaal beheer van buurten: leefklimaat, bewonersselectie en vormen van beheer*. 's-Gravenhage: VUGA.
- Huffstadt**, M., (2003), Herstructurering op vier niveaus. Eendrachtige aanpak in Den Haag Zuidwest levert resultaten en duidelijkheid op voor alle betrokkenen. In: *Vitale Stad*, maart 2003, pp.19-21.
- Huys**, R. (2002), *Zuidwijk, waar leg dat dan...?* Rotterdam: een uitgave van de Bewoners Organisatie Zuidwijk (BOZ).
- Início**, (1999), *Vogelvluchtstudie Overschie*. In opdracht van WBR, district Overschie en Deelgemeente Overschie. Rotterdam: Início.
- Janssen**, W., (2002), 15 projecten in Den Haag Zuidwest. In: Agricola, E. e.a., (Red.), *Den Haag Zuidwest. Een naoorlogs stadsdeel in verandering*. Bussum: Uitgeverij THOTH.
- KAW architecten en adviseurs**, (2003), *Startdocument wijkplan Korrewegwijk. 2de concept*. In opdracht van de Gemeente Groningen, In, De Huismeesters. Groningen: KAW architecten en adviseurs.
- Keller**, S. (1968): *The urban neighborhood: a sociological perspective*. Random House. New York
- Kleinhans**, R., (1997), *Maakt herdifferentiatie verschil? De invloed van herdifferentiatie op de leefbaarheid in naoorlogse wijken*. Groningen: Rijksuniversiteit/ Marco Polis Advies.
- Kleinhans**, R.J., L. Veldboer & J.W. Duyvendak (2000), *Integratie door differentiatie? Een onderzoek naar de sociale effecten van gemengd bouwen*. Rotterdam/Den Haag: Erasmus Universiteit Rotterdam/Ministerie van Vrom.
- Klieverink**, H. (1998), Overrompelende veelheid en variëteit aan plannen. In: *Woningraad magazine*. Nr. 6, pp.38-41.
- Klijn**, E.H., (1997), *Regels en sturing in netwerken: de invloed van netwerkregels op de herstructurering van naoorlogse wijken*. Delft: Uitgave Eburon.
- Kok**, H. & R. van Veldhuizen (1996), *Tussen stadsrand en stadswijk. Een onderzoek naar de aanpak in de 16 vroeg naoorlogse wijken*. Rotterdam: Tripiti.
- Kooi**, van der A., (2002), *Voorzieningen om te ontmoeten! Naar een samenhangend stelsel van publieke voorzieningen in Zuidwijk*. Den Haag: Septool.
- Meer**, C.E., van der (1996), *Monitoring van buurten. Signalering en analyse van probleemcumulatie*. Amsterdam: Amsterdam Study Centre for the Metropolitan Environment (AME).
- Miézerus**, H. (1996), Paauwenburg Zuid-Oost; een buurt waar in 1989 van de ca. 1000 gestapelde woningen er bijna 300 leegstonden... van Toen naar Nu. (Tekst bij diapresentatie december 1996) Vlissingen: Basco Stichting Woningbeheer.
- Newman**, O. (1972) *Defensible space: crime prevention through urban design*. New York: Macmillan Co.
- Ouwehand**, A. (1990), Overschie 'pars pro toto'? In: Es, W. van, A. Knoester & M. Bulthuis (Red.), *Stadsvernieuwing als laboratorium, vernieuwing van de Rotterdamse stadsvernieuwing*. Rotterdam: Manifestatie Stadstimmeren.
- Ouwehand**, A. (1997), Na de bevrijding. Een nieuw perspectief? In: Agricola, E., A. Ouwehand & G.J. te Velde (Red.), *De naoorlogse wijk centraal*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Ouwehand**, A. (1999), *De vernieuwing halverwege. Evaluatie vernieuwing Bijlmermeer*. Amsterdam: Patrimonium.
- Ouwehand**, A. & G. van Daalen, (2000), *Ordering en sturing in de Haagse Volkshuisvesting*. Delft: Delft University Press.
- Ouwehand**, A. & K. Fortuin, M. Davelaar & R. Kleinhans (2001), *Contourenschets 'Sociale Wijkvisie'*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest** (december 1993), *Den Haag Zuidwest. Voorontwerp integraal uitvoeringsplan*. Den Haag: Ontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest.

- Plangroep** Paauwenburg Zuid-Oost (1989), *Het nieuwe Paauwenburg Zuid-Oost. Uitvoeringsplan*, Vlissingen: Gemeente Vlissingen.
- Prak**, N.L. & H. Priemus (1985), A model for the analysis of the decline of post-war housing. In Prak, N.L. & H. Priemus (eds), *Post-war public housing in trouble*. Delft: Delft University Press.
- Priemus**, H. (1978): *Volkshuisvesting, begrippen, problemen, beleid.*, Alphen a.d. Rijn, Samson
- Prins**, B., (1997), Laboratorium leefbaarheid leeft volop. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Jaargang 4, nr. 5, pp. 26-27.
- Projectgroep Wielwijk** (1992), *Wielwijk Vernieuwt*. Dordrecht: Wijkvisie in opdracht van de gemeente Dordrecht.
- Provincie Zuid-Holland** (1998), *Landelijke Stadsvernieuwingsprijs 1997 georganiseerd door de provincie Zuid-Holland*.
- Reijndorp**, A., (1994), De sociale ambities van het naoorlogse bouwen. In: Reijndorp, A., & H. van der Ven, *Een reuze vooruitgang, utopie en praktijk in de Stedelijke Tuinsteden van Rotterdam*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Reijndorp**, A. (2004), Stedelijke vernieuwing in de dramademocratie. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Jaargang 10, nr. 1, pp. 6-9.
- Rondom Wonen** (2003), *Uitgave van l'escaut Woonservice voor huurders en relaties*. Jaargang 2, nummer 1.
- Samenwerkende Woningcorporaties Drechtsteden en De Drechtsteden** (2003), *Een gezamenlijke opgave. Prestatieafspraken Lange Termijn tussen de woningcorporaties en de gemeenten in de Drechtsteden*. Dordrecht.
- Schipper**, H.P., (2003), *Wijkjaarprogramma Wielwijk 2003*. Dordrecht. Sector Stadsontwikkeling (200), *Plan van Aanpak Admiraalsplein*. Dordrecht: Gemeente Dordrecht.
- Sector Stadsontwikkeling** (2003), *Startnotitie Prestatie-afspraken Dordrecht-West* (concept voor besluitvorming). Dordrecht: Gemeente Dordrecht.
- Sociaal Geografisch Bureau** (2002), *Leefbaarheid en veiligheid in Dordrecht 2001*. Dordrecht: Sociaal Geografisch Bureau .
- Sociaal Geografisch Bureau** (2004), *Woonmonitor Dordrecht 2003*. Dordrecht: Sociaal Geografisch Bureau.
- Starmans**, I.H.J. & R.P. Hortulanus (1991), *Woonstijlen in Bouwlust Den Haag Zuid-West. Een aanvullend criterium voor woonruimteverdeling*. Utrecht: Rijksuniversiteit Utrecht.
- Stichting Welzijn Overschie**, (2001), *Eindnotitie van het project Buurt & Wonen*. Rotterdam: Stichting Welzijn Overschie.
- Stichting Tuinstad Zuidwijk** (1993), *Aanpak na-oorlogsbezit*. Rotterdam: Stichting Tuinstad Zuidwijk.
- Stuurgroep Overschie**, (1989), *Stuurgroep Rapportage Overschie*. Rotterdam.
- Temkin**, K. & W. Rohe, (1996), Neighborhood change and urban policy, In: *Journal of planning Education and Research*, vol. 15, 159-170
- Tromp**, E. (2001), *Leven in een gedifferentieerde buurt: een onderzoek naar de kansen en leefbaarheid in een gemengde samenleving*. Amsterdam: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam (Doctoraalscriptie).
- Varady**, D.P. (1986), Neighbourhood confidence: a critical factor in neighbourhood revitalization. In: *Environment and Behaviour*, vol.18, nr.4, pp. 480-501.
- Velde**, G.J. te, (1996), *Tussen stadsrand en stadswijk. Een inventarisatie van de aanpak van zestien vroegnaoorlogse woonwijken*. Amsterdam: Stichting van na de Oorlog /Ministerie van Vrom.
- Veldhuizen**, van R., (1989), *de Zuidelijke Tuinsteden van Rotterdam*. Pendrecht, Zuidwijk, Lombardijen. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Vestia Den Haag Zuid-West** (April 2000), *Bouwlust is een hoge(-re) inzet waard*. Den Haag: Vestia Den Haag Zuid-West.

**Vos, H. de** (1999) Sociale kwaliteit van buurten: een sociaal welvaarts-theoretisch perspectief op burens en buurten. In: Völker & Verhoeff (red.) *Nederlands onderzoek op het snijvlak van sociologie en sociale geografie*. Amsterdam: SISWO.

**Wallinga, M.**, (1994), *Over de Horsten gesproken...* Rotterdam: een uitgave van Stichting voor Volkshuisvesting 'Tuinstad Zuidwijk'.

**Werkgroep investeringsklimaat Den Haag-Zuidwest** (december 1990), *Werkdocument woningmarktpositie Den Haag-Zuidwest*. Den Haag: Gemeente Den Haag.

**Werkgroep Paauwenburg Zuid-Oost** (januari 1989), *Rapportage Werkgroep Paauwenburg Zuid-Oost*. Veldhoven: Werkgroep Paauwenburg Zuid-Oost.

**Werkgroep 5x5**, (1989) *Initiatief en inspiratie: thema's voor de kwaliteit van volkshuisvesting en stadsontwikkeling*. Amsterdam: De Balie

**Woning Bedrijf Rotterdam**, district Overschie, (1995), *Concept 2de Vernieuwingsplan Overschie*. Rotterdam, WBR, district Overschie.

**Woningbedrijf Rotterdam Overschie**, (1997), *Het gezond kloppend hart van Overschie-Oost*. Rotterdam: WBR Overschie.

**Woningbedrijf Rotterdam Overschie**, (1997), *Het gezond kloppend hart van Overschie-West*. Rotterdam: WBR Overschie.

**Woningbouwvereniging BASCO** (augustus 1987), *Nota Paauwenburg Vlissingen*. Vlissingen: BASCO.

**Zoet, M.** (1996), *Paauwenburg heeft weer hart en ziel*. In: Woningraad Magazine, nr: 10: 42-45.

## Bijlage A Geïnterviewde personen

### Bouwlust Den Haag

Paul de Reus, *Adviseur Wonen bij Staedion*, 9 april 2003 en 19 mei 2003.

Laurens Mantel, *Senior beleidsmedewerker Gemeente Den Haag*, 19 mei 2003.

Marjon Rijnders, *Opbouwwerker bij Stichting Boog*, 19 mei 2003.

Jaap Koole en Monique van der Haak, *Directeur-bestuurder en beleidsmedewerker bij Vestia Den Haag Zuidwest*, 21 mei 2003.

Han van der Horst en Frits Erkens, *Leden van het bewonersplatform Bouwlust*, 21 mei 2003.

Marlies Vulto, *Oud beleidsmedewerker bij Gemeente Den Haag*, 23 mei 2003.

### Kleinpolder Rotterdam

Ron van Gelder, *Districtmanager Overschie van het Woningbedrijf Rotterdam*, 16 april 2003 en 27 mei 2003.

Ad Visscher en Ron van Gelder, *Beleidsmedewerker en districtsmanager bij het Woningbedrijf Rotterdam, district Overschie*, 27 mei 2003.

Dick van Dongen, *Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening bij deelgemeente Overschie*, 27 mei 2003.

Jan Maas, *Voormalig opbouwwerker in Kleinpolder*, 3 juni 2003.

Kicki Söderhjelm, *Beleidsmedewerker dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting Gemeente Rotterdam*, 16 juni 2003.

Martien Kromwijk, *Voormalig districtsmanager Overschie van het Woningbedrijf Rotterdam*, 16 juni 2003.

Cor Sweeris, *Lid van de Bewonersorganisatie Overschie (BOOS)*, 11 september 2003

Ingrid Schimmel, *Medewerker bij Stichting Welzijnwerk Overschie*, 11 september 2003

### Paauwenburg Zuidoost Vlissingen

Ben Baert, *Directeur-bestuurder L'escaut Woonservice*, mei 2003 en 6 juni 2003.

Hanneke Miezérus, *Teamleider leefbaarheid, wijkontwikkeling en strategisch voorraadbeleid, L'escaut Woonservice*, 6 juni 2003.

Mimi Ruikens, *Directeur Stichting Majoraat*, 6 juni 2003.

Wim Crusio, *Senior beleidsmedewerker bij gemeente Vlissingen*, 19 juni 2003.

Peter Stok, *Wijkambtenaar Paauwenburg / gemeente Vlissingen*, 19 juni 2003.

Cees de Keijzer, *Wethouder Ruimtelijke Ordening, gemeente Vlissingen*, 19 juni 2003.

### Selwerderwijk Groningen

Henk Zaagman, *Directeur-bestuurder van De Huismeesters*, juni 2003 en 4 september 2003.

Linda Romijn en Henk Zaagman, *Wijkmanager de Hoogte/Selwerderwijk en directeur-bestuurder, De Huismeesters*, 4 september 2003.

Jacqueline Loeffen, *Senior beleidsmedewerker Gemeente Groningen*, 4 september 2003.

Kees van de Helm en Peter de Wolf, *Stadsdeelcoördinator Korrewegwijk en voormalig stadsdeelcoördinator Korrewegwijk, Gemeente Groningen*, 4 september 2003.

Wim Hunderman, *Medewerker bewonersorganisatie BBV de Hoogte/Selwerderwijk*, 4 september 2003.

Dik Breunis, *Senior Adviseur KAW Architecten en Adviseurs*, 4 september 2003.

## Wielwijk Dordrecht

Peter de Regt en Rob Hagens, *Directeur-bestuurder en manager woondiensten Woondrecht, 7 april 2003.*

André Lodder, *Opbouwwerker Dordste Welzijnsorganisatie (DWO), 11 juni 2003.*

Rob Hagens en Dick Reinders, *Manager woondiensten en beleidsmedewerker Woondrecht, 12 juni 2003.*

Henk Schipper, *Wijkmanager Wielwijk Gemeente Dordrecht, 12 juni 2003.*

Frank Sieuwerts en Bert Sekeris, *Hoofd Inrichting Stadsdelen en stadsdeel-coördinator bij Gemeente Dordrecht, 23 juni 2003.*

Peter de Vries, *Politie chef Zuid Holland Zuid, 23 juni 2003.*

Leny Koppelaar en Wil Braat, *Bewoners (bewonerskader) Wielwijk, 15 augustus 2003.*

## Zuidwijk Rotterdam

Karin Schrederhof, *Districtsmanager Vestia Rotterdam Zuid, 23 april 2003.*

Piet Basten en Jeanet Philips, *Leden bewonersorganisatie Zuidwijk, 13 mei 2003.*

Frans de Jong, *Ontwikkelingsmanager OBR Gemeente Rotterdam, 10 juni 2003.*

Dominic Schrijer, *Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening Deelgemeente Charlois, 10 juni 2003.*

Karin Schrederhof en Ronald de Konink, *Districtsmanager en beleidscoördinator Vestia Rotterdam Zuid, 11 juni 2003.*

Gert den Ouden, *Voormalig manager beheer en marketing Estrade Wonen (voorganger van corporatie Vestia Rotterdam Zuid), 11 juni 2003.*

Marc Verheij, *Senior beleidsmedewerker dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting Gemeente Rotterdam, 12 juni 2003.*

Anne van der Kooi, *Adviseur Septool, 3 september 2003.*

## Bijlage B Focusgesprekken

Een onderdeel van het onderzoek naar de effecten van de wijkaanpak is de uitvoering van een tweetal focusgesprekken met bewoners in elke wijk. Uitzonderingen zijn de wijken Zuidwijk en Kleinpolder, waar slechts één groepsgesprek heeft plaatsgevonden (zie uitleg verderop).

In elke wijk is van tevoren een keuze gemaakt voor een bepaalde groep te interviewen bewoners. Deze keuze is per wijk bepaald op basis van de informatie die al beschikbaar was over de wijkvernieuwing en de specifieke kwesties die in de betreffende wijk aan de orde zijn. Steeds is gekozen voor twee focusgesprekken met twee verschillende groepen (koper/huurder of etniciteit) en-/of anderzijds een bepaald gebied in de wijk (geherstructureerd deel of niet aangepakte deel). De keuze is dus niet gebaseerd op gelijke criteria in elke wijk.

In de focusgesprekken zijn steeds de volgende onderwerpen aan de orde gekomen; huidige woonsituatie en betrekkingen, beoordeling van de woonsituatie, vergelijking van de huidige situatie met voorgaande jaren, kennis van de vernieuwingsplannen, toekomstbeeld en de reputatie van de wijk.

Er zijn in de cases verschillende manieren ingezet om de bewoners te benaderen. Vaak is hierbij de hulp ingeschakeld van de betreffende corporatie of het opbouwwerk voor het aanleveren van adressenbestanden of contactpersonen. Hierbij is getracht om ook andere bewoners dan het gestaalde bewonerskader te bereiken. Er dient te worden opgemerkt dat de uitkomsten van de focusgesprekken geen representatief beeld opleveren ten aanzien van de algemene beoordeling van de (huidige) wijkssituatie en de uitkomsten zijn daarom ook niet als zodanig geïnterpreteerd. Bovendien is het in een aantal wijken moeilijk gebleken om bewoners te enthousiasmeren om deel te nemen aan een focusgesprek. Het gewenste aantal van 10 personen is in een aantal focusgesprekken dan ook helaas niet gehaald. Desalniettemin zijn de focusgesprekken geschikt om eerste inzichten te verkrijgen in hetgeen er allemaal speelt in de specifieke situaties.

In het navolgende zal per case ingegaan worden op de gemaakte keuze voor de bewoners, de benaderingswijze en zal er worden geëindigd met een algemene weergave van het deelnemersveld.

### **Bouwlust**

In Bouwlust is gekozen voor gesprekken met bewoners van de geherstructureerde buurt de Steden. Er is gesproken met een groep huurders en een groep kopers. Woningcorporatie Staedion heeft zowel aan de huurders als aan de kopers een uitnodigingsbrief met een antwoordformulier gestuurd. Het OTB heeft deze bewoners vervolgens opgebeld om uit te nodigen.

Focusgesprek huurders:

8 bewoners, 7 autochtoon, 1 Surinamer. 5 deelnemers wonen in het seniorencomplex.

Focusgesprek kopers:

6 bewoners, 4 autochtoon, 1 Surinamer, 1 Marokkaanse.

## **Kleinpolder**

In Kleinpolder is gekozen om gesprekken aan te gaan met bewoners die wonen in de Ameidestraat en Beeningerstraat, een recent opgeleverd vernieuwingsproject. Een deel van de woningvoorraad in beide straten is samengevoegd, zowel van de samengevoegde als van de niet samengevoegde woningen is bijna de helft te koop aangeboden. Woningcorporatie WBR heeft een uitnodigingsbrief met een antwoordformulier gestuurd naar bewoners in de samengevoegde woningen als naar bewoners in de gerenoveerde woningen. Het OTB heeft deze bewoners vervolgens telefonisch benaderd. De bewoners in deze buurt bleken uiteindelijk maar beperkt geneigd om mee te werken. Een deel van de bewoners die zich had aangemeld voor een focusgesprek heeft het op het laatste moment laten afweten. Uiteindelijk zijn in totaal 5 bewoners bereid gevonden om deel te nemen aan de focusgesprekken.

Focusgesprek gerenoveerde woningen:

4 bewoners, 2 autochtoon, 1 Kaapverdiaan en 1 Antilliaan.

'Focusgesprek' samengevoegde woningen:

1 Surinaamse bewoner.

## **Paauwenburg Zuidoost**

In Paauwenburg Zuidoost is gesproken met een groep bewoners die wonen in het geherstructureerde Cirkelgebied (kopers) en met een groep bewoners die wonen in één van de vijf Regenboogflats die grenzen aan De Cirkel. De kopers zijn op de volgende manier benaderd. De gemeente Vlissingen heeft de straten en straatnummering doorgegeven en vanuit het OTB zijn uitnodigingsbrieven verstuurd met antwoordformulieren. In tegenstelling tot de andere wijken waren de bewoners erg geneigd om mee te werken. Er kwamen veel aanmeldingen binnen en enkele bewoners zijn uiteindelijk afgebeld omdat de focusgroep een te grote omvang zou krijgen. De groep huurders zijn via een ander kanaal benaderd. Corporatie L'escout Woonservice heeft een adressenlijst doorgegeven van enkele bewoners-(groepen) in de Regenboogflats. Deze bewoners zijn door het OTB telefonisch uitgenodigd.

Focusgesprek kopers:

10 bewoners, allen autochtoon.

Focusgesprek huurders:

9 bewoners, allen autochtoon.

## **Selwerderwijk**

In de Selwerderwijk is gesproken met een groep bewoners uit Selwerderwijk Noord en een groep bewoners uit Selwerderwijk Zuid. Corporatie De Huismeesters heeft twee adressenbestanden aangeleverd (voor Noord en Zuid). Het OTB heeft uitnodigingsbrieven verstuurd met bijgevoegd een antwoordformulier. Ook heeft het OTB de bewoners telefonisch nagebeld.

Focusgesprek bewoners Selwerderwijk Noord:

6 bewoners, waarvan 5 autochtoon en 1 Antilliaan.

Focusgesprek bewoners Selwerderwijk Zuid:

5 bewoners, allen autochtoon.

## **Wielwijk**

In Wielwijk is een focusgesprek gehouden met een groep Antilliaanse alleenstaande moeders en een gesprek met een groep Marokkaanse en Turkse vrouwen die Nederlandse taalles krijgen. De sociaal projectleider in Wielwijk heeft ons in contact gebracht met de Nederlandse taallerares en de projectleider van het Antilliaanse project Sentro di Mamma, een ondersteuningsproject voor alleenstaande Antilliaanse moeders. Door een miscommunicatie, dan wel eigen interpretatie van de gespreksdeelnemers, waren bij beide gesprekken ook bewoners aanwezig van de wijken Crispijn en Crabbehof. Deze deelnemers kenden Wielwijk echter zodanig dat zij op een aantal punten een mening konden geven. Ook woonden sommige deelnemers voorheen in Wielwijk.

Focusgesprek Marokkaanse en Turkse vrouwen:

13 deelnemers, waarvan 7 vrouwen wonend in Wielwijk, 4 in Crabbehof en 2 in Nieuw Kripsijn. De taal bleek voor de deelnemers nog een groot probleem, waardoor op alle vragen geen goed antwoord is verkregen. Met hulp van de taalleressen is toch nog enige informatie achterhaald.

Focusgesprek Antilliaanse vrouwen:

8 deelnemers, waarvan 3 vrouwen wonend in Wielwijk, 2 vrouwen hebben voorheen in Wielwijk gewoond en wonen sinds enkele maanden in Crabbehof, de overige 3 vrouwen wonen in Staart en Krispijn.

## **Zuidwijk**

In Zuidwijk is één focusgesprek georganiseerd met bewoners van de buurt de Horsten. Deze bewoners zijn telefonisch uitgenodigd door het OTB. Het adressenbestand is aangeleverd door collega-onderzoeker Reinout Kleinhans. Hij heeft in 2003 in het kader van zijn onderzoek Sociale impact van herstructurering en herhuisvesting (2004) een schriftelijke enquête uitgezet onder bewoners in de buurt de Horsten. De respondenten konden hierin aangeven of zij wilden deelnemen aan een focusgesprek.

Wegens organisatorische problemen is in Zuidwijk geen tweede groepsgesprek opgezet. In plaats van dit tweede gesprek is gebruik gemaakt de verslagen van focusgesprekken die het Steunpunt Wonen eerder had uitgevoerd. Deze organisatie heeft in 2002, in het kader van het Woonstadbeleid Rotterdam gesproken met verschillende bewonersgroepen over de recente wijkontwikkelingen in Zuidwijk, waarbij vrijwel dezelfde onderwerpen aan de orde zijn geweest als in dit onderzoek. Er is gesproken met autochtonen, Turkse vrouwen, Turkse mannen, Marokkaanse vrouwen en Antilliaanse mannen en vrouwen. In totaal zijn er 6 focusgesprekken gehouden (Steunpunt Wonen, 2002).

Focusgesprek bewoners Horsten:

10 bewoners, allen autochtoon, waarvan 8 doorstromers (deze bewoners hebben voor de herstructurering ook in de Horsten gewoond).



## **Bijlage C** Deelnemers NIDO/ OTB kennisbijeenkomsten

### **Bijeenkomst 1: introductiebijeenkomst (28 mei 2003)**

De startbijeenkomst bestond naast een inleidend deel, kennismaking met de verschillende cases en partijen, uit een inventariserend deel: welke onderwerpen zijn interessant voor de volgende bijeenkomsten en hoe moeten deze bijeenkomsten vormgegeven gaan worden? Tevens is kort ingegaan op de indicatorenkeuze: welke indicatoren meten het beste het functioneren en disfunctioneren van naoorlogse wijken en in hoeverre zijn deze gegevens te verkrijgen en-/of beschikbaar?

#### **Aanwezig**

Vestia Rotterdam Zuid: Johan Jongsma  
Staedion Den Haag: Paul de Reus, Elke Leijzer  
Gemeente Den Haag (DSO): Laurens Mantel  
Woondrecht: Rob Hagens  
Woningbedrijf Rotterdam: Ron van Gelder  
NIDO: Nicol van Twillert  
OTB: André Ouwehand & Suzanne Davis

### **Bijeenkomst 2: rol van visievorming in de wijkaanpak (25 juni 2003)**

Tijdens deze bijeenkomst is ingegaan op de rol van visievorming (analyse van de begin situatie) en de daadwerkelijke wijkaanpak. André Ouwehand heeft de bijeenkomst ingeleid. Karin Schrederhof van Vestia Rotterdam Zuid heeft een eerste presentatie gegeven over de wijkaanpak in Zuidwijk in Rotterdam. Ron van Gelder van WBR Overschie heeft een tweede presentatie gegeven over de wijkaanpak in Kleinpolder Rotterdam. Daarna heeft een discussie plaatsgevonden waarbij de inbreng van de deelnemende cases als input diende.

#### **Aanwezig**

Vestia Rotterdam Zuid: Karin Schrederhof  
Staedion Den Haag: Paul de Reus, Elke Leijzer  
Gemeente Den Haag (DSO): Laurens Mantel  
Bewonersorganisatie Zuidwijk: Piet Bastein  
Woningbedrijf Rotterdam: Ron van Gelder  
Gemeente Vlissingen: Wim Crusio  
L' Escaut Woonservice: Hanneke Miezérus  
Stichting Majoraat: Mimi Ruikens  
NIDO: Nicol van Twillert  
OTB: André Ouwehand & Reynt Sluis

### **Bijeenkomst 3: rol van bewoners bij wijkaanpak (24 september 2003)**

Tijdens deze derde bijeenkomst staat de positie van bewoners bij de wijkaanpak centraal. Het thema bewonersparticipatie en een duurzame aanpak van de wijk wordt door André Ouwehand ingeleid. Laurens Mantel van de Gemeente Den Haag heeft een presentatie gegeven over de bewonersparticipatie bij de totstandkoming van het wijkplan in Bouwlust. Daarna heeft een discussie plaatsgevonden waarbij de inbreng van de deelnemende cases als input diende.

#### **Aanwezig**

Vestia Rotterdam Zuid: Johan Jongsma  
Staedion Den Haag: Paul de Reus, Elke Leijzer  
Gemeente Den Haag (DSO): Laurens Mantel  
Bewonersorganisatie Zuidwijk: Piet Bastein, Jeanet Philips  
Woningbedrijf Rotterdam: Ron van Gelder  
L' Escaut Woonservice: Hanneke Miezérus  
NIDO: Nicol van Twillert  
OTB: André Ouwehand & Suzanne Davis

### **Bijeenkomst 4: presentatie uitkomsten onderzoek (24 maart 2004)**

In deze laatste bijeenkomst hebben André Ouwehand en Suzanne Davis een presentatie gegeven over de uitkomsten van het onderzoek. Aan de hand van de conclusies van het onderzoek en opgestelde hypothesen heeft een discussie plaatsgevonden.

#### **Aanwezig**

Vestia Rotterdam Zuid: Johan Jongsma, Karin Schrederhof  
Staedion Den Haag: Paul de Reus, Elke Leijzer  
Gemeente Den Haag (DSO): Laurens Mantel  
Bewonersorganisatie Zuidwijk: Piet Bastein  
Woningbedrijf Rotterdam: Ron van Gelder  
Deelgemeente Overschie: Dick van Dongen  
Bewonersorganisatie Overschie: Remco Kroeze  
Gemeente Vlissingen: Wim Crusio  
L' Escaut Woonservice: Hanneke Miezérus  
Stichting Majoraat: Mimi Ruikens  
Bewoner Wielwijk: Leny Koppelaar  
Bewoners Wielwijk: Wil Braat  
Gemeente Dordrecht: Bert Sekeris, Max Suart, Jon van Engelen, Henk Schipper  
Politie Zuid Holland: Herman Buijk  
Woondrecht: Dirk van Burgel  
NIDO: Nicol van Twillert  
OTB: André Ouwehand & Suzanne Davis



# Inhoud

Herstructurering van naoorlogse woonwijken staat bij veel gemeenten en woningcorporaties vanaf het begin van de jaren negentig hoog op de agenda. Ook bewoners hebben in de afgelopen jaren aangedrongen op de aanpak van hun wijk, omdat zij het idee hebben dat die alleen nog maar aantrekkelijk is voor kansarme groepen. Herstructurering is echter niet een idee van gisteren of vandaag: al vanaf het begin van de jaren negentig worden maatregelen genomen en strategieën ontwikkeld die een bijdrage moeten leveren aan het verbeteren van het functioneren van naoorlogse wijken. Maar wat heeft die aanpak in de eerste helft van de jaren negentig eigenlijk opgeleverd? Hoe hebben de wijken zich daarna ontwikkeld? Functioneren die wijken nu goed zonder extra krachtinspanningen of is het een kwestie van 'operatie geslaagd, maar verder ingrijpen blijft noodzakelijk'? In dit vergelijkende onderzoek met de cases Bouwlust in Den Haag, Kleinpolder in Rotterdam, Paauwenburg Zuidoost in Vlissingen, Selwerderwijk in Groningen, Wielwijk in Dordrecht en Zuidwijk in Rotterdam wordt op deze vragen ingegaan.

## Colofon

Dit onderzoek kwam tot stand in het kader van het onderzoeksprogramma Corpovenista, waarin wordt samengewerkt door een achttal grote woningcorporaties (de Alliantie, de Key, Kristal, Staedion, Vestia, Woonbron, de Woonplaats en Ymere), Aedes (de vereniging van woningcorporaties), Onderzoeksinstituut OTB Technische Universiteit Delft en onderzoeksgroepen van de Universiteiten van Utrecht en Amsterdam (zie: [www.corpovenista.nl](http://www.corpovenista.nl)). Corpovenista is onderdeel van het wetenschappelijk programma binnen het Habiforum-kennisontwikkelingsprogramma 'Vernieuwend Ruimtegebruik'. Dit rapport is digitaal verkrijgbaar via [www.corpovenista.nl](http://www.corpovenista.nl)

## Habiforum

Dit is een publicatie van Habiforum in het kader van het programma Vernieuwend Ruimtegebruik. Habiforum is een kennisnetwerk dat ruim 2.000 experts verbindt, die samen nieuwe vormen van duurzaam ruimtegebruik ontwikkelen én in de praktijk brengen. Het programma omvat praktijkprojecten (proeftuinen) en wetenschappelijk onderzoek. Het wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met het InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster en de universiteiten van Delft, Rotterdam, Amsterdam (VU en UvA), Utrecht en Wageningen. Door deze samenwerking ontstaat er synergie tussen wetenschap, praktijk en beleid. Habiforum wordt gefinancierd vanuit Bsik, het kennis-economieprogramma van de Rijksoverheid, en uit bijdragen van publieke en private partijen. Zie ook: [www.habiforum.nl](http://www.habiforum.nl)