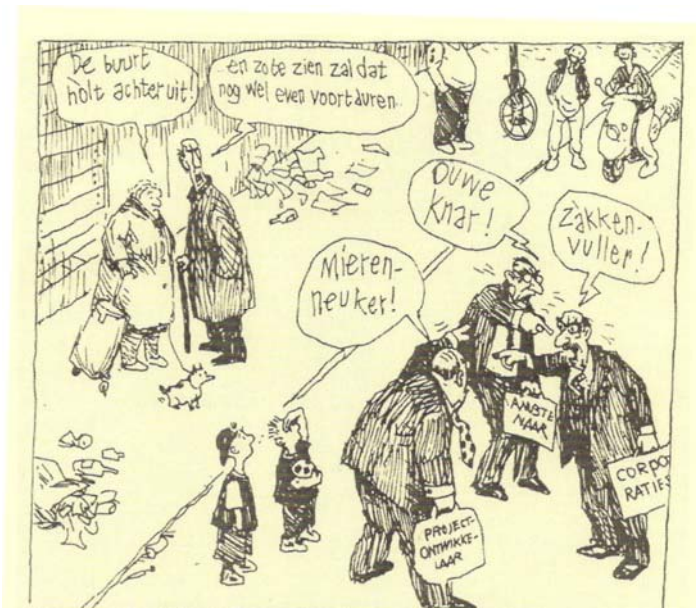


Actoren maken het succes bij transformaties van woonmilieus?!



***“Integrale benadering,
inhoud centraal,
goede communicatie,
belangen matchen en
elkaar beïnvloeden,
brengt het succes van
transformaties van woonmilieus”***

*Frank Krabbe
Augustus 2006*

Actoren maken het succes bij transformaties van woonmilieus?!

Naam: Frank Krabbe
Opleiding: Master Vastgoedkunde
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Onder begeleiding van: Dr. P.R.A. Terpstra
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Groningen/Venlo, augustus 2006.

Voorwoord.

Vele naoorlogse woonwijken in Nederland hebben momenteel te maken met een opgave om een grote verandering te ondergaan. In de toekomst zal deze opgave zich steeds verder uitspreiden op meerdere woonwijken. De woonmilieus zullen getransformeerd worden, dit wil zeggen het doen van economische, sociale en fysieke ingrepen zodat er een nieuw woonmilieu ontstaat waar voor de huidige bewoners en eventueel potentiële nieuwe bewoners weer een prettige woonomgeving wordt gecreëerd. Bij de transformatieprocessen, die van complexe aard zijn, zullen diverse actoren bij betrokken zijn. Welke actoren erbij betrokken zijn en welke rol ze hebben in het transformatieproces is afhankelijk van de heersende problematiek in de woonwijk en welk woonmilieu er na de transformatie zal moeten ontstaan. Met deze informatie in mijn achterhoofd ben ik gekomen tot het huidige onderzoek *“De rol van de actoren bij transformaties van woonmilieus”*.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Masteropleiding Vastgoedkunde aan Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Tijdens mijn onderzoek heb ik de kans gekregen van KAW Architecten en Adviseurs te Groningen om nauw betrokken te zijn bij de transformaties van woonmilieus. Tijdens mijn afstudeerstage ben ik betrokken geweest bij verschillende woonwijken in Nederland waaronder de bijzondere wijk Dolphia te Enschede. Ik heb een goed beeld kunnen vormen van de problematiek die voorkomt in de woonwijk in Nederland en hoe de actoren hiermee omgaan en welke knelpunten ze tegenkomen.

Hier wil ik gebruik maken om een aantal mensen te bedanken. Allereerst wil ik de heer Terpstra bedanken van de Rijksuniversiteit Groningen voor de goede begeleiding gedurende mijn onderzoek.

Ook wil ik graag Bonne van der Kooi van KAW Architecten en Adviseurs bedanken omdat hij me de kans heeft geboden om het transformatieproces van woonmilieu van dichtbij mee te maken, daarnaast wil ik Bonne bedanken voor de prettige samenwerking en de mooie tijd die ik gehad heb bij KAW Architecten en Adviseurs. Het team van KAW Architecten en Adviseurs wil ik bedanken voor de prettige sfeer tijdens mijn afstudeerstage. Verder wil ik iedereen bedanken voor hun inzet en tijd die mij geholpen hebben aan het vergaren van informatie voor het onderzoek.

Tot slot wil ik mijn ouders en vrienden bedanken voor de morele steun die ze me gegeven hebben tijdens het onderzoek en de gehele studie.

Frank Krabbe

Groningen/Venlo, augustus 2006

Samenvatting.

Het transformeren van een woonmilieu wordt ervaren als een nieuwe methode om de woonwijken van een kwaliteitsimpuls te voorzien zodat de woonsituatie en de leefbaarheid wordt verbeterd. In het verleden zijn er al vele ingrepen geweest om de woonsituatie en de leefbaarheid te verbeteren in woonwijken. Eerst was het de periode van krotopruijing en sanering, vervolgens stadsreconstructie, stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing en nu is het de periode van de transformatie van woonmilieus. De drie pijlers, waaronder de economische, de sociale en de fysieke pijler, spelen een prominente rol in het transformatieproces van het woonmilieu. Nederland staat tot de periode van 2020 nog voor een grote opgave om sociale duurzame woonmilieus te creëren. Hierbij zullen diverse actoren betrokken zijn in het transformatieproces. Deze uitgangssituatie vormt de aanleiding van het onderzoek “Actoren maken het succes bij transformaties van woonmilieus?!”. De doelstelling van het onderzoek is als volgt te omschrijven:

Het nagaan welke rol de actoren vervullen die betrokken zijn bij een transformatieproces van woonmilieus.

Het onderzoek is opgebouwd uit een literatuuronderzoek, bestaande uit een inleiding over woonmilieus en leefstijlen. Vervolgens is er een overzicht gemaakt van de verschillende woonmilieutypologieën die gehanteerd worden door het Ministerie van VROM, de Groninger-methode, Buys, de SmartAgentCompany en KAW Architecten en Adviseurs. Gekozen is om de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany verder toe te passen op het onderzoek, dit omdat de SmartAgentCompany er nog steeds vanuit gaat dat de woning en het woonmilieu gekozen worden op basis van traditionele consumenteninformatie, zoals de huishoudensamenstelling en de beschikbare financiële middelen. Maar indien het product voldoet aan de traditionele consumentenwensen beginnen begrippen als beleving, imago en status sterk mee te wegen in het beslissingsproces. Bij deze benadering wordt gebruik gemaakt van de fysieke, sociale en economische aspecten, daarnaast is dit woonmilieu toepasbaar op iedere woonwijk in Nederland. Na de definiëring van de woonmilieubenadering volgt een overzicht van de betrokken actoren bij transformatieprocessen van woonmilieus. De actoren zijn in te delen in drie hoofdgroepen:

1. Burgers en belangengroepen
2. Publieke en semi-publieke belanghebbenden
3. Private belanghebbenden

Welke actoren deelnemen in een transformatieproces is afhankelijk van welk woonmilieu er momenteel is in de wijk en welk woonmilieu in de toekomst gewenst wordt in de wijk. Geen van de actoren is immers in staat het gehele proces alleen uit te voeren, daarvoor is samenwerking in het transformatieproces noodzakelijk. Dit is makkelijker gezegd dan dat het in de praktijk werkelijk uitvoerbaar is. Het grote aantal actoren en de verschillende, soms tegenstrijdige percepties, belangen en strategieën maken de onderlinge afstemming van het transformatieproces ingewikkeld.

Het tweede deel van het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek van drie aandachtswijken waar het woonmilieu getransformeerd wordt:

1. Enschede, Dolphia
2. Hoogezand, Noorderpark-Oost
3. Maastricht, Wittevrouwenveld

Het veldonderzoek bestaat uit een economische-, sociale- en fysieke analyse van de wijk. Vervolgens is de aanleiding van de transformatie omschreven, welke actoren erbij betrokken zijn en hoe ze functioneren in het transformatieproces. Tenslotte zullen de conclusies en aanbevelingen volgend uit het onderzoek “Actoren maken het succes bij transformaties van woonmilieus?!” worden omschreven.

Inhoudsopgave.

Voorwoord.

Samenvatting.

| | |
|--|-----------|
| Hoofdstuk 1: Inleiding. | 3 |
| § 1.1 Probleemstelling. | 6 |
| § 1.2 Doelstelling. | 7 |
| § 1.3 Onderzoeksvragen. | 7 |
| § 1.4 Onderzoeksopzet en methoden. | 7 |
| § 1.5 Leeswijzer. | 8 |
| Hoofdstuk 2: Het transformatieproces van woonmilieus in de theorie. | 10 |
| § 2.1 Wonen. | 10 |
| § 2.2 Analyse van woonmilieus en leefstijlen. | 10 |
| § 2.2.1 Relatie woonmilieus en leefstijlen. | 11 |
| § 2.2.2 Woonmilieus in typologieën. | 13 |
| § 2.3 Actoren in het transformatieproces van woonmilieus. | 21 |
| § 2.3.1 De rol van burgers en belangengroepen. | 21 |
| § 2.3.2 De rol van de publieke en semi-publieke belanghebbenden. | 22 |
| § 2.3.3 De rol van de private belanghebbenden. | 25 |
| § 2.4 De integrale benadering. | 28 |
| § 2.5 Deelconclusie. | 29 |
| Hoofdstuk 3: Theorie versus praktijk. | 31 |
| Hoofdstuk 4: De transformatie van het woonmilieu in Enschede Dolphia. | 33 |
| § 4.1 Beschrijving bestaand woonmilieu Dolphia. | 33 |
| § 4.1.1 Economische analyse Dolphia. | 33 |
| § 4.1.2 Sociale analyse Dolphia. | 34 |
| § 4.1.3 Fysieke analyse Dolphia. | 37 |
| § 4.2 De transformatie van het woonmilieu. | 38 |
| § 4.2.1 Aanleiding van de transformatie van het woonmilieu. | 38 |
| § 4.2.2 Doel van de transformatie van het woonmilieu. | 39 |
| § 4.3 Het transformatieproces van het woonmilieu. | 42 |
| § 4.3.1 De structuur van het transformatieproces van het woonmilieu. | 42 |
| § 4.3.2 Hoe functioneren de actoren in het transformatieproces van het woonmilieu? | 43 |
| § 4.4 Deelconclusie. | 47 |
| Hoofdstuk 5: De transformatie van het woonmilieu in Hoogezand Noorderpark-Oost. | 49 |
| § 5.1 Beschrijving bestaand woonmilieu Noorderpark-Oost. | 49 |
| § 5.1.1 Economische analyse Noorderpark-Oost. | 49 |
| § 5.1.2 Sociale analyse Noorderpark-Oost. | 49 |
| § 5.1.3 Fysieke analyse Noorderpark-Oost. | 52 |
| § 5.2 De transformatie van het woonmilieu. | 53 |
| § 5.2.1 Aanleiding van de transformatie van het woonmilieu. | 53 |
| § 5.2.2 Doel van de transformatie van het woonmilieu. | 54 |
| § 5.3 Het transformatieproces van het woonmilieu. | 57 |
| § 5.3.1 De structuur van het transformatieproces van het woonmilieu. | 57 |
| § 5.3.2 Hoe functioneren de actoren in het transformatieproces van het woonmilieu? | 58 |
| § 5.4 Deelconclusie. | 60 |

| | |
|---|-----------|
| Hoofdstuk 6: De transformatie van het woonmilieu in Maastricht Wittevrouwenveld. | 63 |
| § 6.1 Beschrijving bestaand woonmilieu Wittevrouwenveld. | 63 |
| § 6.1.1 Economische analyse Wittevrouwenveld. | 63 |
| § 6.1.2 Sociale analyse Wittevrouwenveld. | 64 |
| § 6.1.3 Fysieke analyse Wittevrouwenveld. | 67 |
| § 6.2 De transformatie van het woonmilieu. | 69 |
| § 6.2.1 Aanleiding van de transformatie van het woonmilieu. | 69 |
| § 6.2.2 Doel van de transformatie van het woonmilieu. | 69 |
| § 6.3 Het transformatieproces van het woonmilieu. | 72 |
| § 6.3.1 De structuur van het transformatieproces van het woonmilieu. | 72 |
| § 6.3.2 Hoe functioneren de actoren in het transformatieproces van het woonmilieu? | 74 |
| § 6.4 Deelconclusie. | 75 |
| Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen. | 77 |
| Literatuurlijst | 83 |
| Bijlagen | |

Hoofdstuk 1: Inleiding

Binnen de volkshuisvesting is de Tweede Wereldoorlog een historisch moment, dit wordt ook wel als een keerpunt in de volkshuisvesting gezien. Na de Tweede Wereldoorlog heerste er in Nederland een groot woningtekort en was de bouwproductie stil komen te liggen. Hoge bouwkosten, gebrek aan bouwmaterialen en een totaal ontwrichte economie bemoeilijkte de opbouw nog verder. Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid, dat centraal gestuurd werd, stond in het teken van de wederopbouw. Het gevolg van de wederopbouw was om zo spoedig mogelijk tegemoet te komen aan het woningtekort. Deze periode vanaf de Tweede Wereldoorlog tot aan het begin van de jaren '60 kan omschreven worden als een periode waar de kwantiteit boven de kwaliteit gaat.

In de jaren '60 doet het begrip stadsvernieuwing zijn intrede. Stadsvernieuwing werd eigenlijk al voor de jaren '60 toegepast, alleen werd het toen krotopruijing en sanering genoemd. Het beleid van de krotopruijing en sanering werd niet zozeer ingegeven door planologische of stedenbouwkundige als wel door sociale en volkshuisvestelijke motieven. De krotten werden gezien als een gevaar voor lichamelijke en geestelijke gezondheid van de bewoners zelf. In de loop van de jaren '60 kwam de ontwikkeling van de bestaande stad op de beleidsagenda te staan. De kwalitatieve woningnood was binnen afzienbare tijd opgelost en de stadsgewesten en de centrale steden dienden zich aan te passen aan de nieuwe eisen van de woonconsumenten. Termen die in deze periode gebruikt worden zijn cityvorming en stadsreconstructie. Met cityvorming bedoelde men het realiseren van grootschalige stedelijke nieuwbouwwitbreidingen. Bij stadsreconstructie ging het meer om een stedenbouwkundige en bouwtechnische ingreep. De verouderde structuren van de steden werden met name aangepast aan de nieuwe economische functies. De nieuwe grotere woningen in een ruimere opzet kwamen tegemoet aan de wensen van de burgers die de kans zagen om buiten de stad hun woonvoorkeuren te realiseren. Hoewel stadsreconstructie leidde tot het wegtrekken van de bevolking uit de steden en toename van de mobiliteit, werden deze verschijnselen niet als negatief gezien. Aan het einde van de jaren '60 was de woonsituatie in de binnensteden bedroevend. De binnensteden verpauperden, ondermeer door de grootschalig achterstallig onderhoud en de woonomgeving die onvoldoende aansloot bij de wensen van de consumenten. Stadsvernieuwing was niet alleen een bouwtechnisch proces, maar ook een maatschappelijk en politiek besluitvormingsproces. Dit wordt ook wel de klassieke stadsvernieuwing genoemd, waarin inspraak, participatie en medezeggenschap centraal staan. Hieruit volgt de volgende aanpak met een viertal uitgangspunten:

1. Zeggenschap voor de bewoner.
2. Bouwen voor de buurt.
3. Projectgerichte organisaties.
4. Planmatig en gefaseerd werken.

De trein van de stadsvernieuwing kwam langzamerhand op gang en kreeg al gauw een routinekarakter. Het begrip stadsvernieuwing is een paraplubegrip dat breed kon worden aangewend.

In de jaren '80 werd voor een deel afstand genomen van de klassieke stadsvernieuwing. Tijdens de periode van de klassieke stadsvernieuwing werd de stad gezien als een optelsom van afzonderlijke buurten met een winkelcentrum, maar de stad zal zich moeten vormen als het dynamische middelpunt van de samenleving. In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening werd een omslag gemaakt van stadsvernieuwing naar stedelijke vernieuwing. Hierin werden vier concepten geformuleerd:

| Concept | Hoe en wat? |
|------------------------------|---|
| Complete stad | Alle facetten van het stedelijke leven dienen in het beleid vertegenwoordigd te zijn: wonen, werken, uitgaansleven, cultuur, winkelstraten, parkeren, subculturen. |
| Attractieve stad | Attractief voor bedrijven, toeristen, passanten, studenten, hoge- en lage inkomensgroepen. Kwaliteit en woonmilieudifferentiatie staan voorop. |
| Ongedeelde stad | Stedelijke vernieuwing richt zich niet alleen op de oudere stadsdelen, maar ook op de grootschalige stedelijke projecten om de beterbemiddelden te laten terugkeren in de binnensteden. |
| Ondernemende overheid | Een actieve en initiatiefrijke en creatieve overheid die samenwerking zoekt met bewoners, eigenaar, ondernemers en projectontwikkelaars. |

De stedelijke vernieuwingsprojecten doen sterk denken aan de cityvormingplannen van de jaren '60. De denkwijze is een mix van bedrijfseconomische marketing en stedenbouwkundige concepten.

In de jaren '90 is het grotestedenbeleid geïntroduceerd. Het grotestedenbeleid was in eerste instantie een initiatief van de 4 grote steden dat werd opgenomen in het rijksbeleid. In 1995 en 1996 werd het aantal steden uitgebreid tot 25, de G25. Het grotestedenbeleid richtte zich op 5 themavelden die in onderlinge verbanden worden benaderd: werk, onderwijs, veiligheid, leefbaarheid en zorg, die in een doorstartconvenant tot drie dimensies zijn herleid:

1. Economie en werk
2. Fysieke infrastructuur
3. Sociale infrastructuur

Uit het verleden blijkt dat het integrale karakter nog te bescheiden is. Uit de praktijk blijkt dat de fysieke doelstellingen meestal gehaald worden, maar de sociale doelstellingen vaak niet. De Nota Stedelijke Vernieuwing (1997) introduceert het begrip herstructurering.

Herstructurering is een formulering van stedelijke vernieuwing op wijkniveau. Wijken functioneren een lange tijd als woon-, werk- en leefgebied, het is onvermijdelijk dat op een moment de wijken niet meer of onvoldoende aansluiten op de maatschappelijke behoeften. Dit kan het gevolg zijn van veroudering, eenzijdigheid of verschralingen van het woningaanbod, maar ook van veranderingen in de vraag. De nota onderscheidt 7 wijktypen die vooral of mogelijkwjs in aanmerking komen voor herstructurering:

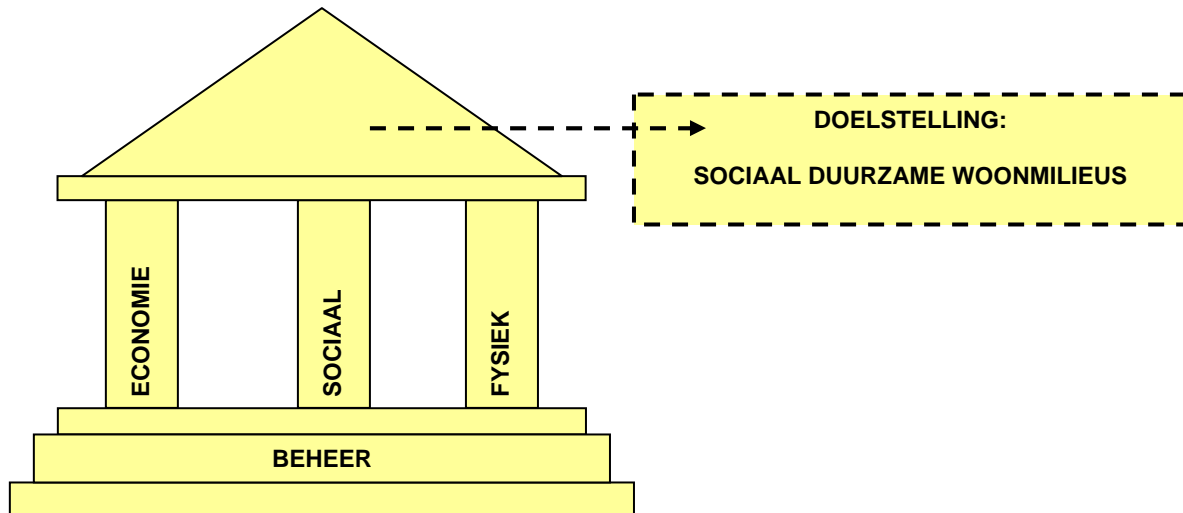
1. Verschraalde portiekwijken
2. Vergrijsde portiekwijken
3. Recent gebouwde hoogbouw doorgangswijken
4. Centraal gelegen vroeg-naoorlogse wijken
5. Vergrauwde grote stadswijken
6. Vernieuwde grote stadswijken
7. Ring '20 - '40

In totaal komen in Nederland 170 wijken van de 743 wijken in aanmerking voor herstructurering, Hierdoor ontstaat een programma dat kan ontstaan uit verschillende elementen zoals sloop en nieuwbouw, verkoop en aankoop van woningen, upgrading, verbetering en samenvoeging, investeringen in de woonomgeving en infrastructuur en versterking van de functiemenging door bedrijvigheid.

Uit het voorgaande blijkt dat de overheid zich al langer bezig heeft gehouden met de aanpak van wijken. Eerst de periode van krotopruijing en sanering, vervolgens stadsreconstructie, stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing en nu is het de periode van de transformatie van woonmilieus. Bij de transformatie van woonmilieus is niet alleen de kwaliteit van de woningen belangrijk, maar ook de kwaliteiten van de omgeving en de leefbaarheid. De drie pijlers bij transformatie van woonmilieus zijn de economische, de sociale en de fysieke pijler. Met de economische pijler voor een woonwijk wordt het inkomensniveau, opleidingsniveau en het werkeloosheidspercentage bedoeld, indien er een woonmilieu is waar niet alleen gewoond wordt zal de economische pijler uitgebreid worden met overige economische gegevens. De sociale pijler richt zich op de samenstelling van de bevolking in de wijk en op de leefbaarheid. De fysieke pijler richt zich uitsluitend op het fysieke deel zoals woningen,

woonomgeving en infrastructuur. In onderstaande figuur zijn de drie pijlers voor transformatie van een woonmilieu weergegeven.

Figuur 1.1: Pijlers transformatie van woonmilieus.



Bron: Arcadis (1998), bewerking KAW Architecten en Adviseurs.

Om de doelstellingen van de transformatie van woonmilieus te behalen is het vaak noodzakelijk om naast de fysieke ingrepen ook economische en sociale ingrepen te ondernemen in de wijk.

Voordat er ingegrepen wordt zal de basis, ofwel het beheer, er moeten staan. Indien er geen goed beheer is, zal een woonmilieu niet duurzaam kunnen zijn. Het doen van ingrepen is zinloos, want het vervalt dan weer snel terug in de oude situatie.

“De pijlers kunnen nog zo sterk worden gemaakt, maar indien het fundament niet goed is zullen de drie pijlers en het dak van de tempel niet stabiel blijven staan”

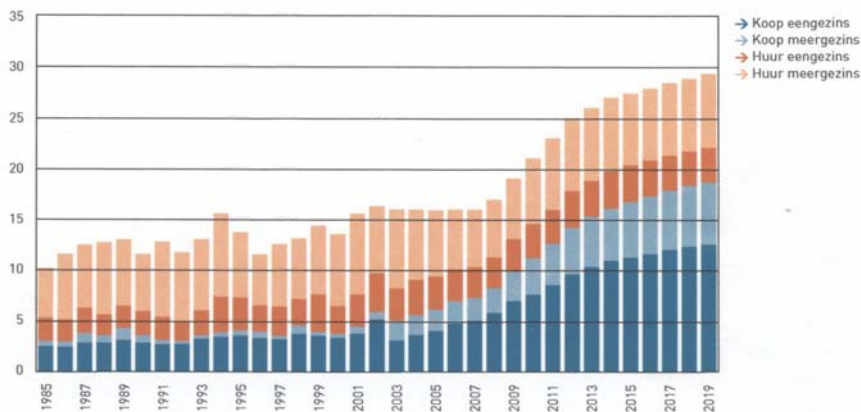
De woonomgeving in de wijken spelen bij de woonconsumenten een steeds prominentere rol. Om in de toekomst aan de wensen van de woonconsumenten te kunnen blijven voldoen zal in steeds grotere mate transformatie van woonmilieus plaatsvinden. De centrale kernvraag die hierbij gesteld kan worden: “voor wie transformeer je een woonmilieu?” De doelgroep voor de transformatie van woonmilieus zijn de woonconsumenten, dit zijn de huidige bewoners en nieuwe potentiële bewoners. Het proces van de transformatie van woonmilieus richt zich vooral op wijken waar de woonkwaliteit en leefbaarheid onder druk staan, dit zijn in veel gevallen de hiervoor weergegeven 7 wijktypen.

De opgave:

Bij de realisatie van een sociaal duurzaam woonmilieu zijn economische, sociale en fysieke ingrepen in de woonwijken nodig. Om de doelstellingen te realiseren is het niet mogelijk om de bestaande woningvoorraad geheel in stand te houden, er zal een deel van de woningvoorraad moeten worden onttrokken en daarvoor zal nieuwbouw gerealiseerd worden. In figuur 1.2 en 1.3 is de opgave van onttrekking en nieuwbouw in de woningvoorraad tot 2020 weergegeven.

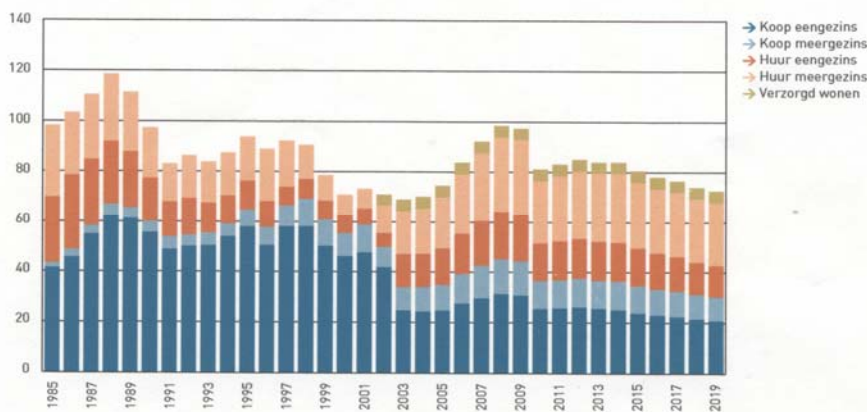
De onttrekkingen aan de bestaande woningvoorraad zullen tot 2020 geleidelijk oplopen. Momenteel worden er jaarlijks 15.000 woningen gesloopt, maar is een toename voorzien van 25.000 woningen per jaar. Het merendeel van de te slopen woningen zijn huurwoningen, op dit moment is dit 70%. Geleidelijk zal het percentage koopwoningen toenemen naarmate er meer woningen gesloopt gaan worden. In de periode van 2003 tot 2020 zullen ruim één miljoen woningen aan de voorraad worden toegevoegd. De nieuwbouw zal in de periode 2005-2010 weer moeten gaan stijgen naar 90.000 tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Daarnaast zal de nieuwbouw voor 50% uit sociale huurwoningen moeten bestaan (Ministerie van VROM, 2005).

Figuur 1.2: Onttrekkingen woningmarkt naar type (aantal x 1.000), 1985-2020.



Bron: Ministerie van VROM (2005).

Figuur 1.3: Nieuwbouw naar type (aantal x 1.000), 1985-2020.



Bron: Ministerie van VROM (2005).

Zoals blijkt ligt er een grote opgave voor de periode tot 2020 in Nederland om sociale duurzame woonmilieus te creëren. In dit proces zullen diverse actoren deelnemen. Welke actoren deelnemen in zulke transformatieprocessen is afhankelijk van welk woonmilieu er momenteel is in de wijk en welk woonmilieu in de toekomst gewenst wordt in de wijk.

De aanleiding van het onderzoek is hiervoor omschreven. De probleemstelling, de doelstellingen, de onderzoeksvragen en de opzet van het onderzoek wordt hier verder omschreven. Tenslotte is er een leeswijzer voor het onderzoek bij dit hoofdstuk toegevoegd.

§ 1.1 Probleemstelling.

Er is afgelopen jaren veel discussie geweest over de kwaliteit van het woonmilieu en leefmilieu in de woonwijken. Veel burgers van aandachtswijken zijn ontevreden over deze situatie: er heerst een gevoel van onveiligheid in de wijk. Om een woonmilieu te kunnen transformeren is het noodzakelijk dat actoren economische, sociale en fysieke ingrepen doen in het bestaande woonmilieu. Het transformeren van een woonmilieu wordt ook wel herstructurering van de bestaande bebouwing genoemd. Welke actoren moeten ingrijpen in een herstructureringsproces is afhankelijk van de plaatselijke situatie en de heersende problematiek. Aan de hand van deze achtergrondinformatie is de volgende probleemstelling geformuleerd.

Bij een transformatieproces van woonmilieus in woonwijken zijn diverse actoren betrokken die verschillende rollen in het transformatieproces kunnen vervullen.

§ 1.2 Doelstelling.

In de praktijk horen we vaak dat het succes van het transformatieproces van een woonmilieu in een woonwijk vaak toe te schrijven is aan de integrale benadering van de problematiek waarbij alle actoren betrokken zijn. Voor het onderzoek is de volgende doelstelling geformuleerd.

Het nagaan welke rol de actoren vervullen die betrokken zijn bij een transformatieproces van woonmilieus.

§ 1.3 Onderzoeksvragen.

Bij de hierboven omschreven probleemstelling en doelstelling behoren de volgende onderzoeksvragen:

1. Wat zijn woonmilieus en welke kenmerken hebben woonmilieus?
 - Analyse van woonmilieus en leefstijlen?
 - Welke verschillende soorten woonmilieus zijn er?
 - Welke actoren spelen een rol in het transformatieproces?
 - Welke mogelijkheden zijn er om woonmilieus te transformeren?
2. Geef een economische, sociale en fysieke analyse van de woonmilieus in de onderzoekswijken?
3. Waarom is transformatie van woonmilieus noodzakelijk en welke woonmilieus zullen in de toekomst moeten ontstaan in de onderzoekswijken?
4. Welke actoren zijn in het transformatieproces van woonmilieus betrokken en wat is de toegevoegde waarde van deze actoren in het gehele proces?
5. Geef een algemene analyse van de positieve en negatieve bijdrage van actoren die actief zijn in een transformatieproces van een woonmilieu in een woonwijk?

§ 1.4 Onderzoekopzet en methoden.

Voor het verkrijgen van de benodigde gegevens is gebruikt gemaakt van zowel primaire als secundaire informatiebronnen. Primaire informatie is informatie die voortkomt uit veldwerk, informatie die voortkomt uit eerder gedane onderzoeken wordt ook wel secundaire informatie genoemd. In figuur 1.4 wordt schematisch de opzet van het onderzoek en de daarbij horende methoden weergegeven.

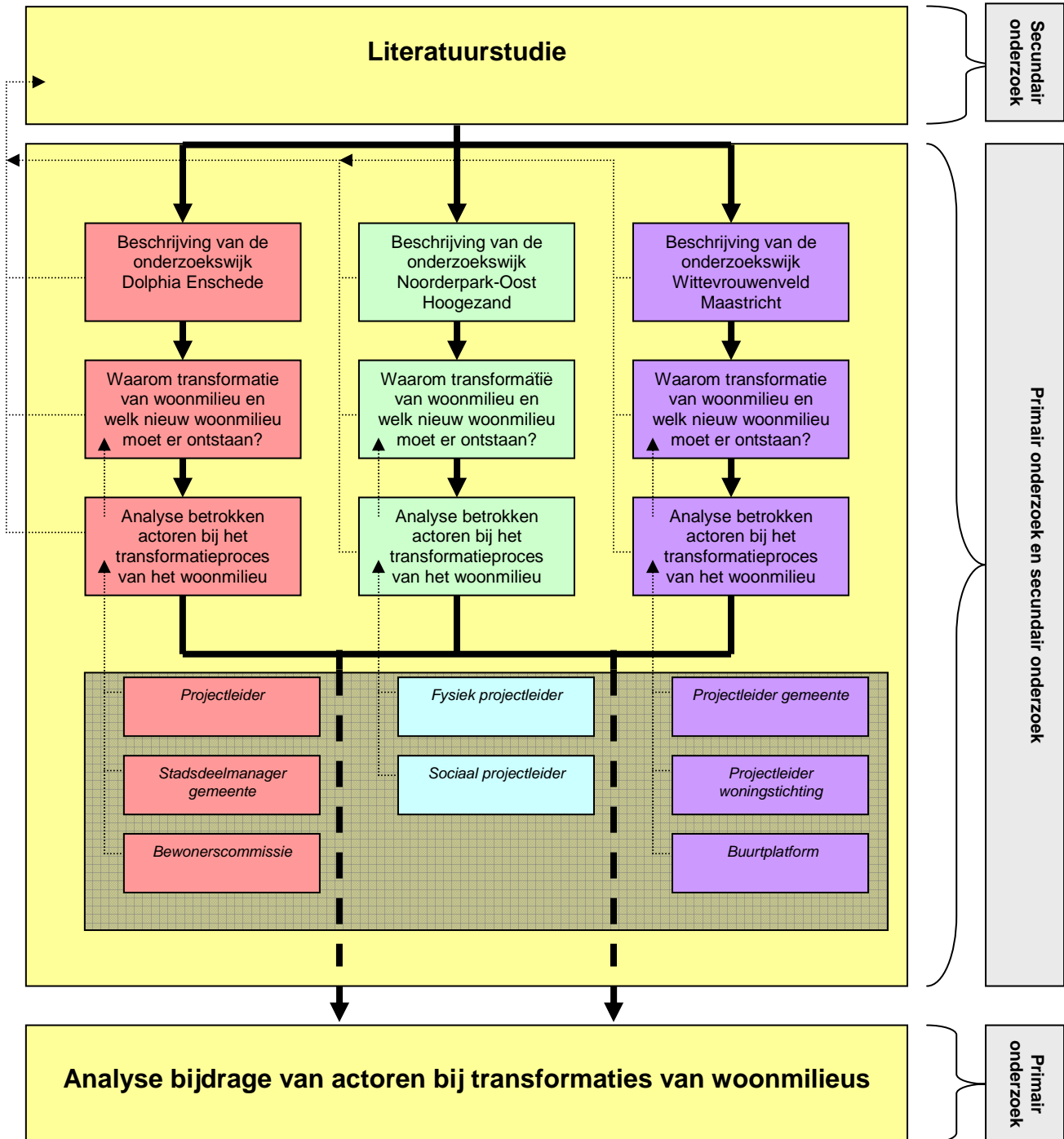
Aan de hand van een literatuurstudie, de belangrijkste pijler van secundaire informatieverzameling, wordt inzicht verkregen in het onderwerp woonmilieus. Door middel van de literatuur, zowel theoretisch als beleidsmatig, wordt een beeld geschetst over de diverse woonmilieus in woonwijken. Tevens zal gekeken worden welke actoren betrokken zijn in het proces. Aan de hand hiervan zal onderzoeksvraag 1 beantwoord kunnen worden. Dit zal als basis dienen voor het vervolg van het onderzoek.

De onderzoeksvragen 2,3 en 4 zijn grotendeels beantwoord met behulp van primair onderzoek. Het primair onderzoek bestond uit het bijwonen van bewonersbijeenkomsten en diverse projectgroepvergaderingen in de onderzoekswijken. Tevens zijn er interviews afgenomen met professionals van instellingen en organisaties die actief zijn in de onderzoekswijken en bewoners die een direct belang hebben bij het transformatieproces van hun wijk. Uiteraard heeft bij het beantwoorden van deze onderzoeksvragen ook secundaire informatieverzameling plaatsgevonden, denk onder andere aan beleidsnotitie en verslagen betreffende de onderzoekswijken. Bij deze onderzoeksvragen zal een terugkoppeling gemaakt worden naar de literatuurstudie, ondermeer door een woonmilieubenadering van de woonmilieuanalyse toe te passen op de drie onderzoekswijken en de meningen en waarnemingen van de actoren te vergelijken met de rolomschrijvingen bij het literatuuronderzoek.

Bij onderzoeksvraag 5 zijn de primaire onderzoeksgegevens algemeen gemaakt en zijn voor de verschillende actoren die actief zijn in het transformatieproces van woonmilieus de positieve en negatieve bijdrage weergegeven. Hieruit volgen algemene conclusies en

aanbevelingen over de verschillende actoren actief zijnde in verschillende transformatieprocessen van woonmilieus.
 In de onderstaande figuur wordt de onderzoeksopzet schematisch weergegeven.

Figuur 1.4: Opzet onderzoek.



§ 1.5 Leeswijzer

De antwoorden op de onderzoeksvragen zijn geformuleerd in dit onderzoeksrapport. In hoofdstuk 1 wordt een inleiding van het onderzoek gegeven. Vervolgens wordt de probleemstelling, de doelstelling, de onderzoeksvragen en de onderzoeksopzet omschreven. Tot dit hoofdstuk behoort ook deze paragraaf, de leeswijzer.

Hoofdstuk 2 zal het theoretische deel van het onderzoek vormen. Er zal nader worden ingegaan op verschillende woonmilieutypologieën. Omschreven wordt ook welke actoren mogelijk actief kunnen zijn binnen een transformatieproces van woonmilieus in woonwijken. Hoofdstuk 3 vormt een koppeling tussen het literatuuronderzoek en het praktijkonderzoek, waar de keuze wordt gemaakt welk woonmilieutypologie toegepast zal worden op de onderzoekswijken in het praktijkonderzoek.

Het praktijkonderzoek van de drie onderzoekswijken zal worden gepresenteerd in hoofdstuk 4, 5 en 6. Bij de drie onderzoekswijken zijn plannen gemaakt tot transformatie van het woonmilieu of de plannen zijn al in uitvoering. Hier zal een analyse worden gegeven van de huidige woonmilieus in de onderzoekswijken. De aanleiding en het doel van de transformatie van het woonmilieu in de onderzoekswijk zal hier worden omschreven. Bij een transformatieproces zijn vele actoren betrokken. Er zal een omschrijving worden gegeven welke actoren actief zijn geweest, of in de toekomst actief zullen zijn in het transformatieproces van woonmilieus. Ook zal weergegeven worden wat de positieve en negatieve bijdrage van de actoren in het transformatieproces in de onderzoekswijk is. In hoofdstuk 7 wordt een analyse weergegeven van de positieve en negatieve bijdrage van actoren die actief kunnen zijn in het transformatieproces van woonmilieus in woonwijken. Tevens volgen hieruit algemene conclusies en aanbevelingen betreffende het transformatieproces van woonmilieus en de rol die de actoren hierin vervullen.

Hoofdstuk 2: Het transformatieproces van woonmilieus in de theorie.

Voordat ingegaan wordt op de betrokken actoren in het transformatieproces van woonmilieus zal eerst inhoudelijk ingegaan worden op het begrip wonen, om alvorens dieper in te gaan op de omschrijvingen en onderlinge verbanden en typologieën van woonmilieus en leefstijlen.

§ 2.1 Wonen

Wonen wordt aangeduid als een weliswaar allereerst maar zeer complex fenomeen waarbij vier benaderingswijzen kunnen worden onderscheiden (Priemus, 1969 en Burie, 1972).

1. Wonen als sociaal verschijnsel.
2. Wonen als culturele opgave.
3. Wonen als ergonomisch proces.
4. Wonen als ruimtebehoevende activiteit.

Wonen is een sociaal verschijnsel omdat wonen veelal groepsgewijs plaatsvindt. Het huishouden is een belangrijk element van het sociale leven. Het wonen als een culturele opgave wordt beschouwd als het zich eigen maken en vormgeven van het directe woonmilieu. Daarnaast zal wonen beschouwd worden als een proces dat zo praktisch mogelijk moet worden georganiseerd, dit wordt ook wel ergonomisch proces genoemd. Wonen als ruimtebehoevende activiteit dient benaderd te worden in relatie tot andere activiteiten die in aanraking komen met de ruimte, zoals verkeer, recreatie en werk.

Turner (1978) maakt onderscheid in huisvesting in materiële zin en huisvesting in immateriële zin. Met de materiële huisvesting wordt de fysieke woning bedoeld. Huisvesting in immateriële zin gaat over de gebruikswaarde van de woningen, de sociale waarden van huisvestingsactiviteiten. Dit houdt in dat voor de gebruikers van woningen van materieel hoger niveau niet vanzelfsprekend is dat de woningen beter zijn als woningen van een lager niveau. De belangrijkste beslismomenten hebben te maken met ligging en toegankelijkheid tot mensen en plaatsen, met huur, koop en overdraagbaarheid en met beslotenheid en comfort. In het beleid is steeds meer een verschuiving waarneembaar van huisvesten naar wonen.

De basisfuncties van wonen kunnen omschreven worden als beschuttingsfunctie, verzorgingsfunctie en adresfunctie (Grunfeld, 1979). De beschuttingsfunctie van het wonen beschermt de bewoners tegen weersinvloeden: regen, kou, wind en houdt lawaai en vuil buiten. De verzorgingsfunctie heeft betrekking op woonruimte als voorzieningspakket in de verschillende vertrekken. Nieuwe uitvindingen en verbeteringen in installaties worden na verloop van tijd standaard in de woningen ingebouwd. De adresfunctie verwijst naar de geografische plaats waar een huishouden te bereiken is: de straat, de buurt, de plaats. In tegenstelling tot de beschuttingsfunctie en de verzorgingsfunctie heeft de adresfunctie een sociale dimensie. De identiteit van de bewoners kan met behulp van een adresfunctie tot uitdrukking worden gebracht.

Wonen is een veelzijdige activiteit. Bij wonen gaat het om leven, verzorgen, slapen, leren, ontspannen, werken en andere activiteiten die mensen in de woning verrichten. In totaal brengen bewoners gemiddeld driekwart van hun tijd door in de woning. Het wonen, strekt zich verder uit dan alleen de woning. De woonomgeving, waaronder de fysieke ruimtelijke kwaliteiten en de sociale infrastructuur, spelen hierin een belangrijke rol. Het gaat over contacten van bewoners met mensen in de buurt en over het gebruik van diverse voorzieningen, ofwel de woonbeleving (Nota Wonen, 2000).

§ 2.2 Analyse van woonmilieus en leefstijlen.

Deze paragraaf zal een analyse zijn van woonmilieus en leefstijlen. De analyse zal het onderlinge verband weergeven tussen woonmilieus en leefstijlen. Daarnaast zullen ook verschillende woonmilieutypologieën uit de literatuur worden omschreven.

§ 2.2.1 Relatie woonmilieus en leefstijlen.

Alvorens het verband tussen woonmilieus en leefstijlen aan te geven zullen eerst enkele definities omschreven worden die gebruikt zijn voor de begrippen woonmilieus en leefstijlen.

Woonmilieus:

Het begrip woonmilieu kan op verschillende manieren worden gedefinieerd. De Wijs Mulkens (1999) definieert woonmilieus als specifieke morfologische woonlandschappen met actuele bebouwing en karakteristieke ligging. Door de SmartAgentCompany worden woonmilieus gekenmerkt als een clustering van locatie en woningtype, gebaseerd op consumentenvoorkeuren. Uit deze definities blijkt dat woonmilieus vooral gedefinieerd worden vanuit een ruimtelijke en fysieke invalshoek. Er zijn ook definities van een woonmilieu in omloop waar de sociale aspecten in zijn geïntegreerd. Zo wordt door Janssen-Verbeke (1979) een woonmilieu gedefinieerd als de ruimtelijke omgeving waarin zich het dagelijkse leven van wonen, werken en recreëren afspeelt. Een woonmilieu bestaat uit een aantal aspecten, zoals de woning zelf, de woonomgeving met daarin de openbare ruimte en voorzieningen en tenslotte de medebewoners in de buurt (Janssen, 1999). Volgens Buys kunnen woonmilieus omschreven worden als een woning inclusief de fysieke en sociale woonomgeving (2001). Een woonmilieu is een algemene noemer om alle sociale ruimtelijke eenheden in één keer aan te duiden, zowel de sociale als de ruimtelijke aspecten. Met sociaal ruimtelijke eenheden wordt bedoeld een wooncomplex, de buurt of wijk, woongebied, woonomgeving (Ekkers, 2002). Uit de definities van het begrip woonmilieu blijkt dat de meeste definities omschreven worden vanuit de fysieke invalshoek.

Leefstijlen:

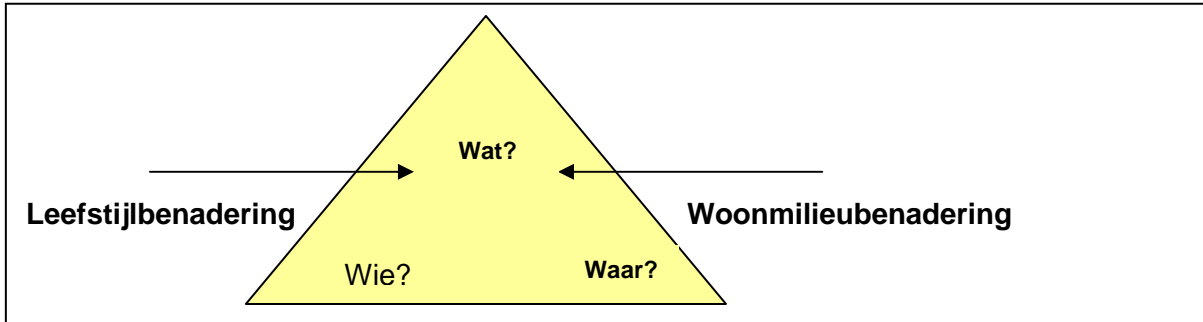
Woonmilieus en leefstijlen kunnen niet los van elkaar worden gezien, ze hebben constant een wederzijdse beïnvloeding. De verschillen in vraag naar typen woonmilieus die onder de bevolking bestaan komen onder andere voort uit verschillen in inkomen, gezinssamenstelling en leeftijd. Aan de hand van deze kenmerken kunnen verschillende leefstijlen worden onderscheiden.

Er zijn verschillende definities van het begrip leefstijlen in omloop, waarin het begrip op verschillende wijze wordt gehanteerd. Zo vatten Vijgen en Van Engelsdorp Gastelaars (1986) het begrip leefstijl op als een collectie van waarden en leefregels. Ganzeboom (1988) definieert als een reeks van samenhangende gedragskeuzen die een sociale positie symboliseren en herkenbaar maken. Volgens Driessen (1994) zijn leefstijlen kenmerkende gedragspatronen waarmee mensen laten zien wie zij zijn en tot welke groep zij behoren of willen behoren. Van Os (2001) stelt dat een leefstijl betrekking heeft op het geheel van waarden en normen, opvatting en gedrag dat een samenhangende en onderscheidende uitdrukkingsvorm kent. Deze definities maken duidelijk dat een leefstijl een gedragsaspect is, een verzameling van activiteiten, normen en waarden van groepen mensen.

Verband tussen woonmilieus en leefstijlen:

Woonmilieus en leefstijlen in een woonwijk hebben een sterke wederzijdse beïnvloeding. De invalshoeken van de woonmilieubenadering en de leefstijlbenadering zijn beide zinvol en vullen elkaar aan (Buys, 2001). De leefstijlbenadering stelt de vraag "wie zijn mijn potentiële klanten, wat willen zij en waar kan dit eventueel worden gerealiseerd?" De woonmilieubenadering stelt de vraag "wat hebben we hier voor woonmilieus, wat kan daar en voor wie zou dat interessant kunnen zijn? Hieruit blijkt het sterke verband tussen woonmilieus en leefstijlen, dit wordt weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1: De invalshoeken van de leefstijlbenadering en de woonmilieubenadering.



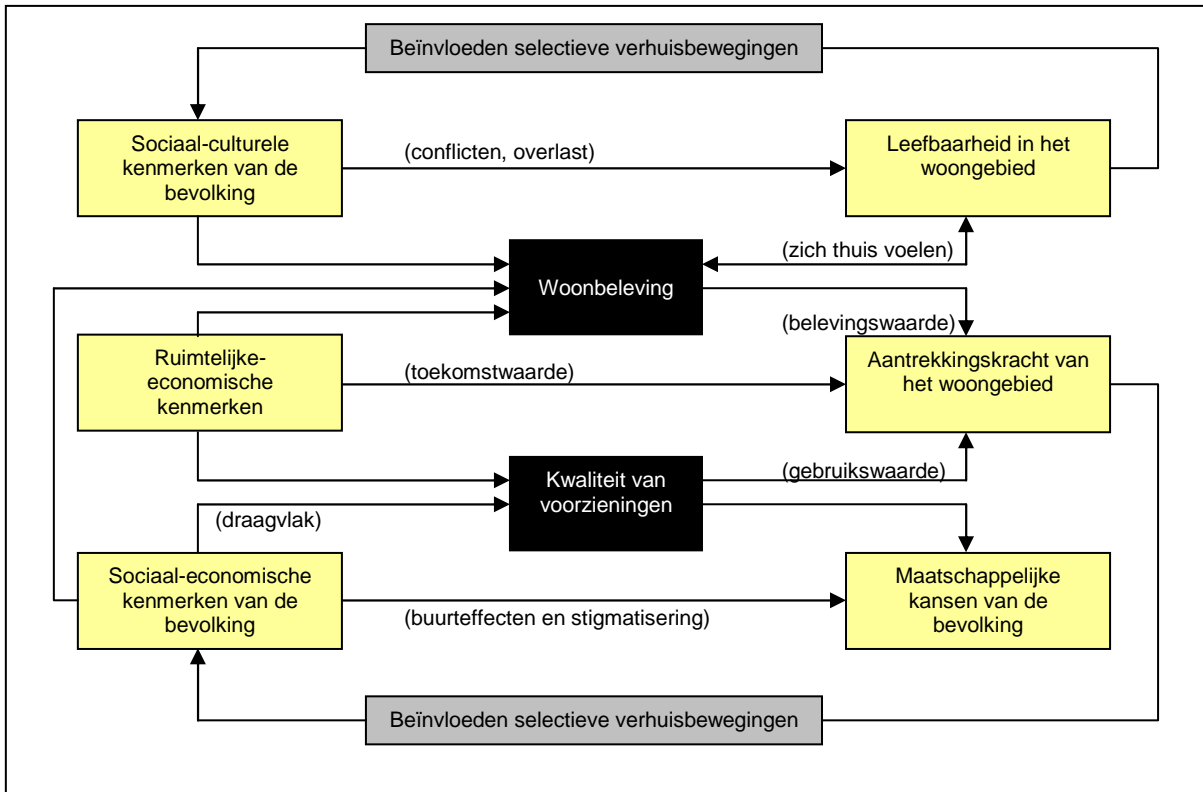
Bron: A. Buys (2001)

Zoals blijkt uit de leefstijlbenadering en de woonmilieubenadering is er een sterk verband tussen de sociaal demografische opbouw van een woonwijk, het woonmilieu en welke leefstijl er heerst in een woonwijk. Buys omschrijft drie verschillende soorten maatschappelijke invalshoeken die invloed hebben op de bevolkingssamenstelling van woongebieden (1999).

- Sociaal-economische invalshoek
- Sociaal-culturele invalshoek
- Ruimtelijk-economische invalshoek

Hier volgt het model van wijkontwikkeling met de drie invalshoeken.

Figuur 2.2: Model van wijkontwikkeling



Bron: A. Buys (1999)

Vanuit de sociaal-economische invalshoek wordt een relatie gelegd tussen enerzijds de sociaal-economische kenmerken van de bevolking in een woonwijk en anderzijds de maatschappelijke participatie en ontplooiingskansen van de individuele bewoners van de betreffende woonwijk. De sociale economische samenstelling van de bevolking heeft in de eerste plaats invloed op het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast bestaat er de kans dat er een "buurteffect" wordt verondersteld. Met "het buurteffect" wordt bedoeld dat het wonen

tussen kansarme mensen isoleert van de mainstream van werk en opleiding en leidt tot een armoedecultuur, waaruit het voor een individu moeilijk ontsnappen is. Het bestaan van een buurteffect is in de Nederlandse context nog niet aangetoond, het gaat dus vooralsnog om veronderstelde effecten. Daar komt bij dat bewoners van achterstandwijken het gevaar lopen om gediscrimineerd te worden, als gevolg van het imago van de wijk waar ze wonen. De kwaliteit van het woongebied bepaalt mede de context waarin de genoemde effecten optreden. In woongebieden waar voorzieningen toch al van lage kwaliteit zijn, zijn de bewoners alleen al om die reden achtergesteld.

Bij de sociaal-culturele invalshoek wordt er een relatie gelegd tussen enerzijds de bevolkingssamenstelling naar sociaal-culturele kenmerken (leefstijl, woongedrag, woonvoorkeur) en anderzijds de leefbaarheid op straat-, buurt- en wijkniveau. Buurten en wijken worden vanuit de sociaal-culturele invalshoek getypeerd met termen als volksbuurten, gezinswijken, studentenwijken, forensenwijken, multiculturele wijken. De samenstelling van de bevolking bepaalt mede of iemand zich thuis voelt in zijn woonomgeving. Daarbij gaat het meer hoe de bevolkingssamenstelling wordt ervaren dan om de werkelijke samenstelling. De derde invalshoek van waaruit naar de maatschappelijke effecten van de bevolkingssamenstelling wordt gekeken is de ruimtelijke-economische invalshoek. De vanuit deze invalshoek gelegde relaties lopen langs twee lijnen: het draagvlak en de belevingswaarde van de wijk. Indien de kapitaalkrachtige de wijk of buurt verlaten leidt dit via een verminderde gebruikswaarde tot een lagere aantrekkingskracht van het woongebied. Dit effect speelt op buurtniveau, maar de invloed van verminderde koopkracht strekt zich uit tot voorzieningen met een groter verzorgingsgebied en kan uiteindelijk leiden tot een uitholling van de aantrekkingskracht van de gehele stad. Vanuit de ruimtelijke-economische invalshoek worden wijken beschreven in termen als "gewild", "gouden randjes" of "achterbuurten". Een verminderde aantrekkingskracht komt tot uiting in marktindicatoren: moeilijke verhuurbaarheid, weigering, leegstand, waardedaling onroerend goed. Betreffende de ruimtelijke context (de kwaliteit van het woongebied) is hier van belang in de zin van toekomstwaarde. Woonwijken, waarvan de woningvoorraad en/of woonomgeving niet meer aansluiten bij de eisen van de moderne woonconsument, verliezen hun aantrekkingskracht, in deze woonwijken zullen aanpassingen gerealiseerd moeten worden zodat het economisch, sociaal en fysiek weer aantrekkelijk wordt.

§ 2.2.2 Woonmilieus in typologieën.

Er is onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten typologieën van woonmilieus. Iedere organisatie hanteert een eigen indeling, afhankelijk van wat zij bepalend vinden voor een woonmilieu. In deze paragraaf is een overzicht gemaakt van de verschillende typologieën die gehanteerd worden door het Ministerie van VROM, de Groninger-methode, Buys, de SmartAgentCompany en KAW Architecten en Adviseurs.

Woonmilieutypering (Ministerie van VROM, 2002)

Het Ministerie van VROM baseert zijn typologie op een viertal dimensies: dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit van de bebouwing. Vijftal woonmilieus zijn onderscheiden.

Tabel 2.1: *Typering woonmilieus Ministerie van VROM.*

| Woonmilieu | Kenmerk | Wonen | Werken |
|------------------------------------|--|----------------|-----------------------|
| 1. Centrum stedelijk | (Historische) binnensteden, city/nieuwe stedelijke centra | 56 woningen/ha | 59 arbeidsplaatsen/ha |
| 2. Stedelijk buiten centrum | Vooroorlogse stadsdelen, vooroorlogse tuindorpen, vroeg naoorlogse gebieden. | 39 woningen/ha | 24 arbeidsplaatsen/ha |
| 3. Groen stedelijk | Stadsuitbreiding, groeikernen, huidige uitleggebieden. | 25 woningen/ha | 22 arbeidsplaatsen/ha |
| 4. Centrum dorps | Historische kernen, nieuwe kernen | 23 woningen/ha | 14 arbeidsplaatsen/ha |
| 5. Landelijk dorps | Villawijken, wonen in het landschap, buitenplaatsen | 17 woningen/ha | 13 arbeidsplaatsen/ha |

Bron: Ministerie van VROM (2002).

1. Centrum stedelijk:
Centrum stedelijke gebieden zijn gebieden met een grote diversiteit aan functies als wonen, werken, winkelen en leisure. Historische binnensteden en de ruimten nabij de stations bieden uitstekende mogelijkheden om een centrum stedelijk milieu te creëren. Mede door de geringe beschikbare ruimten worden er ondergrondse voorzieningen aangelegd, vindt er op grote schaal hoogbouw plaats en worden diverse functies gecombineerd. Er wordt in hoge dichtheden gebouwd. De bereikbaarheid in het centrum stedelijke gebied is van groot belang. Ondanks de aanwezigheid van de vele commerciële functies in het centrum stedelijk gebied, wordt de kwaliteit van het leefmilieu gewaarborgd.
2. Stedelijk buiten centrum:
In stedelijk buiten centrum milieus zullen, nu of binnen afzienbare termijn, problemen ontstaan met de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van de woningen. Om deze problemen te voorkomen zijn ingrepen noodzakelijk. In sommige delen is het mogelijk om meer een centrum stedelijk, dan wel een groenstedelijk milieu te creëren. De naoorlogse uitbreidingswijken zijn vooral speerpunt van beleid, het geven van een kwalitatieve impuls is vaak noodzakelijk. Voor de stedelijke vitaliteit is het van belang om wonen en werken te combineren.
3. Groen stedelijk:
In een groen stedelijk milieu is een grote vraag naar woningen. Als de kwaliteit te wensen overlaat ligt het voor de hand om over te gaan tot verbetering en herstructurering. Om meer groen stedelijke woonmilieus te realiseren is het mogelijk verrommelde zones aan de randen van bebouwd gebied te saneren en opnieuw vorm te geven in een "groene setting".
4. Centrum dorps:
Tot het centrum dorps woonmilieu behoren de historische en meer recente kernen, die kleinschalig gerealiseerd zijn waarbij functiemenging is toegepast. Het wonen in dit woonmilieu wordt ook wel omschreven als het overzichtelijk wonen, het wonen in kleine en overzichtelijke woongemeenschappen. De geborgenheid speelt hierin een grote rol. De bouw mogelijkheden in deze milieus zijn beperkt vanwege de geringe beschikbare ruimte.
5. Landelijk dorps:
Een landelijk dorps woonmilieu wordt getypeerd als een omgeving met verspreide bebouwing in lage dichtheid, gecombineerd van matige nabijheid en lage bereikbaarheid. Voorbeelden van woonvormen zijn onder andere villawijken, wonen in het landschap en landgoederen.

De Groninger-methode

De Groninger-methode is ontwikkeld door de gemeente Groningen en de sociale volkshuisvesters in de gemeente Groningen, dit omdat tijdens verschillende herstructureringsprocessen van wijken vele vragen ontstonden die niet zo gemakkelijk te beantwoorden zijn. Voorbeelden van zulke vragen zijn:

"wat moet er terug worden gebouwd in de wijk?", "voor wie moet er gebouwd worden?", "welk verwachtingspatroon hebben de oude en de nieuwe bewoners in de wijk?", "hoe wordt voorkomen dat in de wijk weer dezelfde (fysieke en sociale) problemen ontstaan als de problemen die er nu heersen?"

Om deze vragen goed te kunnen beantwoorden zijn er twee kaarten ontwikkeld, een woonmilieukaart en een leefstijlkaart. De woonmilieukaart geeft een beschrijving van de fysieke kenmerken van een wijk, deze woonmilieukaart is opgenomen in tabel 2.2.

Tabel 2.2: Woonmilieukaart De Groninger-methode.

| Woonmilieu | Omschrijving | Essentie | Voorbeelden | Marktpositie |
|---|---|---|---|---|
| Historisch centrum stedelijk | Historische binnenstad | Centrale ligging, functiemenging, hoge dichtheid | Binnenstad, Hortusbuurt | Sterk, populair bij studenten en jonge werkenden |
| Modern centrum stedelijk | Nieuwe stedelijke centra | Hoogbouw | Kop Oosterpoort, Cascadeplein | Sterk, vooral bij midden en hoge inkomens |
| Vooroorlogs buiten centrum stedelijk | Rond het centrum gelegen compact woonmilieu, gesloten bouwblokken | De vooroorlogse stadswijken (bouwstijl 30'er jaren) | Oosterparkwijk, Helpman, Korreweg, Grunobuurt | Sterk bij starters, maar ook vele zwakke delen (slechte voorraad en sociale problematiek) |
| Naoorlogs buiten centrum stedelijk | Naoorlogse etage en laagbouw. Openbouwblokken | Naoorlogse stadswijken, stempelstructuur | Vinkhuizen, Paddepoel, Corpus, De Wijert. | Slecht, nu enkele delen nog wel populair bij ouderen |
| Groen stedelijk | Recente stadsuitbreidingen. Ruim en groen van opzet. | Huis met tuin | Beijum, Hoornse Meer, Piccardthof | Wisselend. Jaren 70 en 80 uitbreidingen hebben vergelijkbare positie als naoorlogse wijken. In trek bij gezinnen met kinderen |

Bron: Stedenbouw & Ruimtelijke Ordening (2002)

De leefstijlkaart in tabel 2.3 is uitgesplitst in drie kolommen. De eerste kolom is de traditionele doelgroep, de tweede kolom is een verfijnde indeling aan de hand van groepen met die een zelfde activiteitenpatroon hebben. In de derde kolom is aangegeven welke groepen zullen toenemen en afnemen op het gebied van ontwikkeling in de komende tien jaar.

Tabel 2.3: Leefstijlkaart De Groninger-methode.

| Doelgroep | Activiteitengroep | Ontwikkeling |
|------------------------------|---|--------------------|
| Studenten | Studenten | = |
| Singels | Jonge werkenden Weinig economisch actieven | ++ - |
| Stellen | Tweeverdieners zonder kinderen Weinig economisch actieven Traditionele huishoudens Actieve ouderen | ++ - - ++ |
| Ouderen | Actieve ouderen Omgevingsgerichte ouderen | ++ ++ |
| Gezinnen met kinderen | Weinig economisch actieven met kinderen Traditionele gezinnen Tweeverdieners met kinderen | - - + |
| Eenoudergezinnen | Eenoudergezinnen | = |

Bron: Stedenbouw & Ruimtelijke Ordening (2002)

De volgende vraag is dan welke woningen en woonmilieus aansluiten bij de vraag van de activiteitengroepen. Binnen deze groepen zijn weer verschillende woonvoorkeuren te herkennen. Omdat de woonvoorkeuren per woonwijk zullen verschillen is per wijk een wijkperspectief gemaakt. Dit gebeurt met behulp van de zes onderstaande vragen:

1. Welke leefstijlen zijn er nu in de woonwijken?
2. Hoe kan het huidige woonmilieu getypeerd worden?
3. Wat zijn de sterke en zwakke aspecten en de kansen en bedreigingen van een woonwijk?
4. Voor welke leefstijlen biedt de wijk perspectief?
5. Hoe kan het toekomstige woonmilieu het best getypeerd worden?

6. Welke maatregelen worden daarvoor genomen?

Door deze vragen te beantwoorden worden voor de wijken een specifieke ontwikkelingsrichting van de wijk neergezet, waarbij specifieke kwaliteiten in de wijk versterkt kunnen worden en hierdoor een sterke aansluiting gecreëerd kan worden met de doelgroepen. Hierdoor wordt het invoeren van de Groninger-methode tijdens een transformatieproces steeds meer ervaren als een kwaliteitsverbetering voor iedereen. Dus niet alleen een fysieke verbetering, maar ook verbetering op sociaal gebied.

“De mentale woonmilieukaart” (A. Buys, 2001)

In tegenstelling tot het Ministerie van VROM wil Buys de woonmilieutypologieën niet indelen op basis van objectieve en statistische gegevens van wijken (tabel 2.4). Doorgaans worden daarvoor een beperkt aantal enkelvoudige dimensies gebruikt zoals woningdichtheid en bouwperiode. Buys heeft gekozen voor een meer geavanceerde methode waarbij de belevingsaspecten centraal worden gesteld. De belevingsaspecten zijn buurtoriëntatie, diversiteit aan leefstijlen, sfeer en karakter, status en ontwikkeling. De vijf kenmerken zijn in het beginsel op vele verschillende manieren te combineren tot profielen. Wanneer we ieder van de vijf kenmerken scoren op een driepuntsschaal (laag, neutraal en hoog), dan zijn in totaal 243 profielen te maken. Er zijn echter op voorhand bepaalde combinaties van kenmerken die een uitgesproken woonmilieu opleveren.

Tabel 2.4: *Typering van uitgesproken woonmilieus op basis van beleving.*

| Buurtoriëntatie | Diversiteit van leefstijlen | Sfeer en karakter | Status | Ontwikkeling | Typering |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|--|
| Hoog | Klein | Veel | Hoog | Neutraal – positief | De elitebuurt. Hoge status, veel sfeer, een hoge oriëntatie op de buurt. Ook een relatief homogene bevolking qua leefstijl. |
| Neutraal - hoog | Neutraal – klein | Neutraal – veel | Hoog | Neutraal – positief | Het zilveren randje. Deze gebieden onderscheiden zich door een hoge status. Daarnaast hebben ze altijd wel een of meerdere kenmerken van de hierboven omschreven elitebuurt, maar nooit allemaal in combinatie met elkaar. |
| Hoog | Klein | Veel | Neutraal – laag | Varieert | De “ons kent ons” buurt. Een buurt met relatief veel sociale contacten en (wellicht mede daardoor) sfeer en karakter. Bovendien veel mensen met gelijke leefstijl. De status is niet bijzonder hoog (want dan zou het een elitebuurt zijn). Dit is typisch het profiel van een oude volksbuurt . De ontwikkeling kan nog alle kanten op. |
| Varieert | Hoog | Veel | Varieert | Positief | Sfeervolle gemengde (stads)buurt. Combinatie van een heterogene buurt, veel sfeer en een positieve ontwikkeling. Dit is een vrij zeldzame combinatie, die lijkt voorbehouden aan enkele steden. |
| Laag | Neutraal – groot | Weinig | Laag | Negatief | Anonieme, sfeerloze buurt met verschillende typen leefstijlen door elkaar, een lage status en een negatieve ontwikkeling. Kortom, een buurt in verval. |
| Laag | Klein | Weinig | Hoog | Positief | Weinig sfeer, een anonieme sociale structuur van gelijksoortige bewoners, die niets met elkaar hebben. Niettemin een hoge status in de wijk in opkomst. Typerende combinatie voor een pas opgeleverde nieuwbouwwijk. |
| Overige combinaties van kenmerken | | | | | Gebieden zonder uitgesproken profiel. Doorsnee woonbuurten. Niet bijzonder sfeervol. Relatief homogeen qua leefstijl. Weinig sociale contacten tussen buurtgenoten. Eigenlijk een dertien in een dozijn buurt. Soms een beetje gedateerd en zonder veel status. |

Bron: A. Buys (2001)

De mogelijkheid is om de profielen nader aan te scherpen door de subjectieve gegevens te gaan vergelijken met de objectieve gegevens. Kennis van de beleving van woonmilieus is voor verhuurders van belang als indicator die (mede) helpt bij het bepalen van hun vastgoedstrategie. In combinatie met marktgegevens over het vastgoed levert dit aanwijzingen over marktrisico's, noodzaak en gewenste schaal van investeren. Verhuurproblemen in een wijk die als geheel een goed imago heeft, zouden wel eens het gevolg kunnen zijn van het verkeerde product op de verkeerde plek. Er zijn dan drie toepassingen mogelijk:

1. Aanpassing van product of positionering voor een andere doelgroep.
2. Ingrijpen of veranderingen aanbrengen in het stedelijk beheer.
3. De (her)profilering van woongebieden.

Indien er inzicht verkregen moet worden over de potenties van een te transformeren wijk is het belangrijk om de beleving van de woonconsumenten te achterhalen. Dit kunnen de huidige bewoners zijn, maar ook bewoners van succesvolle referentiegebieden of omliggende woongebieden. Waar kijken zij naar als ze een buurt beoordelen? Hoe beleven ze verschillende concrete gebieden, welke gebieden worden als aantrekkelijk beschouwd en waarom? Op deze manier kan er een verbinding gelegd worden tussen de woonmilieu- en de leefstijlinvalshoek. Behoren de mensen die een woongebied op dezelfde manier beleven en waarderen ook tot een specifieke leefstijlgroep? Of is het zo dat meerdere leefstijlgroepen zich voelen aangetrokken tot hetzelfde woonmilieu? Dat laatste zal meestal het geval zijn.

SmartAgentCompany

De toenemende welvaart, mondigheid, mobiliteit van de klant, een groeiende transparantie van het aanbod en een verschuiving van een aanbieder- naar een vragersmarkt vragen van aanbieders van woningen en beleidsmakers in de woningmarkt om een sterker consumentenbewustzijn. Er is toenemende concurrentie, de slag om de consument zal sterker worden. Er kunnen vragen gesteld worden zoals *“wie is de consument?”*, *“op welke wijze kan ik datgene bieden waar de consument om vraagt?”* en *“hoe bereik ik de consument?”*

De slag om de consument zal worden gewonnen door de partijen die in staat zijn om de consument de grootste toegevoegde waarde te bieden. Na de Tweede Wereldoorlog was de toegevoegde waarde goedkoop onderdak bieden aan de vele woningzoekenden. Tegenwoordig dragen de woning, de wijk en de woonomgeving bij aan de toegevoegde waarde van het wonen. Naast de aspecten van juiste prijs-kwaliteitverhouding en het aantal kamers, spelen de aspecten als imago, status, vrijheid en geborgenheid ook een belangrijke rol. Beleving en emotie spelen steeds een belangrijkere rol in het beslissingsproces van de consumenten en worden steeds vaker gebruikt als concurrentiemiddel. De beleving vindt pas plaats wanneer producten en diensten de onderliggende behoeften, normen en waarden bevredigen. Hoe krachtiger de identiteit van een product aansluit op iemands onderliggende behoeften, des te groter de bijdrage is aan de belevingswaarde.

De SmartAgentCompany brengt op basis van een model consumenten in beeld, gesegmenteerd naar hun normen- en waardepatroon. Het model gaat uit van een systematisering van normen, waarden, behoeften en betekenissen die met betrekking tot een bepaald onderwerp of domein mogelijk zijn. In combinatie met de traditionele beschrijvende consumenteninformatie biedt motivationele segmentatie een waardevolle en stabiele input voor doelgroepselectie, merk- en productpositionering en marktontwikkelingsstrategieën. Het model, de Brand Strategy Research Matrix, richt zich op individuele behoeften en hoe deze vertaald worden in specifieke keuzes.

De BSR-matrix Woonbeleving is opgebouwd uit een tweetal dimensies. De sociologische dimensie laat een tegenstelling zien tussen individuele oriëntatie en een groepsoriëntatie. De individuele oriëntatie staat voor gericht zijn op het eigen ego. Associaties die hiermee onder andere samenhangen zijn succesvolle carrière, intelligent, klassevol, assertief, zelfverzekerd, eigenwijs en brutaal. De groepsoriëntatie staat voor het gericht zijn op anderen zoals zachtaardig, behulpzaam, geïnteresseerd in anderen. De cultuurdimensie laat een tegenstelling zien tussen een normatieve oriëntatie en een a-normatieve oriëntatie. De normatieve oriëntatie staat voor idealen die tot de dominante cultuur behoren en door de dominante cultuur worden ondersteund. Idealen in de zin van werk zijn succesvolle carrière, zakelijk maar ook tennis en squash. Idealen in de zin van het gezinsleven zijn stabiel gezin, getrouwd, 2 kinderen, tuinieren. De a-normatieve oriëntatie staat voor gedragingen die niet tot het algemeen aanvaarde, dominante gedragspatroon behoren of die een overgangssituatie weergeven zoals studenten, cafébezoek, vrijgezel, kunstenaars, uitzendkrachten, werkeloos.

Binnen het domein “wonen en leven” hanteert de SmartAgentCompany zes belevingsprofielen. Dit zijn groepen van mensen met vergelijkbare normen en waarden, die als identiteit fungeren en aanzien van de door hun gewenste vorm van bijvoorbeeld wonen, woonomgeving en vrije tijd.

1. Ongebonden
2. Dynamische individualist
3. Samenlevers
4. Stille luxe
5. Terugtreiders
6. Verankerden:

In bijlage 2.1 is een overzicht opgenomen van kenmerken van de belevingsprofielen en de belangrijkste onderlinge verschillen.

Het belevingsprofiel van de consument geeft de kenmerken van het individu weer, die met elkaar het keuzegedrag op de markt in verregaande mate beïnvloeden. Zo beïnvloedt het belevingsprofiel de voorkeur met betrekking tot het woonmilieu. De SmartAgentCompany heeft 6 verschillende woonmilieus getypeerd op grond van de volgende 8 thema's:

- Soort woonplaats of occupatiepatroon.
- Omgeving. Hoogbouw en laagbouw, dichtheden.
- Het karakter van de omgeving (hoeveelheid groen en water).
- Individualiteit en samenhang (mate waarin de verschijningsvorm van naast elkaar gelegen bebouwing verschillen).
- Wonen, werken of winkelen of een combinatie van deze functies.
- Straatprofiel
- Woonvorm (eengezinswoningen en appartementen)
- Architectuurstijlen

Op grond van bovenstaande thema's onderscheidt de SmartAgentCompany zes verschillende types woonmilieus, deze zijn omschreven in tabel 2.5.

Tabel 2.5: Woonmilieus SmartAgentCompany

| Woonmilieu | Kenmerk |
|------------------------|---|
| 1. Voorzieningenmilieu | Voorzieningen, gestapeld wonen. |
| 2. Centrum Stedelijk | Laagbouw, levendig, historisch. |
| 3. Modale gezinswijk | Buitenwijk, uitsluitend woonfunctie. |
| 4. Randmilieu | Stads- en dorpsrand, uitsluitend woonfunctie. |
| 5. Landelijk wonen | Natuurlijk, landelijk, dorps. |
| 6. Bedrijfswonen | Functiemenging. |

Bron: SmartAgentCompany (2000)

1. Voorzieningenmilieus:

Huishoudens met een voorkeur voor een voorzieningenmilieu wonen het liefst in de steden, nabij de voorzieningen. Het belang van nabijheid van de voorzieningen wordt gevoed door de hoge leeftijd van woonconsumenten. Het voorzieningenmilieu kent twee kernbegrippen: voorzieningen en gestapeld wonen. Er bestaat een voorkeur voor buiten centrum en centrummilieu, maar een voorzieningenmilieu kan eigenlijk in elk type wijk voorkomen. Mits er maar voldoende voorzieningen zijn, denkende aan een wijkwinkelcentrum.

2. Centrum Stedelijk:

Minder dan 10% van de huishoudens in Nederland heeft een nadrukkelijke voorkeur voor het wonen in de stedelijke centra. De belangrijkste argumenten om centrum stedelijk te gaan wonen zijn voorzieningen en dynamiek. Bij het centrum stedelijke woonmilieu hoort een relatieve hoge dichtheid, weliswaar laagbouw in een stedelijke setting geniet de voorkeur. De doelgroep voor een centrum stedelijk milieu zijn vooral de kleine huishoudens met een relatief jonge leeftijd en met een hoog opleidingsniveau.

3. Modale gezinswijk:

De modale gezinswijk komt voornamelijk voor in de buitenwijken van dorpen, kleine- en of middelgrote steden. Opvallend is dat de modale gezinswijk niet aan de echte rand van het dorp of stad mag liggen. De woonomgeving en sociale contacten zijn van groot belang. Woonconsumenten met de voorkeur voor de modale gezinswijk wonen het liefst in een echte woonbuurt, functiemenging wordt nadrukkelijk afgewezen. Tussenwoningen worden het hoogst gewaardeerd, dit ook vanwege de financiële positie van deze woonconsumenten.

4. Randmilieu:

De grootste van de 6 woonmilieus is het randmilieu. In het randmilieu bestaat een uitdrukkelijke wens om in een laagbouwmilieu te wonen, bij voorkeur in vrijstaande woningen, mits dit financieel toelaatbaar is. De belangrijkste doelgroep voor het randmilieu zijn de gezinnen, die tot de hogere sociale klasse behoren. Verhuizingen naar of binnen dit woonmilieu hebben vaak een kwalitatieve reden.

5. Landelijk wonen:

Woonconsumenten die landelijk wonen ambiëren, wonen bij voorkeur in een open landschap of een dorp. De stedelijke centra worden ervaren als onveilig en onvoldoende kwaliteit van het aanbod in de stad. Huishoudens hechten weinig waarde aan nabijheid van voorzieningen en dynamiek. De voorkeur gaat uit naar vrijstaande woningen.

6. Bedrijfswonen:

Bedrijfswonen laat zich meer typeren als een werkmilieu dan een woonmilieu. De woonfunctie is onderontwikkeld en kan niet los gezien worden van werken. Bedrijfswonen komt vooral voor in buitenwijken van steden en dorpen. De meest gewenste woonomgevingen zijn vrijstaande grondgebonden woningen in lage dichtheden. Bedrijfswonen heeft niet een specifieke doelgroep, de doelgroep wordt in het algemeen bepaald door het al dan niet hebben van een eigen bedrijf. Opvallend is dat het inkomen naar verhouding lager is dan in de overige woonmilieus.

In bijlage 2.2 is een overzicht geplaatst van de kenmerken en de referentiebeelden van de woonmilieus.

Met behulp van de benadering van de SmartAgentCompany zal het aangeboden product beter voldoen aan de wensen van de woonconsumenten, er heeft een betere afstemming plaatsgevonden. Bij de SmartAgentCompany wordt uitgegaan van veranderende woonconsument. De consument zal naar verwachting de komende jaren steeds meer van zich laten horen, want de woonconsument wil niet meer gehuisvest worden maar hij wil "wonen". De sociale aspecten van de woning en/of omgeving zijn vaak belangrijker dan de fysieke aspecten van de woning en/of omgeving. Maar er mag uiteraard niet vergeten worden dat de keuze van de woning en het woonmilieu nog altijd bepaald wordt door de traditionele consumenteninformatie, waaronder de samenstelling van het huishouden en financiële positie van de woonconsumenten.

"De Woonmilieubenadering" (KAW Architecten en Adviseurs, 2002)

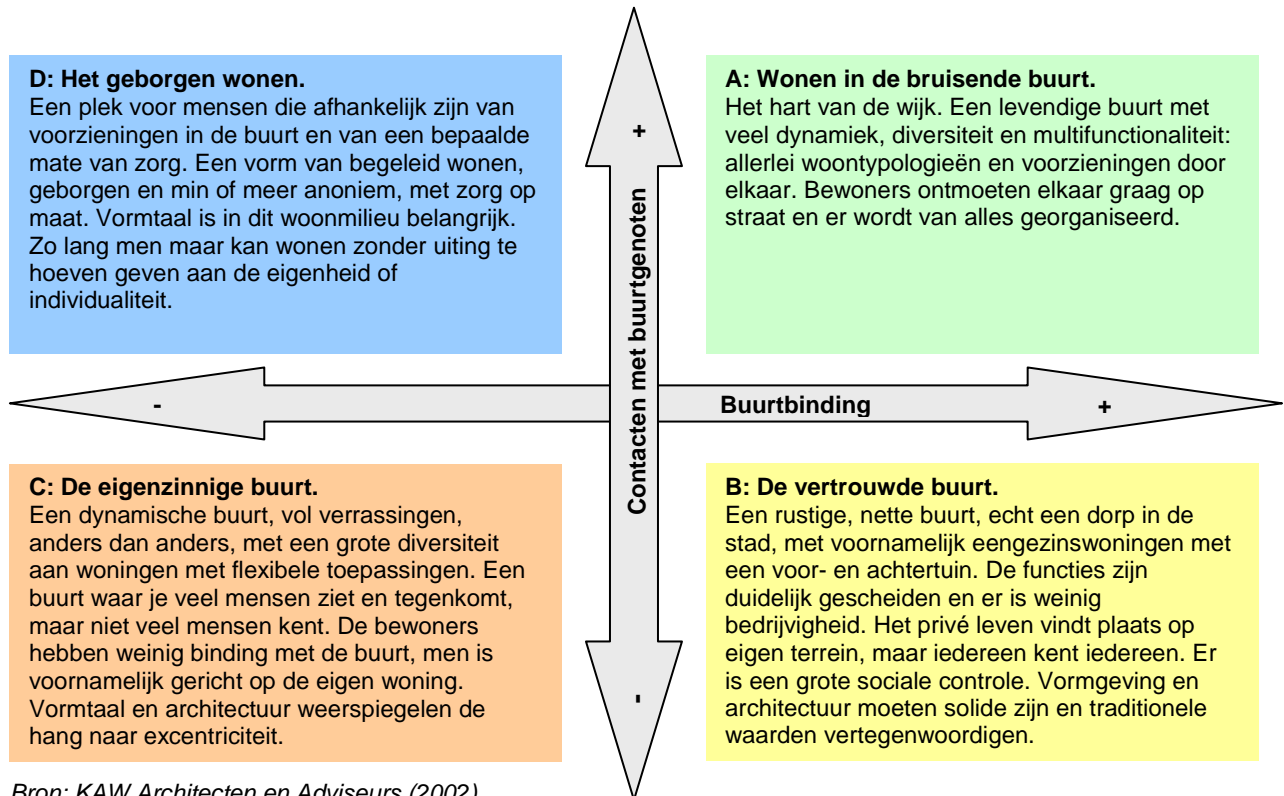
KAW heeft een nieuwe woonmilieubenadering ontwikkeld die gebaseerd is op de wensen van de woonconsumenten, die van groot belang zijn voor het volbrengen van de kwaliteitsslag waar de volkshuisvesting voor staat.

De woonmilieubenadering is een benadering waarbij gezocht is geworden naar nieuwe criteria. De vragen voor wie er gebouwd moet worden en wat er gebouwd moet worden kunnen niet meer alleen beantwoord worden door traditionele segmentatiecriteria als inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling. Niet omdat deze kenmerken geen invloed hebben op de keuzes die de woonconsument maakt, maar wat belangrijk is welke woning in welke omgeving de woonconsument kiest wanneer er meerdere woningen beschikbaar zijn waarvan de functionele en financiële kant passen bij de behoefte van de woonconsumenten. Welke aspecten geven dan de doorslag? Wat maakt dat de woonconsument zich thuis voelt in zijn woning en zijn woonomgeving? De woonconsumenten vinden naast de functionele en

de financiële dimensie ook de culturele dimensie van belang. Hoe meer de wooncultuur overeenkomt met die van je buurtgenoten, des te meer voel je je ergens thuis. Naast het fysiek ontwerpen wordt er ook voor een deel aandacht besteed aan het sociale ontwerp van de woningen. Met sociaal ontwerpen wordt de gewenste relatie tussen de woning en zijn omgeving en de gewenste relatie tussen de buurtbewoner en zijn buurtgenoten bedoeld.

Bij de woonmilieubenadering (figuur 2.5) wordt gekeken vanuit de aanbodkant. KAW is gekomen tot een viertal woonmilieus of woonsferen, waarin de wijze waarop omgegaan wordt met de woning, de woonomgeving en met elkaar min of meer gelijk is, ongeacht leeftijd, economische of sociale klasse, gezinssamenstelling of etnische achtergrond. Op grond van twee pijlers, buurtbinding en contacten met buurtgenoten, is KAW tot de volgende woonmilieubenadering gekomen:

Figuur 2.5: Woonsferen woonmilieubenadering KAW.



De woonmilieubenadering wordt vertaald op verschillende schaalniveaus van ontwerp, van stedenbouwkundige structuur tot de woningplattegrond. Binnen deze benadering blijft alle ruimte vrij om de architectuur aan te passen aan smaak en behoefte van dat moment, al dan niet in samenspraak met de consument zelf.

De woonsferen woonmilieubenadering heeft veel voordelen. In het bijzonder bij de sociale huursector omdat zij niet segmenteert naar inkomen, huishouden, leeftijd of etniciteit. Dat maakt het mogelijk om binnen de primaire doelgroep toch tot zeer variabele woonmilieus te komen. Bovendien rekent de benadering impliciet af met de ongeschreven regel dat mensen zich moeten hechten in buurten. De praktijk is dat een grote groep bewoners zich niet wil hechten aan een buurt, maar door het fysieke ontwerp er toe worden gedwongen. Er wordt nauwelijks nagedacht over de wijze waarop bewoners met een lage of juist zeer hoge behoefte aan sociale interactie zodanig gehuisvest kunnen worden dat in deze behoefte kan worden voorzien, zonder dat er spanningen met buurtgenoten ontstaan. Bij de woonsferen benadering van KAW wordt hier wel over nagedacht. In bijlage 2.3 wordt een overzicht

gegevens van de kenmerken van de ruimten onderverdeeld naar de vier woonsferen waarbij een vertaling wordt gemaakt naar het woonmilieu.

§ 2.3 Actoren in het transformatieproces van woonmilieus.

Tijdens de voor- en naoorlogse perioden, ofwel de periode van opbouw, was er binnen Nederland duidelijkheid over de diverse betrokken actoren en hun onderlinge rollen en verantwoordelijkheden. Zowel de Rijksoverheid als de gemeentelijke overheid bepaalden en betaalden het grootste deel van de ruimtelijke ontwikkeling. Ze namen ook strategische grondposities in. De uitvoering van de projecten werden binnen strenge randvoorwaarden opgedragen aan de overheid gelieerde bedrijven, zoals woningcorporaties. In feite is zowel de stadsuitbreiding in de wederopbouwperiode als de grootscheepse stadsvernieuwing in de jaren tachtig tot stand gekomen op basis van dezelfde rolverdeling.

Diverse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat het aantal actoren, de onderlinge verhoudingen en de rolverdeling tussen de actoren sterk zijn veranderd. Een belangrijke verandering is dat de overheid vanaf de jaren negentig op veel locaties niet meer de grondposities in eigendom heeft. Hiermee komt een einde aan de actieve interventie van de overheid. Dit houdt in dat het “bepalen” en het “betalen” in verschillende handen zijn gekomen.

Bij het transformeren van woonmilieus gaat het naast de fysieke transformatie ook om sociale transformatie en economische transformatie van de wijk. Afhankelijk van de gestelde doelen zullen er verschillende actoren betrokken zijn. Geen van de actoren is immers in staat het gehele proces alleen uit te voeren, daarvoor is samenwerking in het transformatieproces noodzakelijk. Dit is makkelijker gezegd dan dat het in de praktijk werkelijk uitvoerbaar is. Het grote aantal actoren en de verschillende, soms tegenstrijdige percepties, belangen en strategieën maken de onderlinge afstemming van het transformatieproces ingewikkeld.

Tijdens een transformatieproces van een woonmilieu hebben actoren verschillende belangen. Dit kan variëren van maatschappelijke belangen tot commerciële belangen, of een combinatie van beiden. De actoren die zich bezighouden met de transformatie van woonmilieus zijn grofweg in drie hoofdgroepen in te delen:

1. Burgers en belangengroepen
2. Publieke en semi-publieke belanghebbenden
3. Private belanghebbenden

In deze paragraaf zal een beschrijving worden gegeven van de bijdrage van de actoren in het transformatieproces van woonmilieus.

§ 2.3.1 De rol van de burgers en belangengroepen.

De groep van burgers en belangengroepen bestaat onder andere uit de huidige bewoners van de wijk, de toekomstige bewoners van de wijk, bewonersvertegenwoordigingen en belangenbehartigers. Deze partijen hebben vaak conflicterende belangen bij het uitvoeren van ingrepen in een woonwijk.

Burgers en belangengroepen vervullen in een transformatieproces van een woonmilieu verschillende rollen:

- Als subject van maatregelen
- Als mede-actor van maatregelen
- Als belanghebbende omwonende
- Als vertegenwoordiger

Om de doelstellingen van een transformatie van een woonmilieu te kunnen realiseren is het cruciaal om in een vroeg stadium de belangen, rollen en posities van burgers en belangengroepen te onderkennen en er rekening mee te houden.

Tijdens een transformatieproces van woonmilieus is de communicatie met burgers en belangengroepen van groot belang. *“Een transformatie van een woonmilieu kan alleen slagen als bewoners daarbij daadwerkelijk betrokken zijn. Onduidelijkheid over rechten en positie van individuele bewoners kunnen veel verzet en veel vertraging opleveren.*

Communicatie en inspraak vragen om maatwerk. Dit is niet alleen bij de planvorming, maar ook bij het vaststellen van het sociaal plan” (www.aedes.nl). Het Rijk voert een beleid van het bevorderen van burgerparticipatie, dit is noodzakelijk bij het transformeren van woonmilieus. De burgers willen invloed hebben op hun woonomgeving en die omgeving is groter dan hun woning, dus de burgers willen actief meebouwen aan hun eigen samenleving. De taak van het Rijk is om de vastgeroeste patronen binnen lokale politiek en lokale overheid te doorbreken en ruimte te creëren voor initiatieven vanuit de burgers.

Dus de burgers en belangengroepen dienen intensief betrokken te worden bij het transformatieproces. Met betrokkenheid wordt niet bedoeld de transformatieplannen te presenteren bij bewonersbijeenkomsten, maar ze zullen ook al betrokken moeten worden in een vroeg stadium bij de planvorming. De burgers en belangengroepen zullen vertrouwen moeten hebben in de actoren en in hun transformatieplannen. De burgers en belangengroepen willen serieus worden genomen, door elkaar en door de professionals. Het is de zaak om in te spelen op de behoefte en kwaliteiten van de burgers en belangengroepen. Het gaat hierbij om maatwerk per buurt. Door een goede samenwerking tussen burgers, belangengroepen en de publieke en private actoren neemt het sociaal vertrouwen toe, dit wordt ook wel de “*sociale herovering*” genoemd.

In de praktijk betekent dit indien een wethouder vroeger een wijk wilde verbeteren dan begonnen de ambtenaren met het schrijven van een nota. Tegenwoordig begint de wethouder aan de bewoners te vragen hoe zij tegen de buurt aankijken en vervolgens luistert hij niet alleen naar het antwoord, maar hij doet er ook nog wat mee.

| Knelpunten | Prikkels |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Emotionele binding met de wijk.▪ Ontwrichting oude woonpatroon en sociale contacten▪ Geen draagvlak vanuit de wijk.▪ Stijging woonlasten | <ul style="list-style-type: none">▪ Verbetering woonsituatie en sociale situatie▪ Toename sociaal vertrouwen > “sociale herovering” |

Burgers en belangengroepen kunnen een stagnerende factor vormen in een transformatieproces van woonmilieus. Het is van belang om zorgvuldig met de burgers en belangengroepen om te gaan. Er zal draagvlak moeten zijn voor de nieuwe plannen, indien er geen draagvlak is vanuit de wijk kan er veel verzet ontstaan, wat bij de meeste situaties gepaard gaat met grote vertragingen.

§ 2.3.2 De rol van de publieke en semi-publieke belanghebbenden.

De publieke en semi-publieke belanghebbenden zijn uitsluitend organisaties en instellingen waarbij het primaire doel een maatschappelijk doel is. Tot de publieke belanghebbenden behoren het Rijk en de gemeenten. Tot de groep van semi-publieke belanghebbenden behoren onder andere de welzijnsinstellingen, de onderwijsinstellingen, de zorginstellingen, de politie.

Het Rijk:

Bij de transformatie van woonmilieus heeft het Rijk een bijzondere rol. Het Rijk is niet een actieve actor in het transformatieproces van woonmilieus, maar het Rijk vervult een faciliterende rol. Het Rijk, ofwel het Ministerie van VROM, heeft in haar beleid geformuleerd dat 56 probleemwijken in Nederland een prioriteitsstatus krijgen en daarmee in aanmerking komen voor transformatie. Om aan de prioriteitsstatus vorm te geven heeft het Rijk een aantal faciliterende maatregelen geïntroduceerd. Deze maatregelen zijn ondermeer de ISV-subsidies (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) en de Wet Bevordering Eigenwoningbezit. Als fiscale faciliteit heeft het Ministerie van VROM de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) ingevoerd. Een WOM is een publiekprivaat samenwerkingsverband tussen verschillende actoren die gezamenlijk zorg dragen voor het gehele transformatieproces van een woonmilieu.

Naar aanleiding van een onderzoek van de VROM-raad (2005) streeft het Ministerie van VROM naar het volgende: *“Lokaal wat kan, centraal wat moet”*. Op lokaal niveau moet gepresteerd worden om de transformaties van woonmilieus te doen slagen. De verantwoordelijkheid van het Rijk beperkt zich tot systeemverantwoordelijke. Dit houdt in dat het Rijk verantwoordelijk is voor het goed functioneren van het stelsel van woningcorporaties, eventueel met een sanctie-instrumentarium achter de hand houdend indien het mis mocht dreigen te lopen bij een individuele corporatie. Maar het Ministerie van VROM is van mening dat bij intensief intern toezicht, het externe toezicht minder intensief hoeft te zijn. Voor de professionalisering van het interne toezicht ziet het Ministerie van VROM een belangrijke rol weggelegd voor de overkoepelde organisatie van woningcorporaties Aedes.

Daarnaast is het Rijk verantwoordelijk voor het beleid op hoofdlijnen, dit wordt vastgelegd in diverse nota's. Het Rijk faciliteert het juridische kader en financiële condities voor het transformatieproces van woonmilieus.

Gemeente:

De gemeente is één van de vooruitgeschoven actoren tijdens een transformatieproces van woonmilieus. In de Wet Stedelijke Vernieuwing is opgenomen dat de gemeente de regierol krijgt toegewezen. De kerntaak van de gemeente bestaat uit het op verschillende niveaus vastleggen en ten uitvoer laten brengen van het ruimtelijke-, economische- en sociale beleid. De gemeente opereert op verschillende inhoudelijke niveaus bij de transformatie van woonmilieus: als beleidsontwikkelaar, als regelgever om kaders te kunnen stellen en te kunnen toetsen, als ontwikkelaar en als beheerder. Naast de inhoudelijke verantwoordelijkheid heeft de gemeente ook nog een procesmatige verantwoordelijkheid bij de transformatie van woonmilieus. De procesmatige verantwoordelijkheid houdt in het op elkaar afstemmen van activiteiten van actoren om gezamenlijk tot een samenhangende transformatieprogramma te komen. De complexe rollen van de gemeente zullen hier worden weergegeven.

- De gemeente is bij uitstek verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening. Zij zal altijd belang hebben bij een goede ruimtelijke ontwikkeling van de stad of het dorp.
- De gemeente is als enige verantwoordelijk voor de ruimtelijke-juridische procedures die nodig zijn voor ontwikkelingen, binnen de gestelde wettelijke kaders.
- De gemeente is eigenaar-beheerder van de openbare ruimte.
- De gemeente krijgt steeds een grotere verantwoordelijkheid voor het sociaal beleid (WMO 2006).
- De gemeente is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving.
- De gemeente kan optreden als grondeigenaar en als ontwikkelingsbedrijf.

Deze veelheid aan rollen maakt het voor de gemeentelijke overheden een complexe situatie om de doelstelling van de transformatie van woonmilieus te realiseren.

| Knelpunten | Prikkels |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Complexe planvorming, procedures en regelgeving.▪ Geen kwalitatief personeel.▪ Verminderde sturingsmogelijkheid door verzelfstandiging woningcorporaties, die grotendeels de naoorlogse woonwijken in bezit hebben.▪ Gemeente hebben niet altijd urgentiebesef .▪ Politieke veranderingen en opvattingen. | <ul style="list-style-type: none">▪ Goede ruimtelijke ontwikkeling van dorp/stad.▪ Reduceren van fysieke, economische en sociale problematiek in de gemeente.▪ Prestige/imago. |

In het transformatieproces van woonmilieus heeft de gemeente de taak om het uitgezette Rijksbeleid te vertalen en uit te voeren op lokaal niveau. De vertragingen in het transformatieproces hebben een grote samenhang met de toegenomen complexiteit van planproces en regelgeving. Daarnaast is de centrale aansturing van Rijk verminderd en is de regierol aan de gemeenten overgedragen. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat

andere eisen aan gemeentelijk personeel worden gesteld. De vooral uitvoerende functie is tegenwoordig veranderd in een meer beleidsvormende functie.

Doordat transformaties van woonmilieus langlopende projecten zijn kunnen deze geconfronteerd worden met grote vertragingen bij veranderende politieke samenstellingen. De private partijen ervaren dit vaak als een risicofactor.

Door de verzelfstandiging van de woningcorporaties hebben de gemeenten minder sturingsmogelijkheden. Voor het uitvoeren van de regierol is de gemeente sterk afhankelijk van de woningcorporaties, dit ondermeer dat de grondposities in de naoorlogse wijken grotendeels in handen is van de woningcorporaties. Daarnaast zijn woningcorporaties op hun beurt weer afhankelijk van de gemeenten om de plannen te realiseren. Zelfstandig kan geen van beide partijen de problemen in wijken aanpakken, er zal samengewerkt moeten worden tijdens een transformatieproces van woonmilieus. Het doel is om de samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie te structureren en vast te leggen tot welke resultaten deze samenwerking moet leiden. Het Ministerie van VROM vindt dat er in de toekomst tussen woningcorporaties en gemeenten hardere afspraken moeten komen over de te leveren prestaties, ook wel prestatieafspraken genoemd, wat betreft de fysieke, sociale en economische ingrepen in het transformatieproces van woonmilieus. Het Ministerie van VROM ziet de gemeente en de woningcorporatie als "gelijkwaardig". Dit miskent de democratische legitimatie van de gemeentelijke overheid.

"Iedereen weet waar de grenzen liggen, namelijk bij het wezen van ons democratisch systeem: de beslissingen worden genomen in de politieke arena"
(M. Muijen, 2005)

Maar het is dan wel noodzakelijk dat die arena gevuld is met krachtige en slagvaardige persoonlijkheden die ook buiten hun politieke arena durven te kijken en belanghebbenden laten participeren in het transformatieproces van woonmilieus, want:

"Woningcorporaties kunnen niet op de stoel gaan zitten van de gemeente, maar als die stoel te lang leeg blijft wordt het wel verleidelijk"
(M. Muijen, 2005)

Zoals blijkt zitten er wel knelpunten aan het "gelijkwaardig" stellen van de gemeente en de woningcorporatie. Het is het verschil tussen de deelbelangen en het algemeen belang, tussen de inzet van een maatschappelijk ingestelde organisatie en de representatieve democratie. Een initiatief van een woningcorporatie is toe te juichen, maar kan het democratische proces niet vervangen, maar wel degelijk aanvullen of verrijken. Hiermee wordt benadrukt dat samenwerking tussen gemeente en overheid noodzakelijk is.

Semi-publieke belanghebbenden:

De semi-publieke belanghebbenden zoals het onderwijs, de politie en de welzijns- en zorginstellingen zijn allemaal instellingen met een sociale doelstelling. Iedere instelling draagt op zijn eigen manier bij aan de leefbaarheid in de woonwijk, daarom zijn deze instellingen ook vaak betrokken bij de transformatie van woonmilieus. Iedere instelling heeft weer andere uitgangspunten bij een transformatie van een woonmilieu.

De onderwijsinstellingen vervullen een educatieve rol in de woonwijk. Het doel is om alle kinderen naar school te laten gaan, of eigenlijk de ouders te bewegen zodat de kinderen naar school gaan. Dit zal vaak in samenwerking gebeuren met de welzijnsinstellingen. Om kinderen naar school te laten gaan wordt hen de kans geboden om in contact te komen met andere kinderen, er wordt gewerkt aan de algemene ontwikkeling van de kinderen. Om niet alleen kinderen te activeren worden in achterstandswijken vaak activiteiten georganiseerd voor iedere leeftijdscategorie, dit om de maatschappelijke participatie van

deze bewoners te laten toenemen. In de praktijk dragen de welzijnsinstellingen hiervoor zorg.

Bij de transformatie van woonmilieus zijn vaak zorginstellingen betrokken, mede door de toenemende vergrijzing worden deze actoren steeds belangrijker. Het is belangrijk om de ouderen in de wijk te laten wonen, bij deze bewoners is vaak nog een grote betrokkenheid. Om dit te verwezenlijken is het hebben of het realiseren van zorgfaciliteiten in de woonwijk noodzakelijk, hierbij kan gedacht worden aan medische centra en woonzorgcomplexen. De politie neemt deel aan het transformatieproces vanuit een veiligheidsaspect. De veiligheid in de woonwijk dient terug te keren of gewaarborgd worden. Daarnaast wordt er ook vaak een beleid van handhaving ingezet. De wijkagent speelt een belangrijke rol in het transformatieproces. Het doel van de wijkagent is om een vertrouwensrelatie met de wijkbewoners op te bouwen en vandaar uit sturing te geven of corrigerend op te treden. Tot de taken van de wijkagent behoren niet de acties om met de "harde hand" te gaan handhaven, dit zal tegenstrijdig zijn met de vertrouwensrelatie die een wijkagent heeft.

Samenvattend kunnen we concluderen dat de semi-publieke belanghebbenden uitsluitend betrokken zijn bij het sociale deel van het transformatieproces. Dit wil niet zeggen dat er geen samenwerking zal zijn met de actoren van het fysieke deel. Er zal een integraal samenwerkingsproces plaats moeten vinden om woonmilieus op fysiek, sociaal en economisch gebied te kunnen transformeren.

§ 2.3.3 De rol van de private belanghebbenden.

Private belanghebbenden bij transformaties van woonmilieus zijn onder andere woningcorporaties, projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, financiers, bouwondernemingen, adviseurs en makelaars. Bij de transformatie van woonmilieus is het altijd belangrijk om de eigenlijke belangen van de actoren te kennen.

Projectontwikkelaar:

De mogelijkheden voor woningbouw in de toekomst liggen voor een groot deel in het stedelijke gebied en niet meer zoals voorheen in de uitleggebieden van steden en dorpen. De projectontwikkelaars hebben hun groei van de afgelopen jaren te danken aan de ingenomen grondposities in het uitleggebied. Nu er een verschuiving waarneembaar is van ontwikkeling in de uitleggebieden naar ontwikkeling in het stedelijke gebied is het innemen van strategische grondposities voor projectontwikkelaars minder vaak mogelijk.

Woningcorporaties hebben een dominante positie in het stedelijke gebied vanwege hun grote woningbezit en sterke grondposities. De projectontwikkelaars zijn dus in sterke mate afhankelijk van de bereidheid van de woningcorporaties en gemeenten om bij de transformatie van woonmilieus samen te werken.

De primaire doelstelling van een projectontwikkeling is om met marktconforme vastgoedconcepten winsten te behalen. De projectontwikkelaar wordt dan ook afgerekend op het rendement dat gehaald wordt aan het eind van het ontwikkelingsproces. De winst die behaald wordt gaat naar een private onderneming en wordt dus niet automatisch ingezet in het betreffende gebied of weer terug geïnvesteerd in de volkshuisvesting.

| Knelpunten | Prikkels |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Laagconjunctuur▪ Slecht imago van wijken, geen potentie. | <ul style="list-style-type: none">▪ Winstgevend, continuïteit bedrijf▪ Expertise |

Als marktpartij zal een projectontwikkelaar participeren in woonwijken waar potentie in zit, terwijl de gemeenten en woningcorporaties vaak de prioriteit geven aan de slechtste wijken. Het verschil hiertussen is dat een projectontwikkelaar werkt vanuit een commerciële doelstelling en woningcorporaties en gemeenten vanuit een maatschappelijke doelstelling. Veelal ontwikkelen de projectontwikkelaars de duurdere huurwoningen en de koopwoningen in het midden- en duurdere segment, de sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen worden meestal ontwikkeld door de woningcorporaties.

Projectontwikkelaars worden vooral aan het begin van de haalbaarheidsfase van een vastgoedproces ingeschakeld. In deze fase wordt gewerkt aan de planontwikkeling en wordt de haalbaarheid op de aspecten financieel, stedenbouwkundig, maatschappelijk en markttechnisch getoetst. De toegevoegde waarde van de projectontwikkelaars aan het transformatieproces van woonmilieus zijn de visies op de vastgoedmarkt, de expertise in de woningontwikkeling, de ontwikkelingscapaciteit en het risicodragend participeren in de grond- en/of vastgoedexploitatie.

Vastgoedbeleggers:

Vastgoedbeleggers hebben belang bij een zo hoog mogelijk, maar wel stabiel, direct en indirect rendement. Onder het directe rendement wordt verstaan de opbrengsten uit verhuur, terwijl met indirect rendement de waardestijging van het onroerend goed wordt bedoeld. Het beleggen in woningen is voor een vastgoedbelegger interessant omdat de woningmarkt een andere rendement-risicoverhouding heeft dan andere beleggingsvormen. De woningmarkt heeft een lager direct rendement, maar door de lange looptijd een lager risico. De vastgoedbelegger heeft dus langere binding met de woonomgeving, vanwege de langetermijnbetrokkenheid richt de vastgoedbelegger zich meer op het proces van de gebiedsontwikkeling. De bijdrage van de vastgoedbeleggers is dat zij in tegenstelling tot (kleinere) woningcorporaties de risico's kunnen spreiden over verschillende beleggingssegmenten. Door het risicomijdende gedrag hanteren de vastgoedbeleggers een afschrijvingsmethodiek die gericht is op een uitpondstrategie. Vanwege de verkoop van een woning na verloop van een periode hoeft een vastgoedbelegger maar een kleiner bedrag van een woning af te schrijven, daardoor kan volstaan worden met lagere initiële rendementen.

De Institutionele vereniging Vastgoedbeleggers Nederland (IVBN) is van mening dat de concurrentiepositie voor woningcorporaties gelijk gesteld moet worden aan die van het commerciële marktsegment indien het om de verkoop van koopwoningen of verhuur van duurdere huurwoningen gaat.

De woningcorporaties kunnen vaak voor minder geld grondposities innemen van gemeente dan een commerciële marktpartij. De IVBN is ervan overtuigd indien er een scheiding plaats vindt in de sector van woningcorporaties tussen maatschappelijke activiteiten (sociale huur en sociale koop) en commerciële activiteiten (dure huur en koop) dat de woningcorporaties en gemeenten meer steun kunnen verwachten van de marktpartijen tijdens transformatieprocessen van woonmilieus.

“Vroeger keken woningcorporaties met ontzag naar de vastgoedbeleggers. Nu is het precies omgekeerd. Dat zegt toch wel wat” .
(Dr. J. Conijn, RIGO Research en Advies)

Bouwondernemingen:

De doelstelling van bouwondernemingen is gericht op het maken van bouwproductie in de realisatiefase. Hun inhoudelijke invloed op het gehele ontwikkelingsproces is beperkt, ze worden pas ingeschakeld indien het programma van eisen gereed is. Bouwondernemingen zijn gericht op de continuïteit van hun bedrijf en streven naar (exclusieve) betrokkenheid bij zoveel mogelijk projecten. De inhoudelijke bijdrage aan het transformatieproces van woonmilieus van bouwondernemingen kan dan ook omschreven worden als nihil.

Woningcorporatie:

Door de veranderende verhoudingen met de overheid nemen de taken van de private actoren toe en zijn de belangen van de private actoren in de verschillende fasen van het transformatieproces niet altijd even duidelijk en herkenbaar. Het meest extreme voorbeeld hiervan zijn de woningcorporaties. De woningcorporaties, hebben sinds de bruteringsoperatie vijf verantwoordingsvelden (*Besluit Beheer Sociale Huursector, 1998*):

1. Het verhuren van woningen aan lagere inkomensgroepen.
-

2. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit.
3. Het betrekken van de huurders bij het beheer en beleid.
4. Het waarborgen van de financiële continuïteit.
5. Het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.

Tegenwoordig functioneren de woningcorporaties meer als sociale ondernemers op de woningmarkt, ze opereren vanuit verschillende uitgangspunten:

- Beheerder en verhuurder van de sociale woningvoorraad, bestemd voor de specifieke doelgroep.
- “Sociaal belegger” met een langdurig belang bij een goede ontwikkeling van een wijk of gebied.
- Opdrachtgever voor wijkontwikkelingsprojecten, herstructureringsprojecten of transformaties van woonmilieus.
- Ontwikkelaar van onroerend goed (woningen en maatschappelijke voorzieningen) voor de specifieke doelgroep.
- Ontwikkelaar van onroerend goed voor de markt.

Zoals blijkt opereert een woningcorporatie vanuit een maatschappelijke positie en een private positie. Voornamelijk bij het opereren vanuit de maatschappelijke positie, waaronder het transformeren van woonmilieus, spelen woningcorporaties een belangrijke rol omdat woningcorporaties geen winstoogmerk hebben, zij kunnen werken tegen lagere rendementen en investeringsbeslissingen met een lange tijdshorizon nemen.

Daarnaast hebben de woningcorporatie een groot aandeel woningen in de woonmilieus die voor transformatie in aanmerking komen en ze hebben een sterke binding met de buurt. Vanwege de genoemde redenen zijn de woningcorporaties de aangewezen partij om de transformatie vorm te geven. Op het fysieke vlak kunnen woningcorporaties hun bijdrage doen op het gebied van sloop en nieuwbouw, woningverbeteringprojecten, aankoop van particulier bezit, verkoop van eigen bezit en het realiseren van tussenvormen. Tussenvormen kunnen zijn het “te woon” aanbieden van woningen of het aanbieden van de koophuurwoningen, waarbij de woningcorporatie de juridische eigenaar is en de woonconsument de economische eigenaar.

Woningcorporaties kunnen hierbij de rol van gebiedsontwikkelaar of regisseur op zich nemen, daarbij dragen ze zorg voor een verbinding tussen de actoren gericht op de fysieke transformatie, de actoren die gericht zijn op de sociale transformatie en de actoren die gericht zijn op de economische transformatie van een woonmilieu. Duidelijk is wel dat woningcorporaties de transformatie van woonmilieus niet alleen kunnen doen.

Samenwerking met andere partijen is noodzakelijk, waarbij de gemeente gezien kan worden als de belangrijkste samenwerkingspartner.

| Knelpunten | Prikkels |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Grote onrendabele toppen bij sloop-nieuwbouw.▪ Versplinterd bezit van verschillende woningcorporaties in de wijken.▪ Moeilijke herhuisvesting op huidige gespannen woningmarkt. | <ul style="list-style-type: none">▪ Transformatie van woonmilieu komt ten goede van de waarde van het bezit van de woningcorporatie.▪ Verkoop huurwoningen dienen onder meer als financiering voor onrendabele toppen.▪ Ontwikkeling van koopwoningen voor markt. |

Sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen brengen grote financiële tekorten met zich mee, zulke tekorten worden ook wel onrendabele top genoemd. Bij transformatieprocessen van woonmilieus zijn deze onrendabele toppen zeer hoog. Woningcorporaties begeven zich dan vaak als private partij op de woningmarkt door bestaande huurwoningen te verkopen of nieuwbouwwoningen te ontwikkelen voor de markt. De winsten die hiermee gemaakt zullen worden, worden weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting, de financiering van de onrendabele toppen. Een ander knelpunt kan zijn dat in één woonwijk meerdere woningcorporaties woningen in hun bezit hebben. Hierdoor kan door de woningcorporaties verschillend gedacht worden over de noodzaak om over te gaan tot transformatie van het woonmilieu. Het gevoel van urgentie kan bij een woningcorporatie ontbreken, terwijl dat bij

de andere woningcorporatie juist wel heerst. Dit komt vaak voor bij woningcorporaties die veel bezit hebben in een woonwijk. Deze zijn gebaat bij transformatie van het woonmilieu want dit komt ten goede van de waarde van het bezit.

Adviseurs, procesmanagers en makelaars:

Om een transformatieproces van woonmilieus succesvol te laten verlopen worden vaak externe deskundigen ingeschakeld. Externe deskundigen kunnen ondermeer adviseurs, procesmanagers en makelaars zijn.

Een adviseur wordt vaak bij transformatieprocessen van woonmilieus ingeschakeld vanuit zijn inhoudelijke deskundigheid, terwijl een procesmanager vaak vanuit een strategische positie wordt ingeschakeld. Een procesmanager heeft vaak een onafhankelijke positie en draagt zorg voor de verbinding tussen de verschillende deelnemende actoren, die vaak tegenstrijdige belangen hebben.

Tijdens het fysieke deel van het transformatieproces van een woonmilieu is een vertaalslag naar de markt belangrijk. Door de vele contacten die een makelaar heeft met de woonconsumenten kan een makelaar inzicht geven in de prijsontwikkelingen, de kwaliteitseisen, de marktbehoeften en welke afzetmogelijkheden er zijn voor de regio. De makelaar is vaak het fundament voor een succesvolle woningmarketing.

§ 2.4 Een integrale benadering.

Uit de analyse van de actoren die betrokken zijn bij de transformaties van woonmilieus is gebleken dat samenwerking tussen de actoren noodzakelijk is om de gestelde doelen te bereiken. Tijdens de samenwerking is het van belang om steeds een integrale afweging te maken zodat de geconstateerde knelpunten het meest effectief op het fysieke, sociale en het economische gebied opgelost kunnen worden.

“Wie het niet in het geheel ziet,
ziet het in het geheel niet” .

*(B. v.d. Kooi, KAW Architecten
en Adviseurs)*

Bij het fysieke deel van de transformatie van woonmilieus zijn er verschillende samenwerkingsvormen waar actoren samenwerken. Een samenwerkingsvorm tussen publieke actoren en private actoren wordt ook wel een publiekprivate samenwerking (PPS) genoemd. Daarbij wordt bij een transformatieproces van een woonmilieu vaak gekozen voor het oprichten van een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Een wijkontwikkelingsmaatschappij is een rechtsvorm waarin deelnemende actoren in een transformatieproces van een woonmilieu zich verenigen. Verschillende actoren, waaronder gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, brengen grond en/of vastgoed in de WOM. Alle actoren die deelnemen aan een WOM zijn risicodragend. De voordelen van een WOM zijn het hybride karakter, dit stelt de WOM in staat om zich enerzijds te profileren als overheidsorgaan (bijv. bij subsidieverstrekingen) en anderzijds te profileren als marktpartij. Daarnaast kan als voordeel van een WOM aangemerkt worden de kennisoptimalisatie (het gebruik maken van de knowhow van diverse actoren) en het gezamenlijk delen van de risico's.

Het belangrijkste argument voor het aangaan van een samenwerkingsvorm is dat publieke partijen weliswaar willen sturen op ontwikkelingen, maar dat het hen ontbreekt aan grond en middelen en dat de sturingsmogelijkheden met de huidige publiekrechtelijke instrumenten ontoereikend zijn. De samenwerking is dus onvermijdelijk omdat de actoren van elkaar afhankelijk zijn. De toegevoegde waarde van samenwerking tussen publieke en private partijen is niet dat de ene partner meer of beter dan andere risico's kan dragen, maar dat de taken en verantwoordelijkheden zodanig worden verdeeld dat iedere partij die risico's draagt deze het beste kan inschatten.

Tot het transformeren van woonmilieus behoort niet alleen de fysieke transformatie, maar ook de sociale transformatie en de economische transformatie. In veel stedelijke vernieuwingsprojecten wordt er meer aandacht geschonken aan de economische en sociale

transformatieprocessen dan aan het fysieke transformatieproces. Een voorbeeld hiervan is de transformatie van woonmilieus in Engeland, *“The English way”*. Bij *“The English way”* vindt een sterke upgrading van probleemwijken plaats met een sterke sociale en economische insteek. Er is veel samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, welzijnsinstellingen, zorginstellingen en onderwijsinstellingen. De fysieke ingrepen vinden vaak plaats om de sociale transformatie van een woonmilieu te ondersteunen.

“The English way”

“The English way”, de Engelse aanpak van stedelijke vernieuwing. In Engeland gaat de sociale en economische vernieuwing vooraf aan een eventuele fysieke vernieuwing. Het doel is om de aanpak te richten op de verbetering van de woon- en werksituatie van de bewoners die er al zijn. In Nederland lijkt het dat vaak het doel is om nieuwe bewoners naar de vernieuwde wijken te lokken.

Tony Blair constateerde dat het proces van stedelijke vernieuwing anders moest. De woningen waren kwalitatief goed, maar de sociale problemen bleven bestaan. Dit leidde tot een koerswijziging, ofwel *“The English way”*. Als eerste werd de achterstand in beeld gebracht aan de hand van de volgende zeven kengetallen: *inkomen, werk, gezondheid, onderwijs, huisvesting, veiligheid en leefbaarheid*. In de wijken waar de achterstand het grootst was werd vervolgens het geld en de maatregelen gebundeld ingezet om tot verbetering van de gehele situatie te komen.

De hiervoor omschreven modellen bieden mogelijkheden voor een brede samenwerking tussen actoren die gericht zijn op de fysieke transformatie van woonmilieus en de actoren die gericht zijn op de sociale en economische transformatie van woonmilieus. In de praktijk zal er niet echt sprake zijn van operationele samenwerking in de ontwikkeling, maar er kan gesproken worden over verbindingen op programma- en projectniveau, zodat het beleid en de doelen toch gemakkelijk op elkaar afgestemd kunnen worden.

§ 2.5 Deelconclusie

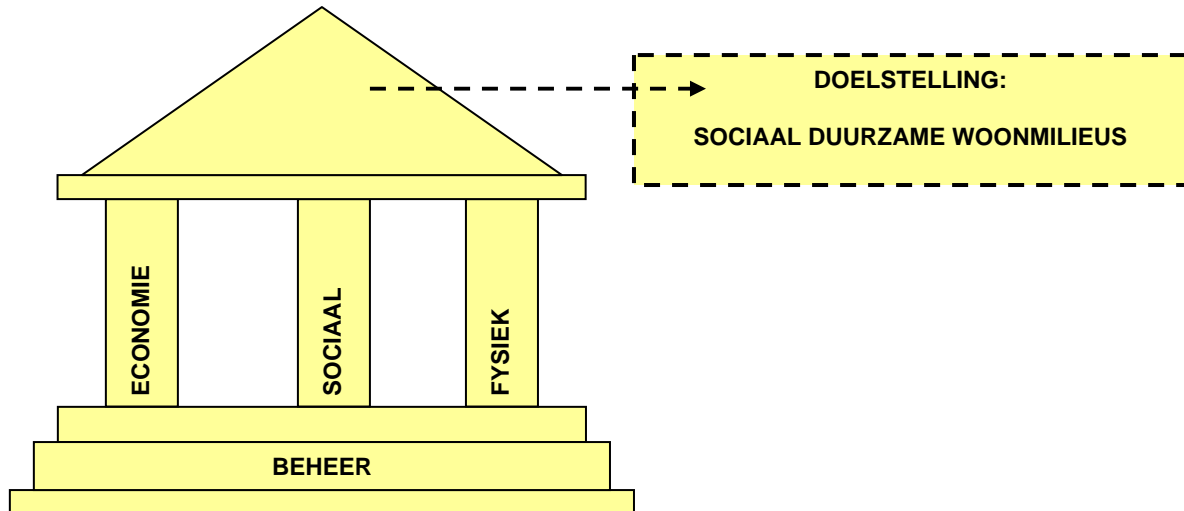
Uit het literatuuronderzoek blijkt dat er een grote wederzijdse beïnvloeding is tussen woonmilieus en leefstijlen. Vanuit de leefstijlbenadering geredeneerd kan er gevraagd worden *“wie zijn mijn klanten en wat willen ze en waar kunnen hun wensen eventueel gerealiseerd worden?”* en vanuit de woonmilieubenadering kan de vraag gesteld worden *“welk woonmilieu is er en voor wie zou het interessant zijn?”* Ondermeer door de wederzijdse beïnvloeding van woonmilieus en leefstijlen zijn er verschillende manieren om een woonmilieu te typeren. Woonmilieus kunnen ingedeeld worden op fysieke aspecten, sociale aspecten en economische aspecten. Er kan gesteld worden dat de sociale structuur van de woonconsumenten een steeds belangrijkere rol speelt. De consument zal naar verwachting in de komende jaren steeds meer van zich laten horen. Zijn referentiekader wordt breder en zijn informatie wordt ruimer. Steeds meer zal gevraagd moeten worden aan de potentiële woonconsumenten: *“hoe willen de woonconsumenten wonen?”* *“welke kwaliteiten zijn belangrijk?”* en *“in welke sociale structuur willen de woonconsumenten wonen?”* Mede doordat het bij transformaties van woonmilieus gaat om fysieke, sociale en economische aspecten zullen de actoren die samenhangen met deze aspecten ook vertegenwoordigd zijn in het transformatieproces. Welke actor in welke buurt ingezet wordt tijdens een transformatieproces is afhankelijk van de heersende problematiek en de gestelde doelen. Veelal zijn naast de burgers en belangengroepen de private, publieke en semi-publieke actoren erbij betrokken. Draagvlak bij de bewoners is van groot belang om een transformatieproject te doen slagen. Er zal maatwerk per buurt of wijk geleverd moeten worden. Om maatwerk te kunnen leveren is samenwerking noodzakelijk tussen de verschillende spelers, dit om een integrale afweging te kunnen maken om geconstateerde knelpunten het meest effectief op het fysieke, sociale en economische gebied op te lossen. Om maatwerk te kunnen leveren is het oprichten van een samenwerkingsorganisatie niet

vereist, een goede verbinding op projectniveau om de gestelde doelen en beleid goed op elkaar af te stemmen is van belang voor het behalen van de doelstellingen.

Hoofdstuk 3: Theorie versus praktijk.

Om een koppeling te maken tussen het literatuuronderzoek en het praktijkonderzoek wordt er uitgegaan van de drie pijlers van stedelijke vernieuwing:

Figuur 3.1: Pijlers stedelijke vernieuwing.



Bron: Arcadis (1998), bewerking KAW Architecten en Adviseurs.

Hier zal één woonmilieubenadering worden gekozen om toe te passen op de drie onderzoekswijken. Om te kijken welke woonmilieubenadering uit de woonmilieuanalyse gekozen zou moeten worden zijn er enkele selectiecriteria opgesteld. Deze selectiecriteria zijn naast de drie pijlers fysiek, sociaal en economisch ook de toepasbaarheid van de woonmilieubenadering. De woonmilieubenadering moet in principe op iedere woonwijk in Nederland toegepast kunnen worden, zodat de resultaten onderling goed te vergelijken zijn. Dit leidt tot de volgende selectiematrix.

Tabel 3.1: Selectiematrix woonmilieubenadering.

| | Min. van VROM | Gemeente Groningen | Buys | SmartAgent-Company | KAW |
|-----------------------|---------------|--------------------|------|--------------------|-----|
| Fysiek | + | + | - | + | + |
| Sociaal | - | + | + | + | -/+ |
| Economisch | - | - | -/+ | + | - |
| Toepasbaarheid | + | - | + | + | + |
| Beoordeling | - | - | -/+ | + | -/+ |

De woonmilieubenadering van het Ministerie van VROM is op alle woonwijken, van centrumstedelijk tot landelijk dorps toepasbaar. Deze benadering gaat alleen maar uit van fysieke aspecten, waaronder dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit van de bebouwing. De sociale aspecten en economische aspecten blijven buiten beschouwing. De Groningermethode heeft een combinatie van fysieke aspecten en sociale aspecten. In de woonmilieukaart worden de fysieke aspecten tot uitdrukking gebracht, terwijl in de leefstijlkaart de sociale aspecten aan bod komen. Het nadeel van de Groningermethode is dat deze woonmilieutypering uitsluitend gebruikt kan worden voor steden. Een woonmilieu dat overeenkomt aan wonen in een landschap of in kleine gemeenschappen komt niet in deze typering voor. Bij de mentale woonmilieukaart van Buys wordt geen indeling gemaakt op objectieve en statistische gegevens. Gekozen is om de belevingsaspecten centraal te stellen, hier wordt dus uitgegaan van de sociale aspecten. Bij deze benadering zijn vele combinaties mogelijk en is op grote schaal toepasbaar. Er is niet voor deze woonmilieubenadering gekozen omdat de statistische gegevens, waaronder leeftijd,

huishoudensgrootte etc. niet worden meegewogen, deze zijn echter wel van groot belang voor de fysieke kwaliteiten van een woning. Indien een woning niet voldoet aan de fysieke wensen van de woonconsumenten, kan het wonen niet optimaal beleefd worden door de woonconsumenten. Bij de woonmilieubenadering van KAW Architecten en Adviseurs wordt gekeken vanuit de aanbodkant. KAW is gekomen tot een viertal woonmilieus waarin de wijze van omgang met de woning en woonomgeving min of meer gelijk is, ongeacht leeftijd, economische of sociale klasse, gezinssamenstelling of etnische achtergrond. De ontwerpers van de woningen houden in principe uitsluitend rekening met de fysieke woonwensen van de woonconsumenten, deze hebben ook weer haar doorwerking op de sociale aspecten. De economische aspecten worden niet meegewogen, er wordt teveel gedacht vanuit een ideale situatie waarin de financiële positie van de woonconsumenten ondergeschikt raakt aan de wensen van de woonconsumenten. Desondanks zijn de vier woonmilieus van KAW Architecten en Adviseurs wel overal toepasbaar. In tegenstelling tot de andere woonmilieubenaderingen voldoet de SmartAgentCompany wel aan de gestelde selectiecriteria, dit wordt ook weergegeven in de selectiematrix. De SmartAgentCompany gaat er nog steeds vanuit dat de woning en het woonmilieu gekozen worden op basis van traditionele consumenteninformatie, zoals de huishoudensamenstelling en de beschikbare financiële middelen. Maar indien het product voldoet aan de traditionele consumentenwensen beginnen begrippen als beleving, imago en status sterk mee te wegen in het beslissingsproces. Bij deze benadering wordt dus gebruik gemaakt van de fysieke, sociale en economische aspecten, daarnaast is dit woonmilieu toepasbaar op iedere woonwijk in Nederland.

Als gevolg van de gestelde selectiecriteria zal voor het verdere onderzoek gebruikt worden gemaakt van de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany. Deze woonmilieubenadering zal worden toegepast op de drie onderzoekswijken:

- Enschede, Dolphia
- Hoogezand, Noorderpark-Oost
- Maastricht, Wittevrouwenveld

De reden dat er gekozen is voor deze drie wijken is dat tijdens de afstudeerstage bij KAW Architecten en Adviseurs direct betrokken ben geweest bij de wijk Dolphia in Enschede. De wijk Noorderpark-Oost in Hoogezand is ook een woonwijk waar KAW Architecten en Adviseurs het transformatieproces heeft gecoördineerd. De keuze voor de wijk het Wittevrouwenveld in Maastricht heeft te maken met de onderzoekseis om één wijk te nemen waar KAW Architecten en Adviseurs niet bij betrokken is geweest. Ik heb de mogelijkheid gekregen om deel te nemen aan een tweedaagse excursie van het transformatieproces in het Wittevrouwenveld, vandaar dat er gekozen is om Wittevrouwenveld als onderzoekswijk te gebruiken voor het onderzoek. Daarnaast is de geografische spreiding van de drie onderzoekswijken sterk.

Voor de drie onderzoekswijken zal het woonmilieu gedefinieerd worden hoe het was voor aanvang van het transformatieproces en welk woonmilieu beoogd wordt indien het transformatieproces voltooid is. Daarnaast zullen de belangrijkste actoren benaderd worden die bij het transformatieproces betrokken zijn geweest of nog steeds betrokken zijn. Hun meningen en waarnemingen zullen vergeleken worden met de rolomschrijving van de private, publieke en semi-publieke actoren en de burgers en belangengroepen.

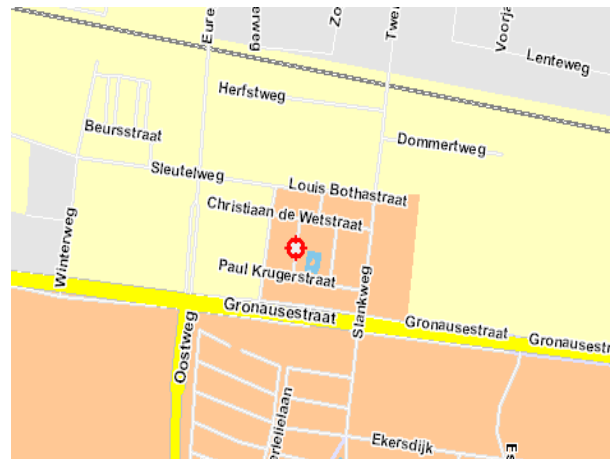
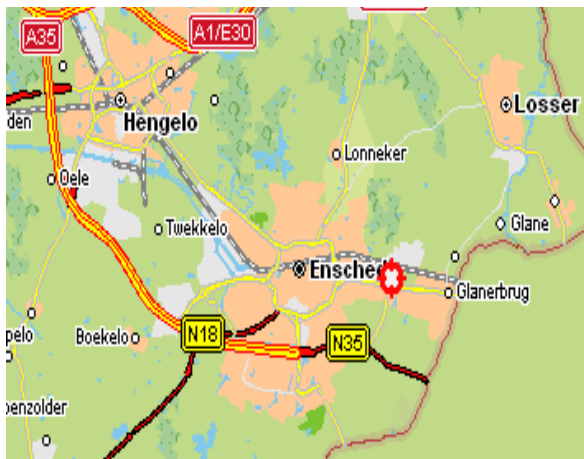
Hoofdstuk 4: De transformatie van het woonmilieu in Enschede Dolphia.

Dolphia is een bijzondere wijk tussen Enschede en Glanerbrug. De wijk Dolphia is gelegen net buiten Enschede en wordt begrensd door de Gronausestraat, Croniestraat, Slankweg en de Louis Bothastraat (kaart 4.1)

Dolphia was een tuindorp voor textielarbeiders. Oorspronkelijk was Dolphia een woonwijk met een mooi parkje en een vijver met enige kleine middenstand. Maar Dolphia is in de loop der jaren sterk veranderd. Nu is Dolphia een vooroorlogse wijk met kleine vooroorlogse woningen waar de “bevoorrechte” arbeider in de loop der jaren deels is vervangen door bewoners uit andere vooroorlogse volksbuurten en woonwagencentra uit Enschede.



Kaart 4.1: Enschede Dolphia.



In dit hoofdstuk zal een analyse worden gegeven van de wijk Dolphia. Deze analyse zal bestaan uit de volgende drie stappen:

1. Beschrijving van bestaand woonmilieu.
2. Aanleiding van transformatie van het woonmilieu en het doel van de transformatie van het woonmilieu.
3. Betrokken actoren bij transformatieproces van woonmilieu.

§ 4.1 Beschrijving bestaand woonmilieu Dolphia.

Bij de beschrijving van het woonmilieu van Dolphia wordt een economische, een sociale en een fysieke analyse gemaakt. Bij de beschrijving van het bestaande woonmilieu wordt uitgegaan van de situatie in het jaar 2005, het moment van het begin van het transformatieproces van de wijk Dolphia.

§ 4.1.1 Economische analyse Dolphia.

De gemiddelde economische situatie van Dolphia kan niet rooskleurig genoemd worden. Ondanks de enorme terugloop van de werkloosheid in Nederland is de werkloosheid in Dolphia relatief erg hoog gebleven. Het aantal ingeschreven werkzoekenden staat op 17,5%. Het totaal aantal niet-werkenden bedraagt 46%. Voor de gemeente Enschede is het percentage niet-werkenden 22% (Spil Adviesgroep, 2001). Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden van Dolphia (€ 10.620,- per jaar) is lager dan in de rest van de

gemeente Enschede. 27% van de bewoners van Dolphia heeft betalingsproblemen. Professionals die in de wijk werkzaam zijn vermelden dat het gemiddelde inkomen per huishouden veel hoger ligt dan hiervoor aangegeven.

Dolphia mag dan wel van oorsprong een buurt zijn voor arbeiders, maar tegenwoordig draait het in Dolphia om de "handel". De inkomsten uit de "handel" vullen de uitkering aardig aan. De betalingsproblemen en schulden die de bewoners van Dolphia hebben zijn dan ook niet te verklaren vanuit het inkomensniveau, maar vanuit de leefstijl die er gehanteerd wordt.



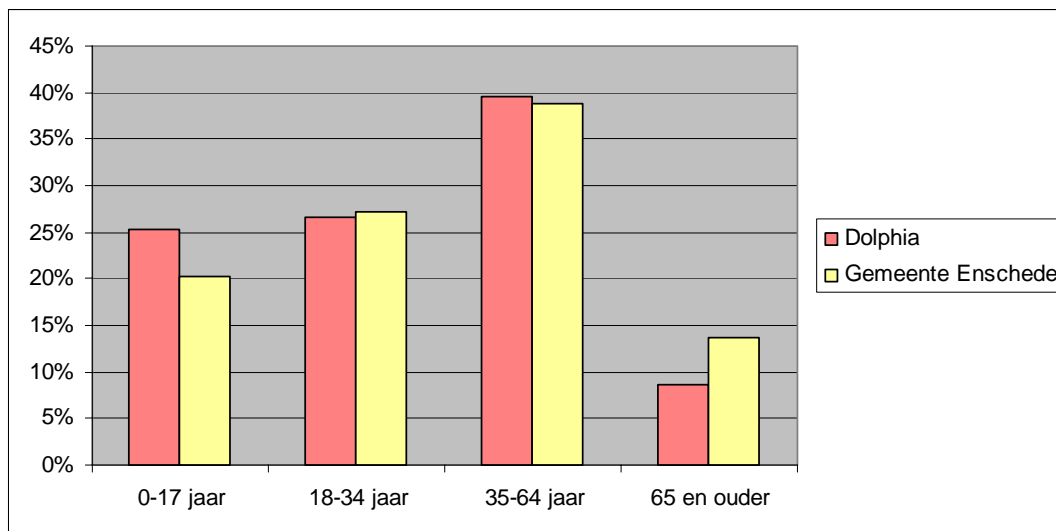
§ 4.1.2 Sociale analyse Dolphia.

De sociale analyse van Dolphia bestaat uit een demografische analyse en een leefbaarheidsanalyse. Bij de demografische analyse zullen het aantal inwoners, de leeftijdsopbouw, de huishoudensgrootte en de etniciteit behandeld worden. De sociale problematieken en de leefbaarheid in de wijk komen aan de orde bij de leefbaarheidsanalyse.

Demografische analyse Dolphia:

Het aantal inwoners in de gemeente Enschede is groeiende, de gemeente Enschede heeft op 1 januari 2005 een inwonertal van 153.682 (GBA gemeente Enschede, 2005). De wijk Dolphia kent een geregistreerd inwonertal van 818 mensen (GBA gemeente Enschede, 2005). 51% van de inwoners op Dolphia zijn vrouwen, het overige deel (49%) zijn mannen. In de volgende figuur wordt de leeftijdsopbouw van Dolphia weergegeven in relatie tot de gemeente Enschede.

Figuur 4.1: Leeftijdsopbouw Dolphia.

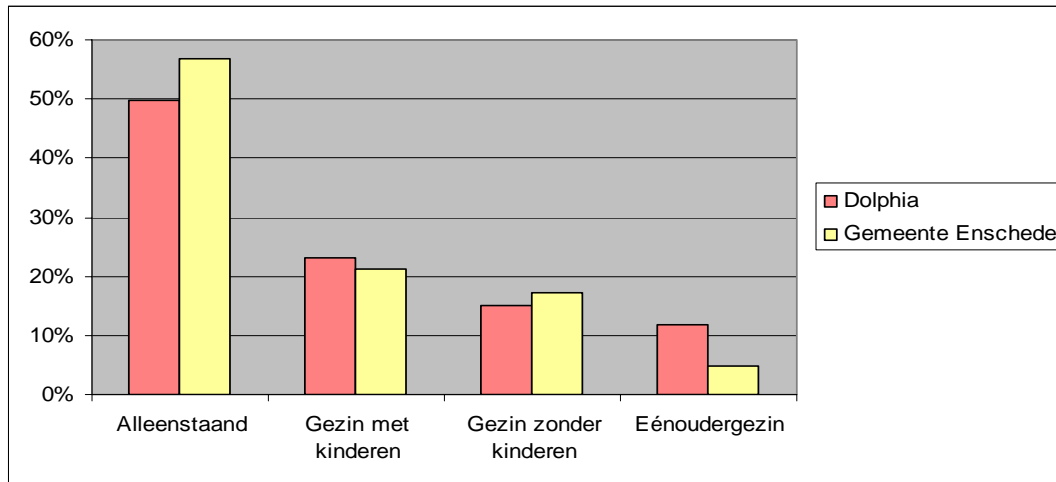


Bron: GBA gemeente Enschede (2005).

De leeftijdsopbouw van Dolphia is vergelijkbaar met de rest van de gemeente Enschede. Het aandeel jongeren is in Dolphia iets groter dan in het overige deel van de gemeente Enschede, terwijl het aandeel 65+ kleiner is in Dolphia in vergelijking met de gemeente Enschede.

In figuur 4.2 wordt een overzicht gegeven van de huishoudenssamenstelling van Dolphia in vergelijking tot de gemeente Enschede.

Figuur 4.2: Huishoudenssamenstelling Dolphia.

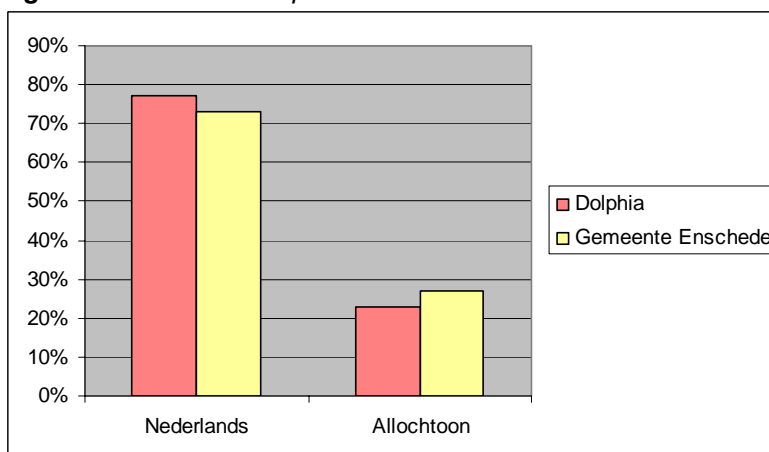


Bron: GBA gemeente Enschede (2005).

In Dolphia wonen 420 huishoudens, de gemiddelde woningbezetting op Dolphia is 1,95 bewoners per woning, in de gemeente Enschede is dit 1,84. Opmerkelijk is dat in de GBA van de gemeente Enschede staat vermeld dat in Dolphia maar 345 woningen staan, waartegen 420 huishoudens wonen in Dolphia. In vergelijking met de gehele gemeente Enschede wonen in Dolphia twee keer zoveel éénoudergezinnen. Hierbij moet vermeld worden dat de geregistreerde situatie niet overeenkomt met de situatie die in de praktijk aangetroffen wordt, het vermoeden bestaat dat in de wijk Dolphia op bovengemiddelde schaal illegale bewoning plaatsvindt. Deze vorm van illegale bewoning heeft een negatief effect op de cijfers van etnische afkomst, aantal bewoners, werkloosheid en op de sociale dynamiek in de wijk.

In figuur 4.3 wordt de etniciteit weergegeven. Uit de grafiek blijkt dat ongeveer een kwart van de bevolking van de gemeente Enschede allochtoon is. In de wijk Dolphia is het percentage allochtonen iets lager in vergelijking met de gemeente Enschede. De allochtone bewoners van Dolphia zijn met name afkomstig uit de westerse landen en Oost-Europa, daarnaast zijn er ook nog enkele bewoners die afkomstig zijn uit Indonesië, Suriname, Nederlandse Antillen en Turkije.

Figuur 4.3: Etniciteit Dolphia.



Bron: GBA gemeente Enschede (2005).

Leefbaarheidsanalyse Dolphia:

In de inleiding van dit hoofdstuk werd aangegeven dat Dolphia een wijk is met vele sociale problemen. Al jaren wordt er in de gemeente Enschede geroepen dat er ingegrepen moet worden in de wijk Dolphia. Er zijn vele plannen bedacht en gemaakt, maar tot een uitvoering

is het nooit gekomen. Begrippen als buurtaanpak, sociale vernieuwing en grote stedenbeleid zijn er op losgelaten om de buurt van nieuwe impulsen te voorzien. Dit alles heeft niet geleid tot een omkeer van Dolfhia. De problemen van Dolfhia concentreren zich vooral op het economische en sociale vlak, waaronder arbeid, onderwijs, opvoeding, leefbaarheid, criminaliteit, welzijn en zorg. Aan de hand van de probleemgebieden is er een sterktezwakte-analyse gemaakt (tabel 4.1). Deze sterktezwakte-analyse maakt duidelijk dat er al vele jaren aandacht is voor de problematieke situatie die is ontstaan in de wijk Dolfhia.

Tabel 4.1: Sociale sterktezwakte-analyse Dolfhia

| Sterke punten | Zwakke punten |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiatieven op het gebied van wijkwelzijnswerk. ▪ Initiatieven op het gebied van buurtbeheer. ▪ Projecten gericht op het verminderen en/of opheffen van onderwijsachterstand. ▪ Het aanwijzen van de buurt als sociaal vernieuwingsbeleid. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sociaal maatschappelijke en sociaal economische degradatie. ▪ Veel werklozen en arbeidsongeschikten. ▪ Overlast en criminaliteit. ▪ Laag welzijnsniveau (sociale problemen, laag onderwijsniveau, weinig deelname aan sociale maatschappelijke activiteiten) |

Bron: *Dolfhia, het is alles of niets....* (2001).

De bewoners van Dolfhia voelen zich sociaal geïsoleerd van de rest van de gemeente Enschede. Deze gevoelens zijn niet onterecht, de instanties in de gemeente Enschede hebben in het verleden te weinig actie ondernomen om

Dolfhia weer een sociale leefbare woonwijk te laten zijn. Er is niet ingegrepen door de instanties om de sociale en fysieke verpaupering van Dolfhia tegen te gaan. Dolfhia staat bekend in de gemeente Enschede als een asociale achterstandswijk waar alle door de wet verboden activiteiten gedoogd werden.

De bewoners van Dolfhia zijn geruime tijd aan hun lot overgelaten, ze leefden in een negatief netwerk waar hun eigen normen, waarden en wetten gelden. Dolfhia is een woonwijk waar veel sociale problemen zijn. In het jaar 2004 zijn er bij de Politie Twente 84 fysieke overlastmeldingen, 50 sociale overlastmeldingen en 8 verkeersoverlastmeldingen geregistreerd. In de onderstaande tabel worden de melding uitgesplitst naar type overlast.

“De klok van de bewoners van Dolfhia loopt niet gelijk met de klok van de rest van de bewoners van de gemeente Enschede”
(B. Konter, *Ons Huis*)

Tabel 4.2: Meldingen Politie Twente

| Overlastmelding | Kengetal Dolfhia | Kengetal gemeente Enschede |
|----------------------|------------------|----------------------------|
| Sociale problemen | 14,5 | 10,3 |
| Fysieke onveiligheid | 24,2 | 18,3 |
| Verkeersongevallen | 0,39 | 1,13 |

Bron: *GBA gemeente Enschede (2004)* (Kengetal per 100 woonruimten)

Opvallend is dat de sociale problemen en de fysieke onveiligheid groter zijn van Dolfhia dan in de rest van de gemeente Enschede. De sociale problemen zijn in veel gevallen psychiatrische problemen, huiselijk geweld, financiële problemen en problemen die samenhangen met het woongedrag (geluidsoverlast etc.). De oorzaak hiervan is het veelvuldige gebruik van drugs en alcohol door de bewoners van Dolfhia. De omvang van deze doelgroep is op dit moment nog niet goed in beeld.

Het buurthuis van Dolfhia speelt een belangrijke rol voor de leefbaarheid in de wijk, het buurthuis fungeert als ontmoetingsplek van Dolfhia. In het buurthuis worden door Wijkwelzijnsstichting Oostgrens diverse activiteiten georganiseerd voor de buurt. De activiteiten zijn vooral toegespitst op de jongeren en de vrouwen in de wijk. Daarnaast is er ook de peuterspeelzaal in het buurthuis gevestigd waardoor veel bewoners van Dolfhia het buurthuis bezoeken. Naast de omschreven activiteiten vinden er informele ontmoetingen plaats tussen bewoners waarbij ze elkaar kunnen helpen met het oplossen van de problemen. Kortom het buurthuis is onmisbaar voor de bewoners van Dolfhia en draagt sterk bij aan de leefbaarheid in de wijk.

§ 4.1.3 Fysieke analyse Dolphia.

Fysiek gezien is Dolphia een mooi tuindorpje in de gemeente Enschede. Het is een karakteristieke woonwijk uit de jaren '30 met een mooi parkje en een vijver. Zoals blijkt uit tabel 4.3 is 81% van de woningvoorraad van Dolphia een huurwoning, het aandeel huurwoningen voor de gemeente Enschede is gemiddeld 54%. Er kan dus geconcludeerd worden dat Dolphia een sociale huurwijk is. In de wijk Dolphia staan uitsluitend grondgebonden woningen, het overgrote deel van de woningen zijn rijwoningen. De woningkwaliteit van de huurwoningen zijn niet optimaal, dit wil niet zeggen dat alle woningen gesloopt zullen moeten worden. Integendeel zelfs, een tuindorpje als Dolphia heeft stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten die eigenlijk bewaard zouden moeten blijven. Vanwege de sociale problemen in Dolphia is het noodzakelijk om woning te slopen en hiervoor nieuwe woningen voor terug te bouwen. De overige woningen van Dolphia zullen technisch kwalitatief verbeterd moeten worden en eventueel zullen enkele woningen samengevoegd moeten worden, zodat er grotere woningen zullen ontstaan in de woonwijk.



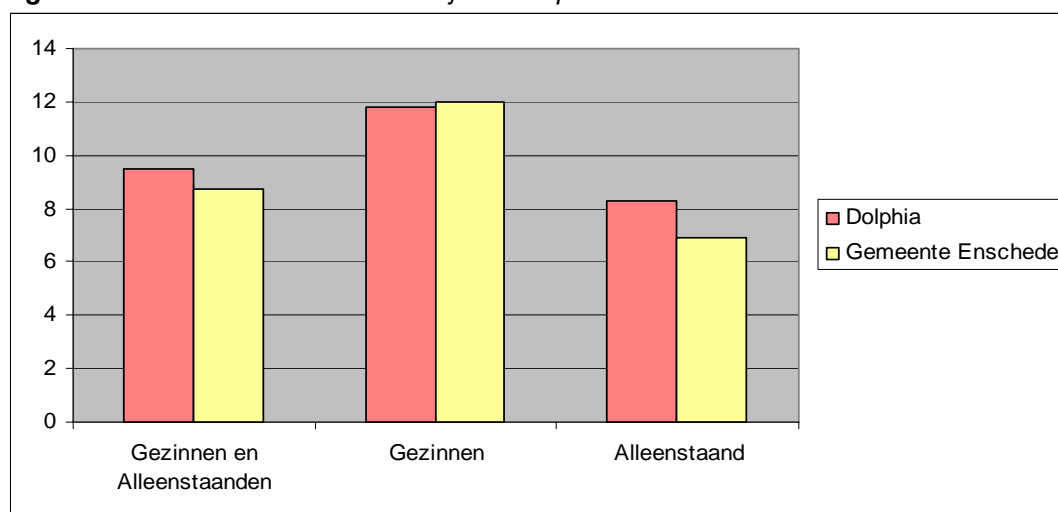
Tabel 4.3: Eigendom woningen Dolphia

| Eigendomssituatie woningen | Absoluut | Relatief |
|----------------------------|------------|-------------|
| Koopwoningen | 65 | 19% |
| Huurwoningen | 279 | 81% |
| Totaal | 344 | 100% |

Bron: GBA gemeente Enschede (2004).

In de onderstaande figuur wordt de gemiddelde woonduur weergegeven. Voor Dolphia is de gemiddelde woonduur langer dan voor de rest van de gemeente Enschede. Wat betreft de woonduur van de gezinnen van Dolphia is er geen verschil op te merken met de gemeente Enschede. De woonduur voor alleenstaanden is in de gemeente Enschede korter dan in Dolphia. Dit heeft onder andere te maken met het aanbod van betaalbare huurwoningen in Dolphia, waardoor de woonwijk financieel aantrekkelijk is voor alleenstaanden.

Figuur 4.4: Gemiddelde woonduur in jaren Dolphia.



Bron: GBA gemeente Enschede (2005).

Met uitzondering van het buurthuis en de peuterspeelzaal zijn in de woonwijk Dolphia geen voorzieningen voor de bewoners. De scholen en de winkels voor de dagelijkse levensbehoefte bevinden zich buiten de woonwijk. Uit een enquête blijkt dat de bewoners in

het algemeen tevreden zijn over de fysieke voorzieningen, alleen zijn de respondenten ontevreden over het winkelaanbod (Activa, okt. 2005). In de onderstaande afstandentabel wordt de afstand weergegeven van de voorziening die op kortst mogelijke afstand van Dolphia liggen. Zoals uit de tabel blijkt moeten de bewoners van Dolphia in vergelijking met de rest van de bewoners van de gemeente Enschede gemiddeld genomen een grotere afstand overbruggen om bij de voorzieningen te komen. Voorzieningen op het gebied van openbaar vervoer zijn er wel in Dolphia, de woonwijk is ontsloten door midden van een stadsbusverbinding aan de Gronausestraat.

Tabel 4.4: Afstandentabel voorzieningen voor Dolphia

| Voorziening | Gemiddeld aantal af te leggen m. vanaf Dolphia | Gemiddeld aantal af te leggen m. in gemeente Enschede |
|--------------------|--|---|
| Buurthuis | 147 | 675 |
| School | 591 | 406 |
| Bank | 1601 | 689 |
| Postkantoor | 1832 | 660 |
| Supermarkt | 1151 | 505 |
| Speeltuin | 1283 | 829 |
| Speelvoorzieningen | 151 | 197 |

Bron: GBA gemeente Enschede (2004).

Wat betreft de openbare ruimte wordt het groen van Dolphia (de vijver en het park) ervaren als een kwaliteit van de woonwijk. De parkeergelegenheid en de bestrating van de wegen zijn slecht. De bewoners klagen dat er te weinig parkeergelegenheid is in de wijk, dit geldt vooral voor de kleine vrachtwagentjes. Het probleem van de parkeergelegenheid is niet een specifiek probleem voor Dolphia, dit probleem komt in vele woonwijken voor.

§ 4.2 De transformatie van het woonmilieu.

In deze paragraaf zal een onderscheid gemaakt worden tussen de aanleiding van de transformatie van het woonmilieu in Dolphia en het doel van de transformatie van het woonmilieu. Dit zal met behulp van de theorie van de SmartAgentCompany worden verklaard. Ook zal omschreven worden aan de hand van welke deelprojecten het gestelde doel van de transformatie van het woonmilieu bereikt zal worden.

§ 4.2.1 Aanleiding van de transformatie van het woonmilieu.

Decennia geleden was Dolphia nog een rustige woonwijk met enkele winkelvoorzieningen aan de rand van de gemeente Enschede. Sinds enkele jaren geleden is de leefbaarheid in de woonwijk Dolphia sterk afgenomen. Indien het heersende woonmilieu van Dolphia vergeleken wordt met de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany komt het woonmilieu “de modale gezinswijk” het meest overeen met het woonmilieu van Dolphia. In de volgende tabel zijn de kenmerken omschreven van “de modale gezinswijk”.

Tabel 4.5: Kenmerken woonmilieu “de modale gezinswijk”.

| Belevingsprofiel | Leeftijdlevensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verankerden ▪ Terugtrekkers ▪ Stille luxe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine huishoudens, ouder. ▪ Gezinnen. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Laag opgeleid ▪ Inkomen modaal en laag | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buiten centrum milieu en buitenwijk middelgrote stad. ▪ 65% huurwoningen ▪ Rijwoningen, portiek- en galerijflat. |

Bron: SmartAgentCompany (2000).

Volgens de benadering van de SmartAgentCompany hebben de bewoners van Dolphia de meeste overeenkomsten met het belevingsprofiel “terugtrekkers”. Er wonen ook bewoners conform het belevingsprofiel “verankerden”, hierbij betreft het wel de “verankerden” met minder dan een modaal inkomen. Het opleidingsniveau op Dolphia is laag, analfabetisme komt dan ook nog voor in Dolphia. Er wonen veel gezinnen op Dolphia, vooral het aantal éénoudergezinnen is relatief hoog.

De opkomst van de sociale vernieuwing in de jaren '90 is mede oorzaak om over te gaan tot transformatie van het woonmilieu op Dolfhia. Om het woonmilieu van Dolfhia te transformeren liggen economische, sociale en fysieke gronden ten grondslag. De economische aanleiding is dat de woonwijk Dolfhia een hoog percentage niet-werkende kent en dat het gemiddeld geregistreerd besteedbaar inkomen veel lager is dan elders in de gemeente Enschede. Uit de analyse in paragraaf 4.1 blijkt dat Dolfhia een wijk is met vele sociale problemen. De belangrijkste knelpunten in sociaal opzicht om Dolfhia te transformeren zijn:

- De eigen normen en waarden die door een deel van de bewoners worden gehanteerd. Veel waarden en normen die geaccepteerd worden door de bewoners van Dolfhia, zullen in andere wijken gezien worden als niet tolerend gedrag.
- Een deel van de bewoners bevindt zich in een negatief netwerk in de wijk en ziet geen kans om zich hieraan te ontworstelen.

Deze knelpunten bestaan al vele jaren, in het verleden is er teveel gedoogd in de wijk Dolfhia, de verantwoordelijke instanties hebben niet of onvoldoende ingegrepen. Mede doordat er niet ingegrepen werd of een gedoogd beleid gehanteerd werd, was het voor een deel van de bewoners die betrokken zijn bij illegale activiteiten of in negatieve netwerken zitten een motief om zich te gaan vestiging in de wijk Dolfhia.

In Dolfhia wonen net als in vele andere achterstandswijken niet allemaal dezelfde soort mensen. Maar opgeteld ontbreekt het bij een belangrijke kerngroep bewoners op Dolfhia aan zelfvertrouwen, goede wil om te veranderen en aan zelfrespect.

Het imago van Dolfhia in de omgeving is slecht: "Dolfhia is niks", dit is ook de mentaliteit van de Dolfhianen zelf: "wij zijn niks".
(Dolfhia, het is alles of niets...)

De fysieke aanleiding om tot transformatie over te gaan op Dolfhia zijn de nieuwbouwontwikkelingen van het Eschmarkerveld, rondom het tuindorp Dolfhia. Het Eschmarkerveld is een nieuwbouwplan, onderdeel van de VINEX-locatie De Eschmarke. De nieuwbouwontwikkelingen van het Eschmarkerveld bieden kansen om de geïsoleerde fysieke en sociaal-maatschappelijke situatie van Dolfhia te doorbreken.

§ 4.2.2 Doel van de transformatie van het woonmilieu.

Het doel van de transformatie van het woonmilieu op Dolfhia is om een sociale en fysieke integratie van Dolfhia en Eschmarkerveld te bewerkstelligen. Ofwel het geven van een positieve kwaliteitsimpuls aan de wijk Dolfhia, die weer zijn uitwerking moet hebben op de leefbaarheid op Dolfhia, zodat de kans van slagen van het integratieproces wordt vergroot. Het doel is om een nieuw gezamenlijk woonmilieu te creëren voor de wijken Dolfhia en Eschmarkerveld, het zal één wijk moeten worden. Indien er gekeken wordt naar de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany zal de nieuwe wijk een "randmilieu" moeten worden (tabel 4.6).

Tabel 4.6: Kenmerken woonmilieu "randmilieu".

| Belevingsprofiel | Leeftijdlevensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Samenlevers ▪ Verankerden ▪ Dynamische individualisten | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gezinnen ▪ Jonge samenwonenden | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoger dan gemiddeld opgeleid. ▪ Meerderheid verdient meer dan modaal. ▪ Overgrote meerderheid in bezit van 1 of 2 auto's. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buiten centrum milieu en buitenwijk middelgrote stad. ▪ Grondgebonden woningen ▪ Koopwoningen 55% |

Bron: SmartAgentCompany (2000).

De nieuwbouw van het plan Eschmarkerveld bestaat uit 5 buurten. Dolfhia, behorende tot buurt 5, vormt maar een klein deel van de nieuw te bouwen wijk. In buurt 5 zullen de sociale huurwoningen terug gebouwd worden, die onttrokken zijn aan de woningvoorraad door de sloop van de woningen op Dolfhia. In de overige buurten van het Eschmarkerveld worden vooral grondgebonden koopwoningen gebouwd in het midden- en hogere prijssegment. Om de doelstelling van sociale en fysieke integratie van Dolfhia en Eschmarkerveld te bewerkstelligen zijn er enkele sociale en fysieke deelprojecten opgesteld. De sociale

deelprojecten zijn ondergebracht in de “*Sociale Aanpak Dolphia*”. De doelgroep voor deze sociale aanpak zijn:

- De bewoners met een negatief netwerk
- Sociaal inactieven
- Kinderen en de moeders

1. Dolphia, achter de voordeur:

Het project “Dolphia, achter de voordeur” is een project om het aantal problemen achter de voordeur te signaleren en zo veel mogelijk proberen op te lossen en verder te beperken. Hiervoor is het Wijkzorgteam ingesteld bestaande uit afgevaardigden van verschillende instellingen, waaronder gemeente, woningbouwcorporatie, maatschappelijk werk, gezondheidszorg, jeugdhulpverlening, politie, justitie etc. Welke instellingen betrokken zijn bij het Wijkzorgteam is sterk afhankelijk van de op dat moment heersende problematiek. Om dit deelproject tot een succes te kunnen brengen is een goede onderlinge samenwerking van instellingen noodzakelijk en het adequate optreden van instellingen bij probleemsignaleringen.

2. Toezicht en handhaving:

Het project “toezicht en handhaving” is een project waar de politie en de woningbouwcorporatie bij betrokken zijn. De doelstelling van dit project is om de leefbaarheid en de veiligheid in de woonomgeving te garanderen. Bij dit project zal de nadruk niet uitsluitend op handhaving liggen, er zullen ook sociale leerprojecten aan de bewoners van Dolphia aangeboden worden, bijvoorbeeld hoe ze met de regelgeving om moeten gaan en projecten als theorieles voor auto en bromfiets.

3. Educatie en opvoeding:

De doelgroep voor het project “educatie en opvoeding” zijn kinderen en volwassenen. Voor de kinderen, vooral de kinderen van 12-18 jaar die een aandachtsgroep is, worden activiteiten naast de school georganiseerd om proberen zorg te dragen dat de kinderen niet op het verkeerde pad terecht komen. De basisschool en wijkwelzijn zijn de aangewezen organisaties om dit project op te starten. Het is ook belangrijk dat de kinderen uit Dolphia naar dezelfde school gaan als de kinderen uit het Eschmarkerveld, zodat dit de integratie bevordert. Naast de activiteiten voor kinderen zullen er ook activiteiten voor volwassenen georganiseerd worden, deze activiteiten zullen plaats vinden op school, in het buurthuis, maar ook elders in de gemeente zodat de bewoners van Dolphia ook in contact komen met andere bewoners in de gemeente Enschede.

4. Sociale activering/werk “Dolphia op de ladder”:

Sociale activering is belangrijk voor de bewoners van Dolphia. Veel bewoners ontvangen maandelijks een uitkering, daarnaast zijn er ook bewoners die inkomsten ontvangen uit activiteiten die niet legitiem zijn. Doelstelling van Dienst Maatschappelijke Ondersteuning (DMO) van de gemeente Enschede is om te streven naar een harde en snelle uitstroom van uitkeringsgerechtigden voor de wijk Dolphia. De bewoners zullen niet “uitkeringsgericht” moet denken, maar “werkgericht denken zonder uitkering”. Om dit zo optimaal mogelijk te realiseren is handhaven en zorg dragen voor regulier werk noodzakelijk. Een standaardaanpak is hierbij niet mogelijk, maatwerk is vereist. Dit deelproject draagt bij aan een sociale en economische verbetering van de wijk Dolphia.

5. Betrokkenheid wijkbewoners:

Het doel is om bewoners meer te betrekken bij maatschappelijke activiteiten in de wijk. Met behulp van verschillende werkgroepen die samenhangen met de fysieke deelprojecten in Dolphia wordt de betrokkenheid vergroot. Voorbeeld zijn de werkgroepen sloop-nieuwbouw, openbare ruimten, buurthuis, kinderboerderij. De gemeente, de woningcorporatie en wijkwelzijn, die zorg draagt voor bewonersondersteuning, zullen deze projecten samen met de bewoners van Dolphia gaan opzetten en verder structureel gaan uitwerken.

6. Gezondheid (eten en bewegen):

Het project “gezondheid” is een project om de bewoners gezond te laten leven, dit project is specifiek gericht op kinderen. Aandachtpunten in dit deelproject zijn voeding en beweging. Om de projectdoelstelling te realiseren is het van belang om het cursusaanbod voor de bewoners hierop af te stemmen, zodat er een gezond leefpatroon aangeleerd kan worden. Naast wijkwelzijn en de basisschool spelen ook de gemeente en de gezondheidszorg hierin een rol.

Om de sociale doelstellingen te realiseren zijn enkele fysieke ingrepen noodzakelijk. Een fysieke koppeling tussen Dolphia en Eschmarkerveld biedt de kans voor de buurt om ook sociaal gezien weer aansluiting te vinden bij de stad Enschede. Vier fysieke deelprojecten zijn er omschreven voor de transformatie van het woonmilieu op Dolphia:

1. Verbetering bestaand Dolphia:

Om de fysieke en sociale integratie goed te kunnen laten verlopen is het noodzakelijk om bestaand Dolphia te verbeteren. De openbare ruimte op Dolphia zal geherstructureerd worden, dit wil zeggen een opknapbeurt voor de wegen en extra aandacht voor het parkeren op Dolphia. Er zullen fysieke verbeteringen plaats vinden aan de bestaande woningen op Dolphia. Om de eenzijdige eigendomsverhouding van de woningen op Dolphia te doorbreken is het de intentie om 20% van de bestaande huurwoningenvoorraad te verkopen aan zittende huurders of te verkopen bij mutatie. De gemeente Enschede draagt zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte, het aanbrengen van verbeteringen aan bestaande woningen en het verkopen van huurwoningen is de verantwoordelijkheid voor woningcorporatie Ons Huis.

2. Verbinding Dolphia – Eschmarkerveld:

Een sterke verbinding tussen Dolphia en Eschmarkerveld is essentieel voor de transformatie van het woonmilieu op Dolphia. Het stedenbouwkundigplan, vooral ten aanzien van water, groen, infrastructuur en de bebouwing speelt hierin een belangrijke rol. De gemeente Enschede draagt hiervoor verantwoordelijkheid. Het doel is om vanuit de Gronausestraat een “groene” zone te maken tot de nieuwbouw in het Eschmarkerveld. Door het niet sluitende krijgen van de exploitatie en te voldoen aan de Europese richtlijnen van het aantal m² bebouwing om in aanmerking te komen voor de subsidie voor het buurthuis is besloten om de “groene” zone tussen Dolphia en Eschmarkerveld kleiner te maken zodat er meer woningen gebouwd kunnen worden. Ook wordt bekeken of aansluiting gevonden kan worden in straatnaamgeving tussen Dolphia en Eschmarkerveld.

3. Sloop – nieuwbouw 84 woningen:

De bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen op Dolphia is voldoende en de architectuur wordt als positief gewaardeerd. Er ligt geen directe opgave om de woningvoorraad aan te pakken op Dolphia. Sloop van een aantal woningen om daarmee de fysieke integratie van Eschmarkerveld en Dolphia te versterken is echter wel noodzakelijk. Op de locatie van bestaand Dolphia wordt voor minimaal 50% aan sociale huurwoningen teruggebouwd. In het totale plan van Eschmarkerveld, inclusief het bestaande deel van Dolphia worden 84 sociale huurwoningen teruggebouwd. Daarnaast is het van belang om in het Eschmarkerveld een aantal bereikbare woningen te bouwen om doorstroommogelijkheden te bieden voor een aantal bewoners van Dolphia. Woningcorporatie Ons Huis, de gemeente Enschede en de ontwikkelende partijen in het Eschmarkerveld (buurt 5) dragen hiervoor verantwoordelijkheid.

4. Sloop – nieuwbouw buurthuis:

Het huidige buurthuis op Dolphia staat centraal en speelt een belangrijke rol in het sociale leven van de bewoners van Dolphia. Indien het buurthuis bij de ontwikkeling van het Eschmarkerveld op de huidige locatie blijft staan, zal dit de geïsoleerde positie van Dolphia alleen maar versterken. Bij de ontwikkeling van het Eschmarkerveld is het daarom van

belang dat er een buurt- of wijkcentrum wordt gebouwd dat ten behoeve van de gehele wijk functioneert, dus Eschmarkerveld en Dolphia. Uit onderzoek blijkt dat voor 87% van de bewoners het buurthuis onmisbaar is of een belangrijke ontmoetingsfunctie in de wijk (54%) is (Activa, 2005). Aanbevelingen zijn dat er behoefte is aan een nieuw ontmoetingscentrum, maar dit ontmoetingscentrum dient zowel voor de nieuwe als de oude bewoners uitnodigend te zijn om er gebruik van te maken. Het is van belang dat de locatie, architectuur en de bereikbaarheid voor de nieuwe en oude bewoners geen wezenlijk verschil maakt. Als locatie is bewust gekozen voor de voormalige sportvelden, ten noorden van de L. Bothastraat, omdat die gelegen is in het nieuwbouwplan Eschmarkerveld en aan de rand van Dolphia. De gemeente Enschede, woningcorporatie Ons Huis en wijkwelzijn zijn de partijen die verantwoordelijk zijn voor de realisatie van het nieuwe buurthuis en daarna het oprichten van activiteiten voor een brede laag van de bevolking, zodat deze ten goede komen aan de integratie tussen de bewoners van Eschmarkerveld en de bewoners van Dolphia. Vanwege het ontvangen van Europese subsidies (VISP) bestaat er voor het project sloop-nieuwbouw buurthuis een tijdsdruk. Het nieuwe buurthuis zal versneld gerealiseerd worden in vergelijking met de overige bouwplannen van het Eschmarkerveld en de bestaande locatie van Dolphia.

§ 4.3 Het transformatieproces van het woonmilieu.

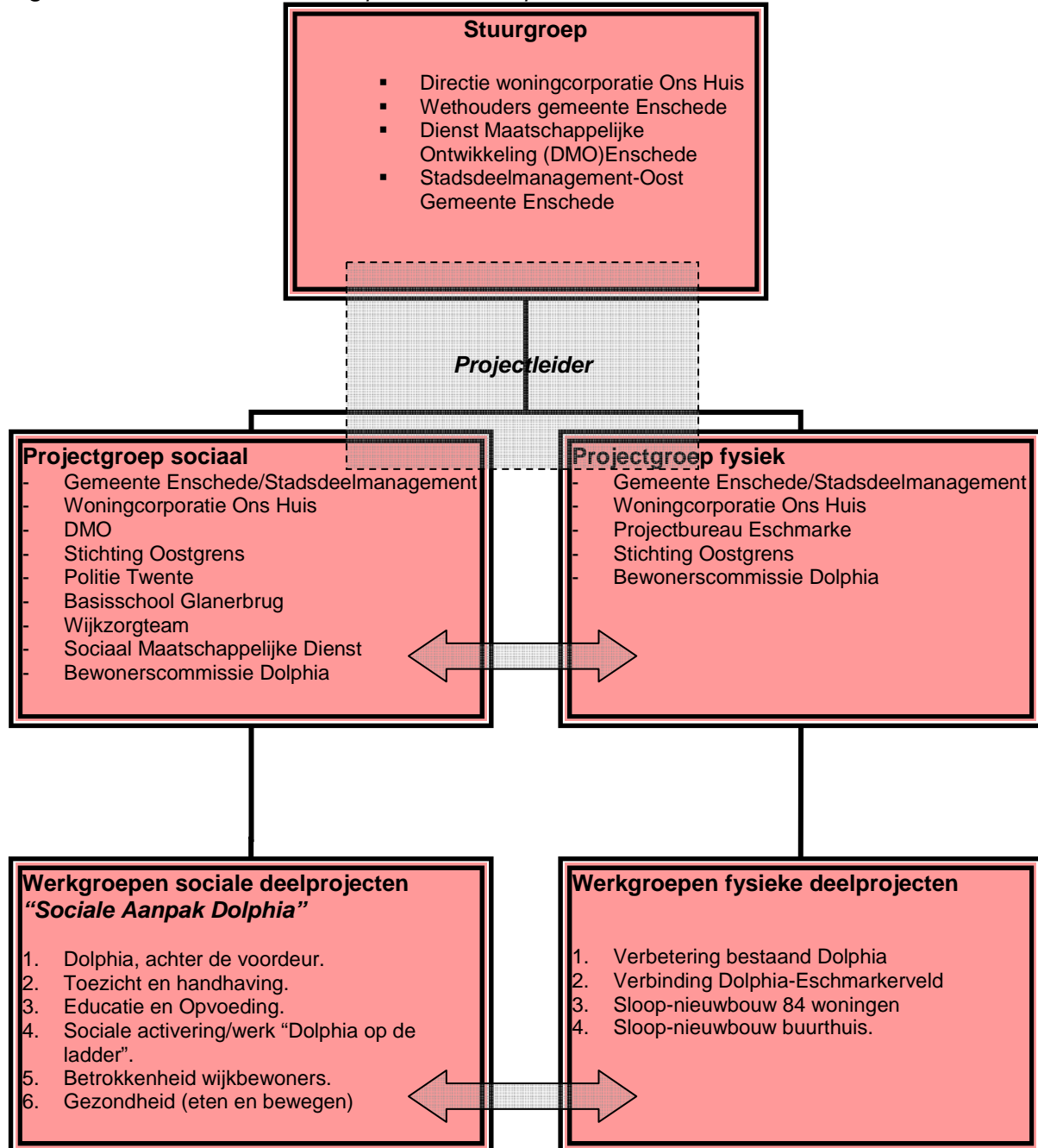
In relatie tot het transformatieproces van het woonmilieu in Dolphia wordt in deze paragraaf een omschrijving gegeven van de organisatiestructuur van het transformatieproces (§ 4.3.1) en een omschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken actoren in het transformatieproces (§ 4.3.2). Tenslotte zullen opinies en meningen van enkele actoren over het functioneren van het transformatieproces van het woonmilieu worden weergegeven. Deze opinies en meningen zijn gebaseerd op de afgenomen interviews, de bijgewoonde vergaderingen en de bewonersbijeenkomsten.

§ 4.3.1 De structuur van het transformatieproces van het woonmilieu.

De structuur van het transformatieproces (figuur 4.5) heeft betrekking op de sociale en fysieke deelprojecten waarbij vele actoren betrokken zijn. De deelprojecten zijn onderling van elkaar afhankelijk ten aanzien van de voortgang en de inhoud van de deelprojecten. Een integrale benadering van het transformatieproces is dus belangrijk. De aanpak van het transformatieproces zal organisatorisch begeleid en gestuurd worden door de stuurgroep onder voorzitterschap van woningcorporatie Ons Huis, de trekker van het transformatieproces. Wethouders van de gemeente Enschede, het management van Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling en het Stadsdeelmanagement-Oost gemeente Enschede hebben zitting in de stuurgroep. De stuurgroep neemt de uiteindelijke besluiten en is eindverantwoordelijke. Onder de stuurgroep functioneren de sociale en fysieke projectgroep. In deze projectgroepen wordt het beleid gemaakt en uitgevoerd. In de projectgroepen zijn naast de actoren van de stuurgroep ook Projectbureau Eschmarke, welzijnsinstelling Stichting Oostgrens, Politie Twente, Sociaal Maatschappelijke Dienst gemeente Enschede, Basisschool Glanerbrug, de Bewonerscommissie en diverse zorginstellingen actief. Bij een transformatieproces is het van belang dat de bewoners in de wijk erbij worden betrokken, er zal gedurende het proces voortdurend gecommuniceerd moeten worden met bewoners en vertegenwoordiging van de bewoners. In de wijk Dolphia zal dit door middel van werkgroepen worden gedaan, waar naast de bewoners ook hiervoor omschreven actoren actief in deelnemen. De projectleider vormt een verbindingsschakel tussen de beleidsmakers in de stuurgroep en de uitvoering van het beleid in de projectgroepen en werkgroepen en de bewoners of vertegenwoordiging van de bewoners.

Uitgangspunt bij het transformatieproces van een woonmilieu in Dolphia is een integrale benadering, dus gezamenlijk (de fysieke actoren en de sociale actoren) zorg dragen voor het beleid van de transformatie en de uitvoering van de fysieke en sociale deelprojecten. In de praktijk blijkt dat er actoren zijn die niet alleen het beleid maken, maar ook zorg dragen voor de uitvoering van het beleid. Er is hier dan sprake van te weinig interne discussievoering, hier kan een blindheid ontstaan voor problemen.

Figuur 4.5: Structuur transformatieproces Noorderpark-Oost.



§ 4.3.2 Hoe functioneren de actoren in het transformatieproces van het woonmilieu?

Het transformatieproces van het woonmilieu voor de wijk Dolphia is onderverdeeld in fysieke en sociale deelprojecten. Om de deelprojecten succesvol te kunnen realiseren is een goede afstemming van activiteiten tussen de fysieke en sociale actoren belangrijk. In deze paragraaf zal een omschrijving gegeven worden van de rol en verantwoordelijkheden van de fysieke en sociale actoren in het transformatieproces.

Gemeente Enschede:

De gemeente Enschede heeft verschillende rollen en belangen in het transformatieproces van het woonmilieu in Dolphia. Het algemeen belang van de transformatie van het woonmilieu is om de integratie tussen de wijk Dolphia en de nieuwbouwwijk Eschmarkerveld te bewerkstelligen. De gemeente Enschede heeft bestuurlijke en uitvoerende taken in het transformatieproces, daarnaast dragen ze ook (financiële) verantwoordelijkheid voor het

functioneren van enkele actoren. De gemeente Enschede kan samen met Woningstichting Ons Huis omschreven worden als de trekker van het transformatieproces van Dolphia. Op bestuurlijk niveau, ofwel in de stuurgroep, zitten de wethouders van de gemeente Enschede en het Stadsdeelmanagement-Oost. De opzet is om in de stuurgroep in overleg met andere bestuurders het beleid voor het transformatieproces vast te stellen, zodat het uitvoerende apparaat het vastgestelde beleid kan uitvoeren in de sociale en fysieke projectgroep. Vanzelfsprekend is het hebben van politiek draagvlak in de gemeente Enschede van groot belang voor de uitvoering van het vastgestelde beleid. In de periode rond de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2006 kon er enige aarzeling waargenomen worden bij de politieke partijen wat betreft het doorzetten van het transformatieproces van het woonmilieu in de wijk Dolphia.

Naast het bestuurlijke niveau speelt de gemeente Enschede ook een belangrijke rol op het uitvoerende niveau. Het Stadsdeelmanagement-Oost heeft een coördinerende rol in het proces, ofwel het Stadsdeelmanagement-Oost is de spin in het web. Ze dragen zorg voor het functioneren van de gehele gemeentelijke organisatie in het transformatieproces van Dolphia, waarbij het algemeen belang van het transformatieproces van het woonmilieu in Dolphia altijd boven het individuele belang gaat van de gemeentelijke instellingen. Voorbeelden hierbij zijn onder andere de inrichting van de openbare ruimte, bepalen van de waarde van gemeentelijke gronden en onroerend goed in Dolphia, ruimte maken voor extra financiële middelen voor de uitvoering van sociale deelprojecten etc.

Woningcorporatie Ons Huis:

Woningcorporatie Ons Huis is de sociale verhuurder van de wijk Dolphia en heeft daarbij een belangrijke positie in het transformatieproces van het woonmilieu. Naast de gemeente Enschede is woningcorporatie Ons Huis de trekker van het transformatieproces in Dolphia. Ons Huis stelt samen met de gemeente Enschede een samenwerkingsovereenkomst op, waarbij ook andere actoren en de bewoners worden betrokken. Er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Enschede en Ons Huis om draagvlak en medewerking, eventueel gepaard gaande met extra inzet, te creëren voor het realiseren van de samenwerkingsovereenkomst.

Ons Huis heeft in het transformatieproces een fysiek en een sociaal belang. Om de fysieke en sociale deelprojecten goed te coördineren en op elkaar af te stemmen heeft Ons Huis een externe projectleider aangesteld. Daarnaast draagt de externe projectleider zorg voor een goede afstemming tussen het bestuurlijke niveau en het uitvoerende niveau. De externe projectleider wordt mede verantwoordelijk gesteld voor de realisatie van de samenwerkingsovereenkomst. Ook heeft Ons Huis een externe woonconsulente aangesteld specifiek voor het transformatieproces van Dolphia. De woonconsulente houdt zich vooral bezig met uitvoerende taken zoals woningtoewijzing, herhuisvesting, bijdragen aan oplossingen van overlastsituaties etc. Met de aanstelling van de woonconsulente en het openen van een infopunt is Ons Huis meer aanwezig in de wijk Dolphia. Het infopunt wordt bemand door de woonconsulente en andere medewerkers van Ons Huis. De toetredingsdrempel voor vragen bij Ons Huis is met de opening van het infopunt voor vele bewoners van Dolphia sterk verlaagd.

Projectbureau Eschmarke:

Projectbureau de Eschmarke is een gemeentelijke organisatie die de bouw van de VINEX-wijk De Eschmarke, waar nieuwbouwplan Eschmarkerveld onderdeel vanuit maakt, coördineert. De Eschmarke zal een verbinding vormen tussen de oostelijke zijde van de stad Enschede en het naast gelegen dorp Glanerbrug. Naast de realisering van de VINEX-wijk en voorzieningen in de wijk is het ook de taak van Projectbureau Eschmarke om de wijk Dolphia te integreren in het Eschmarkerveld, zodat Dolphia weer een aantrekkelijke woonomgeving wordt waar de inwoners van de gemeente Enschede weer prettig en veilig kunnen wonen. In de praktijk blijkt dat het Projectbureau Eschmarke te weinig rekening houdt met de integratie van Dolphia. Er wordt niet gerealiseerd dat er momenteel mensen wonen op Dolphia die emotionele waarden hebben bij de integratie van Dolphia-Eschmarkerveld. Er is bijvoorbeeld

niet met de bewoners van Dolphia gecommuniceerd dat het stedenbouwkundigplan als gevolg van een niet sluitende exploitatie is vertraagd. Een goede en eenduidige communicatie is van groot belang voor het succesvol realiseren van de transformatie van het woonmilieu. Een slechte communicatie over fysieke plannen en ingrepen kan weer zijn negatieve doorwerking hebben in de sociale deelprojecten. De realisatie van de VINEX-wijk Eschmarke is een kans voor de bewoners van Dolphia, daarnaast ook een kans voor de gehele gemeente Enschede. Dit zullen alle actoren zich moeten realiseren.

Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) gemeente Enschede:

Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) is werkzaam op het gebied van werk en inkomen, onderwijs, sport, cultuur, welzijn en zorg. Door de intrede van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning heeft DMO op het gebied van werk en inkomen een zware opgave te begaan. Er zullen vele huishoudens uit de uitkering moeten stromen en sociaal geactiveerd moeten worden. Dit geldt ook voor de wijk Dolphia. Uit de analyse is gebleken dat in Dolphia veel huishoudens wonen die een uitkering ontvangen. Ook is waargenomen dat er diverse huishoudens zijn die geld verdienen in niet legitieme handel en daarmee hun uitkering zullen aanvullen. DMO zal zorg dragen voor een maximale uitstroom van uitkeringsgerechtigde en daarmee de bewoners van Dolphia sociaal te activeren zodat ze weer van betekenis kunnen zijn voor de maatschappij.

Sociaal Maatschappelijke Dienst (SMD) gemeente Enschede:

Dolphia is een wijk waar veel bewoners te maken hebben met individuele sociale problematiek, ook wel de problemen achter de voordeur genoemd. De Sociale Maatschappelijke Dienst (SMD) is de instelling die er mede zorg voor draagt om de problematiek op te lossen, dan wel onder aandacht te brengen bij andere organisaties. De SMD is een van de actoren die zich bezig gaat houden met de uitvoering van de Sociale Aanpak Dolphia. De SMD vervult daarnaast ook een trekkersrol in het Wijkzorgteam.

Welzijnsinstelling Stichting Oostgrens

De wijkwelzijnsinstelling Stichting Oostgrens heeft verschillende taken in de wijk Dolphia. Eén van de taken is de zorg dragen voor de bewonersondersteuning, het betreft hier allerlei zaken waarmee bewoners te maken zouden kunnen krijgen. Daarnaast hoort tot de bewonersondersteuning ook het ondersteunen van de bewonerscommissie. De medewerkster die verantwoordelijk is voor de bewonersondersteuning in Dolphia is al vele jaren actief in de wijk. Een voordeel hiervan is dat ze veel informatie heeft over zaken die er spelen op Dolphia. Door professionals wordt dit echter als een nadeel gezien, de medewerkster wordt gezien als een onderdeel van de hectische structuur van Dolphia. Het is moeilijk om na een lange periode actief te zijn geweest in een wijk objectief tegen de situatie aan te kijken en het gewoonlijke patroon voor Dolphia te doorbreken. Het zou verstandig zijn om bij het transformatieproces te profiteren van de vele informatie van de medewerkster bewonersondersteuning, maar de bewonersondersteuning tijdens het transformatieproces uit te laten voeren door een nieuwe frisse persoonlijkheid die blanco werkzaam kan zijn op Dolphia.

Het buurthuis is het centrale punt waar een breed scala aan activiteiten georganiseerd worden voor de bewoners van Dolphia. Stichting Oostgrens is de gebruiker van het buurthuis en draagt zorg voor de organisatie van de activiteiten. Voor de bewoners is het belangrijk om aan deze activiteiten deel te nemen, hiermee worden de bewoners uit het sociale isolement gehaald. Stichting Oostgrens zal ook de gebruiker worden van het nieuwe buurthuis en heeft daarom mede inspraak in het ontwerp en de plattegrond van het nieuwe buurthuis.

Politie Twente:

In een transformatieproces van een woonmilieu speelt de politie ook een rol, in het bijzonder zal de wijkagent betrokken worden bij het transformatieproces. De wijkagent is vaak op de hoogte van de sociale, economische en fysieke problematiek in de wijk en de niet legitieme activiteiten die er plaatsvinden. Wijkagenten hebben vaak een vertrouwensband met de

bewoners. In woonwijken, die te kampen hebben met sociale problematiek, vinden in de praktijk veel illegale activiteiten plaats. Dit is ook in de situatie voor Dolphia, in het verleden hebben verschillende actoren waaronder ook de politie teveel gedoogd in de wijk. Om de leefbaarheid in de wijk te waarborgen is het van belang om bij een transformatieproces van een woonmilieu een halt toe te roepen aan het gevoerde gedoogbeleid en tegen onwettige activiteiten op te treden. Om de vertrouwensband te bewaken zal de wijkagent niet betrokken worden bij grootschalige handhavingsacties van de politie in de wijk Dolphia.

Basisschool Glanerbrug:

Voor het transformatieproces van het woonmilieu in Dolphia is de specifieke doelgroep van beleid vooral kinderen en jeugd. De meeste kinderen van Dolphia gaan naar Basisschool Glanerbrug, het is dus belangrijk om deze actor dan ook te betrekken in het transformatieproces. In de Sociale Aanpak Dolphia is één deelproject omschreven van educatie en opvoeding. De Basisschool Glanerbrug draagt voor dit sociale deelproject mede verantwoordelijkheid.

Wijkzorgteam:

Het wijkzorgteam is een team met diverse "sociale actoren" die zorg dragen voor een integrale eenduidige aanpak van individuele problematiek in achterstandswijken, waarbij maatwerk prioriteit heeft. Afhankelijk van de problematiek zal er één of meerdere sociale actoren worden ingeschakeld voor een integrale aanpak. Er is ook een wijkzorgteam met professionals van de sociale actoren samengesteld voor de wijk Dolphia. Het wijkzorgteam van Dolphia zal bestaan uit een afvaardiging van de gemeente Enschede, Woningcorporatie Ons Huis, Politie Twente, Justitie in de Buurt, Welzijnsinstelling Stichting Oostgrens, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, Sociaal Maatschappelijke Dienst, GGD, Basisschool Glanerbrug en Bureau Jeugdzorg. Opvallend in het wijkzorgteam is het verschil van waarnemingen over de situatie in de woonwijk Dolphia. Bij de ene actor is Dolphia een gettoachtige woonwijk, terwijl de andere actor Dolphia een gezellige volkswijk vindt. De trekker van het wijkzorgteam zal het Stadsdeelmanagement-Oost en de Sociaal Maatschappelijke Dienst zijn.

Bewonerscommissie Dolphia:

Om een transformatieproces van een woonmilieu te realiseren is het communicatieproces met de bewoners van groot belang, het hebben van draagvlak van de wijkbewoners is onmisbaar. De bewoners van Dolphia kunnen in principe in twee groepen worden onderverdeeld. Eén groep die met regelmaat het buurthuis bezoekt, dit zijn vooral de relatief minder gestelde bewoners van Dolphia. De andere groep zijn de bewoners die juist niet het buurthuis bezoeken vanwege de aanwezigheid en dominantie van de eerste groep. Net als in andere transformatiewijken is ook in Dolphia een bewonersvertegenwoordiging aangesteld, ofwel de bewonerscommissie Dolphia. Opmerkelijk is dat de samenstelling van de bewonerscommissie geen afspiegeling is van de bewoners die in Dolphia wonen, de meeste leden van de bewonerscommissie komen uit de groep relatief minder gestelde bewoners, daarnaast is het vreemd dat de voorzitter van de bewonerscommissie al enkele jaren niet meer woonachtig is in de wijk Dolphia. De bewonerscommissie is niet democratisch gekozen door de wijkbewoners. De bewonerscommissie spreekt dus niet namens alle bewoners, al wordt de bewonerscommissie wel geaccepteerd door een groot deel van de bewoners. De bewonerscommissie heeft daarmee mandaat.

In de startfase van het transformatieproces van het woonmilieu was de bewonerscommissie in de verschillende rollen betrokken in het transformatieproces, waaronder als ervaringsdeskundigen bij verschillende fysieke en sociale deelprojecten. Daarnaast heeft de bewonerscommissie nog ondersteuning gegeven bij het tot stand komen van de kadernotitie en de intentieverklaring. Er bestaat geen duidelijkheid over de rol die de bewonerscommissie vervult in het proces. Is de bewonerscommissie uitsluitend toehoorder, vervullen ze een adviserende rol of hebben ze inspraak en hebben ze beslissingsbevoegdheid? Dit heeft veel onduidelijk geschepd bij de betrokken actoren, de bewonerscommissie en bij de bewoners.

Er was geen eenduidige uitgesproken mening over van wat er van de bewonerscommissie verwacht kon worden en wat hun rechten en plichten waren. Dit heeft in het transformatieproces geleid tot onproductieve discussies en ergernissen. Uiteindelijk is besloten dat de bewonerscommissie meer zal fungeren als klankbordgroep en periodiek geïnformeerd zal worden over eventuele deelprojecten en daarbij horende maatregelen. Ook zal de bewonerscommissie vooraf vertegenwoordigd worden in de organisatie rond de deelprojecten en daarbij horende werkgroepen. Of deze uitgesproken positie van de bewonerscommissie helder gecommuniceerd is naar de betrokken actoren en bewonerscommissie zelf is niet geheel duidelijk. Door de nieuwe positie van de bewonerscommissie en de bewoners in het transformatieproces is het doel om zoveel mogelijk rechtstreeks te communiceren met de betrokkenen. Er is dan in het verloop van het transformatieproces dan ook een toename aan participatie waarneembaar van bewoners die geen lid zijn van de bewonerscommissie. Bij toenemende bewonersparticipatie is het van belang dat bewoners worden voorbereid op een transformatieproces. Iedere actor moet meer elkaar "taal" leren spreken en begrijpen, zodat optimaal geprofiteerd kan worden van de kennis van alle actoren in het transformatieproces. De bewoners van Dolphia bekijken de situatie op korte termijn, ze willen adhoc resultaat en reageren vaak teveel vanuit emotie. Ze begrijpen niet de omvang van het transformatieproces en met welke vele verschillende belangen ze te maken hebben. Het is de taak voor de bewonersondersteuning van de welzijnsinstelling om de participerende bewoners in het transformatieproces zodanig voor te bereiden zodat ze een toegevoegde waarde kunnen zijn in het proces.

§ 4.4 Deelconclusie.

Het tuindorp Dolphia is een bijzondere wijk aan de oostzijde van de gemeente Enschede. De karakteristieke en parkachtige uitstraling maken Dolphia zo bijzonder in combinatie met de bewoners die momenteel in Dolphia wonen. De textielarbeiders, die er in de 30'er jaren woonden, zijn in de loop der jaren vervangen door bewoners uit vooroorlogse volksbuurten en woonwagenkampen uit de gemeente Enschede. Mede door het leefgedrag en het hanteren van eigen normen en waarden door de bewoners kan de wijk Dolphia omschreven worden als een wijk vol met problemen. De problemen richten zich in het bijzonder op economische en sociale aspecten. Dolphia kent een hoog percentage uitkeringsgerechtigden, de economische situatie in Dolphia is dus niet naar behoren. De uitkeringen worden veelal aangevuld met inkomsten uit niet-legitieme activiteiten. Naast de economische problemen zijn er in Dolphia vele sociale problemen, waaronder problemen met onderwijs, opvoeding, leefbaarheid, criminaliteit, welzijn en zorg. Ofwel de bewoners van Dolphia hebben veel problemen "achter de voordeur", de bewoners van Dolphia voelen zich sociaal geïsoleerd ten opzichte van de rest van de gemeente Enschede. De wijk Dolphia conformeert in de theorie van de SmartAgentCompany het best aan de het woonmilieu de modale gezinswijk. Mede door de aanwezigheid van de economische en sociale problemen in Dolphia en de kans die er ontstaat door de nieuwbouwontwikkelingen van het Eschmarkerveld komt Dolphia in aanmerking voor transformatie van het woonmilieu. Het doel is om van Dolphia en de nieuwbouwwijk Eschmarkerveld één evenwichtig woonmilieu te creëren, een randmilieu. Het transformatieproces van de wijk Dolphia wordt getransformeerd met behulp van fysieke en sociale deelprojecten waarbij de fysieke projecten ondersteunend zullen zijn aan de sociale deelprojecten.

In een transformatieproces van een woonmilieu zullen onder meer fysieke en sociale actoren op bestuurlijk en uitvoerend niveau en de bewoners en de bewonersvertegenwoordiging betrokken zijn. Als verbindingsschakel in het transformatieproces van Dolphia is een projectleider aangesteld, die zorg draagt voor goede onderlinge afstemming tussen het bestuurlijke en uitvoerende niveau en tussen de fysieke actoren, de sociale actoren en de doelgroep voor de transformatie, de bewoners van Dolphia. Opmerkelijk in het transformatieproces van het woonmilieu in Dolphia is dat er niet altijd een onderscheid wordt gemaakt tussen het bestuurlijke niveau en het uitvoerende niveau, er is vaak sprake van een "werken met dubbele petten". Het beleid dat als basis dient voor de samenwerkingsovereenkomst tussen alle betrokken actoren in de wijk Dolphia wordt bij

enkele actoren, waaronder welzijnsinstelling Stichting Oostgrens en Politie Twente, gemaakt door het uitvoerende niveau, in mindere mate geldt dit ook voor woningcorporatie Ons Huis. Het beleid wordt te eenvoudig vastgesteld en uitgevoerd door de adviseurs, de interne discussie tussen bestuurlijk en uitvoerend niveau wordt te weinig of niet gevoerd. Het gevaar bestaat indien een professional al voor langere perioden in een wijk uitvoerende werkzaamheden doet en daarnaast ook zorg moet dragen voor nieuw beleid er een vorm van blindheid voor problemen kan ontstaan. Om een goed doordacht beleid te maken zou er bij enkele actoren organisatorisch iets moeten worden veranderd. Er zou een duidelijke scheiding moeten komen tussen bestuurlijk en uitvoerend niveau, daarnaast zouden er met regelmaat klankbordsessies gehouden moeten worden tussen bestuurlijk en uitvoerend niveau. Dit komt ten goede aan de kwaliteit en uitvoering van het gemaakte beleid. Bij een transformatieproces van een woonmilieu waarbij fysieke en sociale actoren actief zullen zijn is er vaak sprake van verschillende belangen. Het Projectbureau Eschmarke, die verantwoordelijk is voor de realisering van het nieuwbouwplan Eschmarkerveld, houdt te weinig rekening met de bewoners van Dolphia en de actoren die betrokken zijn bij de sociale deelprojecten. Het lijkt wel dat het Projectbureau niet realiseert dat er mensen wonen in Dolphia, communicatie is dus van groot belang. Indien er niet voldoende of slecht gecommuniceerd wordt naar de bewoners heeft dit weer zijn negatieve doorwerking in andere deelprojecten in het transformatieproces. Dit geldt in het bijzonder voor de bewoners van Dolphia die zeer gevoelig zijn voor slechte communicatie en daarmee bevestigd worden in hun denkwijze dat ze niet serieus worden genomen door de betrokken actoren. Een positieve waarneming in het transformatieproces is dat woningcorporatie Ons Huis zijn gezicht terug heeft in de wijk door middel van de opening van het infopunt en daarmee weer vertrouwen creëert bij de bewoners van Dolphia. In complexe processen zoals deze zijn vele actoren vanuit verschillende disciplines betrokken. Voor het proces is het van groot belang dat er onderlinge afstemming is, dat de actoren, de bewonersvertegenwoordiging en de bewoners zich elkaar begrijpen en kunnen interpreteren en dat ze elkaars "taal" spreken. Indien hier geen sprake van is lijkt een goed communicatieproces lastig te worden. In het transformatieproces van Dolphia blijkt dat de bewonerscommissie beter uitgerust dient te worden over het verloop van het totale transformatieproces en over de inhoudelijke kant van de deelprojecten zodat de bewonerscommissie zich kan profileren als een volwaardige gesprekspartner in het transformatieproces. Dit is de taak en de verantwoordelijkheid van de bewonersondersteuning van wijkwelzijn. In vergelijking met de theorie komt overeen dat de gemeente Enschede en woningcorporatie Ons Huis een trekkersrol vervullen. De bewoners worden in de vorm van de bewonerscommissie en de werkgroepen intensief betrokken bij het transformatieproces, er is wel onduidelijkheid over de positie die de bewonerscommissie vervult in het proces. Heeft de bewonerscommissie een toehorende rol, een adviserende rol of heeft de bewonerscommissie ook inspraak? Dit is een vraag waar geen duidelijkheid over bestaat bij de actoren, daarmee werkt dit vertragend in het transformatieproces en geeft het veel onproductieve discussies die niet bevorderlijk zijn voor de samenwerking in het transformatieproces.

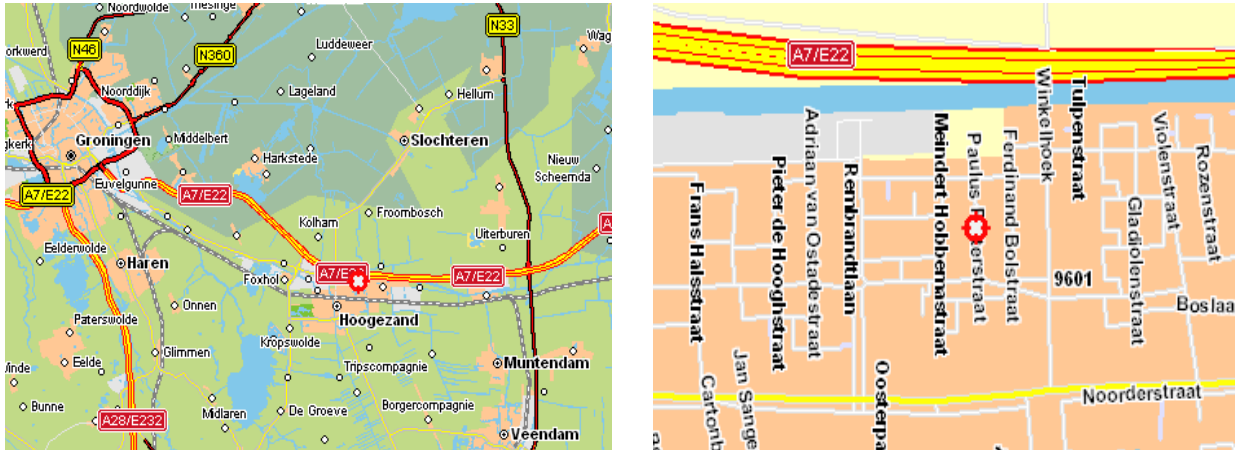
Samenvattend de conclusies:

- Nieuwbouwontwikkelingen bieden kansen om de geïsoleerde fysieke- en sociaalmaatschappelijke situatie van Dolphia te doorbreken.
 - Communicatie en het spreken van een "taal" blijken vaak het struikelblok te zijn bij transformaties van woonmilieus.
 - Elkaar beïnvloeden en matchen van belangen gebeurt niet consequent op bestuurlijk en uitvoeringsniveau.
 - Heldere projectstructuur met acties en afleggen van verantwoordelijkheden ontbreekt.
-

Hoofdstuk 5: De transformatie van het woonmilieu in Hoogezand Noorderpark-Oost.

In dit hoofdstuk zal een analyse worden gegeven van de wijk Noorderpark-Oost in Hoogezand. De wijk Noorderpark-Oost (kaart 5.1) wordt begrensd door de Rembrandtlaan en Winkelhoek en het gebied tussen de Judith Leysterstraat en de Bartholomeus van der Helststraat.

Kaart 5.1: Hoogezand Noorderpark-Oost.



De analyse zal bestaan uit de volgende drie stappen:

4. Beschrijving van bestaand woonmilieu.
5. Aanleiding van transformatie van het woonmilieu en het doel van de transformatie van het woonmilieu.
6. Betrokken actoren bij transformatieproces van woonmilieu.

§ 5.1 Beschrijving bestaand woonmilieu Noorderpark-Oost.

Bij de beschrijving van het bestaande woonmilieu van Noorderpark-Oost zal onderscheid worden gemaakt tussen economische gegevens, de sociale gegevens en de fysieke gegevens (woningen en woonomgeving). Bij de beschrijving van het bestaande woonmilieu wordt uitgegaan van de situatie in het jaar 2003, dit is het tijdstip van het begin van het transformatieproces van de wijk Noorderpark-Oost.

§ 5.1.1 Economische analyse Noorderpark-Oost.

In vergelijking met de gemeente Hoogezand-Sappemeer (7%) wonen in Noorderpark-Oost (17%) veel uitkeringsgerechtigden. In 2003 stonden in Noorderpark-Oost 116 bewoners geregistreerd als werkeloos. 26% van de werkelozen is in de leeftijd tussen 18 en 24 jaar, 37% in de leeftijd tussen 25 en 39 jaar en 28% van de werkelozen in de leeftijd tussen 40 en 54 jaar. Opvallend is dat in Noorderpark-Oost veel werkeloosheid voorkomt onder de jongere bewoners. Het grootste deel (85%) van de werkelozen woont in een huurwoning. Driekwart van de werkelozen is korter dan 2 jaar werkeloos.

§ 5.1.2 Sociale analyse Noorderpark-Oost.

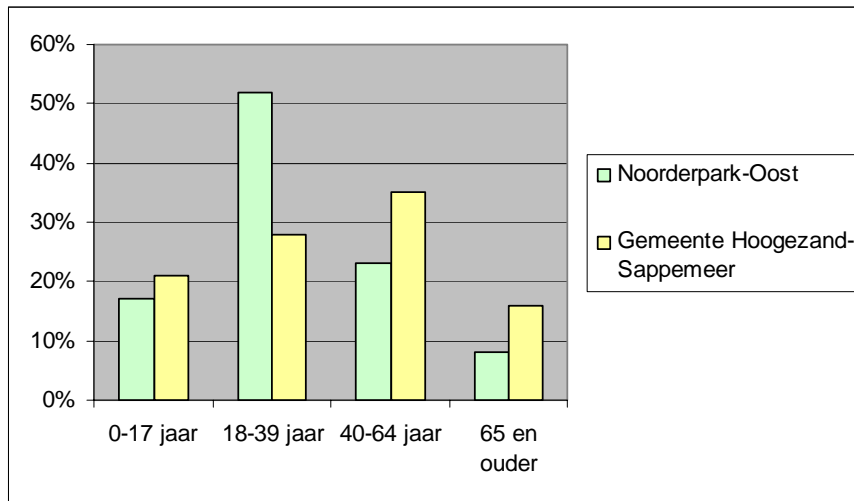
De sociale analyse van Noorderpark-Oost bestaat uit een demografische analyse en een leefbaarheidsanalyse. Bij de demografische analyse zullen het aantal inwoners, de leeftijdsopbouw, de huishoudensgrootte en de etniciteit behandeld worden. De sociale problematieken en de leefbaarheid in de wijk komen aan de orde bij de leefbaarheidsanalyse.

Demografische analyse Noorderpark-Oost:

De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft op 1 januari 2003 33.663 inwoners, waarvan 737 mensen in Noorderpark-Oost wonen (gemeente Hoogezand-Sappemeer, 2003). Dit is

2% van de totale bevolking van de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Van de 737 mensen wonen er 302 in een koopwoning en 435 in een huurwoning. In de onderstaande figuur wordt de leeftijdsopbouw van Noorderpark-Oost weergegeven.

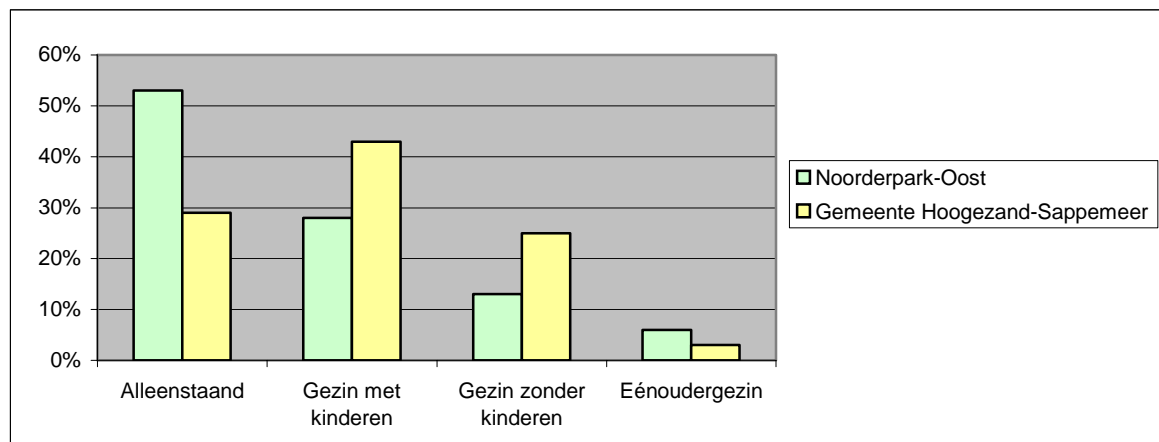
Figuur 5.1: Leeftijdsopbouw Noorderpark-Oost.



Bron: Gemeente Hoogezand-Sappemeer (2003).

In de leeftijdsopbouw van Noorderpark-Oost valt op dat het aandeel bewoners in de leeftijdscategorie van 18-39 jaar erg hoog is vergeleken met de rest van de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Het aandeel 65+ is kleiner dan in de rest van de gemeente.

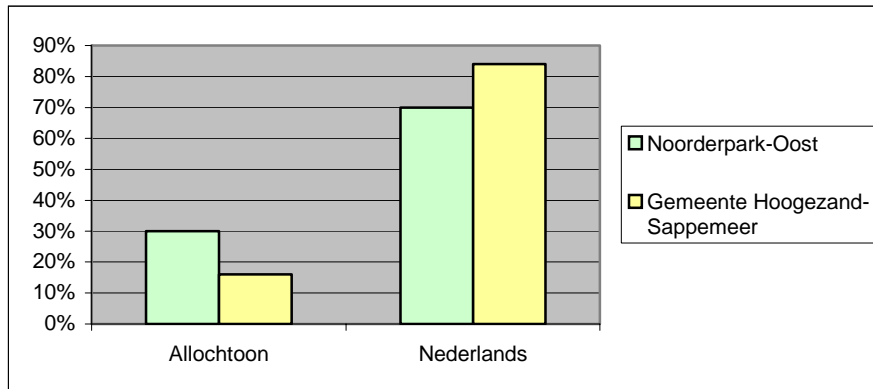
Figuur 5.2: Huishoudenssamenstelling Noorderpark-Oost.



Bron: Gemeente Hoogezand-Sappemeer (2003).

Wat betreft de huishoudenssamenstelling (figuur 5.2) valt op dat er in Noorderpark-Oost veel alleenstaanden wonen en dat er weinig huishoudens zijn met kinderen. In Noorderpark-Oost is de gemiddelde woningbezetting 1,78, terwijl de gemiddelde huishoudensbezetting in de gemeente Hoogezand-Sappemeer 2,31 is. Er zijn twee keer zo veel éénoudergezinnen waarneembaar in Noorderpark-Oost in vergelijking met de gemeente Hoogezand-Sappemeer. De alleenstaande huishoudens wonen voornamelijk in de gestapelde huurwoningen.

In figuur 5.3 wordt de verhouding tussen allochtonen en Nederlanders weergegeven voor Noorderpark-Oost en de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

Figuur 5.3: *Etniciteit Noorderpark-Oost.*

Bron: Gemeente Hoogezand-Sappemeer (2003).

Van de bewoners in Noorderpark-Oost is 70% Nederlands. De allochtone bewoners van de wijk zijn voornamelijk afkomstig uit Suriname, Turkije, Indonesië, Nederlandse Antillen, Marokko en vluchtelingenlanden. In de wijk Noorderpark-Oost wonen in vergelijking met de gemeente Hoogezand-Sappemeer een groot aantal allochtone bewoners. De allochtone bewoners wonen voornamelijk in de huurwoningen.

Leefbaarheidsanalyse Noorderpark-Oost:

In Noorderpark-Oost komen al jarenlang in toenemende mate problemen voor in deze wijk. De meningen over de veiligheid in de wijk zijn verdeeld. Meer dan de helft van de bewoners van Noorderpark-Oost voelen zich onveilig of niet prettig in de wijk, terwijl de andere helft het wonen in Noorderpark-Oost als prettig ervaren. Het merendeel van de bewoners is wel van mening dat de buurt kwalitatief achteruit gegaan is. Als onveilige of onprettige situaties worden door de bewoners veelal de volgende situaties bedoeld: dronkenschap, drugsoverlast, lastig gevallen worden op straat, geweldsdelicten en fietsdiefstal. Onderstaande tabel geeft een overzicht aan van geregistreerde meldingen bij de politie voor Noorderpark-Oost.

Tabel 5.1: *Melding politie Noorderpark-Oost 2003*

| Meldingen politie | Noorderpark-Oost |
|---|------------------|
| Overlast (drugs/alcohol) | 13% |
| Brand/ontploffing | 2% |
| Verdachte situatie (bijv. vuurwapenbezit) | 11% |
| Verkeerszaken | 9% |
| Geluid | 9% |
| Buren/relatie/conflictbemiddeling | 10% |
| Hulpverlening (burger/instanties) | 5% |
| Dieren | 1% |
| Diefstal (met/zonder braak) | 7% |
| Vernieling/beschadiging/vandalisme | 9% |
| Geweld/mishandeling | 7% |
| Overig | 17% |

Bron: Politie Hoogezand (2003).

In het jaar 2003 zijn er bij de Politie Hoogezand 350 meldingen gedaan, gemiddeld gezien betekent dit dat er dagelijks een melding wordt gedaan over Noorderpark-Oost (Politie Hoogezand, 2003). De meeste meldingen hebben betrekking op de Ferdinand Bolstraat (34%) en de Judith Leysterstraat (22%). De 350 meldingen zijn uitsluitend de geregistreerde meldingen, volgens de bewoners van Noorderpark-Oost zijn de geregistreerde meldingen slechts "het topje van de ijsberg". Het werkelijke aantal overlastsituaties is naar alle waarschijnlijkheid groter. Naast de problemen in de wijk zijn er ook specifieke individuele problemen van huishoudens in Noorderpark-Oost. Uit inventarisatie van woningcorporatie Volksbelang, Politie Hoogezand en Meldpunt Overlast zijn er 59 huishoudens die zelf veel

overlast veroorzaken, of andere overlastveroorzakers aantrekken of problemen “achter de voordeur” hebben. De probleemvelden financiën, psychiatrie en woongedrag vormen samen meer dan 50% van de geïnventariseerde problematieken (Wijkplan Noorderpark-Oost, 2004).

§ 5.1.3 Fysieke analyse Noorderpark-Oost.

Noorderpark-Oost is een naoorlogse woonwijk uit de jaren 50-60 met koopwoningen en huurwoningen.

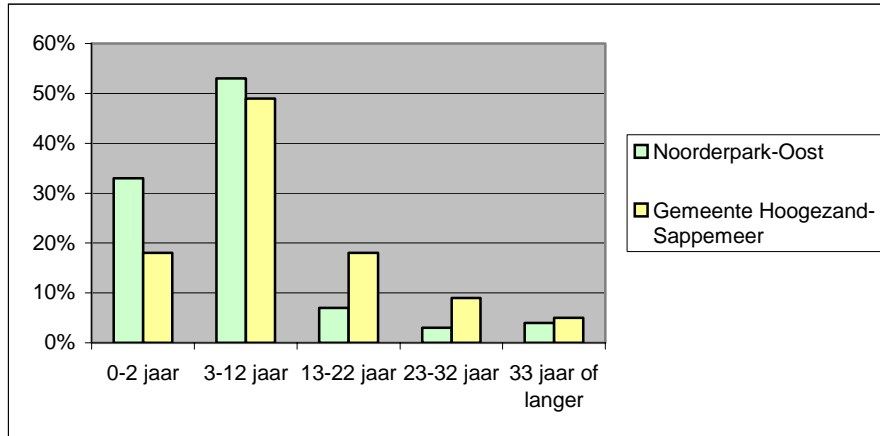
Tabel 5.2: Eigendom woningen Noorderpark-Oost.

| Eigendomssituatie woningen | Absoluut | Relatief |
|----------------------------|------------|-------------|
| Koopwoningen | 155 | 36% |
| Huurwoningen | 276 | 64% |
| Totaal | 431 | 100% |

Bron: Gemeente Hoogezand-Sappemeer (2003).

Indien Noorderpark-Oost vergeleken wordt met het landelijke percentage huur-koop heeft Noorderpark-Oost relatief veel huurwoningen, de huurwoningen zijn eigendom van woningcorporatie Volksbelang. In Noorderpark-Oost komen twee woningtypen voor, de portieketagewoning en de eengezinswoning. Deze woningen dateren uit de jaren 50/60 van de vorige eeuw met uitzondering van de 2-onder-1 kapwoningen aan de Judith Leysterstraat, die onlangs gerealiseerd zijn. In Noorderpark-Oost staan 348 gestapelde woningen en 83 grondgebonden woningen. De portieketagewoningen worden als eentonig en saai ervaren, daarbij zijn de woningen bouwkundig niet optimaal. De trieste uitstraling van de portieketagewoningen wordt versterkt door de wooncultuur van een deel van de bewoners, weinig ontplooiingsmogelijkheden en de neiging om heel erg naar binnen gekeerd te wonen (sociaal isolement), waardoor vanuit de straat het beeld ontstaat van dichtgeplakte woningen. Dit heeft weer zijn negatieve doorwerking op de leefbaarheid in de wijk. In vergelijking met de gemeente Hoogezand-Sappemeer is de woonduur in Noorderpark-Oost korter. De verhuizingsgraad is hoog, Noorderpark-Oost staat dan ook wel bekend als een doorgangswijk. De bewoners van koopwoningen zijn minder geneigd om te verhuizen (27%) dan de bewoners van de huurwoningen (45%) De belangrijkste motieven om te gaan verhuizen zijn (geluid)overlast, imago van de wijk, onveilig gevoel/criminaliteit, onderhoud woningen en hiermee gepaard gaande kosten en woningtype voldoet niet aan de woonwensen (te groot, te klein, traplopen). De huurwoningen hebben voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer gemiddeld een lage huurprijs, ze zijn dan ook goed bereikbaar voor de mensen met een lager inkomensniveau. Net als voor de huurwoningen geldt dit ook voor de koopwoningen, de koopwoningen zijn ook bereikbaar voor de mensen met een lager inkomensniveau. In tegendeel tot de huurders blijken de bewoners van de koopwoningen wel een lange woonduur te hebben (figuur 5.4)



Figuur 5.4: Woonduur Noorderpark-Oost.

Bron: Gemeente Hoogezand-Sappemeer (2003).

De bewoners van Noorderpark-Oost zijn in het algemeen tevreden over de voorzieningen op het gebied van straatverlichting, winkels voor dagelijkse boodschappen, basisonderwijs, openbaar vervoer en groenvoorzieningen. Er wordt neutraal gedacht over de aanwezige ouderenvoorzieningen, sportmogelijkheden en het onderhoud van wegen en fietspaden. De bewoners zijn ontevreden over de voorzieningen voor de jeugd (speelmogelijkheden voor jonge kinderen en jongerenvoorzieningen).

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk Noorderpark-Oost sluit goed aan op de bebouwing en het gebruik van de bewoners. Er is dus geen aanleiding om hier grootschalige veranderingen in aan te brengen.

§ 5.2 De transformatie van het woonmilieu.

In deze paragraaf zal met behulp van de theorie van de SmartAgentCompany een onderscheid worden gemaakt tussen de aanleiding van de transformatie van het woonmilieu in Noorderpark-Oost en het doel van de transformatie van het woonmilieu. Ook zal een omschrijving worden gegeven van de deelprojecten, die van belang zijn voor het behalen van de gestelde doelen.

§ 5.2.1 Aanleiding van de transformatie van het woonmilieu.

De hoofdbestemming in de wijk Noorderpark-Oost in Hoogezand is wonen. Als het woonmilieu in Noorderpark-Oost vergeleken zal worden met de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany kan er geconstateerd worden dat het woonmilieu de meeste overeenkomsten heeft met “de modale gezinswijk”. In onderstaande tabel worden de kenmerken van “de modale gezinswijk” weergegeven.

Tabel 5.3: Kenmerken woonmilieu “de modale gezinswijk”.

| Belevingsprofiel | Leeftijdlevensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verankerden ▪ Terugtrekkers ▪ Stille luxe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine huishoudens, ouder. ▪ Gezinnen. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Laag opgeleid ▪ Inkomen modaal en laag | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buiten centrum milieu en buitenwijk middelgrote stad. ▪ 65% huurwoningen ▪ Rijwoningen, portiek- en galerijflat. |

Bron: SmartAgentCompany (2000).

De bewoners in Noorderpark-Oost hebben de meeste overeenstemming met de belevingsprofielen “verankerden” en “terugtrekkers”. Het aantal éénpersoonshuishoudens is opvallend hoog en er is veel werkloosheid in Noorderpark-Oost. De wijk heeft veel kenmerken van een aandachtswijk. Er zijn probleemsituaties en Noorderpark-Oost is een doortrekkerswijk geworden waar de bewoners met beperkte maatschappelijke kansen en de grootste individuele problemen de langste woonduur zullen hebben. In het bijzonder voor de

bewoners die geen betaald werk hebben en veel financiële problemen hebben, vaak gecombineerd met overige individuele sociale problematiek ontstaat er of dreigt er een perspectiefloze situatie te ontstaan. Veel van deze bewoners wonen in goedkope huurwoningen, waaronder de portiekflats. Voor deze bewoners is wonen in Noorderpark-Oost vaak geen vrijwillige woonkeuze, maar een maximaal bereikbare woonkeuze. Noorderpark-Oost is een “vergeten wijk” met “vergeten bewoners”. In het verleden is er een gevoel ontstaan bij de bewoners dat er door de instanties nooit is geluisterd en in de wijk is geïnvesteerd, er is wantrouwen naar de buitenwereld ontstaan. Het is moeilijk voor de bewoners om aansluiting te vinden met de maatschappij.

Naast de sociale en economische aanleiding om over te gaan tot transformatie is er ook een fysieke aanleiding. Zoals eerder omschreven zijn de huurwoningen eenzijdig qua type en prijs. In het bijzonder hebben de portieketagewoningen een eentonige uitstraling, er heerst een slecht binnenklimaat en er zijn onderhoudstechnische problemen. Daarnaast laat de onderlinge geluidsisolatie van de woningen niet conform de huidige normen. De fysieke woonomgeving in Noorderpark-Oost is niet optimaal. Er zijn voornamelijk klachten over de onveilige situatie in Noorderpark-Oost. Fysieke verbeteringen en aanpassingen op kleine schaal kunnen al voor een deel de onveilige situaties wegnemen, hierbij denkende aan herinrichting van speelplekken en de verlichting van achterpaden.

Samenvattend is de wijk Noorderpark-Oost een aandachtswijk en zal speerpunt van beleid zijn bij verschillende actieve actoren die werkzaam zijn in de gemeente Hoogezand-Sappemeer. De oorzaak hiervan is niet alleen een fysieke of sociale of economische oorzaak, het blijkt dat deze drie aspecten sterk samenhangen. De fysieke ingrepen zullen ondersteunend moeten zijn aan de sociale en economische ingrepen, het is bijna niet mogelijk om sociale en economische deelprojecten succesvol uit te voeren zonder fysieke deelprojecten te starten.

§ 5.2.2 Doel van de transformatie van het woonmilieu.

Het doel van de transformatie van het woonmilieu in Noorderpark-Oost is om de sociale en economische problematieken aan te pakken. Indien het woonmilieu voor het transformatieproces en na het transformatieproces vergeleken wordt met de theorie van de SmartAgentCompany kan er geconstateerd worden dat er geen grootschalige veranderingen zullen zijn. Het nieuwe woonmilieu in Noorderpark-Oost na het transformatieproces zal ook een “modale gezinswijk” moeten zijn. Ondanks dat het woonmilieu in Noorderpark-Oost toch een modale gezinswijk blijft heeft de wijk een kwaliteitsimpuls nodig, zodat de leefbaarheid in de wijk wordt versterkt. In het verleden werden bij transformaties van woonmilieus de problematiek opgelost door een deel van de huishoudens elders te huisvesten. Het beleid voor Noorderpark-Oost is niet om de problematiek te verplaatsen, maar de problematiek zal opgelost moeten worden. Hierbij moet niet de illusie bestaan dat alle problemen opgelost kunnen worden, maar voor een aantal problemen geldt dat ze beheersbaar zijn. Dus de doelgroep van de bewoners zal niet veranderen, iedereen moet kunnen blijven wonen in Noorderpark-Oost. Vanuit de wijk is gebleken dat er behoefte is aan een signaal: “*Niet alles mag en kan in Noorderpark-Oost*”. Er zullen woon- en leefregels opgesteld moeten worden om het wonen voor iedereen mogelijk te maken. De wijk moet niet uitsluitend een vangnetfunctie hebben, maar het hebben van een springplankfunctie is ook belangrijk. Voor bewoners moet het mogelijk zijn om tijdelijk in Noorderpark-Oost te wonen omdat op dat moment het niet mogelijk is zelfstandig te wonen en een vorm van begeleiding noodzakelijk is. Op het moment dat de bewoners hun persoonlijke leven weer op de rails hebben moeten ze kunnen verhuizen naar een nieuwe omgeving om een nieuw toekomstperspectief te realiseren. Om de sociale problematiek aan te pakken is het van belang om wijkgericht en persoonsgericht te werk te gaan. Wijkgerichte maatregelen zijn in het algemeen om de leefbaarheid te verbeteren en de wijk een betere uitstraling te geven. Persoonsgerichte maatregelen zijn gericht op individuele bewoners om te helpen bij het oplossen van of onder controle krijgen van hun problemen, het gaat hier om specifieke hulpverleningstrajecten of aanpakken. Omdat het hier gaat om sociale problemen die elkaar wederom versterken, is

een integrale samenwerking tussen de “sociale actoren” noodzakelijk om de gestelde sociale doelen te bereiken. Hieronder zullen nog kort de doelstellingen worden geformuleerd die gesteld zijn voor de transformatie van het woonmilieu in Noorderpark-Oost:

- Problematiek niet langer verplaatsen, maar oplossen of beheersbaar maken.
- Huidige bewoners moeten kunnen blijven wonen in Noorderpark-Oost. De wijk krijgt een functie als “vangnet” en “springplank”.
- Oplossingen in de wijk zullen zowel persoonsgericht als wijkgericht zijn.
- Sterke samenwerking in het transformatieproces van het woonmilieu tussen de betrokken actoren.
- Het realiseren van fysieke maatregelen gericht op de ondersteuning van de sociale maatregelen.

Om de hiervoor gestelde doelstellingen te kunnen verwezenlijken zijn economische, sociale en fysieke ingrepen gericht op individueel of wijkniveau noodzakelijk. Zulke ingrepen zijn onderverdeeld in sociale deelprojecten en fysieke deelprojecten. Hieronder worden vier sociale (economische) deelprojecten omschreven.

1. Leefbaarheidsbevordering door intensief sociaal/fysiek beheer:

Om de leefbaarheid te bevorderen in Noorderpark-Oost is intensief sociaal en fysiek beheer noodzakelijk. Om dit naar ieders tevredenheid te kunnen regelen is er een integrale samenwerking tussen fysieke en sociale actoren noodzakelijk. Woningcorporatie Volksbelang heeft ondermeer een sociaal projectleider en een buurtconciërge aangesteld om dit deelproject op te starten. De sociaal projectleider heeft meer een procesmatige, coördinerende en organisatorische rol, terwijl de buurtconciërge belast is met het toezicht op het leef- en woongedrag in de Noorderpark-Oost. De buurtconciërge houdt zich bezig met de dagelijkse leefbaarheid in de wijk Noorderpark-Oost.

2. Leefbaarheidsbevordering door handavingsbeleid en toewijzingsbeleid:

In overleg met de bewoners van Noorderpark-Oost worden er enkele leef- en gedrageregels opgesteld, “het buurtetiquette”, om afspraken te maken over wat wel en niet geaccepteerd kan worden van het woon- en leefgedrag, voor zover dit betrekking heeft op de leefbaarheid in de wijk en het woon- en leefgenot van andere bewoners. Indien het buurtetiquette structureel wordt overtreden door bewoners zal er sanctionering volgen. Vormen van sanctionering kunnen zijn het uitplaatsen van de bewoner uit Noorderpark-Oost en een nieuwe woning aanbieden buiten de wijk (tweede kans beleid) of bij extreme situaties geen andere woning meer aanbieden in de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Daarnaast zal woningcorporatie Volksbelang rekening houden met de nieuwe toewijzingen in Noorderpark-Oost. Het doel is om de leefbaarheid te verhogen en in de toekomst te stabiliseren en de woonduur van de bewoners in Noorderpark-Oost te verhogen. Landelijk is bekend dat wijken met een langere woonduur ook een grotere betrokkenheid hebben bij de wijk en dit heeft weer een positieve uitwerking op de leefbaarheid.

3. Sociale activering en werkeloosheidsbestrijding:

Door de bewoners van Noorderpark-Oost te betrekken bij werkzaamheden in en voor de wijk kunnen de werkelozen bewoners “aan het werk gezet worden”. Hierbij wordt gedacht aan het uitvoeren van onderhoud- en schoonmaakwerkzaamheden aan de woningen en de woonomgeving. De neveneffecten van de sociale activering zijn ondermeer:

- Het geven van een zinvolle dagbesteding voor een aantal werkeloze bewoners.
- Het betrekken van (overlastveroorzakende) bewoners bij hun wijk en hun wijkbewoners.
- Het imago bij andere wijkbewoners veranderen door te laten zien dat er iets gebeurt in Noorderpark-Oost en dat daarvoor juist de (overlastveroorzakende) bewoners voor worden ingeschakeld.
- Verbetering van het leefklimaat in Noorderpark-Oost.

Het activeren van de bewoners heeft in Noorderpark-Oost een hoge prioriteit omdat een groot aantal bewoners geen gestructureerde dagbesteding heeft, mede hierdoor ontstaan in

sommige gevallen problemen in de leefbaarheidsfeer in de wijk. Bovendien kan het hebben van een niet gestructureerde dagbesteding leiden tot andere problemen. Dus het hebben van een gestructureerde dagbesteding, wel of niet betaald, heeft veelal meerdere positieve effecten.

4. Betrokkenheid wijkbewoners:

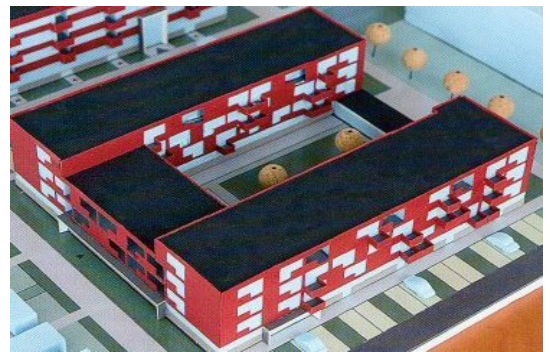
De betrokkenheid van de bewoners bij hun wijk is belangrijk. De bewoners moeten betrokken worden bij het ontwikkelen van initiatieven en organiseren van activiteiten voor hun medebewoners. Op deze manier komen de bewoners met elkaar in gesprek, hebben ze verantwoordelijkheid voor een aantal taken en is de verwachting dat dit de betrokkenheid bij de wijk verhoogt.

Het is van belang voor de wijk Noorderpark-Oost naast de sociale deelprojecten ook fysieke deelprojecten uit te voeren. De fysieke deelprojecten zijn ondersteunend en voorwaardenscheppend aan de het opheffen en verbeteren van de sociale- en leefbaarheidsproblematiek in de buurt. Voor Noorderpark-Oost zijn de volgende drie fysieke deelprojecten omschreven:

1. Sloop-nieuwbouw woningen:

Aan de J. Leysterstraat worden 24 portieketagewoningen gesloopt en zullen 6 nieuwbouwoopwoningen teruggebouwd worden. Het type nieuwbouwooning dat gerealiseerd zal worden zijn 2-onder-1 kapwoningen. Met deze fysieke ingreep zal er een gedifferentieerder woningaanbod ontstaan in de J. Leysterstraat.

Om de eentonige uitstraling van de wijk te doorbreken en geschikte nieuwbouw te realiseren voor de doelgroep worden er 42 portieketagewoningen gesloopt aan de P. Potterstraat en aan de F. Bolstraat. Op deze locatie zullen 16 nieuwbouwoopwoningen en 32 flexibele (kleinere) wooneenheden, deels met gemeenschappelijke ruimte/voorzieningen gerealiseerd worden. Deze 32 flexibele eenheden zijn een specifieke woonvorm, waar de mogelijkheid wordt geboden om te wonen onder begeleiding. Het doel van deze specifieke woonvorm is om maatwerk te leveren, zodat de bewoners weer met een perspectief de maatschappij kunnen instromen.



16 nieuwbouwoopw. en 32 flexibele wooneenheden.

2. Handhaven en verbeteren van portieketagewoningen:

Niet alle portieketagewoningen in Noorderpark-Oost zullen worden gesloopt. Het deel van de portieketagewoningen wat niet gesloopt gaat worden zal wel in aanmerking komen voor een renovatie. Deze woningen hebben naast de eentonige uitstraling ook bouwtechnische problemen en een slecht binnenklimaat. Om deze bouwtechnische problemen op te lossen worden de volgende maatregelen uitgevoerd: lekkageprobleem achtergevels oplossen, vervangen van balkons, opknappen portieken (veiligheid) en het plaatsen van HR-combiketel en mechanische ventilatie.

3. Herinrichting openbare ruimte:

Het aanpassen van de fysieke woonomgeving in Noorderpark-Oost is van belang om de leefbaarheid in de woonwijk te kunnen versterken. Het doel van het aanpassen van de woonomgeving is om de eentonige en saaie uitstraling in de woonwijk te verbeteren en de veiligheid te vergroten. De openbare en groene ruimten in Noorderpark-Oost zullen heringericht moeten worden. Ieder gebied zal een verschillend karakter krijgen. Om de veiligheid te verbeteren is het van belang om de achterpaden en voetpaden beter te voorzien van verlichting. Daarnaast zullen de speelvoorzieningen (onder andere aan de G.

Metsstraat) verbeterd worden, zodat er een open doorkijk vanuit de straat ontstaat en hiermee de sociale controle vergoot kan worden.

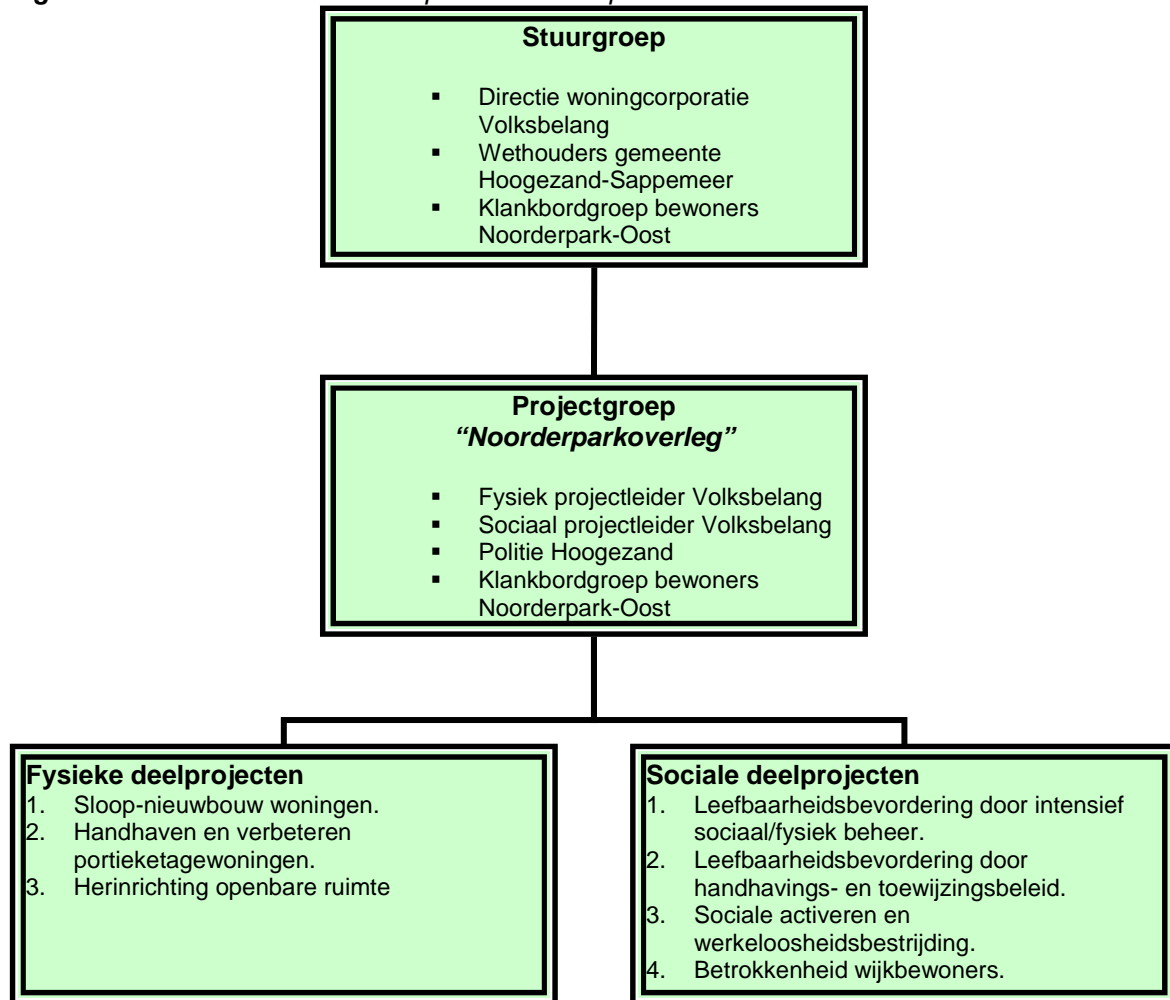
§ 5.3 Het transformatieproces van het woonmilieu Noorderpark-Oost.

Deze paragraaf is onderverdeeld in twee deelparagrafen. In paragraaf 5.3.1 zal de organisatiestructuur van het transformatieproces van het woonmilieu in Noorderpark-Oost worden omschreven. Op grond van afgenomen interviews met diverse actoren zal in paragraaf 5.3.2 een omschrijving worden gegeven welke taken aan de actoren zijn toebedeeld en zullen de opinies en meningen over het functioneren van het transformatieproces worden weergegeven.

§ 5.3.1 De structuur van het transformatieproces van het woonmilieu.

Om een transformatieproces van een woonwijk (figuur 5.5) optimaal te laten verlopen is het hebben van een duidelijke en heldere structuur belangrijk. In deze paragraaf is een omschrijving gegeven van het transformatieproces van het woonmilieu in Noorderpark-Oost.

Figuur 5.5: Structuur transformatieproces Noorderpark-Oost.



In de projectgroep, ofwel het "Noorderparkoverleg", wordt de actuele stand van zaken besproken rondom de sociale problematiek en de totstandkoming van de wijkvisie. Daarnaast doet de projectgroep voorstellen en bereidt het beslissingen voor die in de stuurgroep worden genomen. De stuurgroep stuurt en beslist op hoofdlijnen. In de stuurgroep en de projectgroep van Noorderpark-Oost hebben ondermeer gemeente Hoogezand-Sappemeer, woningcorporatie Volksbelang, Politie Hoogezand en de Klankbordgroep Noorderpark-Oost zitting. Daarnaast worden bij de sociale deelprojecten ook

diverse zorgaanbieders actief betrokken bij het transformatieproces, deze instellingen vormen gezamenlijk het “Paulus Potteroverleg”. De samenwerking tussen de stuurgroep en de uitvoerende actoren is goed. De fysiek en sociaal projectleider dragen zorg voor goede communicatie, coördinatie en voldoende draagvlak tussen de stuurgroep en de projectgroep.

§ 5.3.2 Hoe functioneren de actoren in het transformatieproces van het woonmilieu?

Transformatieprocessen van woonmilieus zijn complexe processen. Om de gestelde doelen te bereiken in het transformatieproces van het woonmilieu in Noorderpark-Oost is integrale samenwerking tussen de fysieke actoren en sociale actoren noodzakelijk. Hierna zal een omschrijving worden gegeven van de betrokken actoren bij het transformatieproces, wat betreft de verantwoordelijkheden en de rol die vervuld wordt in het transformatieproces door de actoren.

Gemeente Hoogezand-Sappemeer:

De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft in het gemeentelijke beleid de woonwijk Noorderpark-Oost aangewezen als aandachtsgebied vanwege de fysieke en sociale problematiek die heerst in de woonwijk. De gemeente Hoogezand-Sappemeer is contractspartner met woningcorporatie Volksbelang voor de samenwerkingsovereenkomst om het woonmilieu in Noorderpark-Oost te transformeren. Medewerking van de gemeente bij een transformatieproces is van groot belang, de gemeente is immers ook gebaat bij het behalen van de gestelde doelen. De taak van de gemeente Hoogezand-Sappemeer is het faciliteren van de fysieke en sociale deelprojecten, daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente zou in principe een trekkersrol moeten vervullen in het transformatieproces in Noorderpark-Oost, maar de trekkersrol wordt vervuld door woningcorporatie Volksbelang. Ondanks de trekkersrol van woningcorporatie Volksbelang zal de gemeente Hoogezand-Sappemeer zorg moeten dragen voor de democratische besluitvorming betreffende de uitvoering van fysieke en sociale deelprojecten. Het Nederlandse democratische bestuursstelsel vereist deze besluitvormingsprocedure, dus het realiseren van politiek draagvlak bij het uitvoeren van het transformatieproces en samenwerking met de gemeente Hoogezand-Sappemeer is noodzakelijk.

Woningcorporatie Volksbelang:

De taken van een woningcorporatie zijn naast het huisvesten van bewoners om zorg te dragen voor een optimale leefbaarheid in de woonwijk. Zoals al eerder omschreven is de wijk Noorderpark-Oost aangewezen als een aandachtsgebied.

Woningcorporatie Volksbelang is bereid om te investeren in Noorderpark-Oost omdat Volksbelang een fysiek en sociaal belang heeft bij de transformatie van het woonmilieu in Noorderpark-Oost, hierbij vervult woningcorporatie Volksbelang een trekkersrol.

Indien de doelstellingen van het transformatieproces worden behaald heeft dit weer zijn weerslag op de leefbaarheid, verhuurbaarheid en de vastgoedwaarde van de woningen in Noorderpark-Oost.

Woningcorporatie Volksbelang heeft als duidelijk signaal naar de gemeente Hoogezand-Sappemeer en andere betrokken actoren het initiatief genomen om twee externe projectleiders te benoemen een fysiek projectleider en een sociaal projectleider. De fysiek projectleider is belast met de renovatie, sloop en nieuwbouw van woningen in de wijk en de daarbij horende volkshuisvestelijke opgave en met de inrichting van de openbare ruimte in Noorderpark-Oost. De sociaal projectleider draagt mede zorg voor de uitvoering en begeleiding van de sociale deelprojecten in Noorderpark-Oost. De sociaal projectleider is een persoon die denkt vanuit de problematiek van de wijk en naast de bewoners staat. Hij spreekt zowel “de taal” van de professionals en van de bewoners. De sociaal projectleider vervult een trekkersrol om de problematiek achter de voordeur onder aandacht te brengen bij de hulpverleningsinstellingen. Daarnaast heeft de sociaal projectleider meer procesmatige, coördinerende en organisatorische taken. Naast het aanstellen van de twee externe

“wie betaalt, die bepaalt”.

*(B. v.d. Kooi, KAW
Architecten en
Adviseurs)*

projectleiders heeft woningcorporatie Volksbelang een buurtconciërge benoemd die mede zorg draagt voor de openbare orde en netheid in Noorderpark-Oost en in de portieken van de portieketagewoningen. Hierdoor heeft woningcorporatie weer een positie in Noorderpark-Oost weten te creëren.

Politie Hoogezand:

De politie Hoogezand-Sappemeer behoort tot de projectgroep Noorderpark-Oost. De politie heeft als hoofdtaak het regelen en handhaven van de openbare orde en veiligheid. Uit de leefbaarheidsanalyse blijkt dat er gemiddeld één melding per dag uit Noorderpark-Oost wordt gedaan bij de politie. Verwacht wordt dat het aantal gedane meldingen maar een klein deel is van het werkelijke aantal overlastsituaties. In vergelijking met het aantal meldingen in andere woonwijken in Hoogezand is deze situatie verontrustend. Voor de politie is Noorderpark-Oost dan ook een aandachtsgebied, de politie is er dus bij gebaat om mee te werken aan een kwaliteitsimpuls van Noorderpark-Oost. Tijdens het transformatieproces van het woonmilieu heeft de politie er aan bijgedragen om te achterhalen welke soort problematiek in de wijk is, waar deze zich concentreert, welk profiel de probleemveroorzakers hebben en hoe deze het best bestreden kan worden.

Klankbordgroep Noorderpark-Oost:

Op initiatief van Stichting Bewonersorganisatie Noorderpark (SBON) is er een klankbordgroep Noorderpark-Oost opgericht. In de klankbordgroep worden de wijkbewoners uit Noorderpark-Oost vertegenwoordigd door een 25-tal bewoners uit verschillende straten van de wijk van zowel koop- als van de huurwoningen in Noorderpark-Oost. De bewoners van de koopwoningen vormen aanzienlijk de meerderheid in de klankbordgroep Noorderpark-Oost. Het doel van de klankbordgroep is het informeren van de bewoners over de stand van zaken van het wijkplan (het presenteren van denkrichtingen en voorlopige voorstellen) en het bespreken van specifieke onderwerpen die tijdens het transformatieproces aan de orde komen. Daarnaast heeft de klankbordgroep hun mening kunnen geven over de problematiek in Noorderpark-Oost.

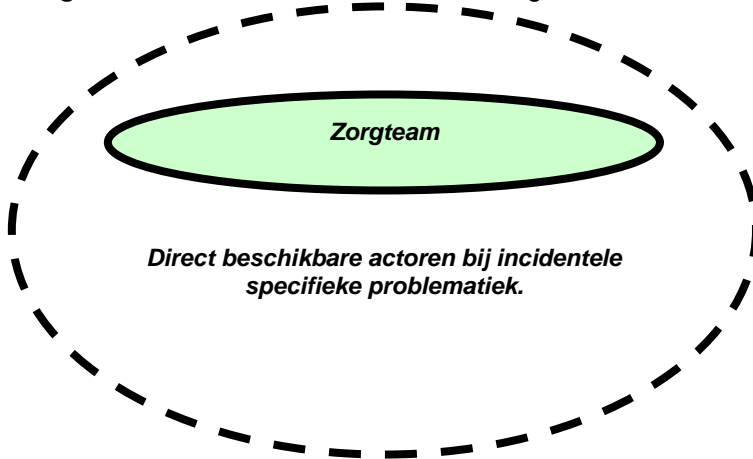
De klankbordgroep Noorderpark-Oost wordt begeleidt door wijkwelzijnsinstelling Stichting Prisma. Stichting Prisma helpt mensen bij het uitvoeren van activiteiten en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen. De activiteiten beperken zich niet alleen tot het bieden van bewonersondersteuning, maar ook het organiseren van activiteiten in de wijk die bijdragen aan de leefbaarheid.

Paulus Potteroverleg:

Het Paulus Potteroverleg is een structureel maatschappelijk sociaal overleg tussen verschillende zorgspelers die actief zijn in de wijk Noorderpark-Oost en daarmee vanzelfsprekend ook betrokken zijn bij de uitvoering van de sociale deelprojecten. Het Paulus Potteroverleg staat onder leiding van de sociaal projectleider, de sociaal projectleider zal een soort brugfunctie gaan vervullen ten behoeve van bewoners die gebaat zijn bij hulp en begeleiding. De leden van het Paulus Potteroverleg bestaat uit een zorgteam en een aantal instellingen en organisaties die per direct beschikbaar kunnen zijn, afhankelijk van de heersende individuele problematiek. Deze instellingen en organisaties maken niet deel uit van het structurele zorgteam. Het structurele zorgteam bestaat uit Maatschappelijke hulpverlening, Geestelijke Gezondheidszorg, Thuiszorg en Verslavingszorg. Daarom heen functioneren onder andere instellingen zoals jeugdhulpverlening, politie, Stichting Prisma en woningcorporatie Volksbelang die per direct beschikbaar kunnen zijn, maar niet structureel deelnemen aan het overleg.

Het Paulus Potteroverleg heeft als uitgangspunt om bij iedere case een gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen en te dragen, samenwerking tussen actoren is noodzakelijk. De persoonsgerichte aanpak van de sociale problematiek staat of valt met de medewerking van en de samenwerking tussen de actoren. De doelstelling van het Paulus Potteroverleg is om 75 nieuwe cliënten in het eerste jaar van zorg te voorzien.

Figuur 5.6: Structuur Paulus Potteroverleg.



Kenmerkend aan het Paulus Potteroverleg is dat dit sociale overleg geïntroduceerd is voor de wijk Noorderpark-Oost, maar dat het sociale beleid en daarbij horende activiteiten en acties zich richten op de gehele gemeente Hoogezand-Sappemeer. De reden hiervan is dat sociale actoren werken vanuit een probleemgerichte situatie terwijl de fysieke actoren gebiedsgericht te werk gaan. De sociale actoren zien niet in waarom ze bijvoorbeeld een drugsverslaafde in Noorderpark-Oost wel zorg zullen aanbieden, terwijl een drugsverslaafde elders in de gemeente Hoogezand-Sappemeer deze zorg niet zou kunnen krijgen. De organisatiestructuur en de financiële vergoedingsstructuur van deze sociale instellingen zijn niet optimaal ingericht om gebiedsgerichte projecten aan te pakken. Dit is ondermeer een van de redenen dat de sociale projecten niet volgens tijdsplanning lopen. De sociale actoren zetten niet in alle gevallen het integrale belang van het project, ofwel het collectieve belang voor de bewoners van Noorderpark-Oost voorop. Het niet gefaseerd ingaan van het sociaal plan voor Noorderpark speelt hierin een rol. Voor de bewoners met specifieke problematiek was het financieel aantrekkelijk om gebruik te maken van de verhuiskostenvergoeding en zich daarmee elders in de gemeente te vestigen met dezelfde specifieke problematiek. Er volgde een leegloop van bewoners met problemen in Noorderpark-Oost. Op termijn wordt verwacht dat de bewoners met sociale problemen wel terugkeren in Noorderpark-Oost. Dit mede door de realisatie van specifieke woonvormen in Noorderpark-Oost, waarbij bewoners vanuit een perspectiefloze situatie weer begeleid worden om terug te keren in de maatschappij. Om dit specifieke fysieke project te kunnen realiseren zal het Paulus Potteroverleg ondersteuning moeten bieden bij de voorbereiding. De centrale vraag die hierbij gesteld kan worden in het Paulus Potteroverleg is: *Wat zijn de fysieke voorwaarden om de sociale problemen op te lossen?*

§ 5.4 Deelconclusie.

De wijk Noorderpark-Oost kan omschreven worden als een eentonige en saaie naoorlogse woonwijk uit de jaren 50-60 die door de gemeente Hoogezand-Sappemeer aangewezen is als aandachtsgebied. Noorderpark-Oost heeft ruim 700 inwoners. Opmerkelijk is het grote aandeel van de bewoners die tot de jongere populatie behoren, het grote aandeel alleenstaanden en het grote aandeel éénoudergezinnen in vergelijking met de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Daarnaast valt op dat in Noorderpark-Oost een groot deel van de bewoners uitkeringsgerechtigd is. Het aanbod van goedkope huurwoningen en bereikbare koopwoningen in Noorderpark-Oost verklaart dat de hiervoor geschetste populatie in Noorderpark-Oost gevestigd is. In Noorderpark-Oost vindt weinig ontplooiing plaats, bewoners bevinden zich veelal in een sociaal isolement. Dit heeft ook weer gevolgen voor de leefbaarheids situatie en de veiligheid in Noorderpark-Oost. Er worden dagelijks overlastmeldingen gedaan bij de politie, daarnaast zijn er ook specifieke individuele problemen van huishoudens in Noorderpark-Oost, waaronder problemen die samenhangen met het woongedrag en financiële en psychische problemen. Kortom in Noorderpark-Oost zal tijdens het transformatieproces aandacht besteedt moeten worden aan de economische,

sociale en fysieke aspecten. Indien het woonmilieu in Noorderpark-Oost vergeleken wordt met de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany heeft het woonmilieu “de modale gezinswijk” de meeste overeenkomsten. Mede door de economische, sociale en fysieke problematiek in de wijk is het doen van ingrepen in de wijk noodzakelijk. De doelstelling voor Noorderpark-Oost zijn:

- Problematiek niet langer verplaatsen, maar oplossen of beheersbaar maken.
- Huidige bewoners moeten kunnen blijven wonen in Noorderpark-Oost. De wijk krijgt een functie als “vangnet” en “springplank”.
- Oplossingen in de wijk zullen zowel persoonsgericht als wijkgericht zijn.
- Sterke samenwerking in het transformatieproces van het woonmilieu tussen de betrokken actoren.
- Het realiseren van fysieke maatregelen gericht op de ondersteuning van de sociale maatregelen.

Om de hiervoor omschreven doelstellingen te verwezenlijken zijn er diverse fysieke en sociale deelprojecten opgesteld. Het transformatieproces is dus niet bedoeld om de doelgroep van de bewoners te veranderen, het nieuwe woonmilieu zal wederom “een modale gezinswijk” zijn. In hoeverre bij deze situatie sprake is van een transformatie van een woonmilieu is de vraag, is er niet alleen sprake van het geven van een kwaliteitsimpuls aan de wijk en aan de bewoners van de wijk?

Bij een goed verloop van een transformatieproces van een woonmilieu is een goede integrale samenwerking tussen de fysieke en sociale actoren en tussen de stuurgroep, projectgroep een must. Woningcorporatie Volksbelang vervult een trekkersrol in het transformatieproces. De fysiek en sociaal projectleider vormen samen een schakel tussen de fysieke en sociale actoren en tussen de stuurgroep en de projectgroep, ze zijn dus verantwoordelijk voor het goed coördineren en afstemmen van elkaars activiteiten. Wat tijdens het transformatieproces is geconstateerd is dat er een spanningsveld is tussen de betrokken actoren wat betreft het doel van de transformatie en de algemene taakstelling van de actoren. De sociale actoren werken veelal vanuit een probleemgerichte instelling, terwijl de fysieke actoren gebiedsgericht te werk gaan. De fysieke actoren willen zich uitsluitend richten op het transformatiegebied, terwijl de sociale actoren iedereen hulp willen bieden die problemen heeft. Dit heeft tot veel interne discussie geleid. Mede door het niet gefaseerd invoeren van het sociaal plan tijdens het transformatieproces heeft de specifieke doelgroep van beleid gekozen om snel te verhuizen naar elders in de gemeente Hoogezand-Sappemeer, zodat ze in aanmerking kwamen voor een verhuiskostenvergoeding. De specifieke doelgroep bevindt zich dus niet meer alleen in Noorderpark-Oost, maar is verspreid over de gemeente Hoogezand-Sappemeer. De bereikbaarheid van deze doelgroep is lastiger geworden voor de actoren. Voor de sociale actoren is dit een reden om niet uitsluitend gebiedsgericht te werk te gaan, maar toch meer terugvallen op een probleemgerichte werkwijze. Er is wel overtuiging dat de specifieke doelgroep van beleid op termijn terugkeert in Noorderpark-Oost, dit door de realisatie van de specifieke woonvormen en het aanbod van betaalbare koop- en huurwoningen in Noorderpark-Oost.

De bouw van de specifieke woonvormen in Noorderpark-Oost zal aan de huidige bouweisen moeten voldoen en aan de wensen van de sociale actoren, daarnaast zal ook rekening gehouden moeten worden met de vastgoedwaarde van de woningen op langere termijn, een goed verhuurbaar appartement op termijn zal zeker 90 tot 100 m² groot moeten zijn. De sociale actoren hebben een voorkeur voor kleine woonruimten, want een woning van 100 m² in een specifieke woonvorm voor bewoners met een perspectiefloze uitgangssituatie is vaak 100 m² rommel. Kleinere woonruimten zijn beter beheersbaar voor de bewoners en voor de sociale actoren. Om beide belangen tegemoet te komen is flexibel bouwen noodzakelijk, zodat op termijn woningen samengevoegd kunnen worden.

Indien het functioneren van de actoren met het theoretische onderzoek wordt vergeleken komt het overeen dat er binnen een transformatieproces vele belangen gelden, die vaak tegenstrijdig of niet geheel overeenkomen met de algemene taakstellingen van de betrokken actoren. Net als bij het transformatieproces in de wijk Dolphia vervult de woningcorporatie ook een trekkersrol in het transformatieproces van de wijk Noorderpark-Oost, de gemeente

Hoogezand-Sappemeer is wel contractspartner van de samenwerkingsovereenkomst. Maar door de gunstige financiële omstandigheden en de investeringscapaciteit van een woningcorporatie is het misschien niet te voorkomen dat de woningcorporatie een trekkersrol vervult.

“wie betaalt, die bepaalt”.

*(B. v.d. Kooij, KAW
Architecten en
Adviseurs)*

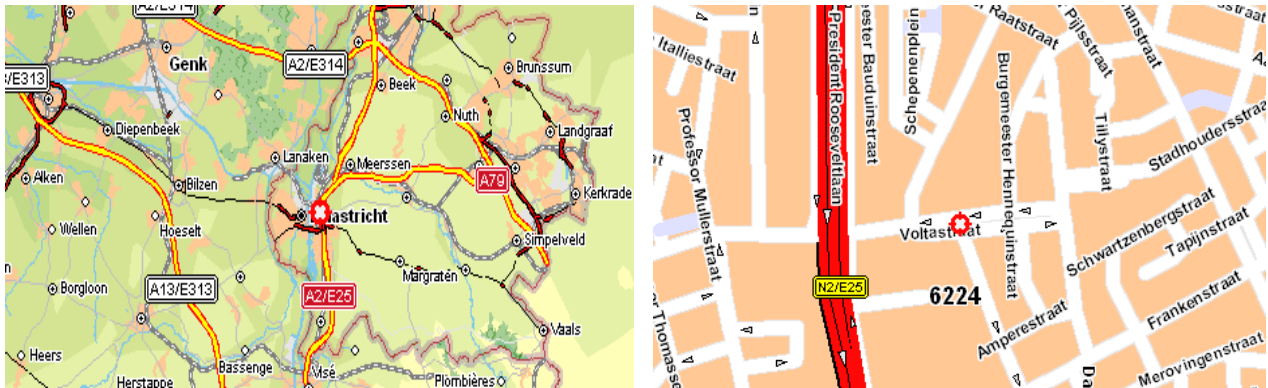
Samenvattend de conclusies:

- Fysieke ingrepen zullen ondersteunend zijn aan de sociale en economische ingrepen.
- Het is noodzakelijk om fysieke, sociale en economische ingrepen gelijktijdig (integraal) op te pakken om succesvol te zijn.
- Gefaseerd te werk gaan om doelgroep niet uit het oog te verliezen.
- “Wie betaalt, die bepaalt”. Heb gevoel voor belangen en verhoudingen en bepaal samen de resultaten die bereikt moeten worden.

Hoofdstuk 6: De transformatie van het woonmilieu in Maastricht Wittevrouwenveld.

In dit hoofdstuk zal een analyse worden gegeven van de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht. Het Wittevrouwenveld is een traditionele arbeiderswijk waar alle ingrediënten voor een aandachtswijk aanwezig zijn. In het kader van het Grote Stedenbeleid van de gemeente Maastricht staat er voor de wijk Wittevrouwenveld een ambitieuze opgave te wachten om de wijk te transformeren. Het Wittevrouwenveld is niet ver gelegen van het centrum van Maastricht, de A2 en de rivier de Maas dienen wel overgestoken te worden door de bewoners van het Wittevrouwenveld om het centrum van Maastricht te bezoeken, zie ook op kaart 6.1.

Kaart 6.1: Maastricht Wittevrouwenveld



In dit hoofdstuk zal een analyse worden gegeven van de wijk Wittevrouwenveld. Deze analyse zal bestaan uit de volgende drie stappen:

7. Beschrijving van bestaand woonmilieu.
8. Aanleiding van transformatie van het woonmilieu en het doel van de transformatie van het woonmilieu.
9. Betrokken actoren bij transformatieproces van woonmilieu.

§ 6.1 Beschrijving bestaand woonmilieu Wittevrouwenveld.

Bij de beschrijving van het woonmilieu van de wijk Wittevrouwenveld wordt onderscheid gemaakt tussen de economische gegevens, de sociale gegevens en de fysieke gegevens. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie in het jaar 2003.

§ 6.1.1 Economische analyse Wittevrouwenveld.

Zoals vermeld werd is de wijk Wittevrouwenveld een arbeiderswijk waar alle ingrediënten voor een aandachtswijk aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de economische positie (tabel 6.1) van het Wittevrouwenveld.

Tabel 6.1: Economische kengetallen Maastricht-Wittevrouwenveld.

| | Wittevrouwenveld | Gemeente Maastricht |
|---|------------------|---------------------|
| Potentiële beroepsbevolking | 4.031 | 84.881 |
| Beroepsbevolking (bruto participatiegraad 63%) | 2.540 | 53.475 |
| Werkzame beroepsbevolking (netto participatiegraad 57%) | 2.298 | 48.382 |
| Opleidingniveau | | |
| - Laag | 47,7% | 36,9% |
| - Middelbaar | 28,4% | 30,1% |
| - Hoog | 23,9% | 33,0% |
| Werkeloosheid | 15,6% | 10,6% |
| Uitkeringsafhankelijkheid | 8,3% | 5,5% |

Bron: Gemeente Maastricht.

Uit de analyse blijkt dat de economische positie van het Wittevrouwenveld minder sterk is dan de positie van de gemeente Maastricht. In het Wittevrouwenveld wonen meer mensen met een laag opleidingsniveau dan elders in de gemeente Maastricht, dit is kenmerkend voor een arbeiderswijk. Daarnaast zijn de percentages van de werkeloosheid en de uitkeringsafhankelijkheid beide voor de helft groter dan in de gemeente Maastricht. Opvallend is dat in de wijk Wittevrouwenveld een groot aandeel werkeloosheid onder jongeren (15-29 jaar) waar te nemen is.

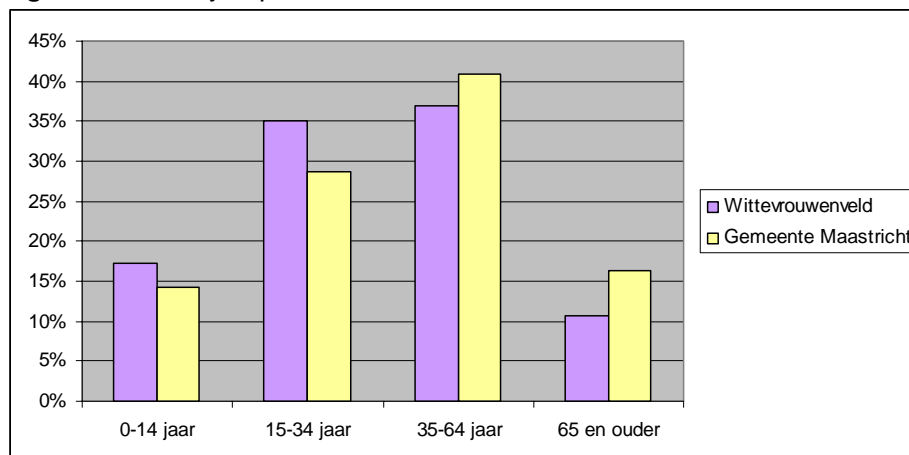
§ 6.1.2 Sociale analyse Wittevrouwenveld.

De sociale analyse van het Wittevrouwenveld bestaat uit een demografische analyse en een leefbaarheidsanalyse. Bij de demografische analyse zullen het aantal inwoners, de leeftijdsopbouw, de huishoudensgrootte en de etniciteit behandeld worden. De sociale problematieken en de leefbaarheid in de wijk komen aan de orde bij de leefbaarheidsanalyse.

Demografische analyse Wittevrouwenveld:

Het aantal inwoners voor de gemeente Maastricht is groeiende, de bevolkingsprognose laat zien dat het aantal bewoners nog doorgroeit tot het jaar 2015, daarna wordt er een daling verwacht tot het jaar 2030. In het jaar 2003 had de gemeente Maastricht 121.979 inwoners, in de wijk Wittevrouwenveld woonden 5.592 inwoners, dit is 4,6% van de totale Maastrichtse bevolking. De verhouding man-vrouw in het Wittevrouwenveld is 49%-51%. In figuur 6.1 wordt een beeld gegeven van de leeftijdsopbouw van het Wittevrouwenveld in vergelijking tot de gemeente Maastricht.

Figuur 6.1: Leeftijdsopbouw Wittevrouwenveld.

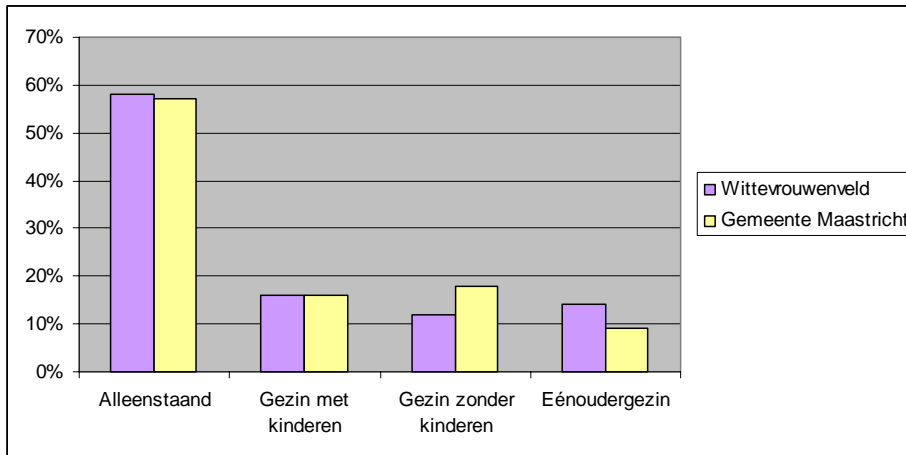


Bron: Gemeente Maastricht.

Opvallend is dat het Wittevrouwenveld een groter aandeel jongere bewoners kent dan de gemeente Maastricht. Vooral het aandeel van de groep van 15-34 jaar is een stuk groter dan in de gemeente Maastricht. Het aandeel 65+ is in de gemeente Maastricht een stuk groter dan in het Wittevrouwenveld, de mogelijke oorzaak hiervan kan zijn dat het huidige woningbestand in het Wittevrouwenveld onvoldoende aansluit bij de woonwensen van ouderen.

In figuur 6.2 wordt de huishoudenssamentelling van het Wittevrouwenveld in vergelijking tot de gemeente Maastricht weergegeven.

Grafiek 6.2: Huishoudensamenstelling Wittevrouwenveld.

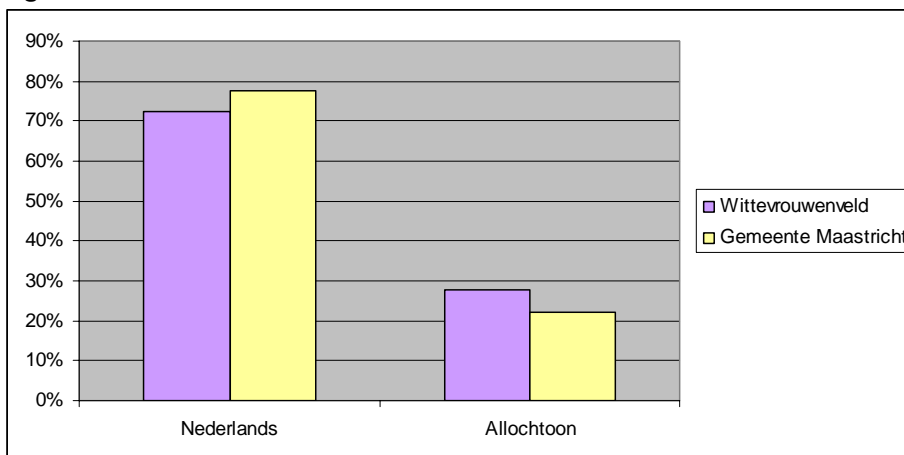


Bron: Gemeente Maastricht.

Het Wittevrouwenveld heeft 3.188 huishoudens, de gemiddelde woningbezetting in het Wittevrouwenveld is 1,75. In vergelijking met de gemeente Maastricht (1,73 mensen per woning) is de gemiddelde woningbezetting in het Wittevrouwenveld hoger. Het aandeel alleenstaanden en de gezinnen met kinderen komen in het Wittevrouwenveld overeen met het gemeentelijke gemiddelde. Opmerkelijk is het grote aandeel éénoudergezinnen in het Wittevrouwenveld in vergelijking met de gemeente Maastricht, echter kent de gemeente Maastricht weer een groter aandeel gezinnen zonder kinderen dan het Wittevrouwenveld.

Een algemeen kenmerk van een volksbuurt is dat het een “kleurrijke buurt” is, ofwel een buurt met vele nationaliteiten (zie figuur 6.3). Dit is ook van toepassing voor het Wittevrouwenveld. 28% van de bewoners van het Wittevrouwenveld is allochtoon, terwijl voor de gemeente Maastricht dit een gemiddelde is van 22%. Een groot deel van de allochtonen in het Wittevrouwenveld komen uit Marokko en Turkije. Daarnaast wonen ook verschillende allochtonen in het Wittevrouwenveld die onder andere afkomstig zijn uit Irak, Iran en Somalië, deze bewoners verblijven als vluchteling in Nederland.

Figuur 6.3: Etniciteit Wittevrouwenveld.



Bron: Gemeente Maastricht.

Leefbaarheidsanalyse Wittevrouwenveld:

De wijk Wittevrouwenveld is een volkswijk. Kenmerken van een volkswijk zijn onder andere de sterke sociale cohesie in de wijk en de sterke rol van het verenigingsleven. Desondanks staat de leefbaarheid in het Wittevrouwenveld voortdurend onder druk vanwege gevoelens van onveiligheid, intolerantie en de vervuiling van de leefomgeving (tabel 6.2). Dit blijkt ook wel uit de beleving van de bewoners wat betreft de veiligheid in het Wittevrouwenveld.

Tabel 6.2: Mate veiligheidsbeleving bewoners Wittevrouwenveld.

| Beleving | Wittevrouwenveld | Gemeente Maastricht |
|---|------------------|---------------------|
| Onveiligheidsgevoel algemeen | 65% | 45% |
| Onveiligheidsgevoel eigen buurt | 60% | 36% |
| Mate waarin bewoners zich onveilig voelen? | Wittevrouwenveld | Gemeente Maastricht |
| Onveiligheidsgevoel algemeen | | |
| - Vaak | 15% | 11% |
| - Soms | 65% | 64% |
| - Zelden | 20% | 25% |
| Onveiligheidsgevoel eigen buurt (overdag) | | |
| - Vaak | 3% | 1% |
| - Soms | 24% | 11% |
| - Zelden | 30% | 25% |
| - Nooit | 42% | 63% |
| Onveiligheidsgevoel eigen buurt ('s avonds) | | |
| - Vaak | 17% | 8% |
| - Soms | 43% | 32% |
| - Zelden | 24% | 28% |
| - Nooit | 17% | 31% |

Bron: Gemeente Maastricht.

Uit deze tabel blijkt dat de bewoners in het Wittevrouwenveld een vele grotere onveiligheidsbeleving hebben als de overige bewoners elders in de gemeente Maastricht. Vooral het onveiligheidsgevoel in eigen buurt is bijna twee keer zo groot als in het overige deel van de gemeente Maastricht. De volgende tabellen maken duidelijk dat het sterke onveiligheidsgevoel van de bewoners in het Wittevrouwenveld niet onterecht is.

Tabel 6.3: Geregistreerde delicten Politie Wittevrouwenveld 2003.

| Delicten | Wittevrouwenveld | | Gemeente Maastricht | |
|---------------|------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| | Aantal | Aantal per 100 inwoners | Aantal | Aantal per 100 inwoners |
| Buurtoverlast | 288 | 5,18 | 3084 | 2,53 |
| Diefstal | 366 | 6,59 | 6445 | 5,29 |
| Inbraak | 84 | 3,42 | 1264 | 2,29 |
| Geweld | 75 | 1,35 | 1105 | 0,51 |
| Vandalisme | 111 | 2,0 | 1491 | 1,22 |
| Verkeer | 141 | 2,54 | 2551 | 2,09 |

Bron: Politie Limburg-Zuid.

Tabel 6.4: Slachtofferschap Wittevrouwenveld.

| Delicten | Percentage bewoners dat slachtoffer is geweest in het jaar 2003. | |
|------------------------------------|--|---------------------|
| | Wittevrouwenveld | Gemeente Maastricht |
| Slachtofferschap inbraak | | |
| - Poging tot inbraak | 8% | 5% |
| - Inbraak | 8% | 4% |
| Slachtofferschap auto | | |
| - Diefstal auto | 8% | 4% |
| - Diefstal uit auto | 14% | 9% |
| - Vernieling auto | 34% | 24% |
| Slachtofferschap fiets | | |
| - Diefstal | 24% | 17% |
| Slachtofferschap geweld | | |
| - Diefstal en geweld | 1% | 1% |
| - Bedreiging en lichamelijk geweld | 10% | 7% |
| - Mishandeling | 2% | 2% |
| Slachtofferschap vernieling | | |
| - Vernieling huis/tuin | 31% | 17% |

Bron: Gemeente Maastricht.

Afleidende uit de tabellen 6.3 en 6.4 vinden in het Wittevrouwenveld meer delicten plaats dan elders in de gemeente Maastricht. Vooral de delicten buurtoverlast, diefstal en geweld

komen in het Wittevrouwenveld aanmerkelijk vaker voor. De kans om slachtoffer te worden van een delict is in het Wittevrouwenveld veel groter dan elders in de gemeente Maastricht. Het aantal meldingen van delicten zijn uitsluitend de geregistreerde meldingen bij Politie Limburg-Zuid. Verwacht kan worden dat de werkelijke cijfers hoger zijn dan hier weergegeven.

Het Wittevrouwenveld staat bekend als een echte volksbuurt met positieve en negatieve kenmerken. De positieve kenmerken zijn ondermeer de sterke rol van het verenigingsleven en de sociale cohesie. De negatieve kenmerken drukken zich vooral uit in de hiervoor weergegeven tabellen. De bewoners van het Wittevrouwenveld zijn nog te vaak het slachtoffer van criminaliteit, vandalisme, geluidsoverlast, bedreigingen of intimidaties, waarvoor een kleine groep bewoners van het Wittevrouwenveld verantwoordelijk is. Door de blijvende sociale problematiek blijft het Wittevrouwenveld een wijk van het grote stedenbeleid, die van alle instellingen de volle aandacht verdient.

§ 6.1.3 Fysieke analyse Wittevrouwenveld.

Door de overvolle binnenstad waar de arbeiders slecht gehuisvest waren werd er ruimte beschikbaar gesteld om gezinswoningen te bouwen voor de arbeiders. Hiermee ontstond de wijk het Wittevrouwenveld, de eerste uitbreidingswijk voor de gemeente Maastricht. Het Wittevrouwenveld is op enige afstand van de stad gelegen, dit omdat het tussengebied bij hoge waterstanden van de Maas onder water kan stromen. Omstreek 1920 werd het winterbed van de Maas gekanaliseerd waardoor een groter oppervlakte bebouwd kon worden. Ten gevolge van de conjuncturele omslag stagneerde de sociale woningbouw in de beginjaren van 1920. Particulier werd er wel gebouwd, waaronder in de Frankenstraat die hiermee uitgroeide tot een winkelstraat.



In de jaren 30 werden er plannen gemaakt voor sociale woningbouw, maar door de oorlog konden deze maar op bescheiden schaal uitgevoerd worden. De woningbouw die gerealiseerd is in de Electrobuurt dateert van 1952. Deze woningbouw is ontworpen door de Maastrichtse architect Boosten, die in Maastricht bekend is geworden met het ontwerp van het Boostencomplex.

Tabel 6.5: *Eigendom woningen Wittevrouwenveld.*

| Eigendomssituatie woningen | |
|-----------------------------------|-------------|
| Koopwoningen | 25% |
| Huurwoningen | 75% |
| Totaal | 100% |

Bron: Gemeente Maastricht (2003).

Indien het Wittevrouwenveld vergeleken wordt met het landelijke percentage huur-koop heeft het Wittevrouwenveld relatief veel huurwoningen. Het gemiddelde rapportcijfer van een woning in het Wittevrouwenveld, gegeven door de bewoners zelf, is een 7, terwijl de gemeente Maastricht een gemiddelde kent van 7,6. Het hoge percentage huurwoningen (tabel 6.5) komt ook overeen met de kenmerken van een volkswijk. Woningstichting St. Servatius heeft de huurwoningen in haar bezit, zij spelen dan ook een prominente rol in het transformatieproces van het woonmilieu.

Tabel 6.6: Verhuisbewegingen Wittevrouwenveld.

| Wittevrouwenveld | | | | Gemeente Maastricht | | |
|---------------------|-----------------------|-------------|-------------------|---------------------------|--------------|-------------------|
| | | Aantal | Per 1000 inwoners | | Aantal | Per 1000 inwoners |
| Vestiging | - Van elders | 357 | 62 | Vestiging | 7355 | 60 |
| | - Vanuit andere buurt | 379 | 65 | | | |
| | - Totaal | 736 | 127 | | | |
| Vertrek | - Naar elders | 365 | 63 | Vertrek | 7207 | 59 |
| | - Naar andere buurt | 589 | 102 | | | |
| | - Totaal | 954 | 165 | | | |
| Verhuizingen | - Binnen buurt/stad | 199 | 34 | Binnenverhuizingen | 10749 | 88 |
| | - Totaal | 199 | 34 | | | |
| Totaal | | 1889 | 326 | Totaal | 25311 | 207 |

Bron: GBA Gemeente Maastricht (2003).

Het Wittevrouwenveld is een wijk met een groot aantal verhuisbewegingen (tabel 6.6) in vergelijking met de gemeente Maastricht. Relatief gezien is het aantal vertrekkende bewoners en het aantal vestigende bewoners groter dan in de rest van de gemeente Maastricht. Het Wittevrouwenveld kan dus omschreven worden als een "doortrekkers wijk". De reden van de grote doortrek in de wijk kan de diversiteit van het woningaanbod in de wijk zijn, daarnaast zijn er veel goedkope woningen die toegankelijk zijn voor een brede doelgroep.

Het voorzieningenniveau van het Wittevrouwenveld is goed, er is sprake van een uitgebreide wijkvoorziening (tabel 6.7). Er zijn 47 winkels, waarvan 18 foodwinkels en 29 non-foodwinkels. De tevredenheid van de bewoners wat betreft de dagelijkse boodschappenvoorzieningen in de wijk is 78%, dit is groter dan in de gemeente Maastricht (75%). Voor de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen in het Wittevrouwenveld wordt gebruik gemaakt door vele mensen van diverse wijken uit Maastricht. Daarnaast zijn er speelgelegenheden en jongerenvoorzieningen in het Wittevrouwenveld, waaronder het Trefcentrum. Ook zijn in het Wittevrouwenveld enkele horecagelegenheden, waaronder restaurants, cafetaria's en cafés.

Tabel 6.7: Tevredenheid buurtvoorziening Wittevrouwenveld

| Buurtvoorziening | Wittevrouwenveld | Gemeente Maastricht |
|-------------------|------------------|---------------------|
| Straatverlichting | 59% | 75% |
| Groenvoorziening | 35% | 58% |
| Openbaar vervoer | 69% | 75% |
| Wegonderhoud | 43% | 61% |
| Trottoironderhoud | 31% | 46% |
| Fietspadonderhoud | 49% | 65% |

Bron: gemeente Maastricht (2003).

Wat betreft de openbare ruimte in het Wittevrouwenveld is de tevredenheid niet optimaal. Op alle aspecten scoort het Wittevrouwenveld lager dan de gemeente Maastricht. In enkele straten van het Wittevrouwenveld is er sprake van een parkeerprobleem, hiermee zal bij de transformatie van het woonmilieu rekening mee moeten worden gehouden. Het gemiddelde rapportcijfer voor de woonomgeving in het Wittevrouwenveld is een 5,6 en voor de gemeente Maastricht is dit een 7.

§ 6.2 De transformatie van het woonmilieu.

In deze paragraaf zal ondermeer aan de hand van de theorie van de SmartAgentCompany de aanleiding van de transformatie van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld omschreven worden en het doel van de transformatie worden weergegeven en hoe dit doel bereikt zal worden.

§ 6.2.1 Aanleiding van de transformatie van het woonmilieu.

Het Wittevrouwenveld heeft een woonmilieu met hoofdbestemming wonen. Indien het Wittevrouwenveld vergeleken wordt met de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany kan vastgesteld worden dat het woonmilieu “de modale gezinswijk” de meeste overeenkomsten kent. In de volgende tabel zijn de kenmerken omschreven van “de modale gezinswijk”.

Tabel 6.8: Kenmerken woonmilieu “de modale gezinswijk”.

| Belevingsprofiel | Leeftijdlevensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Verankerden▪ Terugtrekkers▪ Stille luxe | <ul style="list-style-type: none">▪ Kleine huishoudens, ouder.▪ Gezinnen. | <ul style="list-style-type: none">▪ Laag opgeleid▪ Inkomen modaal en laag | <ul style="list-style-type: none">▪ Buiten centrum milieu en buitenwijk middelgrote stad.▪ 65% huurwoningen▪ Rijwoningen, portiek- en galerijflat. |

Bron: SmartAgentCompany (2000).

De bewoners in het Wittevrouwenveld komen overeen met het belevingsprofiel van de “verankerden” en “terugtrekkers”. Het zijn in veel gevallen alleenstaanden of kleine huishoudens met een (beneden) modaal inkomen, die geen of een lage opleiding hebben genoten. De “verankerden” geven de voorkeur aan een knusse gezellige wijk, het Wittevrouwenveld kan omschreven worden als een volkswijk waar een groot deel bijdraagt aan de gezelligheid in de wijk. Een klein deel van de bewoners in het Wittevrouwenveld zorgen voor de sociale problematiek in de wijk. Het Wittevrouwenveld is niet ver gelegen van de stad Maastricht, maar door de rivier de Maas en het A2-trace wordt het Wittevrouwenveld toch wel ervaren als een buitenwijk van Maastricht.

De aanleiding om over te gaan tot transformatie van het Wittevrouwenveld heeft te maken met de sociale problematiek en de leefbaarheid in de wijk. De gemeente Maastricht heeft in het kader van het Grote Stedenbeleid, gericht op de stadsvernieuwing en de sociale vernieuwing, enkele woonwijken aangewezen om de leefbaarheid te vergroten en de achterstanden van deze wijken te verkleinen. Het Wittevrouwenveld, één van de aangewezen wijken, is een traditionele arbeiderswijk met een groot aandeel sociale woningbouw, veel laagopgeleide bewoners en een hoog werkloosheidscijfer. Daarnaast kent de wijk ook geen positieve veiligheidscijfers. Er kan dus geconstateerd worden op basis van de wijkanalyse dat het Wittevrouwenveld een wijk is waar de economische en sociale problematiek hoog is. De fysieke kwaliteiten van het Wittevrouwenveld zijn ook niet optimaal. Een deel van de woningen in het Wittevrouwenveld voldoen niet meer aan de huidige woonwensen van de consument en het winkelgebied in de Frankenstraat is niet te beschouwen als een aantrekkelijke winkelzone. De dringende aanleiding om het woonmilieu in het Wittevrouwenveld te transformeren is niet een fysieke aanleiding maar een sociale aanleiding. De fysieke ingrepen die gerealiseerd zullen gaan worden zijn een middel om de sociale gestelde doelen te bereiken.

§ 6.2.2 Doel van de transformatie van het woonmilieu.

Het doel van de transformatie van het woonmilieu is om de wijk Wittevrouwenveld een kwaliteitsimpuls te geven. Deze kwaliteitsimpuls zal gepaard gaan met het uitgangspunt om het Wittevrouwenveld een volkswijk te laten blijven. Onterecht wordt de term “volkswijk” vaak gezien als een negatieve aanduiding van een wijk, er kan geconstateerd worden dat het leefgedrag in een volkswijk anders is dan in een middenstandswijk of een elitewijk. In

vergelijking met de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany heeft een volkswijk de meeste overeenkomsten met de modale gezinswijk. De doelgroep van bewoners zal in het Wittevrouwenveld na de transformatie gelijk zijn aan de doelgroep van bewoners voor de transformatie. Het Wittevrouwenveld zal na het transformatieproces een wijk zijn met een sterke sociale cohesie, waar bewoners veel op straat en in openbare ruimten leven. Dit zijn kenmerken van een volkswijk. Daarnaast zal in het Wittevrouwenveld voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen moeten zijn, een gesloten voorzieningsstructuur en de structuur van het verenigingsleven zal in stand moeten worden gehouden waardoor de leefbaarheid in de wijk versterkt zal worden. De fysieke ingrepen zullen een maatschappelijke invloed hebben op de wijk en doorwerking hebben op de leefbaarheid in de wijk. De gemeente Maastricht en woningstichting St. Servatius hebben de volgende doelstellingen geformuleerd voor het Wittevrouwenveld.

- Een nieuw sociaal/economisch hart in het Wittevrouwenveld.
- Nieuwe kansen creëren voor de winkeliers.
- Aandacht van nieuwe ondernemers trekken/economische impuls.
- Verbetering van de woon- en leefomgeving; *“een nieuwe volksbuurt”*.
- Variërend woningaanbod, waaronder koopwoningen in het Wittevrouwenveld.
- Seniorenwoningen nabij de voorzieningen.
- Inspelen op toekomstige ontwikkelingen Wijckerpoort/Wittevrouwenveld (ondertunneling A2).

Om deze doelstellingen te bereiken zijn sociale en fysieke ingrepen noodzakelijk. In het verleden zijn er al diverse sociale projecten opgestart, waaronder het project Justitie in de Buurt en het Pecuniaproject. Het project Justitie in de buurt draagt bij aan een groter veiligheidsgevoel in de wijk. Het Pecuniaproject is een project waarbij het gaat om gecombineerde hulpverlening aan mensen vanuit sociale zekerheid, maatschappelijk werk en psychiatrische hulp. Deze sociale projecten zijn van structurele aard, terwijl de fysieke projecten een projectmatig karakter hebben. De vier fysieke deelprojecten zijn hier omschreven, deze zijn van belang voor het realiseren van de sociale en fysieke doelstellingen in het Wittevrouwenveld.

1. Nieuwbouw-verbouw Trefcentrum:

Om de leefbaarheid in het Wittevrouwenveld te verbeteren zijn de gemeente Maastricht, woningstichting St. Servatius, de welzijnsstichting Trajekt en stichting Trefcentrum een inspanningsverplichting aangegaan om een nieuw maatschappelijk hart in het Wittevrouwenveld te realiseren. Dit nieuwe maatschappelijke hart, het Trefcentrum, moet een verzamelgebouw voor de wijk worden voor diverse maatschappelijke functies voor een brede doelgroep. In het nieuwe Trefcentrum zullen maatschappelijke activiteiten voor jong en oud plaatsvinden, andere functies zijn onder andere een sociaal restaurant, loketfuncties voor maatschappelijke organisaties, zalen voor kleine evenementen. Het oude Trefcentrum zal ingrijpend worden verbouwd en er komt gedeeltelijk nieuwbouw, zodat het Wittevrouwenveld een eigentijds mooi gemeenschapshuis krijgt. Een vleugel van het oude Trefcentrum zal behouden blijven. Door dit karakteristieke deel van het gebouw te handhaven blijft de bestaande sfeer van het Trefcentrum bestaan, ofwel een sfeer van laagdrempeligheid en gemoedelijkheid, een tweetal kenmerken die van essentieel belang zijn voor gemeenschapsvoorziening. Het Trefcentrum zal een wijkfunctie gaan vervullen, dat een belangrijke rol speelt in de transformatie van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld. Een goed functionerend Trefcentrum, van waaruit positieve impulsen worden gegeven aan de wijkbewoners, draagt sterk bij aan een goed klimaat voor wonen en werken.

2. Nieuw winkelcentrum Voltaplein:

Na diverse gesprekken met de ondernemers in het Wittevrouwenveld is gekeken naar de mogelijkheden tot verbetering van de winkelfunctie in het Wittevrouwenveld. Er is in onderling overleg besloten om een nieuw winkelcentrum te realiseren, dit zal het economische hart moeten gaan vormen van het Wittevrouwenveld. Het winkelcentrum krijgt een functie als bovenwijkse voorziening. Kenmerken van dit winkelcentrum zullen zijn:

centrale ligging voor Wittevrouwenveld en Wijckerpoort, uitgebreid brancheaanbod, optimale parkeerfaciliteiten, optimale bereikbaarheid, totale aanpak van de openbare ruimte en een gebruiksvriendelijke uitstraling. De huidige winkels zijn geconcentreerd aan de Frankenstraat, maar uit onderzoek blijkt dat het nieuwe economische hart beter gerealiseerd kan worden aan het Voltaplein. De voordelen van het Voltaplein in tegenstelling tot de Frankenstraat zijn de centrale ligging in de wijk en de betere mogelijkheden voor parkeren.



Nieuw winkelcentrum en appartementen.

Mede door de centrale ligging en de ontwikkelingen in relatie tot de A2 wordt 4.200 m² bruto winkeloppervlakte gerealiseerd. Aangezien er veel ondernemers uit de Frankenstraat hun onderneming zullen voortzetten in het nieuwe winkelcentrum aan het Voltaplein zal er een perspectiefvolle toekomst voor de Frankenstraat moeten zijn om leegstand en verloedering te voorkomen, de kwaliteit van de straat dient behouden te worden. De Frankenstraat biedt mogelijkheden voor nieuwe formules, zoals combinatiemogelijkheden van wonen en werken, ateliers voor kunstenaars of huisvestingsmogelijkheden voor startende ondernemingen. Woningcorporatie Servatius zal een actief aankoopbeleid hanteren voor de Frankenstraat om verloedering tegen te gaan, en het mogelijk te maken om de nieuwe formules te verwezenlijken.

3. Sloop-nieuwbouw Electrobuurt en Essentterrein:

Vanwege sociale problematiek in het Wittevrouwenveld is overgegaan tot sloop van een deel van de woningvoorraad (tabel 6.9). Met de sloop van de Electrobuurt werden 131 woningen onttrokken aan de woningvoorraad. De argumentatie om tot sloop over te gaan is sociale problematiek en de kwaliteit van de woningen, de woningen voldoen niet meer aan de woonwensen van de huidige woonconsument. In eerste instantie was het de bedoeling om de sloop gefaseerd uit te voeren, maar vanwege de hoog oplopende sociale problemen en uit het oogpunt van veiligheid is woningstichting St. Servatius overgegaan tot versnelt slopen van de woningen. Het nieuwbouwprogramma in de nieuwe Electrobuurt is sterk gedifferentieerd. Er zullen zowel grondgebonden woningen als appartementen (deels voor senioren) gebouwd worden in de sociale huur en sociale koopsector.



Tabel 6.9: *Sloop-nieuwbouw Electrobuurt en Essentterrein.*

| | Sloop | Nieuwbouw |
|----------------------|-------------------------------|---|
| Electrobuurt | 131 grondgebonden woningen | 44 appartementen (koop en huur) 47 huurappartementen Edisonstraat 16 grondgebonden huurwoningen 4 huurwoningen begeleid wonen 29 grondgebonden koopwoningen |
| Essentterrein | Bedrijfsruimten en 3 woningen | ± 75 koopappartementen |

Bron: gemeente Maastricht.

Het Essentterrein, gelegen in de wijk Wittevrouwenveld, is een belangrijke locatie om te betrekken in de planvorming van de transformatie van het Wittevrouwenveld, een andere invulling van dit terrein kan een positieve en kwalitatieve impuls geven aan het Wittevrouwenveld. De gemeente Maastricht, die deels huurder was van het Essentterrein, heeft het terrein geheel opgekocht, bestaande uit 3 woningen en bedrijfsruimten, waarin veelal ateliers van kunstenaars gevestigd zijn. Er zijn ideeën om de ateliers van de kunstenaars te verplaatsen naar de Frankenstraat, waar de gemeente Maastricht een combinatie van wonen en werken wil gaan creëren om de verloedering van de Frankenstraat tegen te gaan. De bewoners van de 3 woningen krijgen de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw van de Electrobuurt. De herontwikkeling van het Essentterrein biedt bij uitstek mogelijkheden voor ontwikkeling van woningbouw, als ook tot ontwikkeling voor een openbaar gebied van sociale ontmoeting van de nabij gelegen school, kerk en gemeenschapshuis.

4. Openbare ruimte:

Met de inrichting van de openbare ruimte zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met het doel om het Wittevrouwenveld een volkswijk te laten blijven. Het leven van de bewoners zal zich meer buitenshuis afspelen. Met dit gegeven dient er zorg gedragen te worden voor voldoende openbaar gebied voor sociale ontmoetingen, zoals al eerder vermeld biedt het Essentterrein hier uitstekende mogelijkheden voor.

Zoals in iedere wijk is ook in het Wittevrouwenveld het parkeren een aandachtspunt. In het hart van de wijk heeft het parkeren een dubbele functie, overdag voor het winkelcentrum aan het Voltaplein en 's avonds voor activiteiten in het Trefcentrum. Er wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. De appartementen krijgen een eigen parkeerplaats en bij de grondgebonden woningen wordt parkeren op eigen terrein voor een deel gerealiseerd. Bij de inrichting van de openbare ruimten voor het Wittevrouwenveld zal rekening gehouden moeten worden met de ontwikkelingen omtrent de ondertunneling van de A2.

Mede door de onzekere factor van de eventuele ondertunneling van de A2 is het mogelijk dat de projectplannen op enkele aspecten nog aangepast zullen worden. Indien de A2 ondergronds wordt aangelegd zal er een soort boulevard ontstaan, deze ontwikkelingen zullen dan weer gevolgen hebben het type woonmilieu nabij de A2, de bouwprogramma's aan de rand van de A2 en de inrichting van de openbare ruimten. De toekomstige ontwikkelingen van de A2 zijn van directe invloed op de plannen van het Wittevrouwenveld.

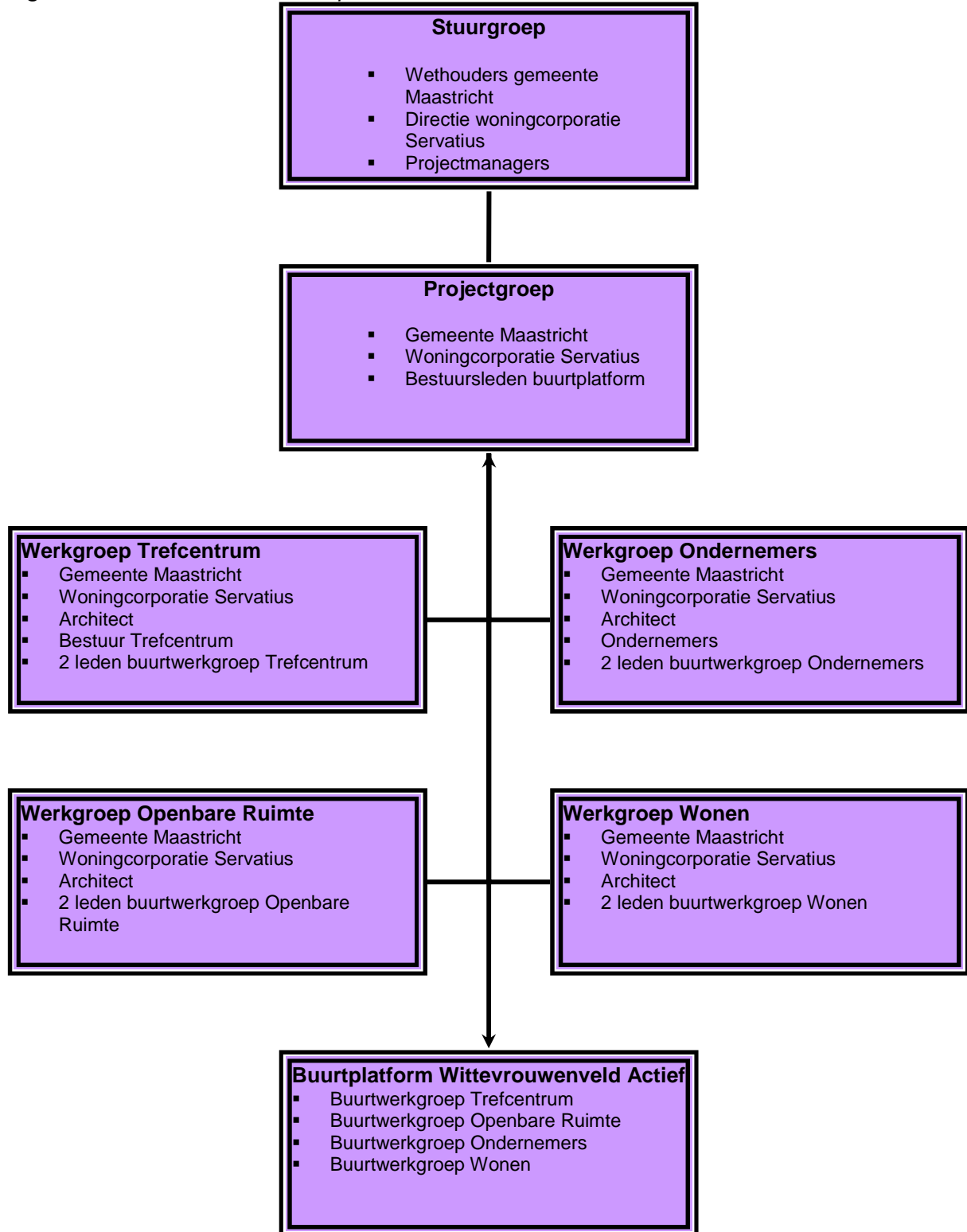
§ 6.3 Het transformatieproces van het woonmilieu.

In deze § 6.3.1 zal de organisatiestructuur van het transformatieproces van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld worden omschreven. De rollen, verantwoordelijkheden en opinies van de betrokken actoren in het transformatieproces zullen in § 6.3.2 aan bod komen, deze zijn gebaseerd op afgenomen interviews met diverse actoren en op een excursiebijeenkomst in de wijk het Wittevrouwenveld.

§ 6.3.1 De structuur van het transformatieproces van het woonmilieu.

De komende jaren staat er in het Wittevrouwenveld heel wat te gebeuren. De gemeente Maastricht en woningcorporatie Wittevrouwenveld gaan door middel van vier grote fysieke deelplannen de hele wijk transformeren, zodat het Wittevrouwenveld een kwaliteitsimpuls krijgt. Om deze vier grote deelplannen succesvol te kunnen uitvoeren en voor ieders tevredenheid van de belanghebbenden is een heldere en duidelijke organisatiestructuur van het transformatieproces onmisbaar. Net als bij de andere twee transformatiewijken hebben de initiatiefnemers van het transformatieproces van het Wittevrouwenveld gekozen voor een structuur van een stuurgroep en een projectgroep (figuur 6.4). De initiatiefnemers, ofwel de planpartners, van het transformatieproces zijn de gemeente Maastricht en woningcorporatie Servatius.

Figuur 6.4: Structuur transformatieproces Wittevrouwenveld.



De wethouders van de gemeente Maastricht, de directie van woningcorporatie Servatius en de betrokken projectmanagers van de gemeente en de woningcorporaties vormen gezamenlijk de stuurgroep. In de stuurgroep worden de beslissingen genomen omtrent het transformatieproces van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld, de actoren in de stuurgroep dragen de verantwoordelijkheid voor het transformatieproces van het woonmilieu. De projectgroep, waar de gemeente Maastricht, woningcorporatie Servatius en het Buurtplatform zitting in hebben is in principe de schakel tussen het bestuurlijke orgaan en het

uitvoerende orgaan. Zij dragen zorg voor de coördinatie en een goede onderlinge afstemming van de vier fysieke deelprojecten. De projectgroep heeft een beslissingsbevoegdheid binnen het omschreven beleid en kaders van de stuurgroep. Aspecten die aan de orde komen buiten het omschreven beleid en kaders zal een beslissing worden genomen in overleg met de stuurgroep. Daarnaast rapporteert de projectgroep aan de stuurgroep over de voortgang van het transformatieproces en eventuele knelpunten. De werkgroepen, die aangestuurd worden door de projectgroep, bestaan uit de professionals en belanghebbenden van het desbetreffende fysieke deelproject. De belanghebbenden zijn ondermeer de bewoners en de ondernemers. Deze zijn ook lid van het buurtplatform Wittevrouwenveld Actief.

§ 6.3.2 Hoe functioneren de actoren in het transformatieproces van het woonmilieu.

Anders dan bij de transformatieprocessen in de wijken Dolphia en Noorderpark-Oost maakt de sociale aanpak in het Wittevrouwenveld geen deel uit van het transformatieproces van het woonmilieu. De sociale aanpak is structureel, terwijl de fysieke aanpak projectmatig is. Daarom is in deze paragraaf uitsluitend een omschrijving gegeven van de fysieke actoren.

Gemeente Maastricht:

De gemeente Maastricht heeft in het transformatieproces van het woonmilieu meerdere belangen. In eerste instantie is de gemeente medeverantwoordelijk voor de kwaliteit van wonen en leven in de stad, het is dus noodzaak om in te grijpen in het Wittevrouwenveld. De gemeente Maastricht is samen met woningcorporatie Servatius planpartner van het transformatieproces van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld. Dit wil zeggen dat de gemeente en de woningcorporatie samen de intentie hebben om de omschreven doelstellingen van het transformatieproces van het woonmilieu te realiseren. Ze zullen gezamenlijk trekker zijn van het project, waarbij ze ook gezamenlijk risico dragen. Daarnaast heeft de gemeente Maastricht in het transformatieproces van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld de rol om zorg te dragen voor de besluitvorming. Bij zulk omvangrijk project met vele belangen, waaronder ook tegenstrijdige belangen, is politiek draagvlak onmisbaar. In het transformatieproces vervult de gemeente ook een faciliterende rol, waaronder de communicatie naar de actoren en belanghebbende in de wijk Wittevrouwenveld.

Anders dan bij andere wijken in de gemeente Maastricht is het transformatieproces van het woonmilieu niet gebaseerd op een buurtontwikkelingsplan. Ondanks dat de gemeente Maastricht planpartner is, zijn er geen concrete contractuele overeenkomsten gesloten tussen de gemeente Maastricht en woningcorporatie Servatius. Het gevolg hiervan is dat de gemeente geen of vaak niet voldoende financiële middelen heeft gereserveerd voor de deelprojecten in het transformatieproces. Het gevolg hiervan kan zijn dat er onnodig vertraging is in het transformatieproces en dit kan tot irritaties en ergernis lijden bij de andere actoren. De communicatie in het transformatieproces van het Wittevrouwenveld verloopt niet optimaal. In eerste instantie vindt de communicatie naar de wijkbewoners te laat of op het verkeerde moment plaats. Gebleken is dat bij fysieke ingrepen en veranderingen in de wijk de bewoners graag geïnformeerd willen worden. Als tweede aspect loopt de communicatie tussen de planpartners niet optimaal. Er is geen sprake van een goede afstemming van ambitie, mogelijkheden, beschikbare middelen en inspraak tussen de gemeente Maastricht en woningcorporatie Servatius.

Woningcorporatie Servatius:

Woningcorporatie Servatius is sociale verhuurder in de wijk Wittevrouwenveld. Naast het zorg dragen voor huisvesting heeft de woningcorporatie ook als taak om zorg te dragen voor leefbaarheid in de wijk. Mede door de ontstane situatie in de wijk Wittevrouwenveld, het beleid van de gemeente Maastricht en het groot aandeel woningbezit in het Wittevrouwenveld van woningcorporatie Servatius is de reden dat er acties zijn genomen om de wijk een kwaliteitsimpuls te geven. Zoals al eerder werd omschreven is woningcorporatie Servatius de andere projectpartner, de trekker van het transformatieproces.

Woningcorporatie Servatius heeft een technische en sociale projectmanager aangesteld voor het transformatieproces van het woonmilieu. De technische projectmanager houdt zich in het bijzonder bezig met bouwtechnische aspecten over de sloop en nieuwbouw. De sociale projectmanager is belast met volkshuisvestelijke aspecten, waaronder bewonersondersteuning, herhuisvesting, toewijzing en leefbaarheid in de wijk. In het transformatieproces van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld is optimale samenwerking tussen deze twee projectmanagers.

De samenwerking tussen de actoren verloopt niet optimaal, er is een verschil merkbaar tussen het ambitieniveau, de mogelijkheden en de daarbij horende financiële middelen tussen de betrokken actoren onderling. De woningcorporatie heeft een hoger ambitieniveau en wil vaak in een hoger tempo handelen in tegenstelling tot bijvoorbeeld de gemeente. In de praktijk kan hierover nogal eens wrijving ontstaan. Een goed uitgewerkte visie, ofwel een buurtontwikkelingsplan, zou dit in het vervolg voorkomen kunnen worden. Indien een uitgewerkt buurtontwikkelingsplan vooraf moeilijk vast te stellen is vanwege externe factoren zou een onafhankelijke procesmanager uitkomst kunnen bieden in zulke situaties.

De samenwerking tussen woningcorporatie Servatius en de sociale actoren verloopt niet optimaal. De reden hiervan is dat de fysieke actoren geen deel uitmaken van de zorgketen, de zorgketen is een groep van verscheidene sociale spelers. De zorgketen is een structureel orgaan van sociale actoren, terwijl de stuurgroep, de projectgroep en de daarbijbehorende werkgroepen projectmatig van aard zijn.

Buurtplatform:

De wijk Wittevrouwenveld heeft een bewonersplatform dat de belangen van de bewoners in de wijk behartigt. Dit bewonersplatform wordt het Buurtplatform genoemd. Het buurtplatform is een structurele actor in de wijk, dat zich bezig houdt met allerlei actuele zaken die betrekking kunnen hebben op de wijk en de wijkbewoners. Een zaak die actueel is en veel impact heeft op de bewoners van het Wittevrouwenveld is het transformatieproces van een woonmilieu. Om dit transformatieproces te doen slagen is het hebben van draagvlak bij de bewoners in het Wittevrouwenveld noodzakelijk. De doelstelling van het Buurtplatform in het transformatieproces is om de belangen van de bewoners van het Wittevrouwenveld te behartigen en daarbij positief aan het transformatieproces te kunnen bijdragen. De prioriteit bij de gemeente Maastricht en woningcorporatie Servatius is om bewoners inbreng te laten hebben in de deelprojecten. Met inbreng van de bewoners wordt verwacht dat bewoners mee doen, dat bewoners mee denken en dat bewoners de projectgroepen en werkgroepen voorzien van informatie.

Het bestuur van de Buurtplatform heeft zitting in de projectgroep van het transformatieproces van het Wittevrouwenveld. Daarnaast draagt het bestuur zorg dat in elke werkgroep belanghebbenden zitten. De buurtplatformleden die zitting hebben in de vier werkgroepen zijn een goede afspiegeling van de bewoners van het Wittevrouwenveld. Wel dient er aan toegevoegd te worden dat de werkgroep Wonen bestaat uit een klein aandeel buurtplatformleden. Ook is de ervaring dat de werkgroep Openbare Ruimte te weinig gehoord wordt door de gemeente Maastricht, er vindt te weinig onderling overleg plaats tussen beide actoren. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat de inbreng en betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden in het transformatieproces van het woonmilieu in de wijk Wittevrouwenveld goed georganiseerd is en een positieve bijdrage levert aan het transformatieproces.

§ 6.4 Deelconclusie.

Het Wittevrouwenveld is een volkswijk in de gemeente Maastricht waar veel arbeiders wonen die werkzaam zijn in de Maastrichtse industrieën. Net zoals bij andere woonwijken heeft het Wittevrouwenveld positieve en negatieve kenmerken. De positieve kenmerken van het Wittevrouwenveld zijn ondermeer de sterke rol van het verenigingsleven en de sociale cohesie. De negatieve kenmerken richten zich op de economische, sociale en fysieke aspecten. Het Wittevrouwenveld kent een hoog werkeloosheidscijfer in vergelijking met de andere wijken in de gemeente Maastricht. De sociale problematiek mag niet onderschat

worden. Er zijn klachten van bewoners uit het Wittevrouwenveld over vandalisme, bedreigingen, intimidaties, criminaliteit en geluidsoverlast, hiervoor zijn een beperkt aantal families verantwoordelijk. Op het fysieke vlak kan geconstateerd worden dat de woningen niet meer voldoen aan de huidige woonwensen van de bewoners, ook is het aandeel sociale huurwoningen in het Wittevrouwenveld te hoog. Mede om deze problematiek op te lossen is besloten om het woonmilieu van het Wittevrouwenveld te transformeren. Volgens de benadering van de SmartAgentCompany heeft het huidige woonmilieu van het Wittevrouwenveld de meeste overeenkomsten met het woonmilieu "de modale gezinswijk". Het nieuwe woonmilieu wat na het transformatieproces zal moeten ontstaan in het Wittevrouwenveld is wederom een "modale gezinswijk". Net als bij het transformatieproces van de wijk Noorderpark-Oost in de gemeente Hoogezand is hier de vraag in hoeverre sprake kan zijn van transformatie van het woonmilieu of dat er meer sprake is van een kwaliteitsimpuls. Wel zullen er op verschillende locaties transformaties zijn van woonbestemming naar winkel/werkbestemming en in omgekeerde richting. Voor het transformatieproces van het Wittevrouwenveld zijn de volgende doelen gesteld:

- Een nieuw sociaal/economisch hart in het Wittevrouwenveld.
- Nieuwe kansen creëren voor de winkeliers.
- Aandacht van nieuwe ondernemers trekken/economische impuls geven.
- Verbetering van de woon- en leefomgeving; *"een nieuwe volksbuurt"*.
- Variërend woningaanbod, waaronder koopwoningen in het Wittevrouwenveld.
- Seniorenwoningen nabij de voorzieningen.
- Inspelen op toekomstige ontwikkelingen Wijckerpoort/Wittevrouwenveld (ondertunneling A2).

Deze doelen zullen worden gerealiseerd met behulp van vier fysieke deelprojecten, waaronder nieuwbouw-verbouw Trefcentrum, nieuw winkelcentrum Voltaplein, sloop-nieuwbouw Electrobuurt en Essenterrein en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte. De fysieke ingrepen zullen ook als middel dienen om de economische en sociale doelstellingen te bereiken. Opvallend is dat de economische en sociale deelprojecten van structurele aard zijn en de fysieke deelprojecten een projectmatig karakter hebben. Bij de economische en sociale deelprojecten zijn dan ook helemaal geen fysieke actoren bij betrokken, het wordt door de actoren dan ook niet ervaren als één transformatieproces maar meer als afzonderlijke projecten. Het gevolg hiervan is dat de communicatie tussen de fysieke, economische en de sociale actoren niet naar behoren verloopt. De structuur van de fysieke deelprojecten in het transformatieproces van het Wittevrouwenveld functioneert wel goed. Er is een stuurgroep samengesteld van wethouders van de gemeente Maastricht en de directie en projectmanagers van woningcorporatie Servatius. Deze stuurgroep is eindverantwoordelijke in het transformatieproces en daarmee ook de trekkers van het transformatieproces. Onder de stuurgroep functioneert de projectgroep, bestaande uit de gemeente Maastricht, woningcorporatie Servatius en bestuursleden van het Buurtplatform Wittevrouwenveld Actief. Daarnaast is er voor elk fysiek deelproject één werkgroep ingesteld die bestaat uit de alle betrokken actoren bij het specifieke deelproject, waaronder de gemeente, de woningcorporatie, architect, gebruikers etc. De bewoners zijn dus sterk vertegenwoordigd in het transformatieproces en worden dan ook gezien als een volwaardige actor. De gesplitste organisatiestructuren tussen de fysieke, economische en sociale actoren zou het gevolg kunnen zijn van het ontbreken van een buurtontwikkelingsplan van het Wittevrouwenveld. Mede door de onzekere ontwikkelingen van de A2 is gekozen om geen buurtontwikkelingsplan te maken, maar het transformatieproces te doen volgens afzonderlijke sociale, economische en fysieke deelprojecten. Er is dus geen sprake van een integrale projectorganisatie. Het andere nadeel van het ontbreken van een buurtontwikkelingsplan is dat organisaties en instellingen, waaronder de gemeente, geen financiële reserveringen hebben gedaan voor de transformatie van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld. In de praktijk leidt dit tot vele onproductieve discussie en werkt het vertragend op het gehele proces.

Samenvattend de conclusies:

- Sociale omstandigheden zijn de aanleiding om het transformatieproces op gang te brengen en een kwaliteitsimpuls te realiseren
- Versterk de sterke aspecten in de wijk zoals de sociale cohesie en het verenigingsleven.
- Sterke bewonersvertegenwoordiging in het proces, ze worden gezien als een volwaardige actor.
- De fysieke aanpak vindt plaats in deelprojecten terwijl de sociale aanpak structureel is en dynamisch. Hier is geen sprake van een integraal proces

Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen.

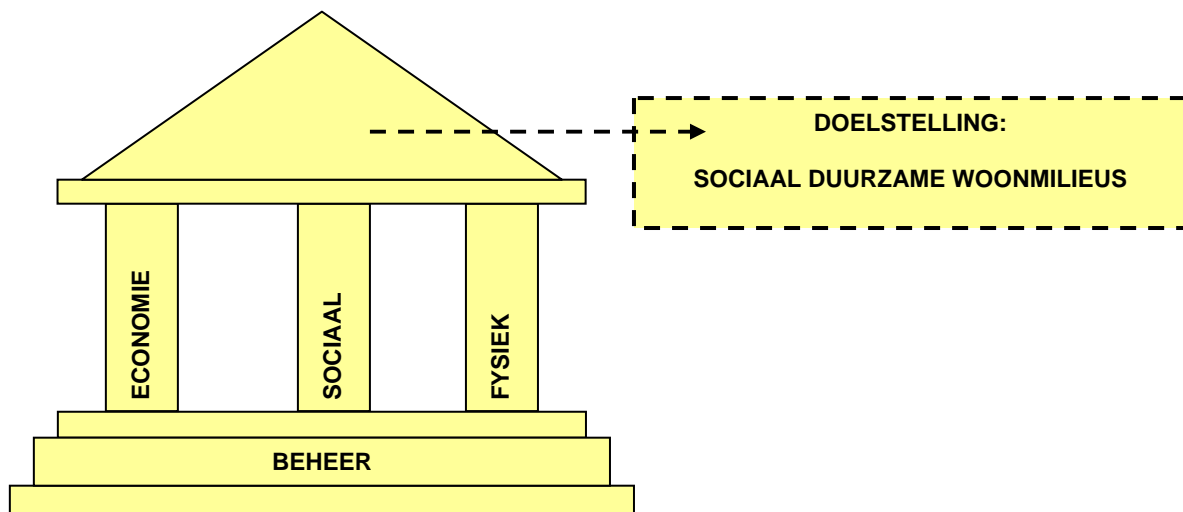
In dit hoofdstuk worden de conclusies weergegeven zoals ze voortkomen uit het onderzoeksrapport “Actoren maken het succes bij transformaties van woonmilieus?!”. Ook zullen er nog enkele algemene aanbevelingen worden gedaan voor het transformatieproces van een woonmilieu. Eerst zal de doelstelling van het onderzoek nog een keer worden omschreven:

Het nagaan welke rol de actoren vervullen die betrokken zijn bij een transformatieproces van woonmilieus.

Transformatie van een woonmilieu.

Het transformeren van een woonmilieu wordt ervaren als een nieuwe methode om de woonwijken van een kwaliteitsimpuls te voorzien zodat de woonsituatie en de leefbaarheid wordt verbeterd, maar in het verleden zijn er al vele ingrepen geweest om de woonsituatie en de leefbaarheid te verbeteren in woonwijken. Eerst was het de periode van krotopruijing en sanering, vervolgens stadsreconstructie, stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing en nu is het de periode van de transformatie van woonmilieus. Eigenlijk kan afgevraagd worden of er wel altijd sprake is van een transformatieproces van een woonmilieu? Wordt er niet alleen een kwaliteitsimpuls aan een woonwijk gegeven? Uit het onderzoek is gebleken dat hieraan twijfel kan ontstaan. Indien een woonwijk (Hoogezand, Noorderpark-Oost) voor en na het realiseren van de deelprojecten volgens de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany een modale gezinswijk zal moeten zijn is er eerder sprake van een kwaliteitsimpuls van de woonwijk dan van een transformatieproces van een woonmilieu. Bij de andere onderzoekswijk (Maastricht, Wittevrouwenveld) zal het woonmilieu ook voor en na de realisatie van de deelprojecten een modale gezinswijk zijn, maar toch zullen verschillende locaties met een bestemming getransformeerd worden naar een andere bestemming. Bij één van de onderzoekswijken (Enschede, Dolphia) is duidelijk sprake van een transformatie van een woonmilieu. Volgens de woonmilieubenadering van de SmartAgentCompany zal de wijk getransformeerd worden van een modale gezinswijk naar een randmilieu.

Figuur 7.1: Pijlers transformatie van woonmilieus.



Bron: Arcadis (1998), bewerking KAW Architecten en Adviseurs.

Bij de transformatie van woonmilieus is niet alleen de kwaliteit van de woningen belangrijk, maar ook de kwaliteiten van de omgeving en de leefbaarheid. Drie pijlers (figuur 7.1), waaronder de economische, de sociale en de fysieke pijler, spelen een prominente rol in het

transformatieproces van een woonmilieu. Om een sociaal duurzaam woonmilieu te creëren is het van belang dat de basis goed is.

Het uitvoeren van economische, sociale en fysieke deelprojecten, zonder dat er een goed beheer is in de woonwijk, heeft weinig kans van slagen en het is dan ook maar de vraag of er op termijn nog wel sprake is van een sociaal duurzaam woonmilieu.

“De pijlers kunnen nog zo sterk worden gemaakt, maar indien het fundament niet goed is zullen de drie pijlers en het dak van de tempel niet stabiel blijven staan”

De woonwijken die in veelal in aanmerking komen voor het transformeren van een woonmilieu zijn vaak portiekwijken, vergrauwde grote stadswijken, vroeg-naoorlogse wijken en wijken uit de jaren '20 tot '40. In zulke wijktypen is het voorkomen van economische, sociale of fysieke problematiek of een combinatie hiervan geen vreemd verschijnsel. De problematiek sterkt zich uit van kleine problemen in de wijk tot grote problemen “achter de voordeur”.

Voor de woonconsumenten spelen naast de fysieke structuur van de woning en woonomgeving ook de economische en de sociale structuur van het wonen een steeds belangrijkere rol in de huisvestingsbeslissingen. De wensen van de woonconsumenten zullen steeds centraler gesteld moeten worden, want de vraag: “voor wie transformeer je een woonmilieu?” kan beantwoord worden met “de huidige bewoners en de eventuele nieuwe potentiële bewoners”.

Mede doordat het bij transformaties van woonmilieus gaat om fysieke, sociale en economische aspecten zullen de actoren die samenhangen met deze aspecten ook vertegenwoordigd zijn in het transformatieproces. Welke actor in welke buurt ingezet wordt tijdens een transformatieproces is afhankelijk van de heersende problematiek en de gestelde doelen.

Actoren bij transformaties van woonmilieus.

Zoals al eerder verklaard gaat het bij transformaties van woonmilieus om fysieke, sociale en economische aspecten. Welke actoren in welke woonwijk ingezet kunnen worden is afhankelijk van de heersende problematiek en de daarbij horende doelstellingen. De actoren die betrokken zijn bij transformatieprocessen zijn in drie hoofdgroepen in te delen:

4. Burgers en belangengroepen
5. Publieke en semi-publieke belanghebbenden
6. Private belanghebbenden

Burgers en belangengroepen:

“Een transformatie van een woonmilieu kan alleen slagen als bewoners daarbij daadwerkelijk betrokken zijn. Onduidelijkheid over rechten en positie van individuele bewoners kunnen veel verzet en veel vertraging opleveren. Communicatie en inspraak vragen om maatwerk. Dit is niet alleen bij de planvorming, maar ook bij het vaststellen van het sociaal plan”

(www.aedes.nl). Dit is eigenlijk de samenvatting van de conclusie die ook getrokken kan worden uit het onderzoek.

Het hebben van draagvlak bij burgers en belangengroepen is van groot belang om het transformatieproces te doen laten slagen. De burgers en belangengroepen willen steeds in sterkere mate intensief betrokken worden bij de planvorming en de uitvoering van de deelprojecten, dit is tenslotte ook de doelgroep waarvoor een woonmilieu getransformeerd wordt. Het is van belang dat vooraf duidelijkheid wordt geschept welke rol de burgers en belangengroepen spelen in het transformatieproces: is er sprake van een toehorende rol, een adviserende rol of hebben de burgers en belangengroepen ook inspraak in het proces? Het begrip communicatie neemt in een transformatieproces een belangrijke positie in. Burgers en belangengroepen zijn zeer gevoelig voor communicatie, ze dienen serieus genomen te worden en behandeld te worden als een volwaardige actor in het transformatieproces van een woonmilieu. Er zal onderling vertrouwen moeten ontstaan. Als er sprake is van een belangengroep of bewonerscommissie dient deze een goede afspiegeling te zijn van de desbetreffende belanghebbende in de woonwijk, er zal draagvlak

binnen de wijk moeten zijn. Daarnaast zullen de professionele actoren en de belangengroepen dezelfde “taal” moeten spreken, ze moeten elkaar kunnen begrijpen en elkaar ook behandelen als een volwaardige partner in het transformatieproces.

- “Voor wie transformeer je een woonmilieu? Voor de burgers!”
- Burgers en belangengroepen intensief betrekken in transformatieproces.
- Draagvlak bij burgers en belangengroepen hebben of creëren.
- Zorgvuldige communicatie naar burgers en belangengroepen. Dezelfde “taal” spreken en elkaar leren begrijpen.
- Duidelijkheid over de te vervullen rol van de burgers en belangengroepen in het proces.
- Belangengroep of bewonerscommissie dient afspiegeling te zijn van de buurt.

Publieke en semi-publieke belanghebbenden:

De publieke en semi-publieke belanghebbenden die betrokken zijn bij transformatieprocessen zijn de overheden en de actoren die uitsluitend een sociaal-maatschappelijke doelstelling hebben, waaronder politie, onderwijs, zorg- en welzijnsinstellingen.

De publieke instellingen, ofwel de overheden zijn onder te verdelen in het Rijk en de gemeente. Het Rijk vervult in een transformatieproces van een woonmilieu meer een faciliterende rol, die betrekking heeft op subsidieverstrekingen, regelgeving wat betreft ruimtelijke ordening en fiscale regelgeving. De kern is dat op lokaal niveau de prestatie moeten worden neergezet om de transformaties van woonmilieus te doen slagen, en niet op nationaal niveau. Het Ministerie van VROM vindt dat er bij een transformatieproces van een woonmilieu een duidelijke visie moet zijn en er moeten prestatieafspraken gemaakt worden tussen de lokale actoren, die hierop weer afgerekend kunnen worden. Vaak worden deze prestatieafspraken geïntegreerd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken actoren. Bij het transformatieproces van het woonmilieu in de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht is geen duidelijke visie gemaakt. Er is niet gewerkt met een buurtontwikkelingsplan, het gevolg hiervan is dat er geen prestatieafspraken gemaakt zijn tussen de actoren waardoor er geen financiële middelen gereserveerd werden voor specifieke deelprojecten. Dit werkt vertragend in het totale transformatieproces.

In de Wet Stedelijke Vernieuwing is opgenomen dat de gemeente een regierol moeten vervullen bij een transformatieproces van een woonmilieu. Om deze regierol te kunnen vervullen is de gemeente wederzijds afhankelijk van een woningcorporatie die vaak de grondposities heeft in desbetreffende wijken. Het Rijk schrijft dat de gemeente en de woningcorporatie bij transformaties van woonmilieus als gelijkwaardig beschouwd mogen worden indien het gaat om het vervullen van de regierol en het nemen van beslissingen. Er zitten wel knelpunten aan het “gelijkwaardig” stellen van de gemeente en de woningcorporatie. Het is het verschil tussen de deelbelangen en het algemeen belang, tussen de inzet van een maatschappelijk ingestelde organisatie en de representatieve democratie. Een initiatief van een woningcorporatie is toe te juichen, maar kan het democratische proces niet vervangen, maar wel degelijk aanvullen of verrijken. Hiermee wordt benadrukt dat samenwerking tussen gemeente en overheid noodzakelijk is, de gemeente zal ook haar slagvaardigheid moeten tonen.

De semi-publieke belanghebbenden zijn de actoren die een sociaal-maatschappelijke doelstelling hebben en richten zich in het bijzonder op de sociale en economische deelprojecten in het transformatieproces van een woonmilieu. Om een transformatieproces succesvol te laten verlopen is onderlinge afstemming met de fysieke deelprojecten onmisbaar. Bij de uitbreidingsplannen van Eschmarkerveld bij de wijk Dolphia in Enschede wordt te weinig rekening gehouden met het feit dat momenteel de wijk Dolphia nog bewoond is, ofwel het sociale deel van het transformatieproces. Er zal tussen de sociale en fysieke actoren onderling een goede samenwerking moeten zijn. In de praktijk blijkt dat dit niet altijd mogelijk is, uit het onderzoek is gebleken dat in Noorderpark-Oost in Hoogezand de sociale actoren een werkwijze hebben die gericht is op probleemgericht werken, terwijl de fysieke actoren een gebiedsgerichte werkwijze hanteren. Om de objectiviteit in een transformatieproces van een woonmilieu te bewaken is het van belang dat er onderscheid is

tussen het bestuurlijke niveau en het uitvoerende niveau. Het bestuurlijke niveau zou verantwoordelijk moeten zijn voor het maken van het beleid en het nemen van de besluiten, terwijl het uitvoerende niveau het gemaakte beleid moet uitvoeren. Indien het uitvoerende niveau ook verantwoordelijk is voor het maken van beleid is het risico groot dat er een vorm van blindheid van problemen kan ontstaan, zoals bij de welzijnsinstelling en de politie in de wijk Dolfia. Klankborden tussen bestuurlijk niveau en uitvoerend niveau is van belang in verband om het gemaakte beleid af te stemmen op de desbetreffende situatie in de wijk.

- Op lokaal niveau moeten de prestaties worden neergezet om transformaties van woonmilieus te doen slagen.
- Duidelijke wijkvisie en het maken van prestatieafspraken tussen betrokken actoren.
- Regierol voor gemeente en woningcorporatie.
- Integrale samenwerking tussen betrokken actoren en afstemmingen tussen sociale, economische en fysieke projecten.
- Onderscheid maken tussen bestuurlijk niveau en uitvoerend niveau in transformatieproces van woonmilieu.

Private belanghebbenden:

Tot de private belanghebbenden bij een transformatieproces van woonmilieus behoren onder andere woningcorporaties, projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, bouwbedrijven, adviseurs en procesmanagers. Door de veranderende verhoudingen met de overheid nemen de taken van de private actoren toe en zijn de belangen van de private actoren in de verschillende fasen van het transformatieproces niet altijd even duidelijk en herkenbaar. Het meest extreme voorbeeld hiervan zijn de woningcorporaties. Sinds de bruteringsoperatie in de jaren '90 functioneren de woningcorporaties als sociale ondernemers op de woningmarkt vanuit sociaal-maatschappelijke en commerciële uitgangspunten. Woningcorporaties zijn de aangewezen actor om een transformatieproces vorm te geven, dit omdat woningcorporaties geen winstoogmerk hebben, ze kunnen werken tegen lagere rendementen en investeringsbeslissingen met een lange tijdschik horizon nemen, daarnaast hebben de woningcorporaties ook nog de grondposities in woonwijken die in aanmerking komen voor een transformatie van een woonmilieu. De woningcorporaties kunnen als gebiedsontwikkelaar een regierol in het transformatieproces vervullen, mede door de beschikbaarheid van financiële middelen wordt deze regierol ook afgedwongen. Mede door de niet democratische legitimiteit zal er intensief samengewerkt moeten worden met de gemeente. Op het fysieke aspect zijn woningcorporatie uitermate geschikt voor het realiseren en coördineren van sloop-nieuwbouw, woningverbeteringprojecten, aankoop en verkoop van onroerend goed en het aanbieden van tussenvormen in koop en huur. De woningcorporatie is een belangrijke actor in het vaststellen van het sociaal plan voor de bewoners van een wijk, hierbij dient een sterke belangafweging gemaakt te worden tussen een tegemoetkoming aan de bewoners (draagvlak creëren) en de belangen die gepaard gaan met de uitvoering van de sociale en fysieke deelprojecten (bereikbaarheid doelgroep en realisatie van nieuwbouw). Daarnaast vormen de woningcorporaties een uitstekende verbinding tussen de fysieke en de sociale actoren, dit komt mede door de sociaal-maatschappelijke doelstelling die een woningcorporatie heeft.

"wie betaalt, die bepaalt".

*(B. v.d. Kooij, KAW
Architecten en
Adviseurs)*

De toegevoegde waarde van de projectontwikkelaar aan een transformatieproces van een woonmilieu zijn de ontwikkelingsexpertise, ontwikkelingscapaciteit en de mogelijkheid om risicodragend te participeren in de grond en/of vastgoedexploitatie. De primaire doelstelling van een projectontwikkelaar is het behalen van rendement, als commerciële marktpartij zal een projectontwikkelaar participeren in wijken en ontwikkelingslocaties waar potentie in zit, maar de gemeente en woningcorporatie geven vaak de voorkeur aan de slechtste wijken van de stad. Indien het imago van een wijk slecht is, is het voor een projectontwikkelaar vaak minder interessant om te participeren. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden dat de uitleggebieden grotendeels volgebouwd zijn en dat de focus van de projectontwikkelaar

verschuift naar stedelijke gebieden, waaronder binnenstedelijke industriegebouwen en aandachtswijken. Bij de drie wijken in het onderzoek is geen projectontwikkelaar betrokken bij het transformatieproces van het woonmilieu. Bij de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Eschmarkerveld in Enschede, waar Dolphia deel vanuit moet gaan maken, zijn wel projectontwikkelaars bij betrokken. Deze worden niet intensief betrokken bij het transformatieproces van de wijk Dolphia, ze richten zich op de planvorming van het Eschmarkerveld, dus in hoeverre hier sprake mag zijn van betrokkenheid van een projectontwikkelaar bij een transformatieproces van een woonmilieu is nog maar de vraag. Vanwege complexe processen en daarbij horende problematiek worden er met regelmaat externe adviseurs en procesmanagers ingeschakeld, externe adviseurs vanuit hun inhoudelijke deskundigheid en de procesmanagers vanuit de strategische positie.



Transformatieprocessen van woonmilieus zijn complexe processen. Iedere actor behartigt zijn eigen belangen, hoewel het mogelijk is dat deze tegenstrijdig kunnen zijn met de belangen van de overige actoren kunnen de emoties hoog oplopen. Het inschakelen van een procesmanager draagt zorg voor een goede verbinding tussen de sociale en fysieke actoren en een verbinding tussen het bestuurlijke en uitvoerende niveau. Mede door de onafhankelijke positie van een procesmanager en de tijdelijke periode die deze procesmanager aanwezig is in de wijk zal het transformatieproces meer gestructureerd verlopen en na het transformatieproces zullen de verhoudingen tussen de actoren, die structureel samen moeten werken, niet verstoord zijn. De wijken Noorderpark-Oost in Hoogezand en Dolphia in Enschede hebben een onafhankelijke procesmanager ingeschakeld tijdens het transformatieproces. De wijk Wittevrouwenveld heeft geen procesmanager ingeschakeld en wordt het transformatieproces gecoördineerd door de gemeente en de woningcorporatie. Tot heden verloopt dit naar ieders tevredenheid, eventueel heeft dit ook te maken met de structuur van het proces dat het Wittevrouwenveld getransformeerd wordt vanuit afzonderlijke sociale en fysieke projecten en niet vanuit één totale wijkvisie wordt gewerkt. Uit onderzoek is gebleken indien er gewerkt wordt vanuit een integrale benadering van de sociale en fysieke projecten is het inschakelen van een procesmanager wenselijk.

- Woningcorporaties zijn de aangewezen actor om een transformatieproces van een woonmilieu vorm te geven.
- De projectontwikkelaar is nog terughoudend in het participeren in het transformatieproces van een woonmilieu door het imago probleem van een aandachtswijk.
- Bij een integrale benadering van een transformatie van een woonmilieu is het inschakelen van een onafhankelijke procesmanager van belang voor het verloop van het transformatieproces en de verhoudingen tussen de betrokken actor na voltooiing van het transformatieproces.

Het onderzoek "Actoren maken het succes bij transformaties van woonmilieus?!" zal kort en krachtig afgesloten worden met de volgende stelling:

***"Integrale benadering,
inhoud centraal,
goede communicatie,
belangen matchen en
elkaar beïnvloeden,
brengt het succes van
transformaties van woonmilieus"***

Literatuurlijst.

- ABF Bouwresearch (september 2005), *Woningmarktverkenning Socrates 2004*; Den Haag, Ministerie van VROM.
 - Activa Onderzoek (oktober 2005), *De behoefte aan een buurthuis in de wijk Dolphia vanuit de optiek van de bewoners*; Enschede, R.K. Woningstichting Ons Huis.
 - Appelmans H, R. Bex en M. Philippens (2001), *Artikel: Zonder prestatieafspraken lukt het niet*. Aedes Magazine 2001/16-17.
 - Bijsterveld K. (december 2005), *Artikel: Stedelijke vernieuwing is niet louter een fysieke kwestie*. Amsterdam, Building Business.
 - Bruil M. (augustus 2001), *Investering in herstructurering?!*; Groningen, Rijksuniversiteit Groningen.
 - Buys A. (2001), *Artikel: De beleving van woonmilieus in kaart gebracht*, (Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2001/6), NIROV.
 - Buys A. (1999) *De ideale mix? Een verkenning van feiten en verwachtingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken*; Amsterdam, RIGO Bouwresearch.
 - Dijkstra O.A. en W.A. de Weijer (juni 1998), *Inleiding ruimtelijke ordening en volkshuisvesting*; Alphen aan de Rijn, Samson en Den Haag, VUGA.
 - Ekkers P. (2002) *Van volkshuisvestingsbeleid naar woonbeleid*; Den Haag, Sdu Uitgevers.
 - Frissen P.H.A. (november 2003), *Publieke taken Private organisaties, het publieke domein is niet van de staat*; Forum Wonen.
 - Galle M., L. Pols en D. van Dam (maart 2004), *Artikel: Recept voor de ideale woonomgeving*; NIROV.
 - Gemeente Hoogezand-Sappemeer (mei 2004), *Statistisch jaaroverzicht 2003*; Hoogezand, Gemeente Hoogezand-Sappemeer.
 - Gemeente Maastricht en Woningcorporatie Servatius, *Infokranten 1 t/m 5 Centrumplan Wittevrouwenveld*; Maastricht.
 - Gemeente Maastricht, Woningcorporatie Servatius en Buurtplatform Wittevrouwenveld Actief (2005), *Documentatiemap excursie Wittevrouwenveld*; Maastricht.
 - Graaf de K. (december 2005), *Artikel: Partijen in herstructurering op zoek naar nieuwe elan*. Amsterdam, Building Business.
 - Grit R. (1997), *Projectmanagement*. Groningen, Wolters Noordhoff.
 - Halder van L. (oktober 2005), *Toespraak Grensverleggend Wonen*; Den Haag, Ministerie van Binnenlandse Zaken.
 - Hartogs C. e.a. (maart 2003), *Herstructurering Zuilen Procesanalyse*; Nijmegen Radbouduniversiteit Nijmegen.
 - Heins G. en A. Jansen (1999) *Herstructureren en afstuderen. Studies over het proces en de inhoud van stedelijke vernieuwing*; Groningen, Geopers.
 - Helleman G. (2005), *Quickscan Rol marktpartijen*; Rotterdam KEI Kenniscentrum Stedelijke vernieuwing.
 - Hoef van R. (september 2003), *Wijken voor een geherstructureerd identiteitsdenken*; Groningen, Rijksuniversiteit Groningen.
 - Hopstaken E.J., *Communiceren bij stedelijk vernieuwing*; Van Nimwegen & Partners.
 - Huffstadt M. (2005), *Regie Stedelijke Vernieuwing*; Utrecht Hogeschool Utrecht.
 - Janssen-Verbeke M.C. (1979), *Woonmilieudifferentiatie: opzoek naar een empirisch woonmilieutypologie in het Stadsgewest Nijmegen*. Nijmegen, Radbouduniversiteit Nijmegen.
 - KAW Architecten en Adviseurs (2004), *Wijkplan Noorderpark-Oost*; Groningen, KAW Architecten en Adviseurs.
 - KAW Architecten en Adviseurs (2005), *Woonmilieubenadering*; Groningen, KAW Architecten en Adviseurs.
 - Klaver A.M.J. (2003), *Knelpunten en prikkels bij herstructurering*; Amsterdam, Economisch instituut voor de bouwnijverheid.
-

- Laverman W. en C. van Staal (oktober 2005), *Artikel: Deze minister weet dondersgoed waar ze het over heeft, herstructurering vraagt van sommige bestuurders meer daadkracht*. Amsterdam, Building Business.
- Ministerie van VROM (november 2003), Nieuwbouw en herstructurering; Den Haag, Ministerie van VROM
- Ministerie van VROM (2000), *Nota Mensen, Wensen, Wonen*; Den Haag, Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2001), *De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening*; Den Haag, Ministerie van VROM.
- Musterd S. en W. Ostendorf (1998), *Toekomstige woonmilieus in suburb en stad*; Amsterdam, Universiteit van Amsterdam.
- NEPROM, *Projectontwikkelaars en hun rol in de herstructurering*; Voorburg, NEPROM
- NIROV (2002), *Cursus: De wijk op de schop*; NIROV.
- Oberon/CMO Groningen (januari 2004), *Monitor Lokaal Sociaal Beleid Hoogezand-Sappemeer meting 2003*; Den Haag, Ministerie van VWS.
- Os van P. (2001), *Artikel: Stijlvol marketing- en portefeuillebeleid*; Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2001/8, NIROV.
- Prein J. (2001), *Dolphia, het is alles of niets.....deel 1: Beschrijving van een werkwijze*. Enschede Spil Adviesgroep.
- Prein J. (2001), *Dolphia, het is alles of niets.....deel 2: Projectvoorstel over buurtcapaciteit*. Enschede Spil Adviesgroep.
- Priemus H. (1984) *Nederlandse woontheorieën*; Delft, Delftse Universitaire pers.
- RIGO Research en Advies (2004), *Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod*; Den Haag, Ministerie van VROM
- Schaar van de J. (2005), *N9 Over rollen van partijen in de stedelijke vernieuwing*; Rotterdam KEI Kenniscentrum Stedelijke vernieuwing.
- SmartAgentCompany (december 2000), *Rapport Woonbeleving 2000*; SmartAgentCompany.
- van Til van R. (september 2005) *Hoop gloort voor ontwikkelaars*; PropertyNL Magazine, jaargang 15, nummer 15.
- Venne van de J.J.J. en L.J. Hartog (juli 1968), *Stedelijke herstructurering, stedenbouw in het spanningsveld tussen verleden en toekomst*. Maastricht, Openbare werken Maastricht.
- Voogd H. (1999), *Facetten van de planologie*; Alphen aan de Rijn, Samson.
- VROM-Raad (oktober 2005), *Vorbij of voorruit? Woningcorporaties aan zet*; Den Haag, Ministerie van VROM.
- Wijs-Mulkens E. (1999), *Wonen op stand. Lifestyles en landschappen van culturele economische elite*; Amsterdam, Het spinhuis.
- Wolf J. (2002), *Een kwestie van uitburgering*; Nijmegen, Radbouduniversiteit Nijmegen.
- Xsession (september 2004), *Bewoners in de herstructurering*.

Internetsites:

- www.aedes.nl
 - www.enschede.nl
 - www.habiforum.nl
 - www.hoogezand-sappemeer.nl
 - www.ivbn.nl
 - www.kaw.nl
 - www.kei-centrum.nl
 - www.ld.nl
 - www.maastricht.nl
 - www.minbzk.nl
 - www.minvrom.nl
-

- www.motivaction.nl
- www.neprom.nl
- www.nvm.nl
- www.onshuis.com
- www.servatius.nl
- www.smartgagent.nl
- www.veh.nl
- www.vng.nl
- www.volksbelang.nl
- www.wittevrouwenveld.nl
- www.wvactief.info

Interviews:

- Mevrouw D. Brouwer,
Bewonerscommissie Dolphia, voorzitter.
 - De heer B. Can,
Gemeente Enschede, Senior projectmedewerker Stadsdeel-Oost.
Betrokken bij de wijk Dolphia te Enschede als senior projectmedewerker.
 - Mevr. D. van Druenen
Buurtplatform Wittevrouwenveld Actief, voorzitter
 - De heer F. Jongsma,
Woningcorporatie Volksbelang, Sociaal projectleider.
Belast met de sociale projecten in de wijk Noorderpark-Oost in Hoogezand.
 - De heer P. Konings
Gemeente Maastricht, projectleider gemeente Maastricht
Betrokken bij de transformatie van het woonmilieu in het Wittevrouwenveld te Maastricht.
 - De heer B. van der Kooi,
KAW Architecten en Adviseurs, Adviseur/projectmanager.
Betrokken als procesmanager bij de wijk Dolphia te Enschede en Noorderpark-Oost te Hoogezand.
 - De heer K. Smeets,
Woningcorporatie St. Servatius, projectmanager.
Betrokken vanuit St. Servatius bij de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht en is verantwoordelijk voor de sociale en volkshuisvestelijke aspecten tijdens het transformatieproces.
-

Bijlagen

- Bijlage 2.1: Kenmerken belevingsprofielen SmartAgentCompany.
Bijlage 2.2: Kenmerken woonmilieus SmartAgentCompany.
Bijlage 2.3: Kenmerken woonsferen en vertaling naar woonmilieus van woonmilieubenadering van KAW Architecten en Adviseurs.
-

Bijlage 2.1: Kenmerken belevingsprofielen SmartAgentCompany.

1. Ongebonden

| | |
|--------------------|---|
| ▪ Type huishouden: | Veel alleenstaanden, pre-gezinsfase |
| ▪ Leeftijd: | Veel 20-ers |
| ▪ Gezinsinkomen: | Conform gemiddelde |
| ▪ Karakter: | Avontuurlijk, kritisch, intelligent, eigenwijs, assertief, eigenlijk wat brutaal. |
| ▪ Levensfase: | Samenwonend, alleenstaand, geen kinderen. |
| ▪ Typering gezin: | Ruimdenkend gezin, druk/dynamisch gezin, vrijgezel. |
| ▪ Beroep: | Freelancer, fotograaf, journalist, beeldend kunstenaar, student. |
| ▪ Vrije tijd: | Avontuurlijke vakanties, samen uitgaan, café bezoek, succesvolle carrière opbouwen, actieve sportbeoefening. |
| ▪ Woonmotieven: | Privacy, anonimiteit, functioneel wonen, woning die onderscheidend is van andere woningen, dynamische woonomgeving, luxe wonen. |
| ▪ Woonomgeving: | Stadscentrum of net daarbuiten. |

2. Dynamische individualisten

| | |
|--------------------|---|
| ▪ Type huishouden: | Meerpersoons, gezin |
| ▪ Leeftijd: | Veel 30-ers |
| ▪ Gezinsinkomen: | Boven modaal |
| ▪ Karakter: | Nuchter, intelligent, zelfverzekerd, zakelijk, leidinggevend, bedachtzaam, sterk karakter, energiek, assertief, capabel, klassevol. |
| ▪ Levensfase: | Gehuwd, 2 of meer kinderen. |
| ▪ Typering gezin: | Druk, dynamisch gezin, stabiel gezin. |
| ▪ Beroep: | Manager, zakenman, projectleider. |
| ▪ Vrije tijd: | Succesvolle carrière opbouwen, actieve sportbeoefening. topprestaties leveren |
| ▪ Woonmotieven: | Vrij, ruim wonen, privacy, functioneel wonen, een buurt met gelijkgestemden, exclusief/luxe wonen. |
| ▪ Woonomgeving: | Buitenwijk. |

3. Samenlevers

| | |
|--------------------|---|
| ▪ Type huishouden: | Meerpersoons (3 personen), gezin. |
| ▪ Leeftijd: | Veel 25-40-ers. |
| ▪ Gezinsinkomen: | Modaal/ boven modaal. |
| ▪ Karakter: | Spontaan, gezellig, interesse in anderen, vlot, enthousiast. |
| ▪ Levensfase: | Samenwonend/gehuwd, kinderen. |
| ▪ Typering gezin: | Warm gezin, ruimdenkend gezin, sportief gezin. |
| ▪ Beroep: | Kantoormedewerker, secretaresse, receptioniste, parttime huisvrouw. |
| ▪ Vrije tijd: | Gezellig avondje met vrienden, actieve sportbeoefening. |
| ▪ Woonmotieven: | Gezelligheid in woonomgeving, knus wonen, veel in- en uitloop, samen de zorg voor kinderen delen. |
| ▪ Woonomgeving: | Divers |

4. Stille luxe

| | |
|--------------------|--|
| ▪ Type huishouden: | Meerpersoons (> 3 personen), gezin/ post gezin. |
| ▪ Leeftijd: | Veel 40-50-ers. |
| ▪ Gezinsinkomen: | Modaal/ boven modaal. |
| ▪ Karakter: | Eerlijk, nuchter, gewoon, kalm, serieus. |
| ▪ Levensfase: | Gehuwd, twee of minder kinderen. |
| ▪ Typering gezin: | Gelukkig gezin, stabiel gezin, sportief gezin, ideaal gezin. |
| ▪ Beroep: | Ambtenaar, middenstander, leraar, kantoomedewerker, huisman. |
| ▪ Vrije tijd: | Kamperen, thuis klussen, tuinieren. |
| ▪ Woonmotieven: | Vrij wonen, met veel ruimte, gezelligheid in de buurt, samen de zorg voor de kinderen delen. |
| ▪ Woonomgeving: | Buitenwijk |

5. Terugtrekkers

| | |
|--------------------|---|
| ▪ Type huishouden: | Alleenstaand (empty nest) |
| ▪ Leeftijd: | Veel 60-plussers |
| ▪ Gezinsinkomen: | Beneden modaal. |
| ▪ Karakter: | Zachtaardig, kalm, serieus, keurig. |
| ▪ Levensfase: | Alleenstaand (empty nest) |
| ▪ Typering gezin: | Niet geschikt voor gezinsleven, gezin waar iedereen zijn eigen gang gaat. |
| ▪ Beroep: | Hulpverlener, zonder beroep, huisvrouw/-man. |
| ▪ Vrije tijd: | TV kijken, rustig thuis zijn, zwemmen. |
| ▪ Woonmotieven: | Privacy, trekt zich graag terug in huis, anonimiteit. |
| ▪ Woonomgeving: | Buitenwijk stad. |

6. Verankerden

| | |
|--------------------|---|
| ▪ Type huishouden: | Meerpersoons (4-5 personen), gezin/ post gezin. |
| ▪ Leeftijd: | Gemiddeld, minder 20-ers. |
| ▪ Gezinsinkomen: | Modaal |
| ▪ Karakter: | Behulpzaam, geïnteresseerd in anderen, zachtaardig, sympathiek, keurig. |
| ▪ Levensfase: | Gehuwd, twee of meer kinderen. |
| ▪ Typering gezin: | Ouderwets gezellig gezin, gelukkig gezin. |
| ▪ Beroep: | Hulpverlener, verpleger, huisvrouw, winkelbediende, vrachtwagenchauffeur. |
| ▪ Vrije tijd: | Rustig thuis zijn, tuinieren, klussen, winkelen, samen uit eten. |
| ▪ Woonmotieven: | Gezelligheid in de buurt, veiligheid, huis staat altijd open voor anderen, is het gelukkigst in eigen huis, knus wonen is belangrijk, samen de zorg voor de kinderen delen. |
| ▪ Woonomgeving: | Platteland. |

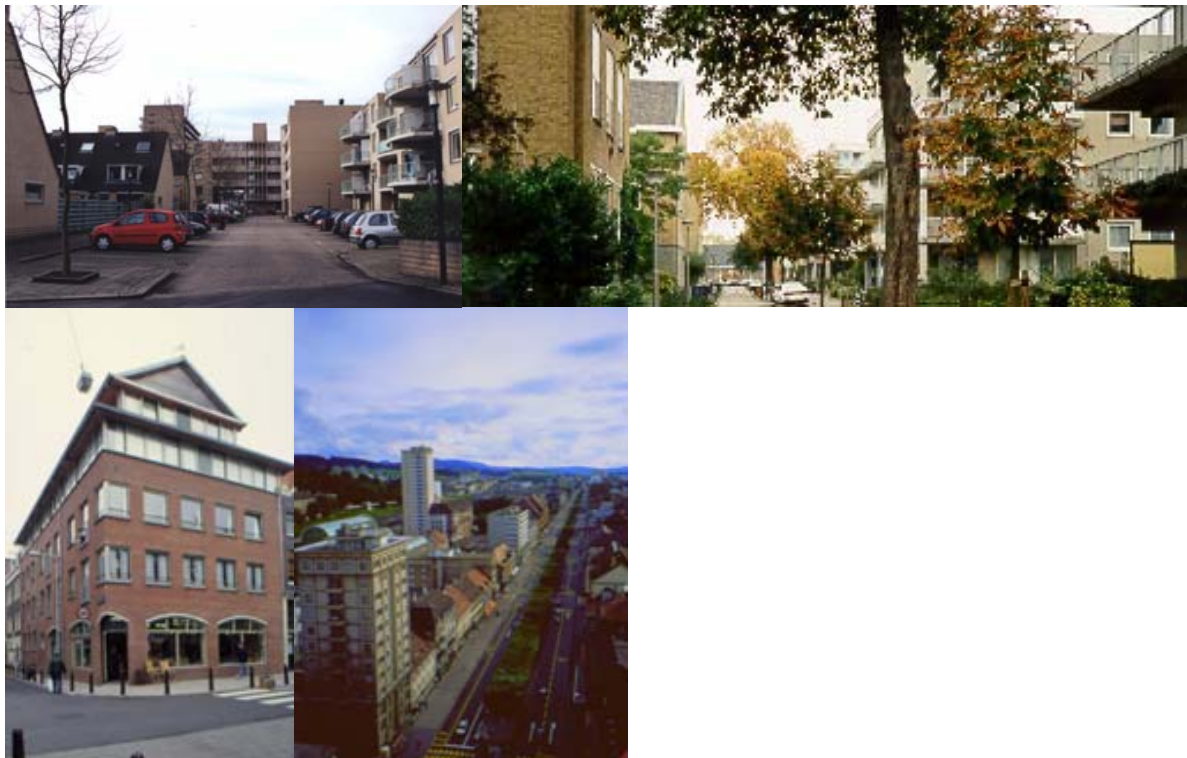
Bijlage 2.2: Kenmerken woonmilieus SmartAgentCompany.

1. Voorzieningenmilieu

Kenmerken:

| Belevingsprofiel | Leeftijd-levensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Terugtreeders▪ Stille luxe▪ Dynamische individualisten | <ul style="list-style-type: none">▪ Kleine huishoudens, ouder.▪ 65% is ouder dan 50, 40% is ouder van 60 | <ul style="list-style-type: none">▪ Hoog en laag opgeleid▪ Inkomen modaal en laag▪ Ongeveer 75% in bezit van auto | <ul style="list-style-type: none">▪ Buitenwijk van de stad en buiten centrum milieu.▪ 60% huurwoning▪ Portiek- en galerijflat, tussenwoning |

Referentiebeelden:



2. Centrum Stedelijk

Kenmerken:

| Belevingsprofiel | Leeftijd-levensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Ongebonden▪ Terugtrekkers▪ Samenlevers | <ul style="list-style-type: none">▪ Kleine huishoudens, jong en oud | <ul style="list-style-type: none">▪ Hoog opgeleid.▪ Inkomen in vergelijking tot opleidingsniveau nog vrij laag.▪ 40% heeft geen auto. | <ul style="list-style-type: none">▪ Buiten centrum milieu of centrum stedelijk.▪ 75% huurwoning, gestapeld.▪ Rij- of bovenwoning. Portiek of galerijflat. |

Referentiebeelden:



3. Modale gezinswijk

Kenmerken:

| Belevingsprofiel | Leeftijd-levensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Verankerden▪ Terugtrekkers▪ Stille luxe | <ul style="list-style-type: none">▪ Kleine huishoudens, ouder.▪ Gezinnen | <ul style="list-style-type: none">▪ Laag opgeleid▪ Inkomen modaal en laag▪ Ongeveer 80% in bezit van auto | <ul style="list-style-type: none">▪ Buiten centrum milieu en buitenwijk middelgrote stad▪ 65% huurwoning▪ Rijwoning, portiek- en galerijflat. |

Referentiebeelden:



4. Randmilieu

Kenmerken:

| Belevingsprofiel | Leeftijd-levensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Samenlevers▪ Verankerden▪ Dynamische individualisten | <ul style="list-style-type: none">▪ Gezinnen 42%▪ Jonge samenwonende stellen 30% | <ul style="list-style-type: none">▪ Hoger dan gemiddeld opgeleid▪ Meerderheid verdient meer dan modaal.▪ Overgrote meerderheid in bezit van 1 of 2 auto's. | <ul style="list-style-type: none">▪ Buitenwijk van kleine of middelgrote plaatsen en buiten centrum milieu▪ Grondgebonden woningen▪ Koopwoningen 55% |

Referentiebeelden:



5. Landelijk wonen

Kenmerken:

| Belevingsprofiel | Leeftijd-levensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Verankerden▪ Stille luxe▪ Dynamische individualisten | <ul style="list-style-type: none">▪ Gezinnen | <ul style="list-style-type: none">▪ Hoog opgeleid▪ Hoogste inkomens▪ Autobezit vrijwel 100% | <ul style="list-style-type: none">▪ Buitenwijk van kleine en middelgrote plaatsen op het platteland▪ Meer dan 25% woont in een vrijstaande woning▪ Koopwoning 76% |

Referentiebeelden:



6. Bedrijfswonen




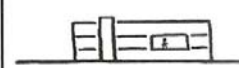
Kenmerken:

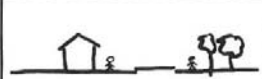


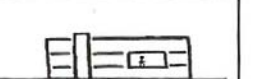




















| Belevingsprofiel | Leeftijd-levensfase | Welstand | Huidige woonsituatie |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Komt in alle clusters voor, maar het meest bij stille luxe en verankerden. | <ul style="list-style-type: none">▪ Gezinnen▪ Kleine huishoudens, oud▪ Relatief veel huishoudens in klasse 35-40 en 55-55 jaar | <ul style="list-style-type: none">▪ Relatief laag opgeleid.▪ Inkomen gemiddeld▪ Groot autobezit 90% | <ul style="list-style-type: none">▪ Buiten centrum milieu of stadscentrum▪ 50% koopwoning▪ Tussen-, 2/1 kap- en vrijstaande woningen |

Referentiebeelden:



Bijlage 2.3: Kenmerken woonsferen en vertaling naar woonmilieus van woonmilieubenadering van KAW Architecten en Adviseurs.

| | bruisende buurt | vertrouwde buurt | eigenzinnige buurt | geborgen wonen |
|---------------|---|---|--|---|
| |  |  |  |  |
| OPENBAAR | OPENBARE RUIMTE uitnodigend verblijfsruimte openbaar ontmoeting | rustig overzichtelijk | excentriek dynamisch vol verrassingen | voorzieningen in de buurt |
| | STRAAT levendig dynamisch functiemenging | gescheiden functies rustig overzichtelijk | duidelijke verbinding met het centrum en met regionale infrastructuur | geen specifieke voorkeur |
| PRIVÉ | HUIS flexibiliteit grote verblijfsruimtes eenheid in verscheidenheid | traditioneel niet onderscheidend | functioneel goed voorzien grote diversiteit | introvert geen uiting aan eigenheid |
| | BUITENRUIMTE geen specifieke voorkeur | maximaal traditioneel (tuin) strikte scheiding met openbare ruimte | minimaal niet traditioneel (loggia, patio) | introvert |
| VOORZIENINGEN | VOORZIENINGEN grote variatie: horeca sociaal cultureel dienstverlening | kleine variatie: onderwijs | niet noodzakelijk in de buurt | binnen het complex |

| | bruisende buurt | vertrouwde buurt | eigenzinnige buurt | geborgen wonen |
|---------------|--|---|--|---|
| OPENBAAR |  |  |  |  |
| | OPENBARE RUIMTE  |  |  |  |
| | STRAAT  |  |  |  |
| PRIVÉ | HUIS  |  |  |  |
| | BUITENRUIMTE  |  |  |  |
| VOORZIENINGEN |  |  |  |  |