

Problemen in woonwijken

Intensieve laagbouw in steden; succesverhaal of toekomstige probleemwijken?

Eric Feijen
S 2068192
Rijksuniversiteit Groningen
De heer H.J. Brouwer
Master Vastgoedkunde
Masterthesis
Oktober 2013



Colofon

Titel document : Master Thesis
Onderwerp : Problemen in woonwijken
Ondertitel : Intensieve laagbouw in steden; succesverhaal of toekomstige probleemwijken?
Datum : 4 oktober 2013

Gegevens auteur

Naam : Eric Feijen
Studentnummer : S2068192
Adres : Elzenslag 19
Postcode + plaats : 9302 GR RODEN
Telefoonnummer mobiel : 06- 51 99 54 24
E-mail : ericfeijen88@gmail.com

Gegevens Universiteit

Onderwijsinstelling : Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit : Ruimtelijke Wetenschappen
Opleiding : Vastgoedkunde
Begeleider/beoordelaar : De heer H.J. Brouwer
Tweede beoordelaar : De heer E.F. Nozeman
Bezoekadres : Landleven 1
Postcode + plaats : 9747 AD GRONINGEN
Telefoonnummer : 050- 363 86 68



Voorwoord

Voor u ligt mijn Masterthesis die ik ter afronding van mijn Masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen heb geschreven. Het schrijven van deze thesis heb ik als zeer leerzaam ervaren. Ik wil graag de mensen bedanken die een bijdrage hebben geleverd aan het tot stand komen van deze masterthesis. Allereerst wil ik de heer Brouwer bedanken voor de begeleiding gedurende het schrijfproces. Ten tweede wil ik de respondenten bedanken voor het invullen van de enquête. Tevens wil ik vrienden en familie bedanken voor de nodige motivatie.

Ik wens u veel plezier met het lezen van mijn thesis.

Roden, 4 oktober 2013

Eric Feijen

Samenvatting

Er is een toenemende vraag naar woonruimte in en nabij stadscentra. Tussen 2010 en 2025 wordt een groei verwacht van ruim 400 duizend huishoudens voor de Randstad. De ruimte op deze plekken is echter beperkt en er moet daarom steeds intensiever gebruik worden gemaakt van de beschikbare ruimte. De overheid stuurt met het verstedelijkingsbeleid dan ook aan op intensief bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Het minimale percentage nieuwe woningen binnen BBG is door het rijk op 40% vastgesteld, voor de Randstad ligt dit percentage op 60%. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door wijken te creëren met eengezinswoningen in een hoge bebouwingsdichtheden, ook wel wijken met intensieve laagbouw genoemd. Voorheen werden vooral wijken aan de stadsrand gerealiseerd, zoals bloemkool- en Vinex-wijken om de groei van het inwoneraantal op te vangen. Een aantal van deze bloemkoolwijken en in mindere mate Vinex-wijken dreigen nu de achterbuurten van de toekomst te worden, omdat de hogere inkomens uit de wijk wegtrekken en plaatsmaken voor de lagere inkomens. Het is belangrijk om bij de ontwikkeling van de wijken met intensieve laagbouw rekening te houden met de fouten gemaakt in het verleden. Daarnaast is het belangrijk te kijken hoe bewoners die al een tijd in een dergelijke wijk wonen over de wijk denken. Deze gegevens kunnen gebruikt worden om het bestaande beleid te evalueren en waar nodig aan te passen. Dit moet er voor zorgen dat dergelijke wijken zowel nu als in de toekomst succesvol blijven. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt dan ook als volgt: *“Welke fysieke, functionele en sociale oorzaken zijn aan te wijzen voor de neergang in de bloemkool- en Vinex-wijken en in hoeverre worden deze problemen bij de realisatie van de wijken met ‘intensieve laagbouw’ voorkomen?”*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt allereerst onderzoek gedaan door middel van literatuuronderzoek, dit onderzoek maakt inzichtelijk welke fouten in het verleden zijn gemaakt en welke eisen de markt stelt aan het wonen in de binnenstad. Vervolgens worden aan de hand van casestudy's de eigenschappen van twee wijken met intensieve laagbouw in kaart gebracht. Hiervoor worden de wijken De Linie te Groningen en Le Medi te Rotterdam onderzocht. Vervolgens wordt op basis van het literatuuronderzoek een enquête opgesteld, die vervolgens wordt afgenomen onder de bewoners van de wijken uit de casestudy's. Dit maakt inzichtelijk hoe tevreden de bewoners zijn, of er knelpunten zijn en hoe de wijken zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld. De respons bedraagt in beide wijken circa 40%.

De factoren 'wie is er', 'wat is er' en 'wat gebeurt er' worden steeds belangrijker gevonden door bewoners van een wijk. De woonomgeving is hiermee in te delen in de volgende fysieke, functionele en sociale elementen op basis waarop de woonconsument de buurt waardeert. De problemen in de bloemkoolwijken doen zich niet in alle wijken voor maar doen zich voor in één of meerdere buurtjes binnen de wijk. Dit zijn buurten waar de fysieke veroudering een grote rol speelt. Vooral de fysieke elementen binnen de bloemkoolwijk zijn dan ook vaak aan te wijzen als start voor de neergang binnen een buurt. Tijdens de realisatie is er bezuinigd op de bouw van de wijken als gevolg van de crisis rond 1980. Er zijn inferieure materialen gebruikt en de wijken zijn verdicht om meer woningen te kunnen realiseren. De wijken zijn onoverzichtelijk, wat sociale controle bemoeilijkt en er is onvoldoende rekening gehouden met de bezonning en privacy. Verder is het aanwezige groen van matige kwaliteit, is de openbare ruimte verwaarloosd, zijn er te weinig voorzieningen voor jongeren en zijn de wijken niet berekend op het huidige aantal auto's. Door deze irritaties zijn de hogere inkomens uit de wijken getrokken om plaats te maken voor lagere inkomens met verschillende culture achtergronden. Er wonen veel mensen die snel van woning wisselen en anoniem blijven voor hun medebewoners. Daarnaast is er sprake van botsende leefstijlen, toestroom van sociaal- economische zwakkere bewoners en een afnemende betrokkenheid en sociale samenhang. Deze problemen zorgen juist in bloemkoolwijken voor

grotere problemen omdat deze wijken met name zijn ontwikkeld met het oog op onderlinge ontmoetingen, terwijl de nieuwe bewoners daarentegen kiezen voor ontwijken. De Vinex-wijken kennen minder problemen. Toch zijn er een aantal ergernissen die, waar mogelijk, moeten worden weggenomen om afglijden in de toekomst te voorkomen. Oorspronkelijk moesten Vinex-wijken compacte stadse buitenwijken vormen, dit is met 25 woningen per hectare niet gelukt, waardoor er nu noch een stads, noch een groen stedelijk woonmilieu is gecreëerd. Waar men verder niet over te spreken is, is de kwantiteit van het privé groen, daarnaast worden ook bezuinigingen op het openbare groen verwacht, wat de kwaliteit niet ten goede komt. Net zoals in de bloemkoolwijken laten ook hier de parkeer-, jongeren en andere voorzieningen te wensen over. Verder nemen criminaliteit en hangjeugd toe, wat zorgt voor een afnemend gevoel van veiligheid onder bewoners. Ook betrokkenheid onder de bewoners is in de wijken laag. Tenslotte blijkt de menging van rijk en arm niet goed te werken. De kloof is te groot en dan ontstaan negatieve tegenreacties. Het gevaar hiervan is dat de rijkere bewoners de wijk verlaten en dat de wijk vervolgens in een negatieve spiraal terecht komt.

De woningen in de onderzochte wijken met intensieve laagbouw voldoen goed aan de vraag die vanuit de markt wordt gesteld. De respondent is dan ook over het algemeen (zeer) tevreden over de woning. Ook over de buurt is men over het algemeen tevreden. Wat betreft de fysieke kenmerken zijn een aantal verbeterpunten aan te wijzen. In De Linie is men minder tevreden over de hoeveelheid openbaar groen. Dit is toe te wijzen aan het feit dat het groen in De Linie niet 'functioneel' is maar versnipperd ligt door de buurt. Ook over de woningdichtheid, de bezonning en het uitzicht van de woningen is men minder tevreden dan in Le Medi. Doordat in de wijk veel particulier opdrachtgeverschap is toegepast, is er weinig rekening gehouden met deze elementen tijdens het ontwerpen van de woningen. In Le Medi is men minder tevreden over de bebouwde omgeving. Het gaat hier dan niet om Le Medi zelf, maar om de gebouwen in de omliggende wijk. De omliggende wijk vormt een te groot contrast met Le Medi en is niet mee ontworpen. In De Linie is men erg tevreden over de functionele elementen in de buurt. Een verbeterpunt is het aanbieden van meer jongerenvoorzieningen, wat ook geldt voor Le Medi. Ook in Le Medi is men tevreden over het gros van de functionele kenmerken. Echter worden de middelbare scholen en kinderdagverblijven negatief beoordeeld. Hierbij wordt aangegeven dat de kwaliteit van het onderwijs te wensen overlaat. Veel respondenten geven aan hierom te willen verhuizen. Over de sociale elementen is de respondent tevreden. Dit is toe te schrijven aan het feit dat de buurten een homogene bevolkingssamenstelling hebben. Wel is men in Le Medi minder tevreden over de betrokkenheid onder bewoners, het werkloosheidspercentage en het veiligheidsgevoel in de buurt. Meer buurtelijken hebben zich in Le Medi negatief ontwikkeld dan in De Linie, ook is deze ontwikkeling vaak sterker. Overlast door diefstal, zwerfafval, drugsgebruik en hangjongeren hebben zich, net zoals in de Vinex-wijken negatief ontwikkeld. Daarnaast hebben in Le Medi ook het veiligheidsgevoel, de betrokkenheid van de bewoners en de werkgelegenheid zich negatief ontwikkeld. Ook is het aantal respondenten dat binnen drie jaar verwacht te verhuizen, om buurtredenen veel hoger dan in De Linie. De omliggende buurt is hiervoor de belangrijkste reden.

In principe kan intensieve laagbouw goed worden toegepast. De beide wijken voldoen goed aan de wensen die vanuit de markt worden gesteld aan het wonen in de binnenstad en ook de hoge dichtheid blijkt vrijwel geen probleem te zijn. Wel moet tijdens de ontwikkeling rekening worden gehouden met de bestaande bebouwde omgeving van de nieuwe wijken. Er moet voorkomen worden dat deze teveel negatief afwijkt van de nieuwe wijken. Een te groot verschil zorgt ervoor dat mensen wegwillen uit de wijk, zoals te zien is in Le Medi. Hierdoor komt wellicht de homogeniteit van de bevolkingssamenstelling in gevaar, waardoor de kans bestaat dat de wijk afglijdt. Daarnaast is het belangrijk dat het openbare groen ook functioneel is, zodat het een betere aanvulling biedt op het beperkte privé groen.

Inhoudsopgave

Colofon	2
Voorwoord	3
Samenvatting	4
Inhoudsopgave	6
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling	8
1.3 Probleem- en doelstelling	8
1.4 Vraagstelling	9
1.4.1 Onderzoeksvragen	9
1.5 Onderzoeksmethode	9
1.6 Conceptueel model	10
2. Theoretisch Kader	11
2.1 Woongedrag van de consument	11
2.2 Oud beleid 'uitbreiding'	12
2.2.1 Vinex-wijken	12
2.2.2 Bloemkoolwijken	12
2.2.3 Problemen in dergelijke wijken	12
2.2.4 Verrommeling van het buitengebied	12
2.3 Nieuw beleid 'inbreiding'	13
2.3.1 Vraag vanuit de markt	14
2.3.2 Invulling	15
2.3.3 Voorbeelden	15
3. De woonwensen van de woonconsument	16
3.1 Tot stand komen woningkeuze	16
3.2 Woonwensen met betrekking tot de woning	17
3.2.1 Verhuisbehoefte & locatiekeuze	17
3.2.2 Soort woning	17
3.2.3 Grootte van de woning	18
3.2.4 Woonlasten	18
3.3 Basisvoorwaarden met betrekking tot de woonomgeving	18
3.3.1 Algemene basisvoorwaarden	18
3.3.2 Aanvullende voorwaarden voor het centrum stedelijke woonmilieu	20
3.3.3 Aanvullende voorwaarden voor het stedelijke 'buitencentrum' milieu	21
3.3.4 Aanvullende voorwaarden voor het Groen stedelijk woonmilieu	21
3.4 Oorzaken aan te wijzen voor buurtverval	22
3.4.1 Verschillende inzichten	22
3.4.2 Structurele indicatoren voor de leefbaarheid & veiligheid	23
3.4.3 Conclusie	25
4. Kenmerken van bloemkool- en Vinex-wijken & oorzaken voor de neergang binnen deze wijken	26
4.1 De bloemkoolwijk	26
4.1.1 De fysieke kenmerken van de bloemkoolwijk	26
4.1.2 Demografie	28
4.1.3 Voorzieningen	30
4.2 Oorzaken voor neergang van de bloemkoolwijk	30
4.2.1 Problemen met betrekking tot de kenmerken van de bloemkoolwijk	32
4.3 De Vinex-wijk	35
4.3.1 Fysieke kenmerken van de Vinex-wijk	35

4.3.2 Demografie	37
4.3.3 Voorzieningen	37
4.4 Zwakke punten van de Vinex-wijken	37
4.4.1 (Onterecht) slechte reputatie van de wijken	37
4.4.2 Knelpunten	38
5. De Kenmerken van de wijken met intensieve laagbouw	41
5.1 Le Medi te Rotterdam	41
5.1.1 Fysieke kenmerken	41
5.1.2 Functionele kenmerken	42
5.1.3 Sociale kenmerken	43
5.2 De Linie te Groningen	43
5.2.1 Fysieke kenmerken	43
5.2.2 Functionele kenmerken	44
5.2.3 Sociale kenmerken	44
6. De tevredenheid onder de bewoners	45
6.1 Onderzoeksopzet	45
6.2 Respons	46
6.3 Representativiteit	46
6.4 Onderzoeksresultaten Le Medi te Rotterdam	46
6.4.1 Algemene kenmerken van de respondenten	46
6.4.2 Woningkeuze	46
6.4.3 Tevredenheid woning	47
6.4.4 Tevredenheid buurt	47
6.4.5 Succesfactoren Le Medi	50
6.4.6 Verbeterpunten Le Medi	50
6.5 Onderzoeksresultaten De Linie te Groningen	51
6.5.1 Algemene kenmerken van de respondenten	51
6.5.2 Woningkeuze	51
6.5.3 Tevredenheid woning	51
6.5.4 Tevredenheid buurt	52
6.5.5 Succesfactoren De Linie	54
6.5.6 Verbeterpunten De Linie	54
6.6 Conclusies uit de enquêtes	55
6.6.1 De woning	55
6.6.2 Fysieke elementen buurt	55
6.6.3 Functionele elementen buurt	56
6.6.4 Sociale elementen buurt	57
7. Conclusies en aanbevelingen	58
7.1 Conclusies	58
7.2 Aanbevelingen & vervolgonderzoek	61
7.3 Evaluatie	61
Literatuur	63
Bijlage 1: Basisvoorwaarden woonomgeving & Aanvullende voorwaarden expliciete woonmilieus	68
Bijlage 2: SWOT-analyse bloemkoolwijken	74
Bijlage 3: De enquête	75
Bijlage 4: Enquête uitkomsten Le Medi te Rotterdam	79
Bijlage 5: Enquête uitkomsten De Linie te Groningen	84

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een toenemende vraag naar woonruimte in en nabij stadscentra. In 1990 woonde tien procent van de wereldbevolking in steden, in 2050 zal dit zijn gegroeid tot 75%. Daarnaast neemt op dit moment onze woonruimte drie maal zoveel ruimte in als in 1900 (Van Eeden, 2009). Ook voor Nederland wordt een forse toename in het aantal inwoners van steden verwacht. Tussen 2010 en 2025 groeit de bevolking in de Randstadprovincies naar verwachting met 700 duizend, het aantal huishoudens met ruim 400 duizend. De groei kan op termijn tot meer druk op de woningmarkt leiden aangezien veel gemeenten, ook in groeiregio's, hun woningbouwplannen vanwege de crisis opgeschort hebben. (Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS], 2011).

Omdat de ruimte voor nieuwe woningen in Nederland, en al helemaal in binnensteden, beperkt is moet er steeds intensiever gebruikt worden gemaakt van de nog beschikbare ruimte. De overheid stuurt met het verstedelijkingsbeleid dan ook aan op intensief bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Het minimale percentage nieuwe woningen binnen BBG is door het rijk op 40% vastgesteld, voor de Randstad ligt dit percentage op 60% (Bouwfonds, 2011). Voorbeelden hiervan zijn wijken met zogenaamde intensieve laagbouw. De nadruk bij deze wijken ligt op wonen in hoge dichtheden met behoud van een hoog woonkwaliteit voor de bewoners. Een voorbeeld van een nieuwe wijk waar dit wordt toegepast is de wijk De Linie in Groningen (Gemeente Groningen, zd).

Voorheen werden vooral wijken aan de stadsgrenzen gerealiseerd om de groei van bewoners op te vangen. Sommige van deze wijken dreigen nu de achterbuurten van de toekomst te worden. Het gaat hier dan om de zogenaamde bloemkoolwijken en in mindere mate over de Vinex- wijken. Voor deze achteruitgang zijn verschillende, zowel fysieke, functionele als sociale oorzaken aan te wijzen. Een gevolg hiervan kan zijn dat de bewoners met hogere inkomens wegtrekken en plaatsmaken voor bewoners met lagere inkomens (Van der Mee, 2011).

Wanneer nu de wijken met intensieve laagbouw worden gerealiseerd in binnensteden is het belangrijk om rekening te houden met de fouten die in het verleden bij de bloemkool- en Vinex- wijken zijn gemaakt. Daarnaast is het ook belangrijk te kijken hoe bewoners, die al een tijd in een dergelijke wijk wonen, over de wijk denken. Deze gegevens kunnen gebruikt worden om het bestaande beleid te evalueren en waar nodig aan te passen. Dit moet er voor zorgen dat dergelijke wijken zowel nu als in de toekomst succesvol blijven.

1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling

Vanuit de wetenschap is weinig bekend over de toekomst van wijken waarin intense laagbouw is toegepast. Het is dan ook belangrijk om hier wetenschappelijk onderzoek naar te doen. Het is belangrijk dat de nieuwe wijken niet te kampen krijgen met de problemen die bloemkool- en Vinex wijken kennen.

1.3 Probleem- en doelstelling

Wijken aan de rand van de stadsgrenzen zoals bloemkool- en Vinex wijken blijken na verloop van tijd te verpauperen. Dit komt onder andere doordat de woonomgeving niet goed voldoet aan de wensen van de bewoners. Door het wegtrekken van de hoge inkomens uit de buurt wordt plaats gemaakt voor bewoners met een lager inkomen. Dit kan zorgen voor een verdere neergang van de buurt.

Dit onderzoek moet duidelijk maken welke fouten in het verleden zijn gemaakt bij de realisatie van de bloemkool- en Vinex wijken en of deze ‘fouten’ bij de ontwikkeling van de wijken met ‘intense laagbouw’ niet zijn gemaakt. Het is belangrijk dat deze nieuwe wijken met ‘intense laagbouw’ blijven voldoen aan de eisen en wensen van de woonconsument zodat aan de woningvraag kan worden voldaan.

1.4 Vraagstelling

De hoofdvraag in dit onderzoek luidt:

1.4.1 Onderzoeksvragen

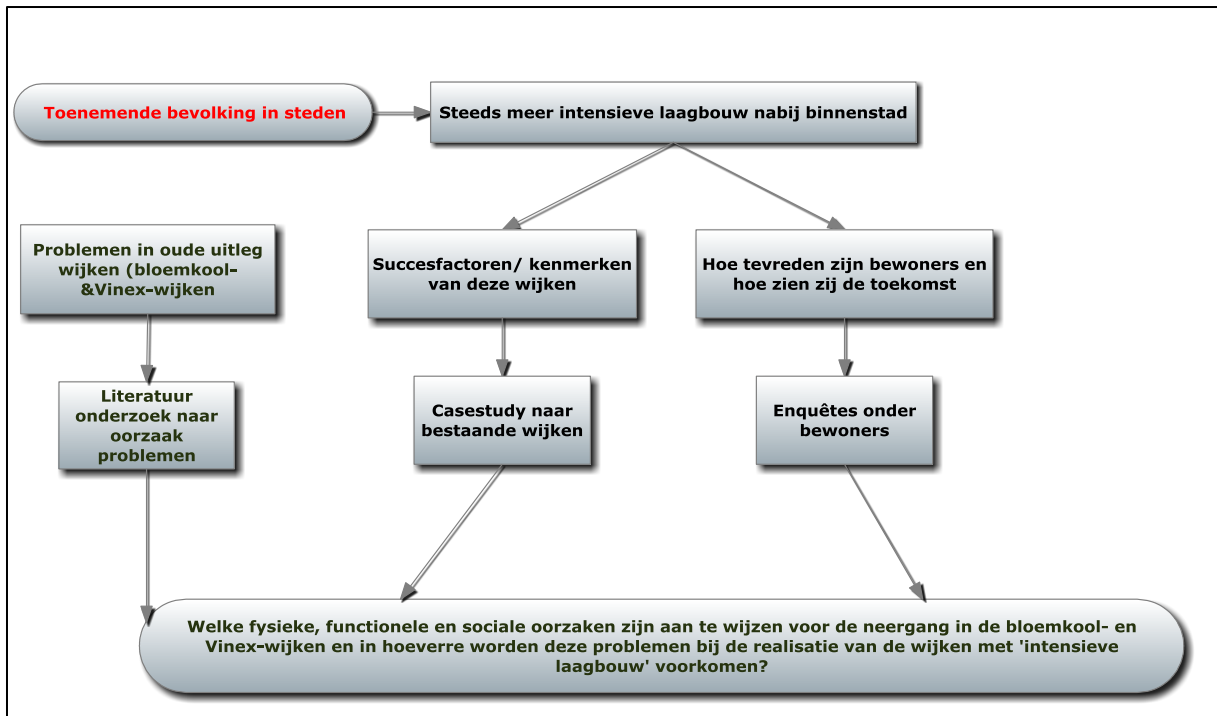
De vraagstelling bestaat uit de volgende deelvragen:

Welke fysieke, functionele en sociale oorzaken zijn aan te wijzen voor de neergang in de bloemkool- en Vinex-wijken en in hoeverre worden deze problemen bij de realisatie van de wijken met ‘intensieve laagbouw’ voorkomen?

1. Wat zijn de woonwensen van bewoners in het algemeen?
2. Wat zijn de kenmerken van bloemkool- en Vinex-wijken en welke oorzaken voor neergang zijn er aan te wijzen?
3. Wat zijn de kenmerken van wijken met intensieve laagbouw?
4. In welke mate zijn de huidige bewoners van deze wijken met intensieve laagbouw tevreden?

1.5 Onderzoeksmethode

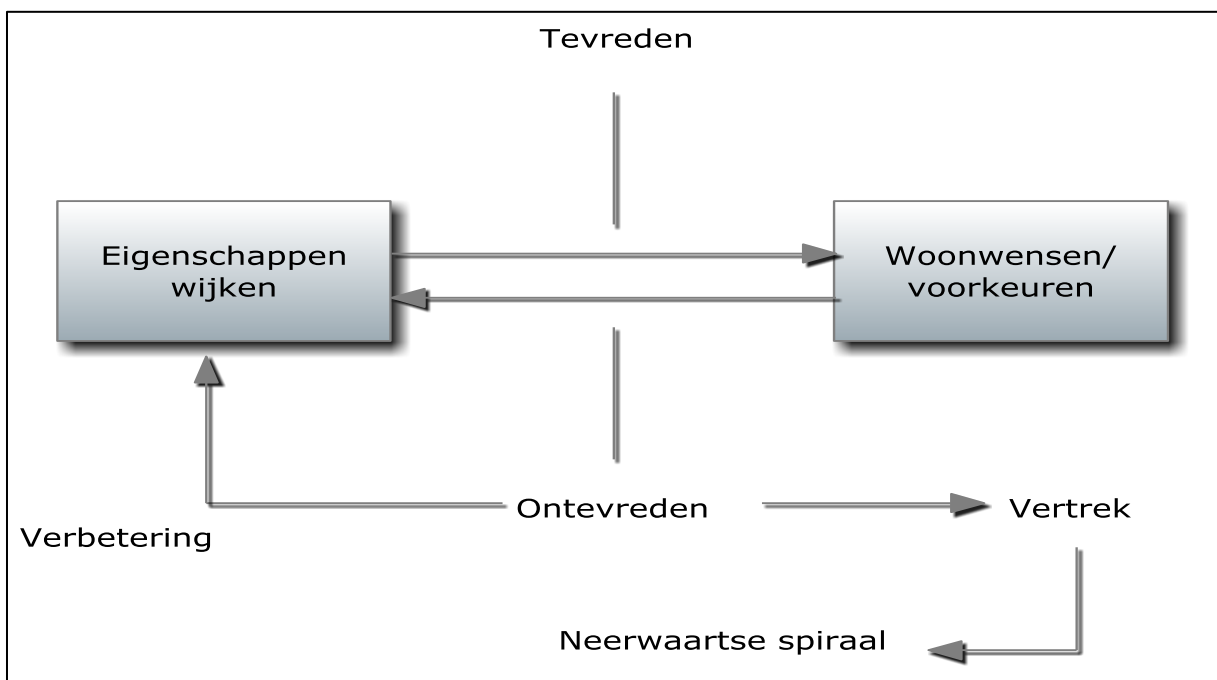
Het onderzoek is verkennend en is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. Doormiddel van literatuuronderzoek, casestudy's en enquêtes wordt de hoofdvraag beantwoord. Deelvraag één moet de wensen van de doelgroep inzichtelijk maken. Deze informatie moet later in het onderzoek inzichtelijk maken of de eisen en wensen van bewoners wel overeenkomen met datgene wat wordt aangeboden. Deelvraag twee geeft inzicht in wat er in het verleden is misgegaan. Deze deelvraag zal worden beantwoord door middel van literatuuronderzoek. Deelvraag drie moet inzichtelijk maken wat de kenmerken zijn van de wijken in steden, voorzien van intense laagbouw. Door deze kenmerken te vergelijken met de gevonden informatie op deelvragen één en twee kan worden vastgesteld of er stappen zijn ondernomen om problemen in de toekomst te voorkomen. Daarnaast kan tevens worden vastgesteld of deze kenmerken overeenkomen met de eisen en wensen van de huidige bewoners van dergelijke wijken. Deze deelvraag zal worden beantwoord aan de hand van casestudy's. Deelvraag vier moet duidelijk maken in hoeverre bewoners tevreden zijn over hun wijk en hoe zij denken over de toekomst van de wijk (nemen zij op dit moment al veranderingen in de wijk waar, die kunnen leiden tot neergang van de wijk, etc.). Deze deelvraag wordt beantwoord aan de hand van enquêtes. Dit zal een belangrijke indicatie vormen over het succes van de wijk nu en in de toekomst.



Figuur 1: Overzicht opbouw onderzoek, Bron: eigen bewerking

1.6 Conceptueel model

In het conceptueel model worden de te onderzoeken kenmerken aangegeven en het verband tussen deze kenmerken.



Figuur 2: Het conceptueel model, Bron: eigen bewerking

2. Theoretisch Kader

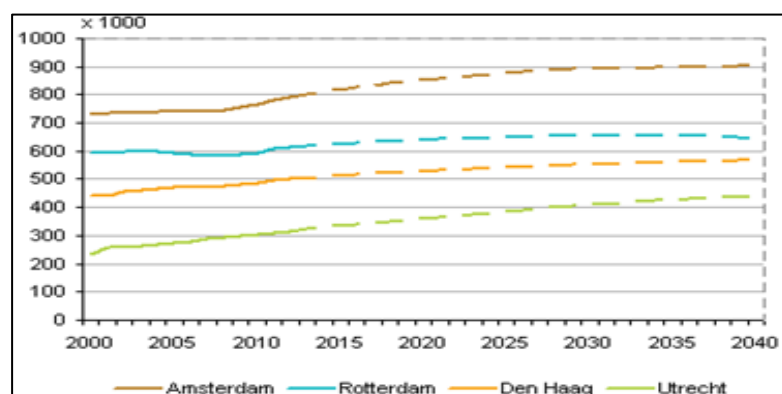
In dit hoofdstuk worden eerst de ontwikkelingen besproken over de toename van het aantal inwoners van de grote steden in Nederland. Vervolgens worden de bloemkool en Vinex-wijken kort besproken en wordt er kort op de problemen van deze wijken ingegaan. Tenslotte wordt het nieuwe overheidsbeleid kort toegelicht waarin nieuwbouw binnen de stadsgrenzen centraal staat.

2.1 Woongedrag van de consument

Wereldwijd trekken steeds meer mensen naar de stad. In 1990 woonde tien procent van de wereldbevolking in steden, in 2050 zal dit zijn gegroeid tot 75%. Daarnaast neemt op dit moment onze woonruimte drie maal zoveel ruimte in als in 1900 het geval was (Van Eeden, 2009).

Ook in Nederland is dit niet anders. Tot de jaren negentig was er juist een trend van suburbanisatie waarneembaar binnen Nederland. Huishoudens trokken van de stad naar het omliggende platteland voor een beter leefklimaat, dit omdat steden in die tijd gekenmerkt waren door economische stagnatie, hoge werkloosheid, concentraties van huishoudens met lage inkomens en allochtonen en een stijging van de criminaliteit (De Bruijne, Van de Wouden & Wittebrood, 2001).

De laatste jaren trekt men juist weer naar steden toe (Van Eeden, 2009). De steden hebben geprofiteerd van de gunstige economische ontwikkelingen gedurende de tweede helft van de jaren negentig. Bovendien hebben de bewoners van het landelijke gebied en Vinex-wijken genoeg van het dagelijkse woon-werk verkeer en de eentonige nieuwbouwwijken. Ook de nabijheid van voorzieningen als winkels, horeca en theater zien bewoners als een pluspunt voor de stad. Dit blijkt uit een onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) onder 35 steden met meer dan 50.000 inwoners. Tenslotte heeft ook het overheidsbeleid van de afgelopen jaren gezorgd voor de toename van het inwoneraantal in binnensteden. Het beleid is er op gericht om steden weer aantrekkelijk te maken als woongebied. Vooral de oude centra hebben een opknappbeurt gehad. Op lege plekken nabij stadscentra zijn veelal luxe appartementen gerealiseerd en leegstaande gebouwen zijn geschikt gemaakt voor bewoning. Sinds de jaren negentig is het dan ook weer hip om in een stad te wonen; er is sindsdien sprake van een re-urbanisatietendens (Marlet & Van Woerkens, 2007). Voor de vier grote steden; Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht verwacht het CBS een bevolkingstoename van 333 duizend inwoners tot 2040 (CBS, 2013).



Figuur 3: Prognose totaal aantal inwoners per gemeente. Overgenomen van "Bevolking vier grote steden groeit tot 2040 met 333 duizend inwoners", door Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS], 2013

2.2 Oud beleid 'uitbreiding'

Voorheen werden nieuwe woningen vooral aan bestaande stadsgrenzen gerealiseerd om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. Twee voorbeelden van dergelijke wijken buiten de oorspronkelijke stadsgrenzen zijn Vinex- en bloemkoolwijken.

2.2.1 Vinex-wijken

VINEX-locaties zijn locaties die in 1993 door de minister van VROM zijn aangewezen als uitbreidingsgebied voor de steden. Een derde deel van de uitbreiding wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Meestal worden per locatie minstens 5000 nieuwe woningen gebouwd. In totaal gaat het om 635.000 woningen die tussen 1995 en 2005 gebouwd zijn. Ongeveer dertig procent hiervan is sociale woningbouw (Dobber, z.j). Om de bewoners van de Vinex-wijken toch het voordeel van de grote stad te bieden, is het openbaar vervoer in de groeistad vaak goed geregeld. Zo kunnen mensen gemakkelijk met de bus of de tram naar de stad.

2.2.2 Bloemkoolwijken

Twintig procent van de woningen in Nederland bevindt zich in woonerfwijken die tussen 1970 en 1985 zijn gerealiseerd. Deze wijken zijn beter bekend als 'bloemkoolwijk' (Ubink & Van der Steeg, 2011). De term bloemkoolwijk duidt op wijken met versnipperde groengebieden waarbinnen kleinere woonbuurtjes van met name eengezinswoningen rond doodlopende straten zijn gesitueerd en waar de voorzijden van de woningen grotendeels staan afgekeerd van het hoofdwegennet. Voor de auto is een ondergeschikte rol in dit woon- en voetgangersgebied weggelegd (Steinvoort, 2011).

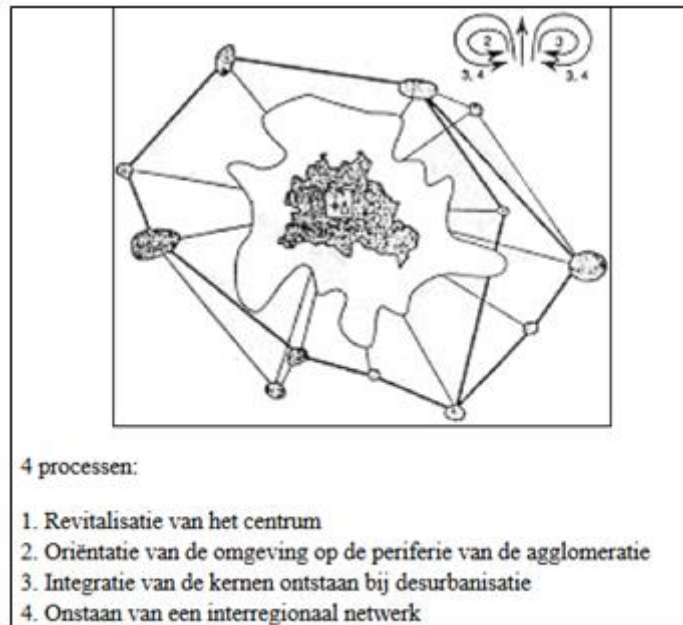
De bloemkoolwijk was destijds hét antwoord op de grootschalige woonwijken uit het functionalisme. De kleinschalige structuur van de woonerfwijken moest zorgen voor een prettige en herkenbare woonomgeving. Alhoewel veel professionals zich kritisch uitlaten over de wijken, blijken veel bewoners er naar grote tevredenheid te wonen aangezien de problemen zich lang niet in alle wijken voordoen (Ubink & Van der Steeg, 2011).

2.2.3 Problemen in dergelijke wijken

Nu dreigen deze gedroomde wijken de achterstandsbuurten van de toekomst te worden door sociale spanningen, overlast, vervuiling en criminaliteit. Als gemeenten niet snel flink investeren in veiligheid en jeugdvoorzieningen, trekken hoogopgeleiden weg en verpauperen buurten, waarschuwen deskundigen (Van der Mee, 2011). Ook volgens socioloog Frits Spangenberg verpauperen de Vinex-wijken, populair bij hoogopgeleide tweeverdieners met jonge kinderen, groeiden in rap tempo. De stedenbouwkundigen hebben weinig rekening gehouden met de samenhang tussen wonen, werken en spelen. Hierdoor dreigen Vinex-wijken de achterbuurten van de toekomst te worden (Motivaction, 2011).

2.2.4 Verrommeling van het buitengebied

Voor deze Vinex- en bloemkoolwijken richtte de blik van lokale bestuurders en projectontwikkelaars zich op de open ruimte aan de rand van stad en dorp. Gevolg: De groene ruimte in Nederland raakt versnipperd, Nederland verstedelijkt en de mobiliteit om van en naar die woonwijken te komen neemt fors toe (Changemagazine, 2010).



Figuur 4: De agglomeratie ontwikkeld zich en absorbeert het hinterland, Overgenomen van <http://www.kuleuven.be>

2.3 Nieuw beleid 'inbreiding'

De toename van het aantal bewoners in steden heeft een zwaar effect op de steden zelf. Dit alles vergt een zware aanslag op energie, hulpbronnen, en onze sociale structuur. Er staat ons dus een groot probleem te wachten (tegenlicht, 2012). Dit dichtslibben van de ruimte moet in een klein maar dichtbevolkt land als Nederland een halt worden toegeeroepen. Om de druk van op het buitengebied te verminderen moet er beter gebruik worden gemaakt van de ruimte in de stad zelf (TU Delft, zd). We zullen steden moeten verdichten. Op zoek naar de ruimte die een stad binnen zijn grenzen nog te bieden heeft en die ruimte vervolgens beter benutten.

Het nieuwe rijksbeleid voor verstedelijking is dan ook gericht op bundeling van wonen, werken en voorzieningen om het landschap zoveel mogelijk van verstedelijking te vrijwaren en draagvlak voor stedelijke voorzieningen te versterken, waaronder het openbaar vervoer en om mobiliteitsgroei te beheersen. Belangrijk aspect daarbij is het realiseren van groei van woningvoorraad en arbeidsplaatsen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Het rijk heeft een hogere ambitie voor woningbouw binnen BBG. In de Nota Ruimte was het streven nog 25% tot 40% al naargelang mogelijkheden van ruimte en markt. Inmiddels is bij de Verstedelijkingsafspraken de regionale ambitie meestal 40% of meer in BBG in 2010-2020. In 2000-2006 is gemiddeld onder de 30% BBG gebouwd. De 40% is feitelijk gehaald in 2006-2007 (circa 24.000 woningen, ervoor gemiddeld 14.000 per jaar). Voor 2010-2020 is er voldoende plancapaciteit voor 40% BBG in de meeste regio's (Keers, Smeulders & Teerlink, 2011). In tabel één is aangegeven hoeveel procent van de nieuwbouwpoging binnen bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Tabel 1: Verstedelijkingsafspraken 2010-2020: Aandeel woningbouw BBG, woningmilieu en type

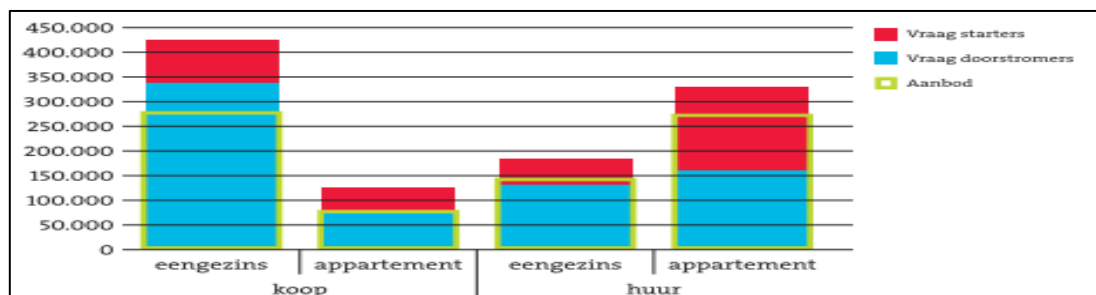
	% BBG	Woonmilieu	Woningtype: aandeel appartementen
Amersfoort	>40%	Geen uitspraak	Geen uitspraak
Utrecht	>40%	Geen uitspraak	Geen uitspraak
MR Amsterdam	60%	Geen uitspraak	Geen uitspraak
Zuidvleugel	60%*	52% stedelijk**	Geen uitspraak
Groningen-Assen	40%	Geen uitspraak	Geen uitspraak
Regio Leeuwarden	>40% (stad 30%)	Geen uitspraak	Geen uitspraak
Emmen	>40%	Geen uitspraak	Geen uitspraak
Oost Nederland	>40%	Geen uitspraak	Geen uitspraak
Zeeland	75%	Geen uitspraak	35-60% (koop 10-25%)
Noord-Brabant	25% (streven 40%)	Geen uitspraak	Geen uitspraak
Limburg	Geen uitspraak	Geen uitspraak	Geen uitspraak

*bruto 80%, BBGgrens 2010, i.p.v. 2000 ** Vraag: 39% in stedelijke woonmilieus

Overgenomen van "Toekomst voor stedelijke woningbouw?," door G. Keers, E. Smeulders en T. Teerlink, 2011, Kennisdocument p. 12. Copyright 2011 Bouwfonds

2.3.1 Vraag vanuit de markt

Binnen de verstedelijkingskaders moet het aanbod zijn afgestemd op de vraag van de woonconsumenten. De stated nieuwbouwvraag voor uitbreiding van de totale woningvoorraad in Nederland betreft in 2009 45% eengezinskoopwoningen, 19% appartementen koop, 15% eengezinshuur en 21% meergezinshuur. Om volledig tegemoet te komen aan de behoefte dient 60% uit eengezinswoningen te bestaan. Binnen de koopsector is dat relatief nog meer: 70% eengezinswoningen. Het aandeel koopappartementen in de vraag naar koopwoningen is sinds 1995 nauwelijks toegenomen. Veranderingen in woonwensen en samenstelling van huishoudens, bijvoorbeeld, hebben nauwelijks invloed op de verdeling van de vraag naar woningtypen in de koopsector. De nieuwbouwbehoefte is onder invloed van de recessie sterkt gericht op goedkopere segmenten: 27% goedkope koop, 25% middel dure koop, 12% dure koop; 18% goedkope huur, 15% middelduur en 3% dure huur. De nieuwbouwbehoefte aan stedelijke milieus (centrum 37% en buitencentrum 11%) is landelijk 48% van het totaal (Keers, Smeulders & Teerlink, 2011). Dus dat is komende jaren in beginsel voldoende vraag voor 40% bouwen in stedelijk gebied (BBG). De nieuwbouwvraag naar woonmilieu is landelijk echter sterk gedifferentieerd. In het centrum-stedelijk milieu betreft 40% van de nieuwbouwvraag naar dit milieu eengezinshuizen. In het stedelijk buitencentrum milieu is de nieuwbouwvraag eigenlijk vrijwel 100% eengezinswoningen. Voor centrum-stedelijk en buiten centrum-stedelijk samen komt de nieuwbouwbehoefte neer op ongeveer 70% eengezinswoningen en 30% appartementen. (Keers, Smeulders & Teerlink, 2011). Mensen willen dus graag in de stad wonen, maar dan wel in een aangename setting met veel stedelijke Laagbouw (Keers, 2011).



Figuur 5: Saldo, vraag en aanbod naar huur, koop en woningtype, Nederland 2009. Overgenomen van "Toekomst Stedelijke woningbouw?," door G. Keers, E. Smeulders en T. Teerlink, 2011, kennisdocument p. 22. Copyright 2011 Bouwfonds

2.3.2 Invulling

Toch kleeft aan het begrip dichtheid een negatieve klank. Bij dichtheid denkt men al vaak aan hoogbouw en weinig privacy. Maar dit is niet per definitie het geval. Een relatief nieuw concept dat aan de vraag van de woonconsument voldoet en binnen het nieuwe rijksbeleid past is 'intense of intensieve laagbouw'. Normaal gaat men bij laagbouw uit van ongeveer 30 woningen per hectare. Door een specifieke aanpak zijn met 'intensieve' laagbouw veel hogere dichtheden mogelijk, namelijk tot 200 woningen per hectare (Keers, Smeulders & Teerlink, 2011). Hoewel er in hoge dichtheden wordt gebouwd, wordt er veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk. Door de woningen compact bij elkaar te bouwen blijft er openbare ruimte over voor bijvoorbeeld hoven of een park. Hierdoor zijn de bewoners meer betrokken bij de woonomgeving en bij elkaar. Er moet hierbij wel goed rekening worden gehouden met de privacy van in en rond de woningen (KAW, 2009).

2.3.3 Voorbeelden

Een goed voorbeeld van compact bouwen is het hofje. Op binnenterreinen midden in de stad werden oases van rust gecreëerd. Dit type biedt als compensatie voor de dichtheid een hoge mate van privacy. Zo kan dichtheid ook gepaard gaan met hoge woonkwaliteit. (Van Eeden, 2009). Vooral in Groningen zijn een aantal nieuwbouwplannen met een hoge dichtheid. Een voorbeeld van een gerealiseerde wijk in Groningen is de Linie. Verder zijn deze wijken nog maar in beperkte mate gerealiseerd, daarnaast zijn wijken met extreem hoge dichtheden tot nu toe nog helemaal niet gerealiseerd.

3. De woonwensen van de woonconsument in het algemeen

Allereerst is het belangrijk om vast te stellen hoe de woonconsument de keuze voor een bepaalde woning maakt en welke elementen hierbij van belang zijn. Vervolgens worden kort de woonwensen van de woonconsument in kaart gebracht. Tenslotte wordt er gekeken naar welke aspecten van leefbaarheid en veiligheid voor de bewoners van een wijk belangrijk zijn voor de ontwikkeling van de betreffende buurt.

3.1 Tot stand komen woningkeuze

Er is veel onderzoek gedaan om inzichtelijk te maken welke elementen van de wijk belangrijk zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. Volgens Richard Florida (2002) worden de factoren ‘wie is er’, ‘wat is er’ en ‘wat gebeurt er’ steeds belangrijker gevonden door bewoners van een wijk (Koolstra, 2012).

De woonomgeving is daarmee onder te verdelen in fysieke/, functionele/ en sociale elementen. Van deze drie elementen blijken de functionele- en sociale elementen het grootste effect te hebben op de woningprijs. De woonconsumenten kiezen er dus al dan niet voor om de betreffende woning te kopen op basis van de eigenschappen van de woonomgeving. Allereerst moeten de sociale elementen van de wijk passen bij die van de consument. Daarna wordt op basis van het leefpatroon vastgesteld aan welke aan functionele kenmerken de wijk moet voldoen. Wanneer zowel de sociale- en de functionele elementen voldoen aan de eisen van de consument spelen de fysieke kenmerken een rol (Visser& Van Dam, 2006). Deze fysieke kenmerken zorgen uiteindelijk hoe de woonomgeving door de consument wordt beoordeeld, de functionele en sociale elementen moeten hierbij wel blijven voldoen. (Koolstra, 2012). Hierbij moet worden opgemerkt dat de voorkeuren van wat bewoners willen (stated preference) soms afwijken van wat de woonconsument ook daadwerkelijk doet (revealed preference).

Tabel 2: Onderdelen van de woonomgeving

Fysieke elementen	Functionele elementen	Sociale elementen
Woningdichtheid	Infrastructuur voor langzaamverkeer	Bevolkingssamenstelling
Groen (privé en openbaar)	Infrastructuur voor autoverkeer	Bevolkingsdichtheid
Water	Parkeren	Aandeel koop- en huurwoningen
Bedrijventerrein	Openbaar vervoer	Gemiddeld inkomen
Kwaliteit van de bebouwde omgeving	Winkels en (zorg)voorzieningen	Opleidingsniveau
Kwaliteit van de openbare ruimte	Scholen	Werkeloosheidspercentage
	Kinderdagverblijven	Veiligheid
	Speelvoorzieningen	
	Werkgelegenheid	

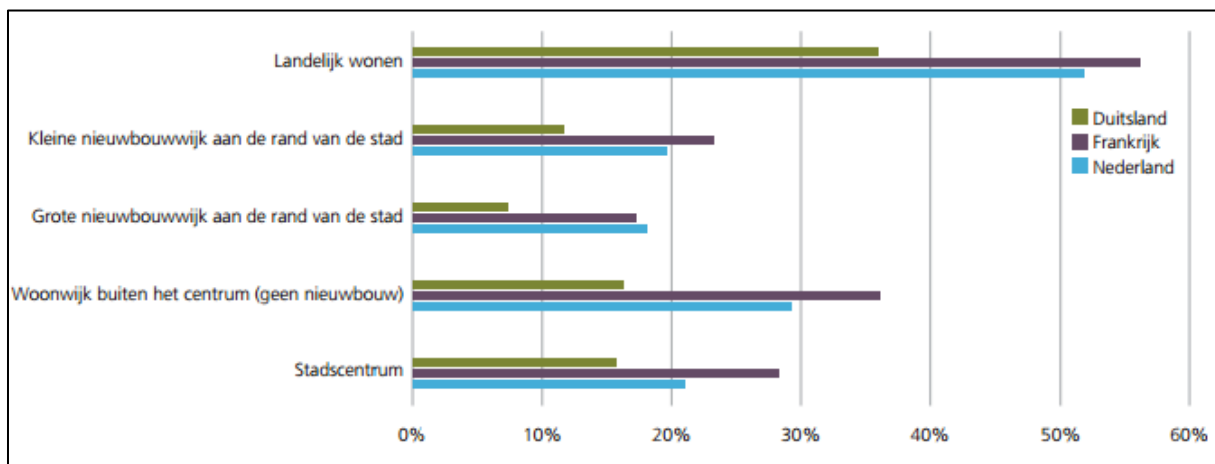
Overgenomen van “Het belang van de woonomgeving, Zorgt de woonomgeving voor woontevredenheid?,” door T. Koolstra, 2012, p. 16

3.2 Woonwensen met betrekking tot de woning

Bouwfonds Property Development heeft in het onderzoek 'Woningmarkten in Perspectief (2012) de woonwensen van de Nederlandse, Duitse en Franse burgers onderzocht. Per land zijn er 1.000 respondenten. Voor dit onderzoek wordt alleen naar de uitkomsten van de Nederlandse respondenten gekeken. De uitkomsten van het onderzoek zijn landelijk representatief.

3.2.1 Verhuisbehoefte & locatiekeuze

Uit onderzoek van Bouwfonds Property Development (2012) blijkt dat 26% van de Nederlandse bevolking binnen vijf jaar wil verhuizen. In figuur zes is af te lezen waar deze groep respondenten naar toe wil verhuizen. Wanneer de respondent kiest voor het wonen in de stad is een bestaande woning in een woonwijk net buiten het centrum is het populairst, gevolgd door een woning in het stadscentrum. 21% geeft namelijk aan te willen verhuizen naar het centrumgebied van een (grote) stad. Het gaat hierbij vooral om huurders en mensen met een bovenmodaal inkomen. 18% geeft de voorkeur aan het wonen in een grote nieuwbouwwijk aan de rand van de stad, de zogenaamde Vinex-wijken. Bij deze groep gaat het vooral om de lagere inkomens. De kwaliteit van de woonomgeving wordt ongeveer even belangrijk gevonden als de kwaliteit van de woning zelf. Ongeveer de helft van de Nederlandse respondenten wil huren en de andere helft wil een woning kopen. Het huishoudinkomen speelt hierbij een belangrijke rol. De huishoudens met een inkomen vanaf modaal wil veelal de woning kopen, daaronder verkiest men huur. (Bouwfonds Property Development, 2012).



Figuur 6: Locatie voorkeur (meerdere antwoorden mogelijk). Overgenomen van "Duitsland, Frankrijk, Nederland, Woningmarkten in perspectief," door Bouwfonds Property Development, 2012, p.36. Copyright Bouwfonds Property Development mei 2012

3.2.2 Soort woning

Ongeveer een derde van de respondenten verkiest nieuwbouw boven bestaande bouw.

Ongeveer 60% van de respondenten geeft aan zeer graag in een vrijstaande woning wil wonen, gevolgd door de twee-onder-één-kap woning met 40% en de rijtjeswoning met ongeveer 25%. Wat op beperkt enthousiasme kan rekenen is een kavel met zelfbouwmogelijkheid, ongeveer 5% kiest hiervoor (Bouwfonds Property Development, 2012).

3.2.3 Grootte van de woning

Wat opvalt is dat ongeveer een derde van de respondenten een woning wenst van 150m² of meer, voor een oppervlakte tussen de 100 en 150m² kiest ook een derde. Dit betreft een groot verschil met het aanbod. Ongeveer 20% verkiest een woning van tussen de 60 en 99m². In de koopsector wil 40 procent van de Nederlanders een woning met minimaal 5 kamers. De minimale grootte van de woonkamer is 35 m². De plattegrond van de woning wordt net iets belangrijker gevonden dan de uitstraling ervan. Wat verder opvalt is dat de Nederlandse respondenten pas vanaf een veel hogere leeftijd na gaan denken over de levensloopbestendigheid van de woning (Bouwfonds Property Development, 2012). Woonconsumenten zijn echter bereid om vierkante meters in te ruilen wanneer dit door de locatie gecompenseerd wordt (NAWdossier#39).

3.2.4 Woonlasten

De respondent hebben circa 300.000 euro over voor een grondgebonden woning. De Nederlandse respondent wil maximaal 30% van zijn inkomen besteden aan het wonen. (Bouwfonds Property Development, 2012).

3.3 Basisvoorwaarden met betrekking tot de woonomgeving

Naast dat bewoners eisen stellen aan de woning zelf doen zij dat ook aan de betreffende woonomgeving. Zo moet deze moet bijvoorbeeld, veilig, schoon, aantrekkelijk en goed bereikbaar zijn en er moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Keers, Hogenes, Pouw & Giebers (2004) hebben doormiddel van een onderzoek, gehouden onder consumenten, ontwikkelaars en andere stakeholders van het bouwproces, inzichtelijk gemaakt welke kenmerken een wijk moet hebben om een bepaalde basiskwaliteit voor de bewoners te kunnen realiseren.

3.3.1 Algemene Basisvoorwaarden

Functionele elementen

Een overzichtelijke opbouw van de wijk is noodzakelijk. Deze wijze van verkaveling voorkomt onoverzichtelijke plekken en zorgt dus voor meer sociale controle en veiligheid. De verkeersruimten in de wijk moeten verkeersoverlast en onveilige situaties voorkomen. De aanwezigheid van veilige verkeersroutes voor voetgangers en fietsers is daarbij van belang. Daarnaast is, zeker in wijken waar veel ouderen en jongeren wonen, goed openbaar vervoer een vereiste. Ook parkeervoorzieningen in de wijk zijn van belang. Op deze parkeerplaatsen dient voldoende zicht te zijn vanuit omliggende woningen. Te weinig parkeerplekken zal de woonkwaliteit verlagen (Keers et al., 2004).

60% tot 70% van de woonconsumenten prefereert een winkelvoorziening in de buurt. 40% tot 50% wenst de aanwezigheid van goed openbaar vervoer, een park of school. De aanwezigheid van hoogwaardige bebouwing, groen en voorzieningen voor kinderen wordt daarbij belangrijker gevonden dan de aanwezigheid van winkelvoorzieningen, voldoende parkeerplekken en goed openbaar vervoer. Voorzieningen die overlast kunnen veroorzaken, zoals bijvoorbeeld horeca of een buurthuis, dienen zo in de wijk te zijn geplaatst dat deze geen overlast veroorzaken voor de omliggende bewoners. Tevens dient er na sluitingstijd van de voorzieningen geen onbewoonde en verlaten sfeer te ontstaan. Voldoende woningen moeten uitzicht hebben op deze voorzieningen en

de looproutes die hiernaar toe leiden (Keers et al., 2004). Uit de literatuur komt verder naar voren dat het mengen van functies er voor zorgt dat de wijken het in de toekomst goed blijven doen. Dit omdat functiemening sociale veiligheid in de hand werkt (Jacobs, 1961; Coleman, 1985; Jacobs en Appleyard, 1987 als geciteerd in Bolt en Janssen, 2004). Naast speelvoorzieningen voor jonge kinderen moeten er ook genoeg voorzieningen voor jongeren worden gerealiseerd. Op deze manier wordt verveling en de daarbij behorende overlast van jongeren in de wijk beperkt (Keers et al., 2004).

Fysieke elementen

De locatie van de woning is erg belangrijk, 40% van de respondenten geeft aan het (zeer) eens te zijn met de stelling; De locatie van de woning is belangrijker dan de woning zelf (Bouwfonds Property Development, 2012). Juist omdat de woonomgeving zo zwaar meetelt is het van belang dat de hele omgeving wordt mee-ontworpen (NAW dossier #39).

Ook de samenhang tussen bebouwingsdichtheid en het openbaar groen is belangrijk voor de mate van kwaliteit die de bewoners ervaren. Wanneer gekozen is voor een hoge woningdichtheid moet dit moeten worden gecompenseerd met meer openbaar groen. Het openbare groen dient van goede kwaliteit te zijn en de inrichting moet niet kwetsbaar zijn voor vandalisme. Het openbare groen is zeker geen vervanging maar een aanvulling op de privé buitenruimte (NAW,2011). Naast publiek groen is privé groen, zoals bijvoorbeeld een tuin of balkon, erg bepalend voor de mate kwaliteit, meer privé groen vergroot de tevredenheid (NAW,2011). Dit privé groen dient ook echt privé te zijn en moet voldoende rust en privacy bieden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de vorm van afscheiden. Hier moet goed over nagedacht worden om verloedering tegen te gaan. Het publieke groen mag daarbij niet ten koste gaan van het privé groen (Keers et al., 2004).

Ruim 90% van de woonconsumenten wil invloed kunnen uitoefenen op de bouw van hun woning, waarbij 50% de voorkeur heeft voor particulier opdrachtgeverschap. Op deze manier wordt consumentgerichter gebouwd en sluit de woning en woonomgeving beter aan bij de wensen van de bewoners. Bewoners wensen een hoogwaardig materiaal gebruik en een hoogwaardig ontwerp. 20% van de respondenten geeft aan de architectuur van de woning belangrijker te vinden dan de plattegrond (Bouwfonds Property Development, 2012). Ook een goede bezonning en uitzicht van de woning is belangrijk, net zoals voldoende rust en privacy in- en rond de woning (Keers et al., 2004).

Het is belangrijk om tijdens de ontwikkeling van de wijken rekening te houden met de indeling en toegankelijkheid van de woningen om op deze manier de economische levensduur van de woningen te verlengen. Dit zorgt voor een hogere gebruikswaarde en op de lange termijn voor een hogere toekomstwaarde (Keers et al., 2004). Differentiatie en variatie is daarbij erg belangrijk voor de bewoners en voegt kwaliteit toe aan de woonomgeving. Een gevarieerd woningaanbod zorgt er tevens voor dat huishoudens in alle levensfasen van woonruimte kan worden voorzien in een buurt (NAW dossier #39).

Naast bovenstaande eigenschappen komt uit het onderzoek van Bouwfonds Property Development (2012) tevens naar voren dat de consument het belangrijk vindt dat er rekening wordt gehouden met het terugdringen van de energiekosten en dat de woningen dus een duurzaam karakter hebben.

Sociale elementen

De sociale structuur binnen een wijk is van groot belang Bouwfonds Property Development (2012). De kenmerken van de functionele- en fysieke elementen moeten zorgen voor sociale veiligheid in de wijk. De wijk dient zo overzichtelijk mogelijk worden opgebouwd om de sociale controle en veiligheid te vergroten. Donkere plekken dienen goed verlicht te worden en achterpaden en andere onoverzichtelijke plekken moeten, zeker in een stedelijke omgeving, niet uitnodigend zijn voor onbevoegden. Tot slotte moeten de bewoners zich kunnen identificeren met het sociale karakter van de wijk. Hoe homogener de bevolkingssamenstelling des te beter de bewoners zich met de buurt kan identificeren (Keers et al., 2004).

3.3.2 Aanvullende voorwaarden voor het centrum stedelijke woonmilieu

Er gelden aanvullende voorwaarden voor ontwikkelingen in het centrum stedelijke woonmilieu. Het gaat hierbij om locaties in- of nabij de binnenstad waar de bebouwingsdichtheid hoog is. Een wijk met intense laagbouw is hiervan een goed voorbeeld.

Functionele elementen

De bewoners van binnensteden prefereren een mix van wonen met andere functies en een relatief heterogene samenstelling van de wijk (NAW, 2011). De woonconsument wil kunnen beschikken over een gevarieerd voorzieningenaanbod in de directe nabijheid. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn via voet, fiets of het via het openbaar vervoer. Ook uitgaansvoorzieningen in de buurt zijn gewenst, deze mogen echter geen overlast veroorzaken. Het parkeren doet de woonconsument in deze wijken het liefst uit het zicht in bijvoorbeeld een parkeergarage (Keers et al., 2004).

Fysieke elementen

In de binnenstad is vooral vraag naar grondgebonden woningen. 40% tot 50% van de woonconsumenten die in de binnenstad willen wonen, verkiest een grondgebonden stadswoning boven een appartement. Binnenstedelijke ontwikkelingen biedt tevens kansen om senioren te huisvesten, dit aangezien er in binnenstedelijk gebied een tekort is aan gewone woningen die bewoonbaar zijn voor senioren (Keers et al., 2004).

Omdat de bebouwingsdichtheid erg hoog is, is het verlangen naar hoogwaardig openbaar groen ter compensatie groot. Bij de ontwikkeling van de woningen moet rekening worden gehouden met de prijs van de woning. Hoe stedelijker de consument woont, hoe meer behoefte aan vierkante meters woonruimte (NAW, 2011). In de stedelijke milieus is de prijs van een woning namelijk een zeer bepalende factor voor de woonconsument (Keers et al., 2004). Meer senioren in de wijk vergroot de sociale controle, waardoor de veiligheid toeneemt (Marlet en Van Woerkens 2007).

Sociale elementen

Leegstand in de wijk moet worden voorkomen met het oog op de kwetsbare leefbaarheid van stedelijke woonmilieus. De buurten moeten gezellig en levendig zijn, wat de sociale controle en veiligheid verhoogt (Keers et al., 2004).

3.3.3 Aanvullende voorwaarden voor het stedelijke 'buitencentrum' milieu

Voor het stedelijke 'buitencentrum' milieu zijn ook aanvullende voorwaarden opgesteld die moeten bijdragen aan een goede woonomgeving. Bij dit type woonmilieu kan worden gedacht aan de hoogbouw wijken uit de jaren '60, maar ook aan de bloemkoolwijken uit de jaren '70 en '80.

Functionele elementen

De kwaliteit van de voorzieningen in de buurt moet op peil worden gehouden.

Goed openbaar vervoer is in deze wijken belangrijker dan in het centrum stedelijke milieu (Keers et al., 2004).

Fysieke elementen

De woningen moeten meer luxe bieden, wat moet zorgen voor een hoger leefklimaat. De kwaliteit van het openbare groen moet hoog zijn en leegstand moet worden voorkomen. Nog belangrijker dan in het centrum stedelijke gebied is het dat de kwaliteit van de woonomgeving erg hoog is en niet te veel ten koste gaat van de kwaliteit van de woning zelf (Keers et al., 2004).

3.3.4 Aanvullende voorwaarden voor het Groen stedelijk woonmilieu

Groen stedelijke woonmilieus zijn bijvoorbeeld de Vinex-wijken aan de rand van de steden. Veel van de oorspronkelijke Vinex-wijken voldoen echter niet meer aan de huidige vraag. De woonconsument wil een ruimere kavel, meer inspraak en meer variatie in de wijk. Dit wil echter niet zeggen dat huidige bewoners ontevreden zijn.

Functionele elementen

Goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn erg belangrijk in de wijk, waar vooral gezinnen met jonge kinderen wonen. Daarnaast zijn voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en scholen & sportvelden voor de kinderen van belang. Deze voorzieningen moeten tijdig worden gerealiseerd. Tenslotte dient er voldoende parkeerruimte te zijn, dit geschiedt zowel op privé als op publieke plekken (Keers et al., 2004).

Fysieke elementen

Minimaal 70% van de woningen dient grond gebonden te zijn. Van de kopers kiest 42% voor een vrijstaande woning en 30% voor een 2-onder-1-kap woning. In deze woonmilieu is er nauwelijks vraag naar appartementen. Slechts 8% wenst een appartement, deze vraag komt vooral van de oudere woonconsument. De vraag naar woningen met een klassieke oriëntatie is het grootst (grote achtertuin en een kleine voortuin). De gezinnen met jonge kinderen hechten veel waarde aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het openbare groen. Ook de woningdichtheid in de wijk dient niet te hoog te zijn (Keers et al., 2004).

Differentiatie en afwisseling in het woningaanbod wordt zeer gewaardeerd. Hierbij moet gebruik worden gemaakt van het omliggende groen en water. Zo ontstaan verschillende groepen woningen met elk hun eigen identiteit en sfeer (Keers et al., 2004).

Het is dus van groot belang dat de locatie, het woonmilieu en de woning matchen. Wanneer dit niet gebeurt ontstaan de eerste spanningen. Zoals te zien is in tabel drie voldoen de wijken met intensieve laagbouw het beste aan de vraag die de woonconsument aan de woning en

woonomgeving stelt. De uitkomsten uit de enquêtes moet duidelijk maken of deze wijken ook daadwerkelijk een succes zijn.

Tabel 3: Voldoen van de buurt-elementen in de verschillende wijken

Elementen woonomgeving	bloemkoolwijk	Vinex-wijk	Intensieve laagbouw
Differentiatie/ variatie in het aanbod	--	+	++
Hoogwaardige bebouwing	-	+	++
(Vrijstaande) eengezinswoningen	-/+	-/+	+
Invloed ontwikkelingsproces door bewoners	--	-/+	+
Bebouwingsdichtheid in relatie tot open plekken en groen	++	+	-/+
Hoogwaardige invulling openbare ruimte en groen	-	+	++
Overzichtelijkheid in de wijk	--	+	+
Voldoende privé buitenruimte in relatie tot de woonomgeving	+	-/+	+
Privacy in en rond de woning	--	+	+
Hoogwaardig openbaar vervoer	+	-/+	+
Voldoende voorzieningen	+	-/+	+
Voorzieningen voor kinderen	++	++	++
Voorzieningen jongeren	--	--	--
Voldoende parkeerruimte	--	-	++

Bron: Eigen bewerking

3.4 Oorzaken aan te wijzen voor buurtverval

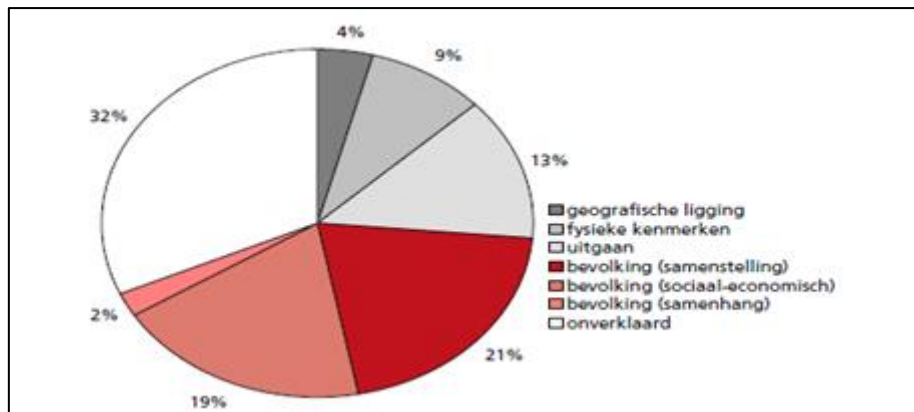
Na de woonwensen, met betrekking tot de woning en de woonomgeving, in kaart te hebben gebracht is het van belang om vast te stellen welke aspecten van de fysieke, functionele en sociale elementen bijdragen aan een negatief effect op de ontwikkeling van een wijk.

3.4.1 Verschillende inzichten

Onder buurtverval wordt het proces verstaan waarbij de leefbaarheid en veiligheid in de buurt achteruit gaat (Eenink, 2007). Ondanks de vele onderzoeken naar negatieve ontwikkelingen in woonwijken is de wetenschappelijke kennis op dit moment ontoereikend om te voorspellen wanneer de neergang zich precies voordoet (Kleinhans & Bolt, 2010). Er zijn veel verschillende inzichten over welke eigenschappen van de wijk de leefbaarheid en veiligheid negatief beïnvloeden. Anne Power (1997) ziet het verval van de fysieke kenmerken als begin van het verval in de wijk. Oscar Newman (1972) en Alice Coleman (1985) wijzen vooral de inrichting van de publieke ruimte aan als oorzaak van de problemen (Kleinhans & Bolt, 2010).

Ook Marlet en Van Woerkens (2007) hebben dit fenomeen onderzocht. Figuur zeven geven de uitkomsten van dit onderzoek weer. Wat daarbij opvalt is dat de indicatoren die te maken hebben met de samenstelling en sociaal-economische positie van de bevolking 40% van de variatie tussen wijken in leefbaarheid & veiligheid verklaren, de indicatoren uit de categorie fysieke omgeving verklaren 9% van de verschillen, 4% wordt verklaard door de mate van stedelijkheid van de wijk en tenslotte heeft 13% van de problemen te maken met binnenstedelijke en uitgaansproblematiek. Deze uitkomsten maken duidelijk dat de kenmerken van de bewoners in de wijk sterker samenhangen met leefbaarheid- en veiligheidsproblemen dan de fysieke kenmerken van de wijk.

Daarbij merken Marlet en Van Woerkens (2007) wel op dat de fysieke omgeving voor een groot deel bepaalt welk deel van de bevolking naar een dergelijke wijk wordt getrokken.



Figuur 7: Relatief belang van de verschillende categorieën en indicatoren. Overgenomen van "Op weg naar een Early Warning, Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk," Stichting Atlas voor gemeenten, door G. Marlet en C. van Woerkens, 2007, p.16 Copyright Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht, februari 2007

3.4.2 Structurele indicatoren die een significante verklaring bieden voor de leefbaarheid & veiligheid

Verschillende indicatoren spelen een rol bij de beoordeling van de mate van leefbaarheid (De Ruiters, 2011). Het onderzoek van Marlet en Van Woerkens (2007) heeft inzichtelijk gemaakt welke structurele kenmerken een significante verklaring bieden voor de leefbaarheid en veiligheid in de wijk.

Voor de problemen dicht bij huis zoals overlast, vernielingen, rommel en inbraken hebben grote invloed op het woongenot en veiligheidsgevoel van de bewoners (Marlet en Van Woerkens 2007). Bij onvrede over deze en fysieke kenmerken in de buurt trekken de hogere inkomens vaak als eerste weg naar wijken die wel aan hun eisen voldoen (Leidelmeijer et al., 2011), waardoor vervolgens een instroom ontstaat van huishoudens met lagere inkomens (Nijveldt, 2009).

Sociale indicatoren

Voor de sociaal-economische positie blijkt het aandeel langdurig werklozen de belangrijkste indicator te zijn. Gevolgen van een hoog aantal langdurig werklozen is het toenemen van overlast in de wijk door deze langdurig werklozen. Werkloosheid zegt niet alleen iets over laag inkomen en sociaal-economische achterstand, maar ook over uitzichtloosheid, frustratie, het gebrek aan dagritme, verveling en sociale uitsluiting. Het lijken vooral jongeren te zijn die overlast veroorzaken en crimineel gedrag vertonen uit frustratie over hun relatieve economische achterstand (Marlet en Van Woerkens 2007). Tevens blijkt dat naar mate er meer hoge inkomens binnen een wijk bevinden dat er minder overlast wordt waargenomen. Wijken waarin zowel

Tabel 4: Welke indicatoren voor leefbaarheid bepalen dat mensen weg willen uit de wijk

'Weg uit de wijk'	Lagere huizenprijzen (per vierkante meter)	Meer verhuizingen uit de wijk
Geweld		
Geweldsmisdrijven (gemeenteniveau, bron: CBS)	14,16 ***	0,0024 ***
Diefstal		
Inbraak in woning (bron: Politiemonitor)		0,0260 *
Fietsendiefstal (bron: Politiemonitor)		0,0247 ***
Auto-inbraak (bron: Politiemonitor)		0,0353 ***
Overlast		
Overlast van dronken mensen (bron: Politiemonitor)	66,50 **	0,0094 **
Overlast van drugsgebruik (bron: Politiemonitor)	48,55 *	0,0336 ***
Overlast van jongeren (bron: Politiemonitor)	59,11 **	
Overlast van omwonenden (bron: Politiemonitor)		0,0081 *
Vernieling		
Vernielingen aan openbare werken (bron: Politiemonitor)	98,22 ***	0,0166 *
Vervuiling		
Rommel op straat (bron: Politiemonitor)	148,26 ***	0,0326 ***
Bekladding (bron: Politiemonitor)		0,0077 *
Sample	2251	2233
Verklaringskracht (Adj. R2)	52%	72%
Methode	OLS	OLS

Notatie: Coëfficiënt***
 *** Significante met 99% waarschijnlijkheid
 ** Significante met 95% waarschijnlijkheid
 * Significante met 90% waarschijnlijkheid

Significante controlevariabelen zijn:
 Model huizenprijzen: gentrification-index (zie uitleg in de tekst), bereikbaarheid van banen per auto, bereikbaarheid van banen per openbaar vervoer, aantal winkels, aantal huisartsen, aanwezigheid universiteit, culinair aanbod, cultureel aanbod, afstand tot het centrum van de stad, bevolkingsdichtheid, gemiddeld oppervlakte woningen, percentage vooroorlogse woningen, percentage vrijstaande woningen, bouwjaar, percentage hoogbouw, percentage koopwoningen en sectorale werkgelegenheidsstructuur.
 Model verhuizing uit de wijk: gentrification-index (zie uitleg in de tekst), geografische ligging, culinair aanbod, aantal winkels, afstand tot het centrum van de stad, bevolkingsdichtheid, mate van stedelijkheid, percentage vrijstaande woningen, bouwjaar, percentage hoogbouw, percentage koopwoningen, aandeel studenten, aandeel ouderen (55-75 jr.), sectorale werkgelegenheidsstructuur.

Overgenomen van "Op weg naar een Early Warning, Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk. Stichting Atlas voor gemeenten," door G. Marlet en C. van Woerkens, 2007, 32. Copyright Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht, februari 2007

veel langdurig werklozen wonen als inwoners met een hoger inkomen lijken het beter te doen dan homogene achterstandswijken. Mogelijke oorzaak hiervoor is dat de bewoners de mensen met een hoger inkomen zien als een voorbeeld en zich hieraan op kunnen trekken (Marlet en Van Woerkens 2007). Dit biedt echter geen stabiele situatie volgens Tineke Lupi (2011).

Overlastveroorzakers blijken vaak jongeren tussen de 10- en 19 jaar te zijn. Wijken met veel jonge kinderen (0-10 jaar) hebben daarentegen juist minder leefbaarheidsproblemen. De oorzaak hiervan is dat mensen met jonge kinderen veel contact hebben met de mensen binnen de wijk. Pas als de kinderen ouder worden is er een toename van overlast waarneembaar. Dat is waarschijnlijk een deel van de verklaring voor het recente 'afglijden' van enkele nieuwe wijken in 'new towns' en groeigemeenten als Almere (Marlet en Van Woerkens 2007).

Buurtcontact en vormen van burenhulp tussen de bewoners van een wijk heeft een positief effect op de leefbaarheidsproblemen binnen een wijk (De Ruiter, 2011). Uit onderzoek blijkt dat niet de feitelijke inzet en participatie bleken een significante verklaring te bieden voor leefbaarheid & veiligheid, maar de saamhorigheid (Marlet en Van Woerkens 2007).

De leefbaarheidsproblemen in wijken zijn naar verwachting groter in steden dan in de perifere regio's. Dat bleek voor een deel te maken te hebben met de economische ongelijkheid en het gevoel van sociale uitsluiting die juist in de grote steden meer ervaren werd dan in perifere regio's. Ook de afstand tussen de wijk en het centrum van de stad hangt positief samen met de leefbaarheid. Hoe verder de wijk uit het centrum ligt hoe minder problemen er worden ervaren (Marlet en Van Woerkens 2007).

Fysieke indicatoren

De fysieke kenmerken hebben in belangrijke mate invloed op de samenstelling van de bewoners in de wijk en dus ook op de leefbaarheid in de wijk. Het aandeel hoogbouw in de wijk blijkt negatief samen te hangen met de leefbaarheid in de wijk. De tevredenheid over de bebouwde omgeving (uitstraling en onderhoudsniveau van de wijk) hangt daar positief mee samen. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte heeft invloed op de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Leegstand, slecht onderhoud van het openbare groen en speeltoestellen hebben een negatief effect (De Ruiter, 2011).

Tabel 5: Welke structurele kenmerken bieden een significante verklaring voor leefbaar- en veiligheid

	Samenhang met Index Leefbaarheid & Veiligheid
BEVOLKING	
<i>Samenstelling</i>	
Aandeel jongeren 0-9 jaar	+
Aandeel jongeren 10-19 jaar	-/-
Aandeel ouderen 65+	+
Aandeel Turken	+
Ruimtelijk gemiddelde van het aandeel Marokkanen	-/-
Ruimtelijk gemiddelde van het aandeel Antillianen	-/-
Aandeel zelfstandigen	+
<i>Samenhang</i>	
Sociale cohesie	+
Sociale cohesie in de stad	+
<i>Sociaal-economische positie</i>	
Aandeel langdurig werklozen (> 3 jr.)	-/-
Kruitvat-indicator (aandeel werklozen in een kansrijke omgeving)	-/-
Kruitvat-indicator jongeren (aandeel werkloze jongeren in een kansrijke omgeving)	-/-
Aandeel hogere inkomensgroepen	+
FYSIEKE WOONOMGEVING	
Percentage hoogbouw	-/-
Percentage sociale huurwoningen	-/-
Tevredenheid met de bebouwde omgeving	+
Gemiddelde bouwperiode 1975-1985 (bloemkoolwijken)	-/-
Aantal winkels (voor dagelijkse boodschappen)	-/-
Aantal winkels met veel jongeren van 0-19 jaar in de buurt	-/-
Aantal scholen voor basisonderwijs	-/-
Aantal cafés in de wijk (alleen voor steden)	-/-
GEOGRAFISCHE LIGGING	
<i>Mate van stedelijkheid</i>	
Omvang van de stad	-/-
Afstand van de wijk tot het centrum van de stad	+
<i>Mate van agglomeratie</i>	
Onderdeel van de kruitvatindicatoren (zie onder het kopje sociaal-economische positie)	
Sample	2113
Verklaringskracht	68,2%
Methode	OLS
Alleen significante indicatoren (met minimaal 95% waarschijnlijkheid) getoond. Niet getoonde indicatoren leverden geen significante verklaring op.	
Overgenomen van "Op weg naar een Early Warning, Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk. Stichting Atlas voor gemeenten," door G. Marlet en C. van Woerkens, 2007, p. 49. Copyright Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht, februari 2007	

Functionele indicatoren

Uit het onderzoek van Marlet en Van Woerkens blijkt dat de aanwezigheid van voorzieningen als; theaters, musea, recreatiemogelijkheden, scholen, parken, etc. niet significant positief samenhangt met de leefbaarheid van de wijk. Dit zegt echter niet dat de voorzieningen niet van belang zijn. De aanwezigheid van voorzieningen zoals scholen, winkels, parkeerfaciliteiten, openbare verlichting, groen en openbaar vervoer dragen juist bij aan de leefbaarheid in de wijk (De Ruiter, 2011). Het is aannemelijk dat deze voorzieningen hoge- en middeninkomens naar de wijk trekken en deze vasthouden en op deze manier dus de leefbaarheid positief beïnvloeden. Daarnaast kunnen deze voorzieningen ook zorgen voor meer cohesie tussen de bewoners onderling (Marlet en Van Woerkens 2007). Tevens kunnen deze voorzieningen de leefbaarheid ook negatief beïnvloeden. Winkels voor dagelijkse boodschappen, het aantal scholen voor basisonderwijs en het aantal cafés (alleen in steden) blijken een negatieve invloed te hebben. Deze voorzieningen trekken behalve de doelgroep ook hangjongeren aan. Deze jongeren veelal tussen de 10 en 19 jaar hebben een extra negatief effect op de leefbaarheid in de wijk. Het is belangrijk dat voorzieningen zo zijn gesitueerd dat er veel sociale controle kan plaatsvinden om zo de overlast te beperken. (Marlet en Van Woerkens 2007).

Het is dus zo dat zich ongeacht de bevolkingssamenstelling extra problemen voordoen in hoogbouwwijken, met veel sociale huurwoningen en een onaantrekkelijke aanblik. Het type woning biedt over het algemeen een sterkere verklaring voor leefbaarheidsproblemen dan de periode waarin ze gebouwd zijn. Daarop is er één uitzondering: de zogenaamde bloemkoolwijken welke gebouwd zijn tussen 1975 en 1985. Deze wijken blijken boven op de kenmerken van de woning een significant negatieve verklaring te bieden betreffende de leefbaarheid. Sociale controle in deze wijken wordt bemoeilijkt door de structuur van de wijk. Bovendien zijn die woningen gebouwd ten tijde van de crisis op de woningmarkt waardoor ze vaak niet bewoond werden door de beoogde bevolkingsgroepen (Marlet en Van Woerkens 2007).

3.4.3 Conclusie

Er zijn dus verschillende inzichten over wat buurtverval veroorzaakt. Duidelijk is dat een negatieve beoordeling van zowel de fysieke-, functionele- en sociale elementen hier aan bij kunnen dragen. Irritaties onder bewoners over de verschillende elementen ervoor zorgen dat mensen die de mogelijkheid hebben om te verhuizen, meestal de hogere inkomens, wegtrekken uit de wijk. De bewoners die niet de mogelijkheid hebben om te verhuizen, meestal de lagere inkomens, blijven in de wijk achter. Gevolg zijn achterblijvende woningprijzen omdat hogere inkomens de wijken mijden, waardoor er vervolgens meer lagere inkomens naar de wijken worden getrokken. De sociaaleconomische positie van de bewoners daalt verder, wat zorgt dat de betreffende buurt verder zal afglijden. Deze bovengenoemde indicatoren leiden niet perse tot wijkverval. Er is vaak sprake van een zogenaamde drempelwaarde. Het is lastig om precies te bepalen wanneer deze waarde wordt bereikt. Volgens van Kempen en Bolt zijn de problemen niet heel groot als het percentage kansarmen in de wijk onder een bepaald niveau blijft. Pas als dit niveau wordt overschreden nemen de problemen exponentieel toe (Jansen, 2009).

4. Kenmerken van bloemkool- en Vinex-wijken & de oorzaken voor de neergang binnen deze wijken

Bloemkool- en Vinex-wijken komen steeds vaker in een negatieve spiraal terecht. In dit hoofdstuk worden dergelijke wijken bekeken. Allereerst worden de kenmerken van de bloemkoolwijk in kaart gebracht om vervolgens te kijken welke oorzaken kunnen worden aangewezen voor de neergang binnen de wijk. Vervolgens wordt dit gedaan voor de Vinex-wijk.

4.1 De bloemkoolwijk

Meer dan een miljoen Nederlandse woningen staan in woonerwijken, ook wel bekend als bloemkoolwijken. Eén op de zes Nederlanders woont dus in een bloemkoolwijk (Steinvoort, 2011). Deze wijken zijn vooral in de jaren '70 en '80 gebouwd als tegenreactie op de flatbebouwing uit de jaren zestig. Ongeveer 75% van de wijken zijn gerealiseerd aan de destijds geldende stadsrand (Wassenberg & Lupi, 2011) en waren bedoeld voor jonge gezinnen die op zoek waren naar rust en ruimte (Brand, 2012). Met de realisatie van de bloemkoolwijken werd dus teruggeschakeld naar 'de menselijke maat'. De tegenstelling met de voorgaande periode maakt duidelijk hoezeer de stedenbouw als discipline blootstond, en nog steeds staat, aan paradigmawisselingen (Uyterlinde & Oude Ophuis, 2012). De wijken waren bij oplevering een groot succes. De wijken waren geliefd om hun groene en kindvriendelijke karakter, voorzieningen op loopafstand en eengezinswoningen met elk hun eigen tuin. Nu, circa 30 jaar later, zijn bloemkoolwijken zeker geen probleemwijken met grootstedelijke problemen als verpaupering of (grote) sociale onrust. Het is vaak zo dat één of meerdere buurten zich negatief ontwikkelen en niet de wijk in zijn geheel. Wel is er in nagenoeg alle onderzochte wijken een geleidelijke neerwaartse tendens waar te nemen (Ubink & Van der Steeg, 2011).

4.1.1 Fysieke kenmerken van de bloemkoolwijk

Wijkstructuur

De bloemkoolwijk heeft de naam te danken aan de kenmerkende structuur van de wijk zoals te zien is op figuur acht. De wijk vormt met zijn kronkelende padjes en hofjes een groot verschil met de grootschalige, rechttoe-rechtaan structuur van de naoorlogse wijken. (Uyterlinde & Oude Ophuis, 2012).



Figuur 8: De kenmerkende structuur van de bloemkoolwijk. Overgenomen van "De woonerfenis van een bloemkoolwijk, Over de invloed van de stedenbouwkundige structuur op sociale cohesie.", door J. Steinvoort, 2011, p. 4.

De wijken zijn ontworpen met veel vrijheid voor het individu. In de wijk is veel openbaar groen gesitueerd. Het margegebied of overgangsruimte zorgt ervoor dat de grenzen tussen de woningen en de openbare ruimtes 'zacht en 'vloeiend' zijn vormgegeven. Deze zone is vaak dubbelzinnig. Bij oplevering werden de tuingrenzen slechts gemarkeerd door bielzen of enkele paaltjes voorzien van ijzerdraad. De wijk is met circa 30 woningen per hectare vrij ruim opgezet (Ubink & Van der Steeg, 2011). De vele collectieve ruimtes in de wijk zijn ingericht voor ontmoeting en recreatie. Door de verkeersluwe opzet waren de woonerven kindvriendelijk, sociaal en verkeersveilig (Eenink,2007).

In de bloemkoolwijken overheerst de woonfunctie. Deze functiescheiding is echter minder extreem dan in de naoorlogse wijken het geval is. De heldere structuur van de naoorlogse wijken zorgden juist voor anonimiteit en onveiligheid. De speelse opzet van de bloemkoolwijken moest dit voorkomen en moest zorgen voor een gevoel van huiselijkheid, geborgenheid en vertrouwdheid. (Uyterlinde& Oude Ophuis, 2012). Kenmerkend voor de bloemkoolwijk zijn dus de vage overgangen tussen openbaar en privé, grillige en onregelmatige verkavelingvormen, verspringende rooilijnen, wisselende dakvormen, verschillen in bouwhoogten binnen één woonblok, individueel herkenbare woningen en aanbouwen als erkers en portieken (Ubink & Van der Steeg, 2011). Daarnaast is in sommige buurten gekozen voor een sterke mening van woningtypen, wat zorgt voor verschillende leefstijlen binnen de buurt (Uyterlinde& Oude Ophuis, 2012).

Woningaanbod

In 2008 is circa 75% van de woningen binnen de bloemkoolwijk een eengezinswoning, waarvan ongeveer de helft een koopwoning betreft. Zoals in tabel zes te zien is komen deze cijfers redelijk overeen met het landelijk gemiddelde. Er werd geëxperimenteerd met verschillende woningen zoals de drive-in-, splitlevel-, dijkwoningen, etc. (Ubink & Van der Steeg, 2011).

In veel van de buurten is er naar gestreefd om verschillende woonvormen voor verschillende bevolkings- en inkomensgroepen te realiseren. Zo werden premiekoop, premiehuur, HAT-eenheden, vrije sector en koop allemaal in dezelfde buurt gerealiseerd. Van buitenaf waren er echter nauwelijks uiterlijke verschillen waarneembaar. (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Ook de woningplattegrond veranderde van 'doorzonwoning' naar het 'tuinkamertype', waarbij de keuken en berging aan de voorkant van de woning gesitueerd zijn en de woonkamer aan de achterkant. Ook kwamen er steeds meer alternatieven voor de standaard woningplattegronden. Tenslotte werd er geëxperimenteerd met vrij in te delen en uitbreidbare woningen.

De verkoop van sociale huurwoningen in de bloemkoolwijk tussen 2001-2009 is wel veel hoger dan landelijk: elf tegen vijf procent. De gewenste eengezinswoning met tuin is voor een brede groep middeninkomens beschikbaar. In 2009 ligt de woningprijs gemiddeld op 170.000 euro. Daarbij bieden de woningen een goede prijs- kwaliteitverhouding. Dit geldt zeker ten opzichte van woningen in VINEX-wijken, maar ook voor vroeg-naoorlogse wijken (Visser, 2011). De bloemkoolwijken liggen door de lage woningprijzen steeds vaker aan de onderkant van de stedelijke en regionale koopwoningmarkt (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Tabel 6: Woningtype

	Bloemkoolwijken 2008	Nederland 2008
Eengezinswoningen	75%	71%
Meergezinswoningen	25%	29%

Overgenomen van Bloemkoolwijken: Analyse en perspectief (p. 50), door M. Ubink en T. van der Steeg, 2011, Amsterdam: Copyright 2011 uitgeverij SUN en auteurs

Tabel 7: Financieringscategorie

	Bloemkoolwijken 2008	Nederland2008
Koop	54%	57%
Sociale huur	36%	32%
Particuliere huur	10%	11%

Overgenomen van Bloemkoolwijken: Analyse en perspectief (p. 50), door M. Ubink en T. van der Steeg, 2011, Amsterdam: Copyright 2011 uitgeverij SUN en auteurs

De woningcrisis van begin jaren '80 leidde tot versobering van de te realiseren woningen in de bloemkoolwijken. Naast kleinere woningen en kavels werd gebruik gemaakt van goedkopere materialen als trespa isolatieplaten, golfplaten voor de daken en vurenhout. Gevolg van deze versobering is dat deze woningen minder waard zijn dan de woningen die voor deze periode zijn gerealiseerd en hiermee dus kwetsbaarder zijn dan de andere woningen (Wassenberg & Lupi, 2011).

4.1.2 Demografie

Huishoudenssamenstelling

De wijken zijn bedoeld als echte gezinswijken. In de afgelopen jaren is de bevolkingssamenstelling echter langzaam veranderd. Tussen 2001-2008 neemt in 87% van de wijken het aandeel 'gezinnen met kinderen' sterker af dan het Nederlands gemiddelde. De wijken lopen daarmee een "standaard" cyclus voor wijken die in een korte periode zijn gebouwd (Visser, 2011). Over een langere periode bekeken zijn de verschillen nog groter. Zo bestond de wijk Bornholm te Hoofddorp in 1982 voor 72% uit gezinnen met kinderen. Nu is dit afgenomen tot slechts 44%. Daarnaast zijn er ook steeds meer eenoudergezinnen als gevolg van echtscheidingen en partnersterfte (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Tabel 8: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Bloemkoolwijken	2001	2008
Huishoudens met kinderen	45%	41%
Huishoudens zonder kinderen	28%	29%
Alleenstaanden	27%	30%
Nederland	2001	2008
Huishoudens met kinderen	36%	34%
Huishoudens zonder kinderen	30%	30%
Alleenstaanden	34%	36%

Overgenomen van Bloemkoolwijken: Analyse en perspectief (p. 55), door M. Ubink en T. van der Steeg, 2011, Amsterdam: Copyright 2011 uitgeverij SUN en auteurs

Leeftijdsopbouw

De bloemkoolwijk was oorspronkelijk bedoeld voor gezinnen met jonge kinderen. Nu circa 30 jaar later is de gemiddelde leeftijd binnen de wijk toegenomen. De wijk bevindt zich dan ook in de pre-vergrijzingsfase. Vooral het aantal bewoners in de leeftijdsgroep 45-64 is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Daarnaast is ook het aantal jongeren in de wijk harder afgenomen met 4% in vergelijking met 1% voor heel Nederland. De verwachting is dat de vergrijzing in de bloemkoolwijken de komende jaren zal voortzetten (Ubink & Van der Steeg, 2011). Het gevolg hiervan is dat de wijk niet meer optimaal aansluit op de vraag vanuit de bewoners, omdat deze juist ontworpen zijn voor gezinnen met jonge kinderen.

Tabel 9: Ontwikkeling leeftijdsopbouw

Bloemkoolwijken	2001	2008
0- 24 jaar	35%	31%
25-44 jaar	34%	27%
45-64 jaar	23%	31%
65+	8%	11%
Nederland	2001	2008
0- 24 jaar	31%	30%
25-44 jaar	32%	28%
45-64 jaar	24%	27%
65+	13%	15%

Overgenomen van Bloemkoolwijken: Analyse en perspectief (p. 57), door M. Ubink en T. van der Steeg, 2011, Amsterdam: Copyright 2011 uitgeverij SUN en auteurs

Etniciteit

De etnische diversiteit binnen de wijken neemt geleidelijk toe in deze voorheen overwegend autochtone wijken (Uyterlinde & Oude Ophuis, 2012). Het percentage allochtonen in bloemkoolwijken ligt iets boven het Nederlands gemiddelde. Vooral in bloemkoolwijken in de grote steden ligt het percentage beduidend hoger (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Inkomen

In 1998 lag het huishoudensinkomen in een bloemkoolwijk nog hoger dan het Nederlandse gemiddelde. In 90% van de onderzochte wijken blijkt dat de inkomensontwikkeling in de periode 1998-2005 achterblijft bij het Nederlandse gemiddelde. Hierdoor ligt het gemiddelde huishoudensinkomen nu onder het Nederlandse gemiddelde. Omdat in de onderzochte de huishoudens groot zijn is de koopkracht relatief laag. Dit terwijl procentueel meer bewoners de afgelopen jaren zijn gaan werken. Dit geeft dus aan dat het inkomen per bewoner nog meer is achtergebleven bij het Nederlands gemiddelde (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Tabel 10: Ontwikkeling inkomens

Bloemkoolwijken	1998	2005	Stijging
Huishoudensinkomen	€ 24.600	€29.000	21%
Nederland	1998	2005	Stijging
Huishoudensinkomen	€23.500	€30.100	28%

Overgenomen van Bloemkoolwijken: Analyse en perspectief (p. 58), door M. Ubink en T. van der Steeg, 2011, Amsterdam: Copyright 2011 uitgeverij SUN en auteurs

4.1.3 Voorzieningen

Veel van de onderzochte wijken hebben een eigen winkelcentrum waar de bewoners terecht kunnen voor de dagelijkse boodschappen. Deze voorzieningen scoren echter onder het Nederlandse gemiddelde en zijn in de afgelopen jaren zelfs wat verslechterd. Ook was er eerst nauwelijks sprake van functiemening en was de woonfunctie dominant. Tegenwoordig vinden nieuwe functies steeds vaker een plek in de wijk. Er ontstaat een netwerk voor betaalde en onbetaalde diensten die vaak vanuit de eigen woning worden aangeboden. Hierbij kan worden gedacht aan; boekhouders, fietsmakers, kappers, nagelstudio's, et cetera (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Tabel 11: Leefbaarheid en voorzieningen

Bloemkoolwijken	2004	2008
Sociale samenhang	-7	-11
Veiligheid en overlast	-9	-15
Nabijheid voorzieningen	-5	-6

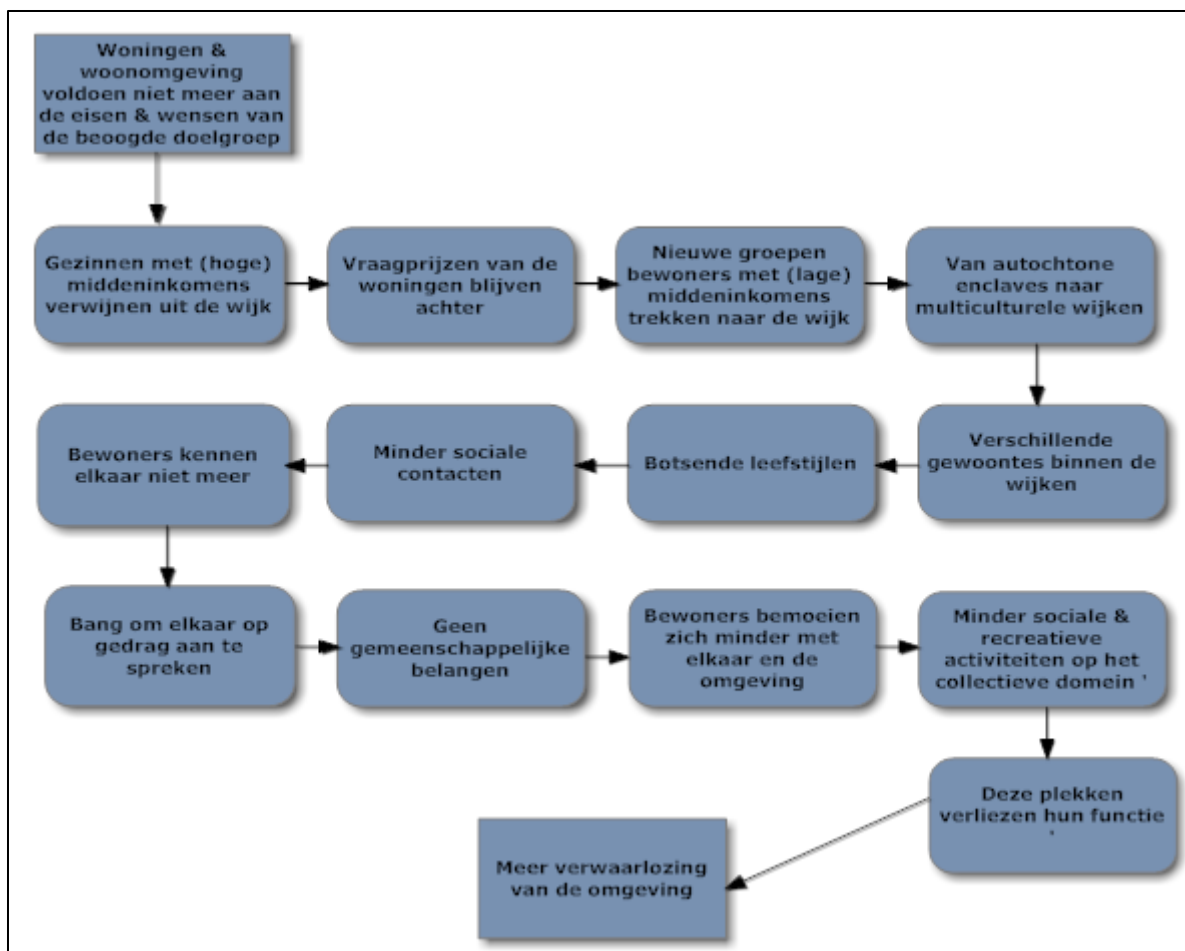
Overgenomen van Bloemkoolwijken: Analyse en perspectief (p. 58), door M. Ubink en T. van der Steeg, 2011, Amsterdam: Copyright 2011 uitgeverij SUN en auteurs

4.2 Oorzaken voor neergang van de bloemkoolwijk

Nu inzichtelijk is gemaakt wat de kenmerken zijn die de bloemkoolwijk typeren, kan vervolgens worden gekeken welke van deze eigenschappen bijdragen aan de neergang van de wijk. Uit de verschillende onderzoeken komen een aantal duidelijke conclusies naar voren.

Er is in de wijken sprake van een verschuiving in de positie op de stedelijke & regionale woningmarkt, demografische veranderingen en gelijktijdige fysieke veroudering. De afgelopen jaren zijn er steeds meer verschillende bevolkingsgroepen gaan wonen in de wijken. De (hogere) middeninkomens zijn uit de wijken getrokken. Deze groep kiest steeds vaker voor een woonomgeving zonder de irritaties, met voldoende parkeerplekken, nieuwe scholen en voorzieningen en vers beton, die wel kunnen voldoen aan de steeds hogere eisen van de consument. De wijken trekken mede door de gunstige woningprijzen (lage) middeninkomens aan. De hoge mutatiegraad heeft gezorgd voor een selectieve instroom van bewoners met relatief weinig keuze op de woningmarkt en een dringende huisvestingsbehoefte. Dit blijken vaak groepen te zijn die ook andere problemen hebben dan de zorg voor de directe woonomgeving of relaties met burens, wat voor overlast en onderlinge spanningen in de buurt kan zorgen (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Tevens vertonen de bloemkoolwijken steeds meer stedelijke trekken. Er wonen veel mensen die snel van woning wisselen en anoniem blijven voor hun mede bewoners. Daarnaast is er sprake van botsende leefstijlen, toestroom van sociaal- economische zwakkere bewoners, kleinschalige functiemenging en een afnemende betrokkenheid en sociale samenhang (Ubink & Van der Steeg, 2011).



Figuur 9: Neerwaartse veranderingen binnen de bloemkoolwijken, Bron: eigen bewerking

In een stedelijk gebied met een relatief grote woningvraag heeft de bloemkoolwijk een betere concurrentiepositie ten opzichte van andere wijken dan bloemkoolwijken waar veel ruimte is op de woningmarkt. Een bloemkoolwijk in bijvoorbeeld een krimpgebied als Delfzijl is dus gevoeliger voor verval dan een bloemkoolwijk in Amsterdam (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Dit zijn echter niet problemen die specifiek gelden voor de bloemkoolwijken. Daarentegen zorgen deze problemen in bloemkoolwijken wel voor grotere spanningen. Dit omdat deze wijken juist zijn ontwikkeld met het oog op onderlinge ontmoetingen. Daarnaast waren de oorspronkelijke bewoners een vrij homogene bevolkingsgroep qua sociaal- culturele en economische achtergronden. De bevolking is in de loop der jaren veel heterogener geworden en de bewoners streven juist steeds vaker naar ontwijken, eenduidigheid en voorspelbaarheid. Het gevolg hiervan is dat de oorspronkelijke driedeling; openbaar, collectief en privé veranderd is naar de tweedeling; privé en openbaar (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Net zoals bij de vroeg naoorlogse wijken wordt duidelijk dat de bloemkoolwijken, die redelijk goed functioneerden bij een homogene bevolking, niet altijd opgewassen blijken te zijn tegen de sociale veranderingen. De complexe structuur is afgestemd op een uniforme gedragswijze (Ubink & Van der Steeg, 2011).

Niet in alle buurten binnen de bloemkoolwijken is verval waarneembaar. Er zijn ook voorbeelden van 'oases van cohesie'. Dit betreffen buurtjes waar bijna niet wordt verhuisd en die hoog worden gewaardeerd door bewoners en woningzoekenden. Deze buurten zijn vooral gerealiseerd voor de crisis begin jaren '80 en kenmerken zich door een aantrekkelijk ontwerp en zijn vanaf begin af aan bestemd geweest voor het betere marktsegment (Wassenberg & Lupi, 2011).

In de buurten waar zich geen problemen voordoen zijn bewoners erg tevreden over de woning en woonomgeving. Ze noemen de kwalitatief goede woning, goed burenccontact en de afstand tot voldoende voorzieningen als belangrijke pluspunten. Het gaat hier dan over wijken waarin de fysieke ouderdom nauwelijks een rol speelt (Niederer, 2013). In de buurten waarin zich wel veel problemen voordoen verhuizen de hogere inkomens veelal naar de nieuwere Vinex-wijken. Exacte verhuiscijfers zijn echter niet bekend.

In de buurten die slecht voldoen aan de woonwensen en waar dus sprake is van verval, zijn een aantal negatieve ruimtelijke kenmerken die in verschillende samenstelling voorkomen. In de buurten waar sprake is van verval komen vrijwel altijd alle kenmerken voor.

4.2.1 Problemen met betrekking tot de kenmerken van de bloemkoolwijken;

1. De opbouw van de wijk & de verkavelingsstructuur voldoen niet

De wijken zijn vaak onoverzichtelijk, er zijn veel anonieme publieke ruimten zoals portieken, gangen en trappenhuisen. Deze onoverzichtelijkheid zorgt voor een gebrek aan sociale controle waardoor de criminaliteit zich kan ontpoppen (Eenink, 2007). Maar ook de verkavelingsstructuur voldoet niet aan de wensen van de bewoners. Zo is de bezonning van de woonkamer, achtertuin of het erf vaak ongunstig en is er gebrek aan privacy in de woning of achtertuin. Mensen gebruiken daarom de achterkanten van woningen als voorkant, en andersom. Ook het conflict tussen het privé en het openbare collectieve gedeelte wordt door bewoners zelf opgelost. Bij onduidelijke overgangen werden hoge schuttingen geplaatst om de gewenste privacy te kunnen waarborgen (Ubink & Van der Steeg, 2011).

2. Fysieke slijtage, gebrekkig beheer en achterstallig onderhoud van de woonomgeving

In de wijk bevindt zich te veel onbeheersbaar groen, dat tevens van lage kwaliteit en versnipperd is. De beleving van het openbare groen is de afgelopen jaren veranderd en het onderhoud hiervan is te duur geworden (Wassenberg & Lupi, 2011). Om kosten te besparen is de beplanting vervangen door onderhoudsarm groen. Dit openbare groen zou door de bewoners onderhouden moeten worden, wat weer moest zorgen voor meer betrokkenheid van de bewoners bij de wijk. In de praktijk bleek dit niet goed te werken.

Voor het gezamenlijk beheren van het openbare groen moet draagkracht en samenhang aanwezig zijn, die zeker niet vanzelfsprekend is. Ook is vaak onduidelijk wat tot het openbare groen en wat tot het privé groen behoort. Achterstallig onderhoud en onduidelijke verantwoordelijkheden hebben in veel wijken tot verrommeling van het openbaar gebied geleid (zowel grijs als groen). Elementen die oorspronkelijk zijn geplaatst ter stimulering van ontmoeting en kinderspel zijn vervangen voor onderhoudsvrije en eentonige wipkippen. De openbare ruimte heeft hierdoor geen onderscheidende functie meer. Dit staat echter haaks op de huidige ontwikkelingen en trends waarbij het juist de

bedoeling is om een woonomgeving te creëren van een onderscheidende en hoge ruimtelijke kwaliteit, om op deze manier aan de vraag van de woonconsument te kunnen voldoen (Ubink & Van der Steeg, 2011).

3. De bouwkwaliteit van de (huur) woningen

In de buurten uit de jaren 80 zijn woningen gebouwd met goedkope materialen en hogere bebouwingsdichtheden. Dit geldt zeker ook voor de sociale huurwoningen van toen. De bouw van deze woningen was aan strikte regels gebonden en moest voor een bepaalde prijs gerealiseerd worden. Hierdoor bieden de woningen minder woonkwaliteit (Wassenberg & Lupi, 2011). De mutatiegraad van deze woningen is dan ook hoog (Ubink & Van der Steeg, 2011).

4. Verkoop van voormalige huurwoningen leidt tot versnipperd eigendom

De verkoop van huurwoningen is niet altijd positief voor de wijk zelf. Vaak vindt de verkoop vlak voor de onderhoudsbeurt van de woning plaats. En aangezien de nieuwe eigenaren soms maar net genoeg financiële middelen hebben om de woning te kopen is er vervolgens niet genoeg geld om de woning te onderhouden. Tevens versnipperd het bezit binnen één woonblok, waardoor groot onderhoud van dit woonblok bemoeilijkt wordt. Het komt nu vaak voor dat de huurwoningen in een wijk wel flink verbeterd zijn en dat dit met de koopwoningen niet gebeurt (Ubink & Van der Steeg, 2011).

5. Mix van verschillende woningtypen zorgt voor problemen

De gestapelde laagbouw, met de mix zoals HAT- eenheden en sociale huurwoningen in de buurt zorgen vaak voor problemen en zijn dan ook weinig gewild. Hier wonen veelal mensen met sociale problemen. Daarnaast trekken de woningen verschillende leefstijlen aan die met elkaar botsen. De bewoners veroorzaken vaak problemen en dit trekt het imago van de wijk verder naar beneden. Daarnaast wordt de beoogde doelgroep zoals studenten en alleenstaanden niet naar de woningen getrokken. Deze groepen hebben een sterke voorkeur voor het centraal stedelijk gebied waar meer voorzieningen zijn te vinden (Ubink & Van der Steeg, 2011)

6. Parkeren & diffuse verkeersstructuur

Bij de realisatie van de wijk in de jaren '70 kreeg de auto een terughoudende rol. In veel wijken is er een parkeernorm van slechts 1 tot circa 1.2 plekken per woning. Daarnaast blijkt dat men de auto het liefst in het eigen zicht parkeert, waar in de wijken lang niet altijd de ruimte voor beschikbaar is (Ubink & Van der Steeg, 2011). Daarnaast is het auto gebruik de afgelopen 40 jaar verdrievoudigd en staan de autoluw ontworpen wijken dus vol met auto's (Wassenberg & Lupi, 2011).

7. Weinig voorzieningen voor de jeugd

In de wijken zelf zijn weinig voorzieningen voor jeugd van circa twaalf tot achttien jaar. Dit komt vrijwel in alle wijken voor die al een tijdje bestaan. Gevolg is dat jongeren in de wijk zich gaan vervelen en in de wijk gaan rondhangen (Uyterlinde & Oude Ophuis, 2012).

8. Wijkvoorzieningen

De bloemkoolwijken zijn vaak erg naar binnen gekeerd. Hierbij zijn de centrale voorzieningen in het midden van de wijk gerealiseerd. Door deze opbouw worden de voorzieningen alleen gevonden door de wijkbewoners zelf en niet door de doelgroep buiten deze wijken. Door steeds verdere schaalvergroting en gezinsverduunning daalt het draagvlak voor deze voorzieningen verder. Dit wordt tevens versterkt door verdere bezuinigingen op bijvoorbeeld de wijkbibliotheek (Wassenberg & Lupi, 2011).

9. De positie op de woningmarkt/ imago

Berichten over problemen in de wijken en een achterblijvende waarde ontwikkeling van de woningen doet het imago geen goed. Oorspronkelijke bewoners verhuizen naar de Vinx-wijken of andere jaren '90 woningen die wel aan hun wensen voldoen. De woningen komen geleidelijk in trek bij andere doelgroepen. Dit gebeurt het sterkst in wijken die in de jaren '80 zijn gerealiseerd (Uyterlinde & Oude Ophuis, 2012)

In de onderstaande figuur staan de knelpunten die zich in de wijken voordoen schematisch weergegeven. Daarnaast is in bijlage twee een SWOT-analyse van de bloemkoolwijken geplaatst.

Knelpunt	
Bevolkingsopbouw	Menging van woningtypes en microniveau leidt tot botsende leefstijlen. Daarnaast leidt de eenzijdige woningvoorraad (met sociale huurwoningen en relatief goedkope koopwoningen) tot concentraties van kwetsbare en kansarme groepen.
Woningvoorraad	Matige bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad, deels door gebruik van inferieure materialen en deels door beperkt of achterstallig onderhoud.
Voorzieningen	Dreigende vershraling van buurtvoorzieningen c.q. mismatch tussen vraag en aanbod, door perifere ligging, schaalvergroting en sociaal-economische stagnatie.
Sociaal klimaat	Sociaal-economische stagnatie in (delen van) wijken leidt tot afnemende betrokkenheid, dalend vertrouwen in de buurt en toename van gevoelens van onveiligheid, overlast en normoverschrijdend gedrag. Op het niveau van huishoudens/ individuen is sprake van achterstandsproblematiek.
Woonomgeving	Onoverzichtelijke, kronkelige stedenbouwkundige opzet werkt verrommeling, verval en gevoelens van onveiligheid in de hand en het ontbreken van heldere zichtlijnen en de onduidelijke relatie tussen openbaar en privé leidt tot desoriëntatie. Dit maakt de woonomgeving kwetsbaar voor verloedering van groen en grijs.

Figuur 10: Knelpunten in de bloemkoolwijk. Overgenomen en vervolgens aangepast van "Bloemkoolwijken toekomstbestendig maken", door J.C.M. Uyterlinde en R.J.M. Oude Ophuis, 2011, p. 11-12

4.3 De Vinex-wijk

De term Vinex staat voor 'Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra'. In deze nota, opgesteld in 1993, zijn locaties aangewezen waarop duizenden nieuwbouwwoningen moesten worden gerealiseerd. Op deze plekken zijn in tien jaar tijd ongeveer 455.000 woningen gerealiseerd (Lörzing, Klemm, Van Leeuwen & Soekimin, 2006). Tot 2015 moet dit aantal verder stijgen naar circa 635.000 woningen. 300.000 van deze woningen zijn gepland in de zeven grootste stadsgewesten, 161.000 in andere stadsgewesten en 177.000 woningen worden buiten de stadsgewesten gerealiseerd (Wat is Vinex?, z.j.).

De hoofddoelstelling van VINEX was om de verstedelijking meer te concentreren. Het beperken van de automobiliteit was een achterliggende doelstelling (Raets, 2008). Door bewuste locatiekeuze moeten de wijken zorgen voor het openhouden van het landelijke gebied en het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets. Om dit te bereiken moesten de wijken allereerst in- of aan de bestaande steden worden gerealiseerd en pas wanneer dit onmogelijk blijkt te zijn wordt er gekozen voor locaties buiten de steden (Lörzing et al, 2006).

4.3.1 Fysieke kenmerken van de Vinex-wijk

Wijkstructuur

De Vinex-wijken zijn vooral aan de randen van steden gesitueerd en zijn totaal anders opgezet dan de bloemkoolwijken uit de jaren'80. Al vrij snel werd duidelijk dat de kleinschaligheid en afwisseling van de bloemkoolwijken ook nadelig kan zijn. Daarom verschoof het accent in de stedenbouw naar wijken met heldere ordeningsprincipes (Wagenaar, Mens, Singelenberg, Visser & Sparenberg, 2008). Wat daarbij opvalt is het gebruik van uiteenlopende straatpatronen (Lörzing et al, 2006), zoals duidelijk te zien is in figuur elf.



Figuur 11: De structuur van de Vinex-wijk, BronRo-web

Door de grootte van de wijken zijn de Vinex-wijken vaak meer dan alleen nieuwe buitenwijken. In een aantal gevallen zijn woonwijken ontstaan met een zelfstandige positie. Er kan in deze gevallen zelfs gesproken worden van nieuwe steden of dorpen. Ook kennen de Vinex-wijken verschillende vormen van stedelijkheid, dit in tegenstelling tot andere wijken uit de 20^e eeuw (Lörzing et al, 2006)

In de wijken is veel aandacht voor openbaar groen en het gebruik van oppervlaktewater. Het openbare groen in de wijk wordt toegepast op twee verschillende schaal niveaus. Het groen op het

eerste schaalniveau ligt verspreid door de wijk in de vorm van grote parken of een bos. Dit moet zorgen voor samenhang tussen de verschillende deelplannen. Het openbaar groen op het tweede schaalniveau is vooral in de vorm van grasstroken, speelweiden en hondenuitlaat veldjes (Koolstra, 2012)

Woningaanbod

Kenmerkend voor de wijken is de grote diversiteit aan woonmilieus en architectuur. De diversiteit aan woonmilieus bestaat onder andere uit; wonen aan het water, groen-stedelijk, landelijk wonen, en centrumwoningen (Koolstra, 2012). Voor de meerderheid van de Vinex-woningen is voor een simpele vormgeving gekozen waarbij functie voor vorm gaat en er gebruik wordt gemaakt van traditionele materialen. Ook is er tegenwoordig steeds vaker sprake van een thematisering van een wijk. Een thema moet de uitstraling en de identiteit van de nieuwe wijk versterken (Lörzing et al, 2006).

In tabel twaalf is de verdeling van de verschillende woningsoorten binnen de Vinex-wijken aangegeven. Deze tabel is tot stand gekomen met gegevens uit 2000. Wat daarbij opvalt is de grote hoeveelheid grondgebonden rijwoningen. Dit terwijl de vraag voor vrijstaande woningen juist het grootst blijkt te zijn.

Tabel 12: Verdeling saldi stated vraag en aanbod volgens het WBO 98, de differentiatie naar woningtypen en het percentage vrije kavels voor vrijstaande huizen op Vinex-uitleglocaties

	Saldo vraag-aanbod WBO 98		Woningdifferentiatie Vinex-uitleg ²		
	Randstad	Niet-Randstad	Randstad	Niet-Randstad	Totaal Vinex
Vrijstaand	41 %	40 %	6 %	12 %	8 %
Halfvrijstaand	28 %	11 %	16 %	25 %	20 %
Rij	18 %	0 %	57 %	47 %	53 %
Meergezins	13 %	49 %	21 %	16 %	19 %
Vrije kavels voor vrijstaande huizen	30 – 40 % ³	30 – 40 %	2 %	7 %	4 %

Overgenomen van “Vinex-uitleglocaties: op zoek naar differentiatie en particulier opdrachtgeverschap”, door S. Butter en G. Keurs, 2001, p. 2

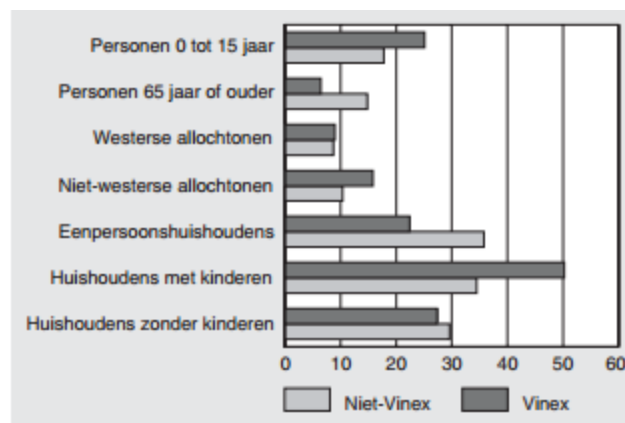
Het aantal woningen per hectare in de Vinex-wijken varieert sterk. Gemiddeld staan er circa 25 woningen per hectare (Koolstra,2011). De gemiddelde Vinex-wijk is dus enigszins ruimer opgezet dan de gemiddelde bloemkoolwijk. De gemiddelde kavelgrootte is met 190 vierkante meter klein te noemen(Keers et al., 2003). De woningen bestaan voor circa 30% uit woningen in de sociale sector en voor 70% uit woningen in de vrije sector (Lörzing et al, 2006). Er blijkt de afgelopen jaren een verschuiving plaats te vinden van het middel dure- naar het dure segment (Keers, De Wildt, Seijkens & Sprenger, 2003).

De gemiddelde transactieprijs van een woning in een Vinex-wijk bedroeg in 2009 242.000 euro (Ubink & Van der Steeg, 2011). De gemiddelde WOZ- waarde van de woningen bedroeg in 2007 234.000 euro, terwijl de gemiddelde WOZ- waarde van de Nederlandse woning op 216.000 lag. De gemiddelde woningwaarde ligt dus acht procent hoger dan de gemiddelde waarde van woningen in bloemkoolwijken (Raets,2008).

Bij de ontwikkeling van de Vinex-wijken is onvoldoende naar de toekomstige bewoners geluisterd, zoals is te zien in tabel twaalf. Maar juist de afgelopen jaren is de woonconsument steeds mondiger geworden en bepaalt steeds de inrichting van de wijken (Koolstra, 2012)

4.3.2 Demografie

In de Vinex-wijken zijn relatief weinig eenpersoonshuishoudens te vinden. Daarentegen wonen er veel gezinnen met kinderen in de wijken, ongeveer de helft van alle bewoners behoort tot deze groep. In de wijken wonen in verhouding meer jongeren tussen de 0 en 15 jaar en juist minder 65 plussers dan in de rest van Nederland. Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt in de Vinex-wijken met circa 16% ook boven het landelijk gemiddelde, maar onder het gemiddelde van de bloemkoolwijken (Raets,2008). De Vinex-wijken hebben een relatief hoge statusscore. Deze hoge score hangt samen met een relatief hoog gemiddeld inkomen en een laag werkloosheidspercentage, zoals te zien is in figuur twaalf (Hengeveld, 2012).



Figuur 12: Bevolkingsopbouw Vinex-wijken in 2007 Overgenomen van "Vinex-bewoners zijn geen doorsnee stedelingen", door B. Raets, 2007, p. 2

4.3.3 Voorzieningen

Vinex-wijken aan de randen van de stad zijn vaak aangelegd zonder echte winkelcentra. Er is gekozen voor een versterking van het winkelaanbod in de binnenstad (De Ruiter,2011). Zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen, scholen en kinderdagverblijven zijn voorzieningen die in de meeste wijken wel voldoende voorkomen. Daarnaast zijn ook vaak bedrijfsterreinen en kantoorcomplexen gerealiseerd nabij Vinex-wijken liggend aan de snelwegen (Koolstra, 2012).

4.4 Zwakke punten van de Vinex-wijken

4.4.1 (Onterecht) slechte reputatie van de wijken

De reputatie van de Vinex-wijken is al vanaf het begin, in vele gevallen echter onterecht, slecht. Vanaf het moment dat de plannen met betrekking tot de wijken bekend werden gemaakt kregen deze al te maken met veel kritiek. Zo zouden de woningen te klein, eentonig en te saai zijn. Ook werden de Vinex-wijken de getto van de toekomst genoemd, wat vooral werd toegewezen aan de grootschaligheid van de wijken en het idee dat de wijken zouden uitgroeien tot slaapwijken, waar forensen wonen die overdag allemaal naar hun werk zijn en verder niets met hun omgeving te maken willen hebben (Lörzing et al, 2006).

De bovengenoemde kritiek is veelal geuit op de wijken in uitleggebieden en niet zozeer op de binnenstedelijke ontwikkelingen. Over deze binnenstedelijke ontwikkelingen wordt ook aanzienlijk minder geschreven dan over de uitleggebieden. Deze binnenstedelijke wijken worden beschreven als

wijken met veel woningdiversiteit en voldoende aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving. Vooral de wijken in uitleggebieden werden bekend onder de naam ‘Vinex-wijken’ en niet zozeer de wijken in binnenstedelijk gebied (Koolstra, 2012)

Uit onderzoek blijkt echter dat de negatieve beeldvorming van architecten, ontwikkelaars en stedenbouwers sterk afwijken van de mening van de bewoners. Waar de status van een wijk doorgaans daalt met de veroudering van de woningen is dit nog niet het geval in de Vinex-wijken (Heijmans ,2012). Daarnaast blijken veel van de wijken niet eentonig van aard te zijn maar juist veel variatie te zijn in woningtypen, bebouwingsdichtheden, woonmilieus, identiteiten en architectuur. Hiermee zijn de wijken een stuk gevarieerder dan bijvoorbeeld de bloemkoolwijken uit de jaren '80. Hoewel er niet veel groen is, is de kwaliteit van dit groen goed. Tenslotte hebben ook de nieuwe voorzieningen in de wijk een betere plek dan dit in bestaande wijken het geval is en opereert het openbaar vervoer, als dit is aangelegd, net zo goed als buiten de Vinex-wijken(Lörzing et al, 2006).

Uit het onderzoek van Peter de Ruiter (2011) blijkt dat de betrokken professionals van gemeenten en corporaties zelf uiterst positief zijn over hun eigen Vinex-wijken. Daarnaast blijkt dat de media zich vooral negatief uitlaten over de wijken. Dit geschetste negatieve beeld wordt ook door de bewoners zelf niet in het algemeen herkend. Wel laat tabel dertien zien dat er een aantal knelpunten zijn. Maar met een gemiddeld cijfer van een 7,3 scoren de Vinex-wijken hoger op leefbaarheid en veiligheid dan het landelijk gemiddelde van 7,2 (De Ruiter, 2011).

Tabel 13: De waardering van de kenmerken van Vinex-wijken door verschillende stakeholders

VERGELIJKING VINEX	Theorie Literatuur	Enquête wijkmanagers	Media	Cijfers bewoners
Woonomgeving	25 woningen per ha	goede kwaliteit	weinig groen en ruimte	7,4
Kwaliteit woningen	gevarieerd	goede kwaliteit	monotone rijtjeshuizen	7,3
Onderhoud groen/wegen	ruime buitenwijken	goed onderhouden	zwerfvuil en vernielingen	7
Speelvoorzieningen	binnen 500 m	goed onderhouden	niets voor groep 12-18 jaar	7,5
Parkeergelegenheid	1,5 auto per woning	voldoende - matig	groot tekort	5
Winkelaanbod	in stadscentrum	voldoende - matig	groot tekort	5
Openbaar vervoer	OV en fiets	voldoende, maar laat	slecht	6
Werkgelegenheid	bedrijventerreinen	voldoende - matig	slecht	7
Scholen		goed - voldoende	te laat	7
Zorg: arts, fysio, tandarts		goed - voldoende	te laat	7
Sportvoorzieningen		goed	te weinig	7
Overlast jongeren	causale verbanden	enigszins - redelijk	toename criminaliteit	4
Zwerfvuil & hondenpoep		enigszins - redelijk	veel	6
Diefstal uit woning		enigszins	neemt sterk toe	6
Drugsoverlast		niet - enigszins		6
Sociale betrokkenheid	anonimiteit	enigszins tot redelijk	weinig betrokkenheid	5

Overgenomen van “Is er Toekomst voor de VINEX ? Handvatten voor verbetering van de kwaliteit van Vinex - locaties”, door P.J. De Ruiter, 2011, P 28

4.4.2 Knelpunten

Hoewel uit verschillende onderzoeken naar voren komt dat het nog wel meevalt in de Vinex-wijken zijn er toch een aantal ergernissen die moeten worden weggenomen om afglijden in de toekomst te voorkomen (De Ruiter, 2011).

Fysieke elementen

Vinex-wijken moesten juist compacte buitenwijken worden. Met slechts 25 woningen per hectare is dit over het algemeen niet gelukt. Daarnaast zijn er in de meeste wijken vooral rijtjeswoningen gerealiseerd, wat niet geheel overeenkomt met de vraag vanuit de markt. Tevens ontbreekt in veel wijken het middensegment, waardoor jongeren moeten uitwijken naar de stad of de regio. Tenslotte is er te weinig levensloopbestendig gebouwd en dus te weinig rekening gehouden met de toenemende vergrijzing (De Ruiter, 2011).

Hoewel de kwaliteit van de fysieke elementen van de Vinex-wijken over het algemeen beoordeeld worden met een ruime voldoende, zijn de bewoners volgens Helleman (2000) minder tevreden over de grootte van het privé groen (De Ruiter, 2011). De woonconsument wenst juist in het groen stedelijke woonmilieu een grotere tuin (Keers et al., 2004). Verder komt uit het onderzoek van De Ruiter (2011) naar voren dat gemeenten verwachten te moeten bezuinigen op het onderhoud van het openbare groen. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit ervan.

Functionele elementen

Net zoals in de bloemkoolwijken is het parkeren ook in de Vinex-wijken een probleem. In de meeste wijken is er uitgegaan van een te lage parkeernorm van maximaal 1,5 parkeerplaats per woning terwijl er juist vraag is naar veel parkeerplek in dit type woonmilieu (Keers et al., 2004). Hier is destijds voor gekozen omdat er vanuit werd gegaan dat het autogebruik plaats zou maken voor het gebruik van het openbaar vervoer. Dit is echter onvoldoende gebeurd. In veel wijken moet openbaar groen nu wijken voor meer parkeerplaatsen om het parkeerprobleem terug te dringen. Gevolg hiervan is meer auto's in het straatbeeld en minder groen. Ook parkeert men, waar mogelijk, op de eigen kavel, wat ten koste gaat van het privé groen (Koolstra,2012).

Ook zijn er te weinig voorzieningen voor jongeren tussen de twaalf en achttien jaar terwijl deze doelgroep juist toeneemt in de wijken. Nu gaat deze groep door de wijk hangen in bijvoorbeeld parken en winkelcentra (De Ruiter, 2011).

De bewoners beoordelen het winkelaanbod in de wijk vrij negatief met een vijf. De stadsdelen kunnen aan aantrekkelijkheid winnen door toenemende functiemening door de aanwezigheid van horeca, winkels en reparatiebedrijven. Ook over de bereikbaarheid is met niet te spreken, dit geldt zowel voor de weg als voor het openbaar vervoer (Van Bochove, 2006), dit terwijl dit juist erg belangrijk is voor dit type woonmilieu (Keers et al., 2004). Bewoners geven tenslotte aan dat de voorzieningen zoals, parken, het openbaar vervoer en winkels te laat worden gerealiseerd (De Ruiter, 2011).

Sociale elementen

Vooraf de overlast door hangjongeren neemt toe in de Vinex-wijken. Het percentage jongeren ligt hoger dan in andere wijken. Dit is toe te schrijven aan het feit dat Vinex-wijken vooral zijn ontwikkeld voor gezinnen met jonge kinderen. Steeds meer van deze kinderen zijn nu tussen de twaalf en achttien jaar. Juist voor deze doelgroep is er vaak weinig tot niks te beleven in de wijk. Ook met de verhuizing van probleemgezinnen naar de wijk zijn problemen meegekomen. (De Ruiter, 2011). Vernielingen, diefstal en criminaliteit neemt vooral toe in Vinex-wijken nabij de grote steden. Gemiddeld zijn de Vinex-wijken niet onveiliger dan wijken elders in Nederland, maar wat opvalt is dat een aantal Vinex-wijken het aantal inbraken, geweld en vernielingen verdubbelt, terwijl in de rest

van het land dit juist wordt teruggedrongen. Dit zorgt er mede voor dat het veiligheidsgevoel onder Vinex-bewoners afneemt (De Ruiter, 2011).

Tevens is de sociale samenhang onder de Vinex-bewoners niet groot. In de wijken wonen veelal tweeverdieners die laat thuis komen en voor de kinderen moeten zorgen, waarna ze geen tijd meer hebben om iets voor de buurt te betekenen (De Ruiter, 2011). Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat in veel wijken de sociale interactie nog moet groeien.

Tenslotte werkt volgens Tineke Lupi (2011) ook de menging van rijk en arm niet. Het idee was dat zwakkere gezinnen zich konden optrekken aan de anderen, maar de kloof is in de Vinex-wijken te groot en dan ontstaan negatieve tegenreacties. Juist in deze wijken zijn veel klachten over vervuiling, criminaliteit en overlast door jongeren (Novum, 2011). Het gevaar hiervan is dat de rijkere bewoners de wijk verlaten en dat de wijk vervolgens in een negatieve spiraal terecht komt (Van der Mee, 2011).

Veranderde positie binnen de regionale woningmarkt

De Vinex-wijk is een belangrijke concurrent voor de bloemkoolwijken en veel bewoners verhuisden dan ook van de bloemkoolwijk naar de Vinex-wijk. Voor Vinex-wijken is er op dit moment nog geen echte concurrent aan te wijzen, waardoor een grote verhuisc golf niet aan de orde is. De woningprijzen staan echter wel onder druk. De wijken hebben veel last van de crisis en de wijze van financiering. De waardedaling in Vinex-wijken is meestal groter dan in andere wijken. In 2008 waren de woningen in de wijk IJburg nog duur en gewild, nu ligt de woningprijs per vierkante meter circa 500 euro per vierkante meter onder het Amsterdamse gemiddelde. Daarnaast slagen projectontwikkelaars en gemeenten er nauwelijks meer in om nog woningen te bouwen op de Vinex locaties (Heijmans,2012).

	Sterk	Zwak	Kans	Bedreiging
Woningen en woonmilieus	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit v/d woningen - Weinig hoogbouw - Gevarieerde woonomgeving - Ruime woningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Veel rijwoningen - Weinig vrijstaande woningen - Negatief imago - Gebrek woningen middensegment - Te weinig levensloopbestendig gebouwd 	<ul style="list-style-type: none"> - Negatief imago ombuigen 	<ul style="list-style-type: none"> - Relatief sterke daling woningprijzen
Bewoners	<ul style="list-style-type: none"> - Kindvriendelijke woonwijken - Hoog aandeel beroepsbevolking - Relatief hoge inkomens 		<ul style="list-style-type: none"> - Potentiële actieve bewoners beter benutten 	<ul style="list-style-type: none"> - Veel individualisme in de wijk - Te hoge verwachtingen nieuwe bewoners - Groeiend aantal jongeren 12-18 jaar
Fysieke omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - Hoogwaardig gebruik water & groen - Duidelijke verkeersstructuur 	<ul style="list-style-type: none"> - Te weinig parkeer-ruimte - Te weinig privé groen/te kleine kavels - Bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> - Meer functiemenging 	<ul style="list-style-type: none"> - Aangekondigde bezuinigingen met betrekking tot het openbare groen - Groenstroken maken plaats voor parkeerplaatsen
Sociale omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - 75% v/d gemeenten/andere professionals is bezig dit te verbeteren 	<ul style="list-style-type: none"> - Toenemende overlast (hang) jongeren 	<ul style="list-style-type: none"> - Sociale cohesie moet nog groeien in de relatief jonge wijken 	<ul style="list-style-type: none"> - Weinig sociale betrokkenheid
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - Goede school-, sport- & zorgvoorzieningen - Speelvoorzieningen jonge kinderen 	<ul style="list-style-type: none"> - Weinig voorzieningen jongeren 12- 18 jaar - Onvoldoende of te laat gerealiseerd winkel en/ of OV voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Meer functiemenging 	<ul style="list-style-type: none"> - Toenemend aantal internet aankopen verkleint draagvlak voorzieningen

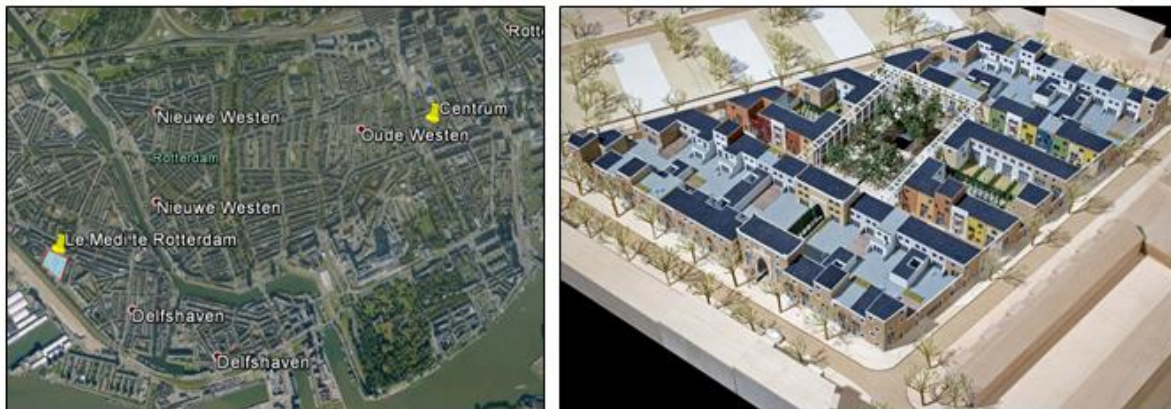
Figuur: 13: SWOT-analyse van de Vinex-wijk op basis van de gevonden informatie, Bron: Eigen bewerking

5. De Kenmerken van de wijken met intensieve laagbouw

Door een specifieke aanpak zijn in wijken met 'intensieve laagbouw' veel hogere woningdichtheden mogelijk. Voor dit onderzoek worden twee verschillende wijken met intensieve laagbouw onderzocht, namelijk Le Medi te Rotterdam en De Linie te Groningen. In Le Medi ligt de woningdichtheid op circa 82 woningen per hectare. In de wijk De Linie ligt dit aantal, met circa 37 woningen per hectare, aanzienlijk lager. Hierbij moet echter wel worden opgemerkt 83% van deze woningen vrijstaand zijn, wat uiteraard meer ruimte inneemt dan bij een rijwoning zoals in Le Medi. Normaal gaat men bij laagbouw in de vorm van rijwoningen uit van ongeveer 30 woningen per hectare.

5.1 Le Medi te Rotterdam

Le Medi is een nieuwbouwproject in de wijk Bospolder-Tussendijken in het stadsdeel Delfshaven te Rotterdam. De ontwikkeling van het complex is in 1999 begonnen en de eerste woningen zijn in 2008 opgeleverd. Het complex heeft een Arabisch thema (Bosch, Sleutjes & Ouwehand, 2012).



Figuur 14: De ligging (Bron: Google Maps) en opzet van Le Medi (Bron: Arfritecture.org)

5.1.1 Fysieke kenmerken

Le Medi neemt ongeveer 1,13 hectare in beslag (Google Maps, 2013) en in totaal zijn er 93 koop eengezinswoningen gerealiseerd. Dit betekent een woningdichtheid van circa 82 woningen per hectare.

Het project omvat veel verschillende woningtypen, zo zijn er achttien woningen met tuin, 71 woningen met een terras, één vrijstaande woning, vier poortwoningen en acht woningen met het terras aan het centrale plein (Platform 31, z.j.). Aan de zijanten van de zes rijen woningen zijn muren gebouwd, hierdoor ontstaat een gesloten bouwblok (Bosch, Sleutjes & Ouwehand, 2012). Toegang tot Le Medi wordt verschaft door de vier toegangspoorten. Deze poorten sluiten om zeven uur in de avond, op deze manier wordt de veiligheid vergroot. De woningenoppervlakten variëren van 105 tot 155 vierkante meter. De prijzen van de woningen liggen tussen de 189.500 en 304.500 euro inclusief parkeerplaats (Platform 31, z.j.). De woningen in Le Medi hebben verschillende uitbreidingsmogelijkheden. De bewoners hebben bij de bouw van hun woning zelf kunnen aangeven van welke uitbreidingsmogelijkheden zij gebruik hebben willen maken. Daarnaast hebben bewoners ook beperkte invloed kunnen uitoefenen op de indeling van de woning. Aan het uiterlijk van de woning kon verder niet veel worden veranderd, alleen de kleur van de woning mocht door bewoners van de zijstraatjes zelf worden bepaald (Platform 31, z.j.).



Figuur 15: Verschillende type woningen, Bron: ERA controur

Het Oaseplein dat midden in Le Medi is gesitueerd dient ter compensatie van het beperkte privégroen. Het plein moet samen met de autovrije straatjes de cohesie binnen de wijk verhogen door als ontmoetings- en ontspanningsruimten te fungeren. Om dit te bereiken wordt veel aandacht besteed aan de inrichting van deze openbare ruimte (Bosch, et al., 2012). Tevens wordt er net buiten Le Medi een park gerealiseerd van circa vier hectare. Dit park wordt medio 2013 opgeleverd en moet een verbinding vormen tussen Le Medi en voorzieningen die verderop gelegen zijn (gemeente Rotterdam, z.j.).



Figuur 16: Oaseplein (Bron: Grosfeld) en de openbare ruimte (Bron: ERA Contour)

5.1.2 Functionele kenmerken

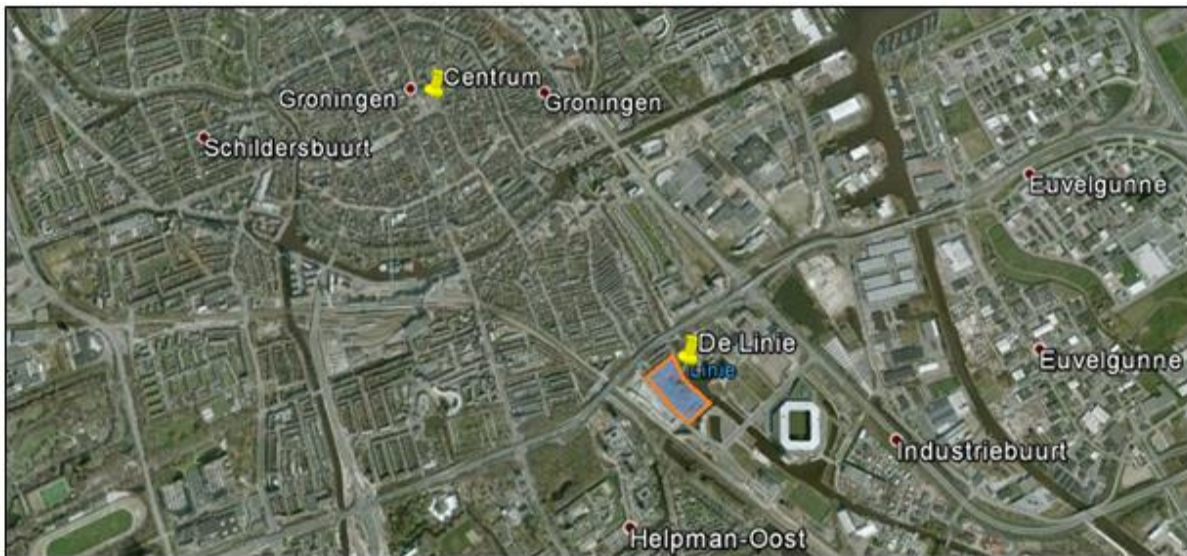
De woningen in Le Medi zijn standaard voorzien van één parkeerplaats in de parkeergarage van het complex, daarnaast is het mogelijk om een extra plek te kopen of om buiten Le Medi te parkeren. Bewoners kunnen tevens gebruik maken van het openbaar vervoer (Bosch, et al., 2012), zo rijdt er elke tien minuten een metro naar het centrum van Rotterdam (9292.nl). In Le Medi zijn zelf geen voorzieningen aanwezig. Sinds november 2011 is op circa 400 meter afstand een groot complex opgeleverd met supermarkten, de Blokker, elektronica winkels, etc. De afstand tot het centrum van Rotterdam bedraagt drieënhalve kilometer. Tevens zijn er diverse scholen en kinderdagverblijven in de nabijheid. Het nog op te leveren Dakpark moet tevens zorgen voor meer speelgelegenheid voor kinderen en jongeren (gemeente Rotterdam, z.d.).

5.1.3 Sociale kenmerken

Van de oorspronkelijke bewoners in Le Medi is 60 procent in Nederland geboren. Van deze 60 procent geeft 36 procent aan minstens één ouder te hebben die buiten Nederland is geboren. Als de CBS definitie van allochtoon wordt gebruikt betekent dit dat 76 procent van de bewoners een westers of niet-westers allochtoon is (Meier, 2009). Ongeveer twee derde van de bewoners heeft een HBO- of universitaire opleiding afgerond en 21 procent heeft een MBO diploma (Bosch, et al., 2012). De bewoners van Le Medi zijn relatief jong. De grootste groep, circa 50 procent, is tussen de 30 en 39 jaar gevolgd door de groep ouder dan 40 jaar met 33 procent. Tenslotte is twintig procent van de bewoners tussen de 30 en 39 jaar (Meier, 2009).

5.2 De Linie te Groningen

De wijk De Linie ligt in het zuiden van de stad Groningen en maakt deel uit van het Europapark waar onder andere de Euroborg is gelegen (KUUB, z.j.). De woningen in De Linie zijn tussen 2005 en 2007 gerealiseerd (gemeente Groningen, z.j.)



Figuur 17: Ligging De Linie, Bron: Google Maps

5.2.1 Fysieke kenmerken

De Linie bestaat uit circa 115 grondgebonden koopwoningen op een gebied van 3,1 hectare (Fleximap Groningen, z.d.). Dit betekent een woningdichtheid van 37 woningen per hectare. Dat dit getal aanzienlijk lager is komt doordat 95 van de 115 woningen vrijstaand zijn. De prijzen van de woningen liggen tussen de 230.000 en 400.000 euro (KUUB, z.d.). De woningen hebben een oppervlakte van 135 tot 200 vierkante meter en zijn gebouwd op kavels van circa 190 vierkante meter. In De Linie hebben bewoners veel invloed gehad op de woning. Er is in de wijk namelijk veel particulier opdrachtgeverschap toegepast, hierbij kon men in veel gevallen onder andere zelf de grootte, indeling, ontwerp en materiaalkeuze bepalen (KUUB, 2011).

Bijna elke woning beschikt over een eigen (kleine) tuin. Daarnaast zijn ook veel woningen voorzien van een dakterras. Ook is er versnipperd in de wijk openbaar groen gerealiseerd dat ter aanvulling dient op het privé groen. Zo zijn in de wijk verschillende doorkijken gerealiseerd doordat er per kavel een ruimte van drieënhalve meter onbebouwd is gelaten. Daarnaast zijn op drie plaatsen in de wijk groene kinderspeelplaatsen gerealiseerd. Tenslotte is er in de wijk ook een waterpartij gerealiseerd. (KUUB, 2011).



Figuur 18: Verschillende type woningen Bron: Mimoa.eu & RTV Noord



Figuur 19: Openbaar groen en speelvoorzieningen, Bron: Google Maps

5.2.2 Functionele kenmerken

In de wijk wordt een parkeernorm van anderhalve parkeerplaats per woning aangehouden en het is daarbij verplicht om tenminste één parkeerplek op de eigen kavel te realiseren (bestemmingsplan Europapark, 2003). De wijk heeft een directe verbinding met het centrum en ligt nabij de af- en oprit van de ringweg. Tevens kunnen bewoners gebruik maken van het openbaar vervoer aangezien er diverse trein- en bus verbindingen zijn (gemeente Groningen, z.d.). In de nabijheid zijn diverse zorg- en winkelvoorzieningen. De afstand tot het stadcentrum bedraagt twee kilometer.

5.2.3 Sociale kenmerken

De wijk de Linie valt bij het CBS onder de Industriebuurt. Dit is een groot gebied met een divers woningaanbod en bewoners, daarom zijn deze cijfers niet representatief voor de wijk De Linie. Daarom wordt hier ook gebruik gemaakt van de uitkomsten van de enquête die is opgesteld om de volgende deelvraag te beantwoorden.

In De Linie wonen vooral ouders met kinderen. De leeftijd van de volwassenen ligt voornamelijk tussen de 40 en 60 jaar. Het gemiddelde inkomen ligt hoog, meer dan de helft verdient meer dan 66.000 euro. Volgens het CBS is 8% van de bewoners in de industriebuurt een niet- westerse allochtoon, waarschijnlijk ligt dit percentage in De linie nog lager. De bevolkingsamenstelling in De Linie is dan ook vrij homogeen van aard.

6. De tevredenheid onder de bewoners

6.1 Onderzoeksopzet

Zoals in de onderzoeksopzet is besproken is er gekozen om schriftelijke enquêtes af te nemen. Op deze manier kunnen namelijk zowel gesloten als ook enkele open vragen gesteld worden. Daarnaast worden meer mensen bereikt dan bij interviews het geval is. De enquête is opgesteld op basis van de gevonden informatie betreffende de woonwensen en de ontstane problemen in de Vinex- en bloemkoolwijken uit de eerste deelvragen.

De vragenlijst bestaat uit vier verschillende onderdelen. Eerst worden de algemene kenmerken van de respondent gevraagd, zoals: leeftijd, leeftijd van de kinderen, bruto inkomen, etc. Op deze manier wordt inzichtelijk welk type respondent voor welke antwoorden heeft gekozen. Het tweede gedeelte maakt inzichtelijk waarom de respondent voor de woning heeft gekozen en of de respondent van plan is om binnen drie jaar te gaan verhuizen. Tenslotte wordt de respondent in het derde gedeelte naar de tevredenheid van de woning en woonomgeving gevraagd. Het gedeelte van de woonomgeving bestaat tevens uit drie delen, namelijk: de fysieke-, functionele- en sociale elementen van de buurt. Tenslotte wordt in het vierde gedeelte gevraagd in hoeverre de buurtkenmerken zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en wat de respondent ziet als succesfactoren en verbeterpunten. Dit moet inzichtelijk maken hoe de wijk zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Een voorbeeld van de afgenomen enquête is bijgevoegd in bijlage drie.

6.2 Respons

Het onderzoek is in twee verschillende buurten gehouden, namelijk in Le Medi te Rotterdam en in De Linie te Groningen. De enquêtes in Le Medi zijn op een maandag afgenomen tussen elf uur in de ochtend en acht uur 's avonds. In De Linie is ervoor gekozen om op twee verschillende tijdstippen te enquêteren, namelijk zaterdagmiddag en maandag aan het eind van de middag. Hierbij is er bij elke grondgebonden eengezinswoning aangebeld.

Indien de bewoner mee wilde werken aan het onderzoek werd de enquête afgegeven en op een later tijdstip weer opgehaald. Daarnaast is ervoor gekozen om bij enkele bewoners per straat de enquêtes samen in te vullen. Op deze manier ontstond er in veel gevallen een dialoog met de respondent waardoor extra informatie werd ingewonnen. Er is voor gekozen om de enquêtes persoonlijk af te nemen om op deze manier de respons te verhogen. In Le Medi is een respons behaald van 39% tegenover 41% in De Linie.

Tabel 14. Respons

	Aantal woningen	Aantal bewoonde woningen	Aanwezig	Meegewerkt	Respons*
Le Medi	93	90	58	35	39%
De Linie	115	112	50	46	41%
Totaal	208	202	108	81	40%

* De respons is berekend door het aantal ingevulde enquêtes te delen door het aantal bewoonde woningen (x100)

6.3 Representativiteit

Er is naar gestreefd om een zo representatief mogelijke groep respondenten te vergaren. In Le Medi is dit gedaan door gedurende een hele werkdag te enquêteren en in De Linie is gekozen om op zaterdagmiddag en maandag aan het eind van de middag te enquêteren. Op deze manier is een zo groot mogelijke groep bewoners bereikt.

6.4 Onderzoekresultaten Le Medi te Rotterdam

6.4.1 Algemene kenmerken van de respondenten

De respondenten in Le Medi zijn relatief jong, zo is 51% is tussen de 30 en 40 jaar, gevolgd door de groep 40-50 jaar met 20%, 14% is jonger dan 30 jaar en er zijn geen respondenten ouder dan 60. Van de respondenten heeft 63% een partner en thuiswonende kinderen, 23% heeft alleen een partner, 11% woont alleen met thuiswonende kinderen en 3% is alleenstaand. 35% van de kinderen valt in de groep 5 t/m 12 jaar, gevolgd door 26% in de groep 0 t/m4 jaar. 14% is tussen de 13 en 19 jaar en 9% is ouder dan 19 jaar.

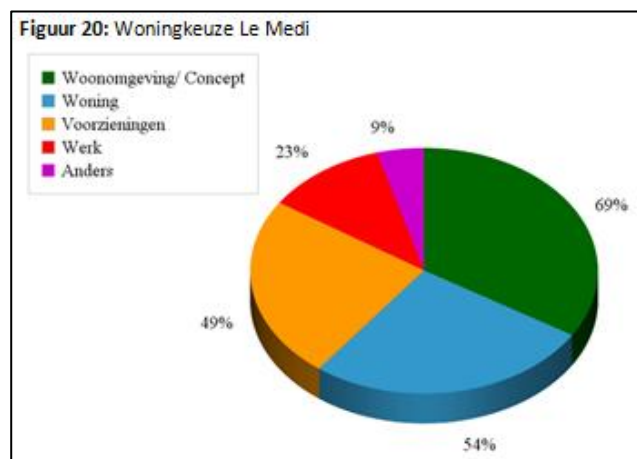
Het gemiddelde inkomen binnen Le Medi ligt vrij hoog. Van de respondenten geeft 37% aan dat het jaarlijks totale bruto inkomen tussen de 33.001 en 66.000 euro ligt, gevolgd door 34% die aangeeft meer te verdienen dan 66.000 euro. Daarnaast verdient 9% tussen de 16.500 en 33.000 euro en slechts 3% verdient minder dan 16.500 euro. Dit inkomen wordt door 63% vergaart uit werk in dienstverband en 23% is zelfstandig ondernemer.

6.4.2 Woningkeuze

Veruit de grootste groep (77%) geeft aan tussen de 4 en 5 jaar in de huidige woning te wonen. 57% van de respondent heeft destijds gekozen voor een woning met dakterras, 31% voor een tuin, gevolgd door 11% met een balkon. In figuur twintig is te zien dat het concept de belangrijkste rol heeft gespeeld bij de woningkeuze, gevolgd door de woningeigenschappen en de nabijheid van voorzieningen.

Opvallend is dat 34% van de respondenten aangeeft binnen drie jaar te willen verhuizen. Van deze respondenten geeft 42% aan te verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden. Nog een keer 42% geeft aan te verhuizen omdat de buurt niet goed bevalt.

Te grote verschillen tussen bewoners binnen en buiten Le Medi, matige scholen in de omgeving, verloedering in de wijk buiten Le Medi en vervuiling van de omgeving geeft de respondent aan als extra toelichting. Tenslotte geeft 13% aan te willen verhuizen omdat de woning te klein is. Extra uitbreiding is wel mogelijk, maar men verwacht dat de woning dan te duur wordt om in de toekomst te kunnen verkopen. Wat tenslotte opvalt is dat vooral de hogere inkomens plannen hebben om binnen drie jaar te verhuizen, zoals te zien is in tabel vijftien Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat deze inkomensgroepen ook het grootst zijn.

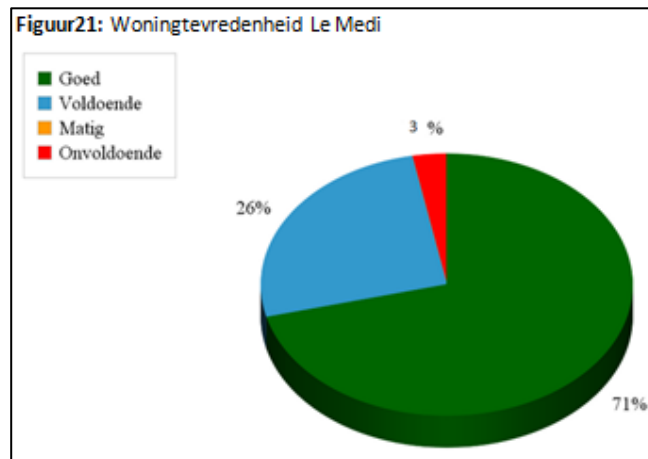


Tabel 15: Verhuiscens in relatie tot hoogte inkomen

Reden verhuizing	Hoogte van het totale bruto jaarinkomen			
	Tot €16.500	€16.500- €33.000	€33.001- €66.000	>€66.000
<i>Persoonlijke redenen</i>	0%	0%	33,3%	8,3%
<i>De buurt bevalt niet</i>	0%	0%	16,7%	25%
<i>De woning bevalt niet</i>	0%	0%	16,7%	0%
Totaal	0%	0%	66,7%	33,3%

6.4.3 Tevredenheid woning

Men is over het algemeen positief over de woning, 71% waardeert de woning met goed, gevolgd door 26% met een voldoende. Geen van de respondenten vindt de woning in het algemeen matig en 3% geeft aan de woning onvoldoende te vinden. 63% vindt de grootte van de woning goed, 26% waardeert de woning met een voldoende en 11% vindt de woninggrootte matig. Naast de grootte wordt ook de indeling van de woning door het grootste gedeelte (54%) met goed gewaardeerd. 37% waardeert de indeling met een voldoende, 6% met matig en 3% vindt de indeling onvoldoende. Ook over de milieuvriendelijkheid van de woning is men positief. De geluidsisolatie waardeert 49% van de respondenten met goed, gevolgd door 34% met een voldoende, 11% met matig en 3% met een onvoldoende. Men is te spreken over de prijs/ kwaliteitverhouding van de woningen. Veruit de grootste groep (57%)waardeert dit onderdeel met een goed, 29% met een voldoende, 11% vindt dit onderdeel matig en 3% onvoldoende. Ondanks de beperkte grootte van de privé buitenruimte waardeert 43% van de respondenten dit met goed, gevolgd door 49% met een voldoende en 9% geeft de waardering matig. De privacy in- en rond de woning wordt het minst vaak met goed beoordeeld (37%), wel vindt 57% dit voldoende en 6% beoordeelt dit aspect met matig. De tabel met alle percentages betreffende de waardering van de woningkenmerken is te raadplegen in bijlage vier.



6.4.4 Tevredenheid buurt

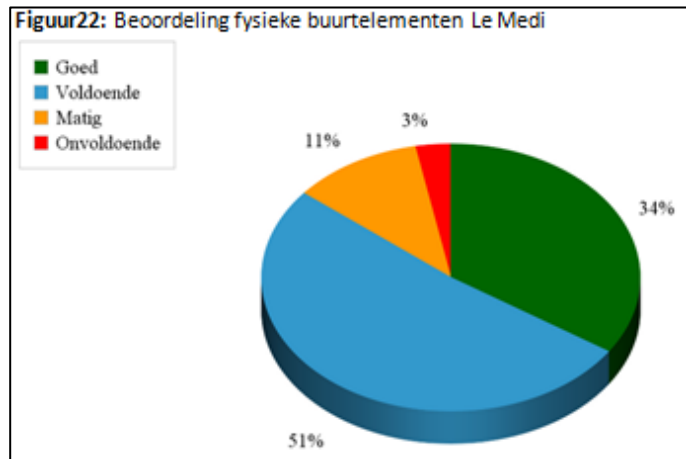
Over het imago van de buurt zijn de meningen verdeelt, zo geeft 3% aan dat het imago zeer goed is, 38% geeft aan dat het imago goed is, 46% kiest voor redelijk, 11% voor slecht en 3% voor zeer slecht. Deze relatief slechte beoordeling van het imago komt niet door Le Medi, maar door de buurt eromheen zo blijkt uit gesprekken met diverse bewoners.

De grootste groep (60%) is het eens met de stelling 'Ik voel mij thuis op de plek waar ik nu woon' en 26% is het zelfs zeer eens met deze stelling, 11% antwoord neutraal en 3% is het hier mee oneens. Ook vinden de respondenten de scheiding tussen privé en openbaar groen in Le Medi duidelijk tot zeer duidelijk. 29% van de respondenten geeft wel aan dat er onoverzichtelijke plekken in Le Medi

zijn die sociale controle bemoeilijken, 43% denkt hier neutraal over, 23% geeft aan het hier oneens mee te zijn en 6% is het hier zelfs zeer mee oneens.

Beoordeling fysieke buurtelementen

De grootste groep respondenten (51%) waarden de fysieke elementen in het algemeen met een voldoende gevolgd door 34% met goed, 11% met matig en 3% geeft de waardering onvoldoende. Volgens de respondenten is leegstand in Le Medi geen probleem. De woningdichtheid waardeert de 60% van de respondenten met een voldoende, 37% met een goed en 3% met matig. Over de ligging van de woning met betrekking tot bezonning en uitzicht zijn de respondenten ook redelijk tevreden, zo geeft 51% hiervoor een voldoende gevolgd door 40% goed, 6% matig en 3% onvoldoende.



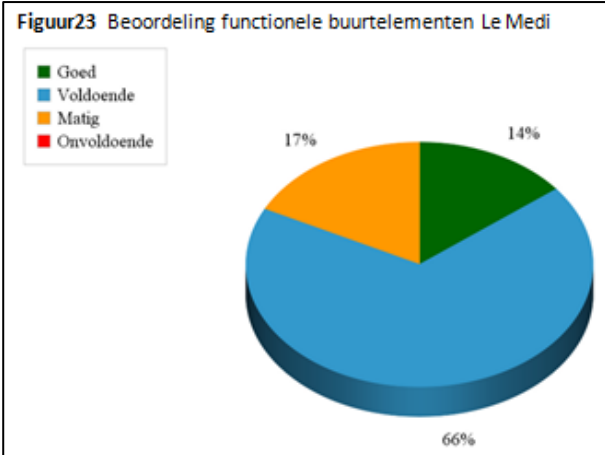
De kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt verschillend gewaardeerd. Bij de vraagstelling is aangegeven dat dit over Le Medi zelf gaat, echter is dit voor de respondenten soms lastig omdat de bebouwing buiten Le Medi een groot contrast vormt met Le Medi zelf. 26% beoordeelt dit onderdeel als goed, 54% als voldoende, 14% als matig en 6% als onvoldoende. De grootste groep respondenten (54%) vindt de variatie in de bebouwing voldoende, 37% vindt dit goed, en 14% beoordeelt dit als matig.

Over de hoeveelheid openbaar groen en de kwaliteit daarvan is men in Le Medi minder tevreden. 23% waardeert de hoeveelheid als goed, 43% met voldoende, 29% als matig en 6% als onvoldoende. Voor de kwaliteit geeft met ongeveer dezelfde waardering, te weten; 23% goed, 40% voldoende, 34% matig en 3% onvoldoende. Uit gesprekken met de bewoners blijkt dat het Dakpark veel vertraging heeft opgelopen, de realisatie van dit groen heeft te lang geduurd. Ook de beplanting op het Oase plein is lange tijd dood geweest alvorens hier wat aan werd gedaan. De tabel met alle percentages betreffende de waardering van de fysieke buurtelementen is in bijlage vier te raadplegen.

Beoordeling functionele buurtelementen

De functionele elementen worden door de grootste groep (66%) beoordeelt met een voldoende, gevolgd door 17% matig en 14% goed. Het meest is men te spreken over het openbaar vervoer, 77% waardeert dit als goed en 23% met voldoende. Daarnaast is men verder tevreden over het winkel- en zorgaanbod in de omgeving, de infrastructuur en de parkeervoorzieningen van Le Medi. Over scholen in de omgeving is men minder tevreden. Uit de gesprekken blijkt dat men vooral ontevreden is over de kwaliteit van het geboden onderwijs en niet over het aantal scholen. 34% van de respondent beoordeelt de scholen in de buurt als goed en evenveel als voldoende, 23% beoordeelt dit als matig en 9% als onvoldoende. De kinderdagverblijven worden door 37% als goed, 26% als voldoende en 31% als matig beoordeeld.

Ook over de voorzieningen voor kinderen en jongeren is men minder positief. Zo geeft 28,6% de speelvoorzieningen een goed, 43% een voldoende, 23% vindt de speelvoorzieningen matig en 3% onvoldoende. De voorzieningen voor jongeren worden nog minder goed gewaardeerd, 43% waardeert dit als matig en een even grote groep als voldoende. 9% geeft een onvoldoende en 3% vindt de voorzieningen goed.

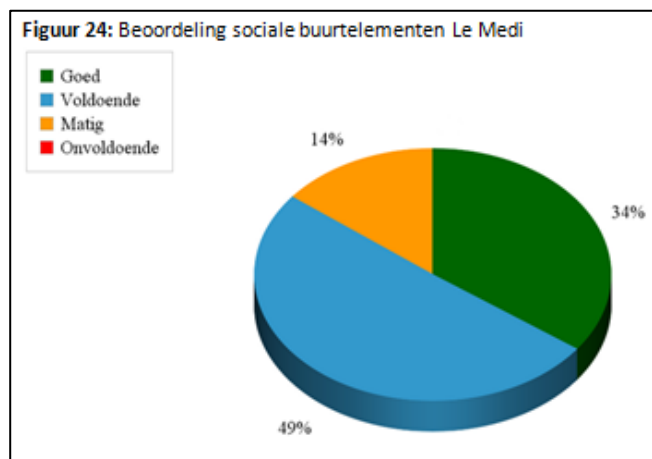


De werkgelegenheid in de buurt geeft 57% een voldoende, 23% vindt dit matig, 9% vindt dit goed en een even grote groep onvoldoende. De tabel met alle percentages betreffende de waardering van de functionele buurtelementen is te raadplegen in bijlage vier.

Beoordeling sociale buurtelementen

De grootste groep respondenten (49%) geeft de sociale elementen een voldoende, 34% geeft een goed, 14% vindt dit matig. De meeste respondenten (49%) vindt het opleidingsniveau in de buurt goed, 34% vindt dit voldoende en 14% matig. Het gemiddelde inkomen vindt 43% voldoende, 37% vindt dit goed en 17% vindt dit matig. Het grootste aandeel respondenten (34%) vindt het werkloosheidspercentage matig, 26% vindt dit voldoende en nog eens 26% goed, 3% vindt dit onvoldoende.

De grootste groep respondenten (49%) vindt de bevolkingssamenstelling voldoende, 43% vindt dit goed en 9% matig. Ook is men over het algemeen tevreden over het samengaan van de verschillende culturen, 49% vindt dit voldoende, 46% goed, 3% vindt dit matig en nog een keer 3% vindt dit onvoldoende. 51% vindt de betrokkenheid van de bewoners voldoende, 31% vindt dit goed en 17% vindt dit matig. 11% geeft aan de bewoners in de straat zeer goed te kennen, 49% kent hun buren goed, 31% antwoord neutraal en 9% kent de overige bewoners niet goed. Het onderdeel sociale controle en veiligheid scoort lager dan de andere sociale buurtelementen. 43% vindt dit voldoende, 31% goed, 23% matig en 3% slecht.



Ontwikkeling van de verschillende elementen

Tabel zestien geeft aan hoe de verschillende buurteigenschappen zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld door de ogen van de respondenten. In de tabel zijn de percentages met missing values en de antwoordmogelijkheid 'niet van toepassing' niet aangeven, hierdoor komt niet elk onderdeel uit op 100%.

Wat hierbij opvalt is dat vooral het openbaar en privé groen en de kwaliteit van de gebouwde omgeving de afgelopen jaren erg is verbeterd volgens de respondenten. Ook het winkelaanbod, het openbaar vervoer, de zorgvoorzieningen en parkeerfaciliteiten zijn verbeterd. De scholen in de omgeving zijn slechts enigszins verbeterd en de bevolkingssamenstelling is volgens de respondent gelijk gebleven.

Tabel 16: Ontwikkeling buurtelementen Le Medi

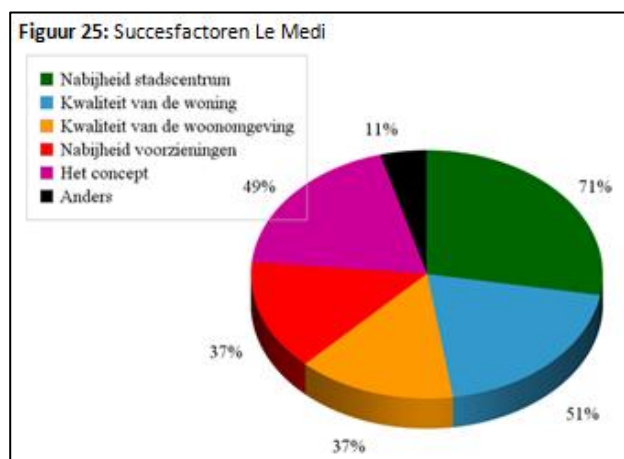
Buurt onderdelen Le Medi		Verbeterd	Gelijk	Verslechterd
Uitstraling van privé groen	↑	51.4%	42.9%	2.9%
Hoeveelheid openbaar groen	↑	45.7%	48.6%	2.9%
Kwaliteit v/d bebouwde omgeving	↑	43.3%	60%	2.9%
Kwaliteit van het openbare groen	↑	42.9%	48.6%	5.7%
Winkels in de directe omgeving	↑	34.3%	57.1%	5.7%
Beschikbaarheid openbaar vervoer	↑	20%	77.1%	0%
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)	↑	14.3%	82.9%	0%
Parkeergelegenheid in de buurt	↑	11.4%	82.9%	2.9%
Speelvoorzieningen in de buurt	↑	11.4%	80%	5.7%
Scholen in de directe omgeving	↑	8.6%	82.9%	5.7%
Bevolkingssamenstelling	↔	5.7%	85.7%	5.7%
Het veiligheidsgevoel in de buurt	↓	8.6%	77.1%	11.4%
Sportmogelijkheden	↓	2.9%	85.7%	8.6%
Overlast door (hang) jongeren	↓	8.6%	45.7%	14.3%
Voorzieningen voor jongeren	↓	0%	60%	8.6%
Overlast door drugsgebruik	↓	5.7%	45.7%	14.3%
Kinderdagverblijven	↓	2.9%	80%	14.3%
Betrokkenheid van de bewoners	↓	11.4%	62.9%	22.9%
Werkgelegenheid in de buurt	↓	0%	74.3%	14.3%
Werkloosheid	↓	0%	68.6%	20%
Overlast door zwerfafval	↓	8.6%	45.7%	28.6%
Overlast door diefstal/ inbraken	↓	5.7%	45.7%	28.6%

* Bij de volgorde is rekening gehouden met het saldo positieve & negatieve resp. per onderdeel
 ** De missing values en de antwoordmogelijkheid 'niet van toepassing' zijn in deze tabel niet opgenomen

Overlast door diefstal en inbraken is het meest verslechterd. Maar ook de hoeveelheid zwerfafval en werkgelegenheid zijn verslechterd. Ook de betrokkenheid onder bewoners afgenomen en de overlast door drugsgebruik en het aantal hangjongeren toegenomen. Tenslotte is het veiligheidsgevoel in de wijk onder respondenten iets afgenomen.

6.4.5 Succesfactoren Le Medi

Respondenten zien de nabijheid van het stadscentrum als grootste succesfactor van Le Medi, gevolgd door de kwaliteit van de woning. Maar ook het concept ziet de respondent als belangrijke succesfactor. Daarnaast geeft men bij andere succesfactoren aan dat het, het zelf indelen van de woning, het nieuwe Dakpark en de winkels daarachter belangrijk zijn.



6.4.6 Verbeterpunten Le Medi

Het belangrijkste verbeterpunten waar respondenten mee komen is het verbeteren van de omgeving rond Le Medi. Er is teveel leegstand in de omliggende wijk en er zijn teveel verpauperde panden. Daarnaast is het verschil tussen de bewoners van Le Medi en de omliggende wijk. Eén geeft aan dat er buiten de Le Medi bijna niemand Nederlands spreekt en een andere respondent noemt Le Medi 'een Oase in een achterstandswijk'. Ook de kwaliteit van de (middelbare) scholen in de directe omgeving vindt veel van de respondenten te laag. Daarnaast is er tegenwoordig ook steeds meer zwerfafval. Een paar respondenten geven verder aan meer groen te willen zien in de buurt. Tenslotte geven drie respondenten aan dat bewoners meer betrokken moeten zijn en dan met name bij de VvE.

6.5 Onderzoekresultaten De Linie te Groningen

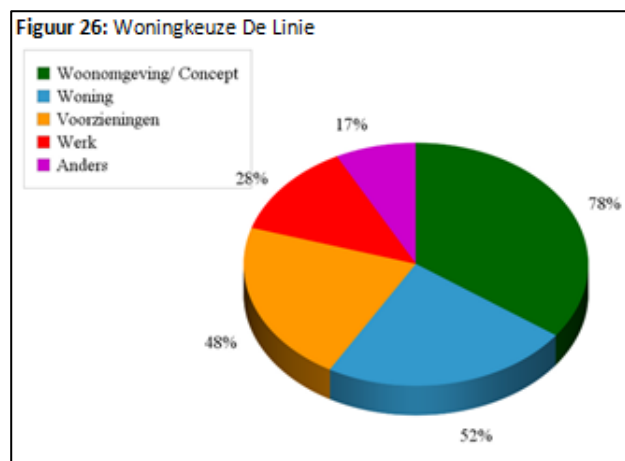
6.5.1 Algemene kenmerken van de respondenten

De respondenten in De Linie zijn gemiddeld ouder, de grootste groep (54%) is tussen de 40 en 50 jaar, gevolgd door de groep 50- 60 met 35%, 9% is tussen de 30 en 40 jaar en 2% is ouder dan 60. Geen van de respondenten is jonger dan 30. Van de respondenten heeft 70% een partner en thuiswonende kinderen, 19% woont samen met een partner en 11% woont alleen met de kinderen. 50% van de kinderen in de wijk is tussen de 5 en 13 jaar, gevolgd door 22% in de leeftijdscategorie 13 t/m 18 jaar, 7% is ouder dan 19 en 4% is tussen de 0 en 5 jaar.

Het totale bruto jaarinkomen ligt hoog. De grootste groep (57%) verdient meer dan 66.000 euro per jaar, gevolgd door 28% van de respondenten die tussen de 33.001 en 66.000 euro verdienen. Slechts 2% verdient minder dan 16.500 euro. Dit inkomen verdient 85% van de respondenten in dienstverband en 15% als zelfstandig ondernemer.

6.5.2 Woningkeuze

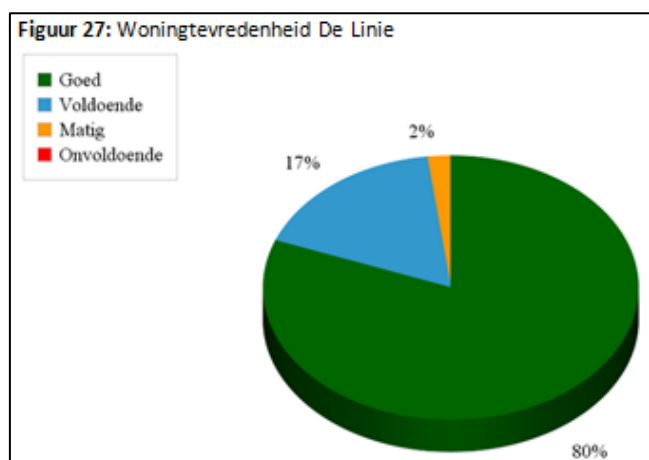
57% van de respondenten geeft aan tussen de vijf en zes jaar in de huidige woning te wonen en 30% woont vier tot vijf jaar in de woning. Van de respondenten heeft bijna iedereen (98%) een tuin, 44% heeft een dakterras, 16% heeft een balkon en 2% van de respondenten beschikt over een patio. Figuur 26 geeft aan welke factoren een rol hebben gespeeld bij de woningkeuze van de respondenten. Bij de categorie anders wordt door de respondent aangegeven dat het zelf bouwen en ontwerpen van de woning een belangrijke factor was voor de woningkeuze destijds.



Van de respondenten geeft slechts 13% aan binnen drie jaar te willen verhuizen en 87% is dit niet van plan. Van de respondent die verwachten te verhuizen doet 67% dit om persoonlijke redenen, 17% om woningredenen en geeft daarbij aan elders graag een betere woning te ontwikkelen. Eveneens 17% geeft aan te willen verhuizen omdat de buurt toch niet stedelijk genoeg is.

6.5.3 Tevredenheid woning

Men is over het algemeen erg positief over de woning, 80% waardeert de woning met goed, gevolgd door 17% met een voldoende en 2% vindt de woning matig. Het positiefst is men



over de grootte van de woning die met de zelfde percentages wordt beoordeeld als de woning in het algemeen. De indeling wordt door 72% met goed gewaardeerd, gevolgd door 23% voldoende en 2% vindt de indeling matig. Ook de geluidsisolatie en milieuvriendelijkheid van de woningen wordt door

veruit de grootste groep als goed of voldoende beoordeeld. Ook over de prijs/ kwaliteit verhouding is de respondent positief, zo beoordeelt 72% dit met goed, 24% met een voldoende en 4% met matig.

Over de grootte van de privé buitenruimte en de privacy in- en rond de woning is men minder tevreden. 44% waardeert de grootte met goed, 28% als voldoende en eveneens 28% als matig. De privacy wordt door 44% goed gevonden, gevolgd door 46% met een voldoende en door 11% als matig. Alle percentages betreffende de woningtevredenheid zijn te raadplegen in bijlage vijf.

6.5.4 Tevredenheid buurt

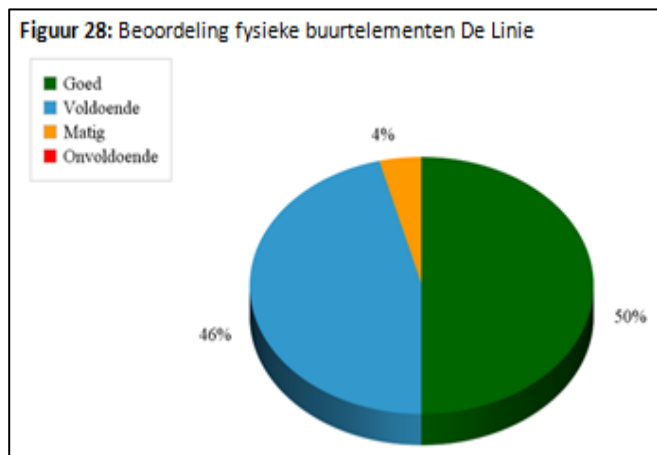
Het imago van de buurt wordt door 52% van de respondenten als goed en door 48% zelfs als zeer goed beoordeeld. De grootste groep (57%) is het zeer eens met de stelling 'Ik voel mij thuis op de plek waar ik nu woon' en 39% is het eens met deze stelling, 4% antwoord hierop neutraal.

De scheiding tussen openbaar- en privé groen wordt door 50% van de respondenten zeer duidelijk en door 46% duidelijk gevonden. 4% antwoord hierop neutraal. De grootste groep respondenten (52%) is het oneens met de stelling 'er zijn onduidelijke plekken in de wijk die sociale controle bemoeilijken'. 30% antwoord hierop neutraal, 13% is het met de stelling eens en 4% is het hiermee zeer oneens.

Beoordeling fysieke buurtelementen

De algemene fysieke kenmerken van de buurt wordt door 50% als goed beoordeeld, 48% vindt deze kenmerken voldoende en 2% vindt dit matig.

72% van de respondenten waardeert de kwaliteit van de bebouwde omgeving als goed, 24% als voldoende en 4% als matig. Ook over de variatie is de grootste groep (63%) tevreden, 35% vindt dit voldoende en 2% matig. De respondenten geven aan dat er vrijwel geen leegstand in de buurt is. De meeste respondenten (54%) vinden de woningdichtheid voldoende, gevolgd door 22% matig, 20% vindt de woningdichtheid goed en 2% onvoldoende. De ligging van de woning met betrekking tot uitzicht en bezonning waardeert 44% van de respondenten als goed, 32,6% als voldoende, 22% als matig en 2% als onvoldoende.

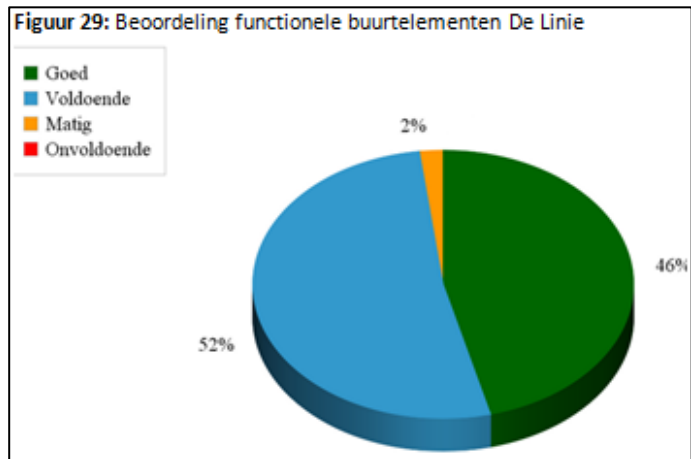


Men is ook minder te spreken over het openbare groen in de wijk. De grootste groep (41%) respondenten vindt de hoeveelheid openbaar groen matig, 30% geeft een voldoende, 26,1% een goed en 2% vindt dit onvoldoende. Ook de kwaliteit laat te wensen over. Zo vindt 30% dit matig, eveneens 30% voldoende en 39% goed.

Beoordeling functionele buurtelementen

De functionele elementen worden door de grootste groep (52,2%) beoordeelt met een voldoende, gevolgd door 46% goed en 2% vindt dit matig.

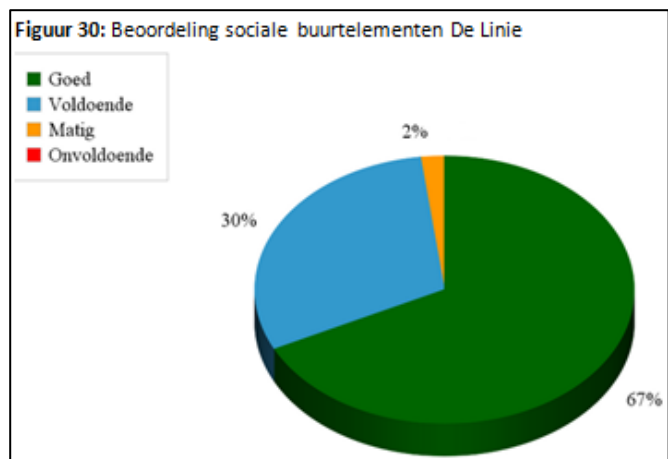
Over het openbaar vervoer is de respondent het meest tevreden, 80% beoordeelt het openbaar vervoer als goed, 17% geeft een voldoende en 2% vindt dit matig. Ook de infrastructuur krijgt vrijwel de zelfde waardering. Ook vindt de grootste groep respondenten (63%) de parkeerfaciliteiten goed, 26% vindt dit voldoende en 11% matig. Men is verder tevreden over het winkelaanbod, de sportmogelijkheden en scholen in de directe omgeving. Circa 60% waardeert deze elementen met goed, circa 30% met voldoende en 4% met matig. De zorgvoorzieningen worden door 50% met goed beoordeeld, 35% vindt dit voldoende en 15% matig. 44% vindt het aanbod van kinderdagverblijven voldoende, 37% vindt dit goed en 7% matig. Ook de speelvoorzieningen voor kinderen worden door 61% met goed beoordeeld, 26% vindt dit voldoende en 11% matig.



Over de voorzieningen voor jongeren en de werkgelegenheid in de buurt is men minder tevreden dan over de overige elementen. 33% vindt de voorzieningen voor jongeren matig en een eveneens grote groep vindt dit voldoende, 17% vindt deze goed en 9% onvoldoende. De grootste groep 41,3% vindt de werkgelegenheid voldoende, 33% goed en 17 vindt dit matig. Alle percentages betreffende de tevredenheid over de functionele buurtelementen zijn te raadplegen in bijlage vijf.

Beoordeling sociale buurtelementen

De sociale elementen worden door de grootste groep (67%) beoordeelt met goed, gevolgd door 30% met een voldoende en 2% vindt dit matig. Men is erg tevreden over de bevolkings-samenstelling en het opleidingsniveau en het gemiddelde inkomen in de buurt. Circa 80% beoordeelt deze elementen als goed en circa 17% als voldoende. Bij de bevolkingssamenstelling geeft daarnaast 2% aan deze matig te vinden en ook 2% vindt dit onvoldoende. 48% vindt dat verschillende culturen, als hier al sprake van is, goed samengaan, 35% vindt dit voldoende, 15% matig en 2% onvoldoende. De betrokkenheid van de bewoners vindt 52% van de respondenten goed, 43% vindt dit voldoende en 4% vindt dit matig. 13% geeft aan de bewoners zeer goed te kennen, 65,2% kent de bewoners goed, 13% antwoord hier neutraal op en 9% kent de burens niet goed. De veiligheid en sociale controle wordt door het grootste gedeelte (43%) voldoende gevonden, 31% vindt dit goed, 23% matig en 3% onvoldoende.



Ontwikkeling van de buurtelementen

Zoals in tabel zeventien te zien is hebben veel onderdelen van de buurt zich, volgens de respondent, de afgelopen jaren positief ontwikkeld.

Veel van de elementen zijn verbeterd, maar vooral de overlast door diefstal en inbraken is de afgelopen jaren erg verslechterd. Maar ook de voorzieningen voor jongeren en overlast door hangjeugd en drugsgebruik is verslechterd.

6.5.5 Succesfactoren De Linie

Zoals te zien is in figuur 31 vinden bijna alle respondenten de nabijheid van het stadscentrum een belangrijke succesfactor voor de wijk, gevolgd door de kwaliteit van de woning. Als andere succesfactoren ziet men de bereikbaarheid van de wijk doormiddel van verschillende uitvalswegen en het nieuwe station.

6.5.6 Verbeterpunten De Linie

Veruit de meeste respondenten vindt dat er te weinig openbaar groen in de wijk is en wil dan ook meer groen in de buurt. Ook dienen hondenuitlaat stroken gecreëerd te worden en moet meer aandacht worden besteed aan de kwaliteit van het groen en aan het zwerfafval. Twee respondenten geven aan het jammer te vinden dat de gemeenschappelijke tuintjes waarvan eerder sprake was niet doorgaan.

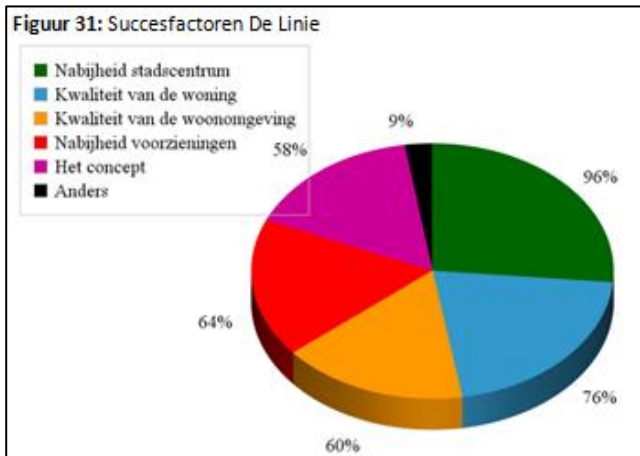
Een aantal respondenten ziet tevens verbetermogelijkheden met betrekking tot de verkeersveiligheid. Zo is de spoorwegovergang druk en onoverzichtelijk en rijdt men vaak te hard in de omgeving. Het parkeren voor gasten in de wijk moet ook worden verbeterd, er moet nu elke dag in de week tot tien uur in de avond worden betaald.

Tenslotte wenst men meer voorzieningen voor jongeren in de buurt zoals bijvoorbeeld een basketbal- of trapveldje.

Tabel 17: De ontwikkeling van de buurtelementen

Buurt onderdelen De Linie		Verbeterd	Gelijk	Verslechterd
Beschikbaarheid openbaar vervoer	↑	80.4%	17.4%	0%
Hoeveelheid openbaar groen	↑	78.3%	17.4%	2.2%
Speelvoorzieningen in de buurt	↑	76.1%	19.6%	0%
Kwaliteit van het openbare groen	↑	69.6%	23.9%	4.3%
Uitstraling van privé groen	↑	63.0%	34.8%	0%
Kwaliteit v/d bebouwde omgeving	↑	52.2%	43.5%	2.2%
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)	↑	21.7%	76.1%	0%
Betrokkenheid van de bewoners	↑	21.7%	76.1%	0%
Werkgelegenheid in de buurt	↑	23.9%	58.7%	4.3%
Parkeergelegenheid in de buurt	↑	19.6%	73.9%	4.3%
Winkels in de directe omgeving	↑	15.2%	82.6%	0%
Het veiligheidsgevoel in de buurt	↑	15.2%	80.4%	2.2%
Sportmogelijkheden	↑	13.0%	84.8%	0%
Scholen in de directe omgeving	↑	8.7%	84.8%	0%
Kinderdagverblijven	↑	4.3%	78.3%	0%
Bevolkingssamenstelling	↔	2.2%	91.3%	2.2%
Werkloosheid	↓	2.2%	73.9%	4.3%
Voorzieningen voor jongeren	↓	4.3%	47.8%	10.9%
Overlast door (hang) jongeren	↓	4.3%	34.8%	15.2%
Overlast door drugsgebruik	↓	0%	43.5%	10.9%
Overlast door zwerfafval	↓	0%	58.7%	19.6%
Overlast door diefstal/inbraken	↓	2.2%	41.3%	43.5%

* Bij de volgorde is rekening gehouden met het saldo positieve & negatieve resp. per onderdeel
 ** De missing values en de antwoordmogelijkheid 'niet van toepassing' zijn in deze tabel niet opgenomen



6.6 Conclusies uit de enquêtes

Hieronder worden de verschillen in uitkomsten vergeleken tussen de twee verschillende wijken en wordt er gekeken in hoeverre zij voldoen aan de eisen en wensen die de markt aan het wonen in binnensteden stelt.

6.6.1 De woning

De woningen in de twee wijken voldoen goed aan de wensen van de woonconsument. Zo zijn de woningen in beide wijken grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector en juist naar dit type woningen is de vraag het grootst. In De Linie zijn alleen meer vrijstaande woningen gerealiseerd waar meer vraag naar is dan de rijwoningen die in Le Medi zijn gebouwd.

De woning wordt in beide wijken goed gewaardeerd door de respondenten. De woningen in de wijken hebben een oppervlakte variërend van 105 tot 200 vierkante meter. Dit voldoet goed aan de wensen vanuit de markt aangezien circa 33% van de mensen een woning van tussen de 100 en 150 vierkante meter wenst en 33% een woning die groter is dan 150 vierkante meter, men is hier dan ook tevreden over.

Ook aan de wens vanuit de markt om zelf invloed uit te oefenen op de woning wordt in beide wijken gehoor gegeven. Op deze manier kan de woonconsument de woning zo aanpassen dat deze beter voldoet aan de wensen van de bewoner, wat zorgt voor een hogere woningtevredenheid. In De Linie waar de bewoners meer invloed hadden ligt de woningtevredenheid nog net wat hoger dan in Le Medi. In Le Medi is men iets minder tevreden over de geluidsisolatie van de woningen, dit is waarschijnlijk toe te schrijven aan het feit dat rijwoningen meer last hebben van burengeluid. De woningen in Le Medi zijn ook na de oplevering nog makkelijk uit te breiden met standaard modules waardoor de economische levensduur van de woningen kan worden verlengt. Hier wordt echter niet altijd voor gekozen omdat men verwacht dat de woning dan te duur wordt en daardoor niet meer verkocht kan worden.

In De Linie liggen de woningprijzen hoger dan de circa 300.000 euro die een consument overheeft voor een grondgebonden woning. Men is in De Linie juist meer tevreden over de prijs/ kwaliteit verhouding van de woning. Dit komt wellicht door het feit dat de inkomens in De Linie hoger liggen en doordat de woningprijzen in Groningen in verhouding lager liggen dan in de Randstad.

6.6.2 Fysieke elementen buurt

In De Linie heeft bijna iedereen een tuin, al dan niet aangevuld met dakterras of balkon en in Le Medi heeft men veel vaker een dakterras dan een tuin. Wat daarbij opvalt is dat men in De Linie niet alleen minder tevreden is over de grootte van de privé buiten ruimte, maar ook de tevredenheid over de hoeveelheid openbaar groen blijft achter bij dat van Le Medi. Dit is wellicht toe te wijzen aan het feit dat er in, en binnenkort ook naast, Le Medi veel functioneel groen is gerealiseerd. Dit groen in de vorm van een groot ontmoetingsplein binnenin Le Medi en een groot park erbuiten kan echt door de bewoners gebruikt worden ter ontspanning en ontmoeting. In De Linie is wel openbaar groen aanwezig, maar dit ligt versnipperd in kleine stukjes door de buurt heen en het kan dus niet daadwerkelijk 'gebruikt' worden. Het openbaar groen vult het beperkte privé groen in De Linie dus niet voldoende aan. Ook de privacy in- en rond de woning wordt in De Linie door meer respondenten met matig beoordeelt dan in Le Medi. De scheiding tussen privé- publiek groen is in beide wijken duidelijk. De respondent geeft echter wel aan dat zowel de uitstraling van het privé groen en zowel

de kwaliteit als de kwantiteit van het openbaar groen de afgelopen jaren flink is verbeterd. Het heeft vaak gewoon te lang geduurd alvorens het openbaar groen is aangelegd.

Ook is men in De Linie aanzienlijk minder tevreden over de woningdichtheid en de ligging van de woning met betrekking tot uitzicht en bezonning. Dit is volgens een aantal respondenten te wijten aan het feit dat men de woning zelf mocht ontwikkelen. Nu komt het in De Linie vaak voor dat bijvoorbeeld grote ramen van twee verschillende woningen tegenover elkaar zijn geplaatst waardoor men bij elkaar naar binnen en/ of in de tuin kijkt. In Le Medi is het hele concept in één keer ontwikkeld waardoor er juist met de privacy en bezonning goed rekening is gehouden, waardoor men in Le Medi dus vaker tevreden is over de woningdichtheid.

De waardering betreffende de kwaliteit van de bebouwde omgeving ligt in Le Medi aanzienlijk lager dan in De Linie. Ook de variatie in bebouwing ligt iets lager. Dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving laag wordt gewaardeerd komt omdat de omgeving om Le Medi heen niet is mee-ontworpen. Er zijn grote verschillen waarneembaar tussen Le Medi zelf en de omliggende omgeving. Uit de gesprekken met de bewoners blijkt dat men wel erg tevreden is over de kwaliteit van Le Medi zelf. Ook in De Linie is men erg tevreden over de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Deze elementen blijken erg belangrijk te zijn, aangezien de fysieke elementen in het algemeen door de respondent in Le Medi veel lager wordt gewaardeerd dan in De Linie terwijl andere eigenschappen van Le Medi eigenlijk niet lager scoren dan die van De Linie. De respondent geeft wel aan dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving zich de afgelopen jaren positief heeft ontwikkeld. In beide wijken wordt tevens nauwelijks leegstand waargenomen.

6.6.3 Functionele elementen buurt

Voor sociale controle en veiligheid is een overzichtelijke wijk belangrijk. Beide wijken zijn vrij overzichtelijk van aard. Volgens de respondenten zijn er in Le Medi wel een aantal onoverzichtelijke plekken, maar over het algemeen valt dit mee aangezien 's avonds de hekken op slot gaan en er geen buitenstaanders meer naar binnen kunnen. In De Linie zijn er volgens de respondent nauwelijks plekken die sociale controle bemoeilijken. In beide buurten is men erg tevreden over de ontsluiting van de buurt. In De Linie is men minder tevreden over de verkeersveiligheid, auto's rijden vaak te hard en de spoorwegovergang is druk en onoverzichtelijk. Ook het openbaar vervoer, de winkel-, zorg en de parkeervoorzieningen is in beide buurten goed. De sportvoorzieningen wordt door de respondent in Le Medi minder goed gewaardeerd. Het openbaar vervoer, de parkeer-, winkel- en zorgvoorzieningen hebben zich zowel in de Linie als in Le Medi positief ontwikkeld.

Over de scholen, kinderdagverblijven, speelvoorzieningen en voorzieningen voor jongeren is de respondent van Le Medi het meest ontevreden. De kwaliteit van de scholen in de omgeving is dermate slecht dat veel respondenten aangeven hierom te willen verhuizen. Dit wordt erg belangrijk gevonden door de respondenten. Wel hebben de scholen in de omgeving zich de afgelopen jaren lichtelijk positief ontwikkeld. De kinderdagverblijven rond Le Medi hebben zich daarentegen juist negatief ontwikkeld over de afgelopen jaren. In De Linie is men tevreden over de scholen en kinderdagverblijven, ook hebben deze zich de afgelopen jaren licht positief ontwikkeld. Net als in Le Medi is met in De Linie ook ontevreden over de voorzieningen voor jongeren, wel geeft men aan dat het stadscentrum met de voorzieningen dichtbij is, maar men mist bijvoorbeeld een trap- of

basketbalveldje. In beide wijken heeft het voorzieningenaanbod voor jongeren zich negatief ontwikkeld, in Le Medi is deze negatieve ontwikkeling sterker.

Over de werkgelegenheid in de omgeving is de respondent in beide wijken niet geheel tevreden. In Le Medi ligt dit nog wat later dan in De Linie. Daarnaast geeft de respondent in De Linie aan dat de werkgelegenheid de afgelopen jaren wel sterk is verbeterd. In Le Medi spreekt men juist van een verslechtering.

6.6.4 Sociale elementen buurt

Beide wijken zijn vrij homogeen qua bevolkingssamenstelling. Op deze manier kan men zich goed identificeren met het sociale karakter van de wijk, wat erg belangrijk is, hierdoor is de tevredenheid over de sociale elementen in beide wijken vrij hoog. In De Linie ligt de tevredenheid met betrekking tot de bevolkingssamenstelling hoger. Dit komt wellicht door het feit dat de bevolking nog homogener is van aard. In Le Medi zijn namelijk wel veel verschillende culturen aanwezig. In beide buurten is de bevolkingssamenstelling volgens de respondenten de afgelopen jaren gelijk gebleven.

De respondent in Le Medi geeft echter aan dat deze verschillende culturen goed tot voldoende samengaan. Wat opvalt is dat de bewoners van De Linie de betrokkenheid van de bewoners hoger waarderen dan in Le Medi het geval is, ondanks men door het ontwerp van Le Medi meer op elkaar is aangewezen. Daarnaast blijkt volgens de respondenten de betrokkenheid in Le Medi af te nemen, terwijl dit zich in De Linie juist erg positief heeft ontwikkeld.

Ook de veiligheid in de wijk is van groot belang. In Le Medi voelt men zich minder veilig dan in De Linie, ook is het veiligheidsgevoel de afgelopen jaren enigszins afgenomen. Respondenten geven aan dat vooral de omliggende wijk hier de oorzaak van is en niet zozeer het gebrek aan sociale controle in Le Medi zelf. In De Linie is men erg tevreden wat betreft de veiligheid en sociale controle, dit veiligheidsgevoel heeft zich tevens positief ontwikkeld.

Overlast door diefstal en inbraken hebben zich in beide wijken het negatiefst ontwikkeld over de afgelopen jaren. Maar ook overlast door zwerfafval, drugsgebruik en de werkloosheid in de buurt hebben zich negatief ontwikkeld, zij het minder sterk in De Linie. Ook de overlast door hangjongeren heeft zich de afgelopen jaren negatief ontwikkeld in beide wijken, dit is waarschijnlijk gedeeltelijk te verklaren uit het gebrek aan voorzieningen voor jongeren in de buurt. Al met al hebben in Le Medi meer elementen zich de afgelopen jaren negatief ontwikkeld, tevens waren deze ontwikkelingen sterker dan in De Linie het geval was.

Over het algemeen kan worden geconcludeerd dat de onderzochte wijken zelf succesvol zijn. Er is geleerd van de gemaakte fouten bij bloemkoolwijken en Vinex-wijken. De woningen voldoen goed aan de vraag die de woonconsument stelt en ditzelfde geldt voor de directe woonomgeving. Wel komen een paar nieuwe problemen aan het licht. Doordat wijken met intensieve laagbouw relatief klein van opzet zijn en worden gerealiseerd in bestaand gebouwd gebied is de bestaande omliggende omgeving een belangrijke factor. Het is erg belangrijk dat deze omgeving niet teveel (negatief) afwijkt van de nieuwbouwwijk. Een te groot verschil zorgt spanningen en ontevredenheid onder de bewoners, wat er voor zorgt dat de bewoners eerder geneigd zijn te verhuizen.

7. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven die op basis van de beantwoording van de deelvragen kunnen worden gemaakt. Hierdoor wordt tevens een antwoord verkregen op de in hoofdstuk één opgestelde hoofdvraag;

Welke fysieke, functionele en sociale oorzaken zijn aan te wijzen voor de neergang in de bloemkool- en Vinex-wijken en in hoeverre worden deze problemen bij de realisatie van de wijken met 'intensieve laagbouw' voorkomen?

7.1 Conclusies

Er is veel onderzoek gedaan om inzichtelijk te maken welke elementen van de wijk belangrijk zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. De factoren 'wie is er', 'wat is er' en 'wat gebeurt er' worden steeds belangrijker gevonden door bewoners van een wijk. De woonomgeving is hiermee in te delen in fysieke, functionele en sociale elementen. Tevens zijn de sociale elementen in een wijk erg belangrijk. Zo is gebleken dat de kenmerken van bewoners in de wijk sterker samenhangen met leefbaarheid- en veiligheidsproblemen dan de fysieke kenmerken van de wijk. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de fysieke omgeving voor een groot deel bepaalt welk type bevolking naar de wijk wordt getrokken.

De bloemkoolwijken, gebouwd eind jaren '70 begin jaren '80, zijn veelal ontworpen voor autochtone gezinnen met kinderen. De wijken kennen een aantal knelpunten. Zo zijn de wijken onoverzichtelijk opgezet, wat de sociale controle bemoeilijkt. Ook het groen in de wijk ligt vaak versnipperd en is van matige kwaliteit. De scheiding tussen privé en publiek groen in de wijk is onduidelijk, wat zorgt voor achterstallig onderhoud en een rommelige aanblik van het geheel. Ook de functionele elementen kennen problemen. Zo is bij het ontwerp geen rekening gehouden met het toenemende aantal auto's per huishouden, wat nu zorgt voor parkeerproblemen. Tevens kennen de wijken weinig voorzieningen voor jeugd, wat hangjeugd in de hand werpt. Ook overige voorzieningen verschromen door de perifere ligging en verdere bezuinigingen. Zeker niet alle wijken kennen problemen, de problemen doen zich vaak voor in één of meerdere buurtjes binnen de wijk. Dit zijn buurten waar de fysieke veroudering een grote rol speelt. Vooral de fysieke elementen binnen de bloemkoolwijk zijn dan ook vaak aan te wijzen als start voor de neergang binnen een buurt, vervolgens worden ook de andere problemen acuut. Op veel van de wijken is tijdens de bouw namelijk bezuinigd als gevolg van de economische crisis begin jaren '80. Er zijn destijds inferieure materialen gebruikt en de wijken zijn verdicht om meer woningen te kunnen realiseren. Hierdoor is onvoldoende rekening gehouden met de privacy in en rond de woning en met de bezonning van tuin en woning.

Door irritaties over bovenstaande punten zijn de (hogere) middeninkomens uit de wijken getrokken, veelal naar de nieuwere Vinex-wijken. Waardoor ook de sociale elementen van de wijken onder druk komen te staan. De wijken trekken mede door de gunstige woningprijzen lagere inkomensgroepen aan met verschillende culturele achtergronden. Er wonen veel mensen die snel van woning wisselen en anoniem blijven voor hun mede bewoners. Daarnaast is er sprake van botsende leefstijlen, toestroom van sociaal- economische zwakkere bewoners en een afnemende betrokkenheid en sociale samenhang. Deze problemen zorgen juist in bloemkoolwijken voor grotere problemen omdat deze wijken zijn ontwikkeld met het oog op onderlinge ontmoetingen, terwijl de nieuwe bewoners juist kiezen voor ontwijken.

De Vinex-wijken kennen minder problemen. Dit kan tevens komen doordat er nog geen nieuwe alternatieven zijn die concurreren met de Vinex-wijken. De wijken kennen een duidelijker structuur en zijn ruimer opgezet dan bij de bloemkoolwijken het geval is. Tevens zijn de woningen duurder en is gekozen voor een hoogwaardige afwerking en meer variatie in architectuur van de woning en bebouwde omgeving. Ook het gemiddelde inkomen ligt in de Vinex-wijk hoger. In de wijken is tevens veel aandacht voor openbaar groen en het gebruik van oppervlakte water. Net zoals in de bloemkoolwijken zijn in de Vinex-wijken vooral rijwoningen gerealiseerd. De wijken hebben een slechte reputatie bij buitenstaanders en professionals, maar zijn er daadwerkelijk beter aan toe dan de bloemkoolwijken. Toch zijn er een aantal ergernissen die, waar mogelijk, moeten worden weggenomen om afglijden in de toekomst te voorkomen. De Vinex-wijken moesten compacte stadse buitenwijken worden, maar met een woningdichtheid van 25 woningen per hectare is dit niet gelukt. Ook zijn er vooral rijwoningen gerealiseerd terwijl juist de vraag naar vrijstaande woningen aan de standsgrenzen aanzienlijk groter is. Ook ontbreekt in veel wijken het middensegment waardoor jongeren naar elders moeten uitwijken, tevens is er te weinig rekening gehouden met de vergrijzing. Een ander fysiek element waar men niet over te spreken is, is de kwantiteit van het privé groen, de consument wenst juist in het groen stedelijk woonmilieu meer eigen buitenruimte. Een andere bedreiging vormen de verwachte bezuinigingen op het openbaar groen dit kan negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit ervan. Op het gebied van de functionele kenmerken is ook in de Vinex-wijk het tekort aan parkeerplaatsen een probleem. Op dit moment wordt openbaar groen ingeruild voor parkeerplaatsen. Net zoals in de bloemkoolwijken zijn ook hier te weinig voorzieningen voor jongeren, met als gevolg een toename van het aantal hangjongeren. Ook de voorzieningen laten te wensen over. Bewoners geven tenslotte aan dat de voorzieningen zoals, parken, het openbaar vervoer en winkels te laat worden gerealiseerd. Op het sociale vlak zijn ook verbeterpunten. Zo nemen vernielingen, diefstal en criminaliteit en hangjeugd toe, wat zorgt voor een afnemend gevoel van veiligheid onder bewoners. Ook betrokkenheid onder de bewoners is in de wijken laag. Tenslotte blijkt de verplichte menging van rijk en arm niet goed te werken. De kloof is te groot en dan ontstaan negatieve tegenreacties. Het gevaar hiervan is dat de rijkere bewoners de wijk verlaten en dat de wijk vervolgens in een negatieve spiraal terecht komt.

Bij de onderzochte wijken met intensieve laagbouw ligt de bebouwingsdichtheid aanzienlijk hoger dan de bloemkool en Vinex-wijken het geval is. Naast tuinen is ook vaak gewerkt met dakterrassen om ruimte te besparen. De woningen voldoen goed aan de vraag vanuit de markt, zo zijn alle woningen grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector en juist naar dit type woningen is de vraag het grootst. Bewoners hebben invloed uit kunnen oefenen op de woning, wat zorgt voor een relatief hoge woningtevredenheid. Tevens zijn de woningen nog te uit te breiden wat moet zorgen voor een langere levensduur. De woningen voldoen qua grootte aan de vraag die vanuit de markt wordt gesteld. Tenslotte is men ook over de prijs/ kwaliteit verhouding van de woning te spreken. Wat qua fysieke elementen opvalt is dat men in De Linie minder tevreden is over het privé- en openbaar groen, terwijl de woningen in De Linie meer privé groen hebben dan in Le Medi. Dit is toe te wijzen aan het feit dat in Le Medi veel meer functioneel groen is dat daadwerkelijk gebruikt kan worden. In De Linie ligt dit openbare groen versnipperd in kleine stukjes door de buurt heen. Het openbaar groen vult het beperkte privégroen in De Linie dus niet voldoende aan. In beide buurten geeft men aan dat zowel de kwaliteit als de kwantiteit de afgelopen jaren sterk zijn verbeterd. Ook de woningdichtheid, privacy in- en rond de woning en de ligging van de woning met betrekking tot uitzicht en bezonning wordt in De Linie minder goed beoordeeld. Dit is volgens een aantal

respondenten te wijten aan het feit dat men de woning zelf mocht ontwikkelen. Hierdoor is te weinig rekening gehouden met zichtlijnen. De bebouwde omgeving wordt in Le Medi minder positief bevonden dan in De Linie. Dit komt omdat de omgeving om Le Medi heen niet is mee-ontworpen. De respondent blijkt wel erg tevreden te zijn over Le Medi zelf. De kwaliteit van de bebouwde omgeving blijkt voor de respondent erg belangrijk te zijn, aangezien de fysieke elementen in het algemeen door de respondent in Le Medi veel lager wordt gewaardeerd dan in De Linie terwijl andere eigenschappen van Le Medi eigenlijk niet lager scoren dan die van De Linie. De ontsluiting, overzichtelijkheid, het openbaar vervoer, de winkel-, zorg en de parkeervoorzieningen is in beide buurten goed. Het openbaar vervoer, de parkeer-, winkel- en zorgvoorzieningen hebben zich in beide buurten positief ontwikkeld. Over de scholen, kinderdagverblijven, speelvoorzieningen en voorzieningen voor jongeren is de respondent van Le Medi het meest ontevreden. Veel respondenten geven aan hierom te willen verhuizen. Net als in de bloemkool- en Vinex-wijken is men in beide wijken ontevreden over het aantal voorzieningen voor jongeren. Over de werkgelegenheid is men ook minder te spreken. De respondent in De Linie geeft aan dat de werkgelegenheid de afgelopen jaren wel sterk is verbeterd. In Le Medi spreekt men juist van een verslechtering. Beide wijken zijn vrij homogeen qua bevolkingsamenstelling. Over de betrokkenheid van de bewoners is men iets minder te spreken in Le Medi, ook blijkt dat dit zich de afgelopen jaren heeft verslechterd. Ook de veiligheid in de wijk is van groot belang. In Le Medi voelt men zich minder veilig dan in De Linie, ook is het veiligheidsgevoel de afgelopen jaren enigszins afgenomen. Respondenten geven aan dat vooral de omliggende wijk hier de oorzaak van is en niet zozeer het gebrek aan sociale controle in Le Medi zelf. Beide wijken zijn voldoende overzichtelijk. Net zoals in de Vinex-wijken het geval is hebben ook in beide onderzochte wijken de overlast door inbraken, zwerfafval, drugsgebruik en hangjongeren zich negatief ontwikkeld. In Le Medi is deze negatieve ontwikkeling sterker. Al met al hebben in Le Medi meer elementen zich de afgelopen jaren negatief ontwikkeld, waaronder het veiligheidsgevoel, tevens waren deze ontwikkelingen sterker dan in De Linie het geval was. Tenslotte geeft een relatief groot gedeelte aan uit Le Medi te willen verhuizen omdat de buurt niet voldoet. Dit betreft vooral respondenten met een hoger inkomen.

In principe kan intensieve laagbouw dus succesvol worden toegepast. Er is goed geleerd van de gemaakte fouten uit het verleden. De problemen die zich in de bloemkoolwijken en in beperktere mate in Vinex-wijken voordoen, komen nauwelijks voor in de onderzochte wijken met intensieve laagbouw. Ook de hoge dichtheid blijkt voor bewoners vrijwel geen probleem te zijn. De beide wijken voldoen tevens goed aan de wensen die vanuit de markt worden gesteld aan het wonen in de binnenstad. De wijken met intensieve laagbouw verschillen op een aantal punten met de bloemkool- en Vinex-wijken. Er komen hierdoor andere aandachtspunten aan het licht waar tijdens de ontwikkeling van deze wijken rekening mee moet worden gehouden. Juist omdat bij intensieve laagbouw de nadruk ligt op een hoge woningdichtheid is het belangrijk om bij de ontwikkeling een wijk rekening te houden met de privacy. Juist bij projecten waarbij bewoners zelf hun woning (deels) mogen ontwerpen moet hier goed toezicht op worden gehouden om problemen met betrekking tot privacy en bezonning tegen te gaan. Daarnaast gaat het om kleinere projecten die worden gerealiseerd in een reeds bestaande bebouwde omgeving. Wanneer de kwaliteit van de bestaande omgeving teveel afwijkt van de geplande nieuwbouw is het zeer belangrijk om deze omgeving mee te ontwikkelen, zodat de bestaande bouw en de nieuwbouw goed op elkaar aansluiten. Een te groot verschil staat het succes van dergelijke wijken namelijk in de weg. In Rotterdam zijn de bewoners erg tevreden over Le Medi zelf, maar het te grote contrast met de directe omgeving en het daarbij

horende slechte onderwijs zorgt ervoor dat veel bewoners van plan zijn binnen drie jaar te verhuizen. Van de mensen die wil verhuizen valt de grootste groep in de hoogste inkomensgroep. Uit de enquêtes blijkt tevens dat de bewonerssamenstelling van de wijken erg homogeen is en dat dit door de bewoners als prettig wordt ervaren. Op deze manier kunnen bewoners zich namelijk goed met de buurt kunnen identificeren. Door het toenemen van het aantal verhuisbewegingen komt deze homogeniteit in gevaar, net zoals is gebeurd in de bloemkoolwijken.

De doelstelling van deze masterthesis is bereikt. Er is op basis van, literatuuronderzoek, casestudy's en enquêtes inzichtelijk gemaakt welke fouten zijn gemaakt bij de ontwikkeling van bloemkool- en Vinex-wijken en er is inzichtelijk gemaakt of deze fouten ook worden gemaakt bij wijken met intensieve laagbouw.

7.2 Aanbevelingen & vervolgonderzoek

7.2.1 Omliggende buurt in de ontwikkeling meenemen

De oude wijk om het nieuwbouwplan heen moet worden mee ontwikkeld om te voorkomen dat deze oude buurt een te groot contrast gaat vormen met het nieuwbouwplan, zoals nu bij Le Medi wel het geval is. Op deze manier wordt voorkomen dat 'een oase in een getto wordt gerealiseerd'. Het is dan ook belangrijk om onderzoek te doen naar de invloed van de bebouwde omgeving op de woontevredenheid van bewoners van het nieuwbouwproject zelf.

7.2.2 Ontwikkelen van functioneel groen

Naast het realiseren van 'gewoon' openbaar groen is het ook van belang dat er voldoende functioneel openbaar groen in de buurt wordt gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een park. Dit betreft een betere aanvulling op het beperkte privégroen dan gewoon openbaar groen dat versnipperd in kleine stukken over de wijk is gesitueerd. Wellicht kan onderzoek hierbij inzichtelijk maken waaraan openbaar groen moet voldoen om een goede aanvulling te bieden op het beperkte privé groen.

7.2.3 Rekening houden met de privacy, ligging en bezonning

Wanneer de consument zelf de mogelijkheid heeft om de eigen woning te ontwikkelen is het van belang om goede afspraken te maken met betrekking tot de privacy, ligging en bezonning in en rond de woning. Dit moet voorkomen dan men later bijvoorbeeld bij elkaar naar binnen kijkt of dat een groot raam zo is gesitueerd dat er bij de buurman in de tuin kan worden gekeken.

7.2.4 Blijven toetsen van de kwaliteit

Het is van belang om de tevredenheid in de buurten te blijven toetsen en waar nodig om het toegepaste beleid aan te passen om zo irritatiepunten weg te nemen.

7.2.5 Ook meerdere wijken onderzoeken om zo betere conclusies te kunnen trekken

Tenslotte moet in de toekomst, wanneer meer wijken met intensieve laagbouw zijn gerealiseerd, nogmaals onderzoek worden gedaan om tot meer generaliseerbare conclusies te komen.

7.3 Evaluatie

Het schrijven van deze masterthesis was een uitdagende maar zeer leerzame ervaring. Voor dit onderzoek is gekozen voor een relatief brede onderzoeksopzet. Zo zijn naast de wijken met

intensieve laagbouw, ook de bloemkool en Vinex-wijken uitvoerig onderzocht. Wellicht was het beter geweest wanneer de focus gedurende het onderzoek meer op de wijken met intensieve laagbouw had gelegen. Op deze manier hadden wellicht meer wijken met intensieve laagbouw onderzocht kunnen worden, zodat op basis daarvan een beter toekomstperspectief had kunnen ontstaan. Hoewel er nu slechts twee wijken met intensieve laagbouw zijn onderzocht komen er toch een aantal belangrijke resultaten naar voren, waarmee tijdens de verdere ontwikkeling, rekening dient te worden gehouden om de wijken tot een succes te brengen.

Tevens is de afgenomen enquête relatief lang. Ondanks de hoge respons en de vele informatie die met de enquête is verkregen, had deze korter gemoeten. Ook had deze anders opgezet moeten worden. Hierdoor had de respons hoger kunnen uitvallen, omdat er simpelweg meer enquêtes in een bepaald tijdsbestek hadden kunnen worden afgenomen. Daarnaast had er wellicht beter gewerkt kunnen worden met parametrische testen.

Literatuur

Bosch, E., Sleutjes, B., & Ouwehand, A. (2012). *Stijl van leven, stijl van bouwen, 'Branding' en leefstijlen in gebiedsontwikkeling*. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft. Beschikbaar via: <http://kks.verdus.nl/upload/documents/Rapport%20%20Stijl%20van%20leven%20stijl%20van%20bouwen.pdf>. (geraadpleegd op 15 mei 2013)

Bouwfonds Ontwikkeling. (2011). Onderzoek dossier naar stedelijke woonmilieus. NAW dossier #39, 4-33. Beschikbaar via: http://ontwikkeling.ddg417.tamtam.nl/media/89332/naw_dossier_39_2011_def.pdf, (geraadpleegd op 15 maart 2013).

Bouwfonds Property Development. (2012). *Duitsland, Frankrijk, Nederland, Woningmarkten in perspectief*. Beschikbaar via: <http://www.bouwfondsreim.nl/~media/Files/Publi/1206NLMRRESEU.ashx> (geraadpleegd op 27 maart 2013)

Bruijne de, E., Wittebrood K., & Wouden van de R. (2001). *De stad in de omtrek, 'Problemen en perspectieven van de vier grootstedelijke gebieden in de Randstad'*. Beschikbaar via: http://www.scp.nl/Publicaties/Alle_publicaties/Publicaties_2001/De_stad_in_de_omtrek. (geraadpleegd op 21 maart 2013)

Butter, S., & Keers, G. (2001). *Vinex-uitleglocaties: op zoek naar differentiatie en particulier opdrachtgeverschap*. RIGO Research en Advies. Beschikbaar via: http://www.rigo.nl/Portals/0/particulier_opdrachtgeverschap.pdf (geraadpleegd op 10 april 2013)

Centraal Bureau voor de statistiek [CBS]. (2013). Bevolking vier grote steden groeit tot 2040 met 333 duizend inwoner [Persbericht]. Beschikbaar via: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/bevolkingstrends/archief/2012/2013-bevolkingstrends-groei-grote-steden-art.htm?RefererType=RSSItem>. (geraadpleegd op 28 maart 2013)

Changemagazine. (2010). Een compacte stad is een duurzame stad [Persbericht]. Beschikbaar via: http://www.changemagazine.nl/klimaatkennis/bouwen/een_compacte_stad_is_een_duurzame_stad (geraadpleegd op 28 maart 2013)

Com-wonen, ERA Bouw & Woonbron. (2008). *Wonen waar de zon altijd schijnt*. Beschikbaar via <http://www.zowilikwonen.nl/viewer/file.aspx?FileInfolD=636>. (geraadpleegd op 5 juni 2013).

Dam, F. van, & Visser, P. (2006). *De invloed van de woonomgeving op de woningprijs*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, (3), 48-53.

Dobber, J. (z,j). 'VINEX locaties'. Beschikbaar via: <http://www.ro-web.nl/2010/12/vinex-locatie/>. (geraadpleegd op 2 april 2013)

Eeden van, H. (4 november 2009). De compacte stad [Web log post]. Beschikbaar via: http://www.hansvaneeden.nl/architectuur/de_compacte_stad. (geraadpleegd op 9 februari 2013)

Eenink, P. (2007). *De Bloemkoolwijk een getto? Onderzoek naar de kwaliteit van de bloemkoolwijken in Nederland* (Master thesis Universiteit Utrecht, Utrecht). Beschikbaar via: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2007/11/01/de-bloemkoolwijk-een-getto.html> (geraadpleegd op 21 maart 2013)

Gemeente Groningen. (2003). *Bestemmingsplan Europapark, Voorschriften*. Beschikbaar via: http://fleximap.groningen.nl/documenten/bestemmingsplannen/voorschriften//NL.IMRO.00140000422PCPEuropapar-/v_NL.IMRO.00140000422PCPEuropapar-.pdf (geraadpleegd op 22 mei 2013)

Gemeente Hoorn. (2010). *Structuurvisie Hoorn Ontwerp*. Beschikbaar via: <http://www.hoorn.nl/Documenten/Internet/Actueel/Nieuws/2012/Ontwerp%20Structuurvisie%20Hoorn.pdf>. (geraadpleegd op 24 februari 2013)

Heijmans, T. (2012, november 12). Vinexwijk is helemaal niet saai, eenvormig of een getto. De Volkskrant. Beschikbaar via: <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/3353818/2012/11/26/Vinexwijk-is-helemaal-niet-saai-eenvormig-of-een-getto.dhtml> (geraadpleegd op 24 maart 2013)

Helleman, G. (2000). Woning deugt, woonomgeving niet: Zorgen voor de Vinex? Tijdschrift voor de volkshuisvesting, (3), 13-17

Jansen, M. (2009). *Leiden er meer wegen naar Rome? Een vergelijking van drie Europees gefinancierde probleemwijken*. (Master thesis Radboud Universiteit Nijmegen, Nijmegen). Beschikbaar via: <http://gpm.ruhosting.nl/mt/2009MASG17JansenMarcel.pdf> (geraadpleegd op 10 april 2013)

KAW architecten & adviseurs. (2009). Studie Intense Laagbouw Groningen. Beschikbaar via: http://www.kaw.nl/projecten/Intense_Laagbouw_Groningen.html. (geraadpleegd op 11 april 2013)

Keers, G. (2011). Neem wensen stedelijke woonconsument serieus. NAW dossier #39, 14-15. Beschikbaar via: http://ontwikkeling.dgd417.tamtam.nl/media/89332/naw_dossier_39_2011_def.pdf, (geraadpleegd op 15 maart 2013).

Keers, G., Hogenes, A., Pouw, N., & Giebers, I. (2004). *Het wie, wat en waar van de woonomgeving, Hulpmiddel bij integrale planontwikkeling*. (Report No. 83760). RIGO Research en Advies BV. Beschikbaar via http://www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/_p/itemID/1507/Het-wie--wat-en-waar-van-de-woonomgeving.aspx (geraadpleegd op 16 juni 2013)

Keers, G., Smeulders, E., & Teerlink, T. (2011). *Onderzoek: Toekomst voor stedelijke woningbouw?* (Report No. P15360). Beschikbaar via Bouwfonds: van http://ontwikkeling.bouwfonds.nl/media/89606/bf_kennisdocument-stedelijke-woningbouw-lr.pdf (geraadpleegd op 05 februari 2013)

Keers, G., Wildt De, R., Seijkens, T., & Sprenger, P. (2003). *Transparantie gemeentelijk grondprijsbeleid voor koopwoningen?* (Report No. 82070). RIGO Research en Advies BV. Beschikbaar via <http://www.rigo.nl/LinkClick.aspx?fileticket=bfscGqTAHmo%3D&tabid=67>. (geraadpleegd op 20 februari 2013)

Kleinhans, R.J., & Bolt, G.(2010). *Vertrouwen houden in de buurt, Verval, opleving en collectieve zelfredzaamheid in stadsbuurten*. NICIS Institute, beschikbaar via: <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3A4d3a21ec-7e2f-46b6-8695-924a2ceee98a/> (geraadpleegd op 27 april 2013)

Koolstra, T. (2012). *Het belang van de woonomgeving, Zorgt de woonomgeving voor woontevredenheid?* (Master thesis Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam). Beschikbaar via: <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MSRE/12/Koolstra.pdf>. (geraadpleegd op 21 mei 2013)

Leidelmeijer, K., Marlet, G., Woerkens van C., & Schulenberg, R. (2011). *Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken leefbaarheid en selectieve migratie*. RIGO Research en Advies BV. Beschikbaar via: http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/00/66/040531/717/omslagpunten_in_de_ontwikkeling_van_wijken.pdf (geraadpleegd op 10 april 2013)

- Lörzing, H., Klemm, W., Van Leeuwen, M., & Soekimin, S. (2006). *vinex! een morfologische verkenning*. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag. NAI Uitgevers, Rotterdam. Beschikbaar via, <http://www.pbl.nl/publicaties/2006/VINEX!-Een-morfologische-verkenning>. (geraadpleegd op 10 mei, 2013)
- Marlet, G., & Van Woerkens, C. (2007). *Op weg naar een Early Warning, Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk*. Stichting Atlas voor gemeenten. Beschikbaar via: www.wijkwijzer.nl/files/Op_weg_naar_early_warning.pdf. (geraadpleegd op 9 april 2013)
- Mee van der, T. (21 februari 2011). Vinex-wijk getto van de toekomst [Web log post]. Beschikbaar via: <http://www.motivaction.nl/content/vinex-wijk-getto-van-de-toekomst>. (geraadpleegd op 28 januari 2013).
- Meier, S. (2009). Le Medi: Mediterraan gevoel te koop in Rotterdam, *Over de aantrekkingskracht van gethematiseerde woningbouw voor de nieuwe stedelijke middenklasse*. Sociologie, jaargang 5, 2009, 277-299. Beschikbaar via http://www.stipo.nl/documenten/839_ic_avond_thuisgevoel/Meier_Mediterraan_gevoel_Sociologie.pdf. (geraadpleegd op 17 mei 2013)
- Motivaction research and strategy (2011). Vinex-wijk getto van de toekomst. Beschikbaar via: <http://www.motivaction.nl/content/vinex-wijk-getto-van-de-toekomst> (geraadpleegd op 15 maart 2013)
- Niederer, D. (2013). CONGRES Bloemkoolwijken: een uitgekookt concept Beschikbaar via: <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/6815-congres-bloemkoolwijken-een-uitgekookt-concept> (geraadpleegd op 7 oktober 2013)
- Nijveldt, J. (2009). Criteria voor nieuwe stadswijken met dorps gevoel. (Master thesis TU Delft, Delft). Beschikbaar via: http://www.jasperijsveldt.com/Update%20november%202009/PDF/ARTIKEL%20_Jasper%20Nijveldt_dorps%20wonen.pdf (geraadpleegd op 15 april 2013)
- NIROV. (2011). Rondslingerende driewielers en jacuzzihuizen, Stedelijke laagbouw in De Linie Groningen Beschikbaar via: http://nirov.platform31.nl/Upload/Verslag_De%20Linie_4%20november_2010.pdf. (geraadpleegd op 13 maart 2013)
- Planbureau voor de leefomgeving. (2010). De toekomst van de stad ligt in de regio [Persbericht]. Beschikbaar via: <http://www.pbl.nl/nieuws/persberichten/2010/20100622-De-toekomst-van-de-stad-ligt-in-de-regio>. (geraadpleegd op 4 februari, 2013)
- Raets, B. (2007). *Vinex-bewoners zijn geen doorsnee stedelingen*. CBS. Beschikbaar via: <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/4EA5CA8E-A40B-4413-9C8E-9EB768A4CC6E/0/2008k4b15p39art.pdf> (geraadpleegd op 18 april 2013)
- Ruiter, de. P.J. (2011). *Is er Toekomst voor de VINEX ? Handvatten voor verbetering van de kwaliteit van Vinex-locaties*. Beschikbaar via http://www.muad.nl/Publicaties/Masterproeven/downloads_getfilem.aspx?id=159788. (geraadpleegd op 18 mei 2013)
- Steinvoort, J. (2011). *De woonerfenis van een bloemkoolwijk, Over de invloed van de stedenbouwkundige structuur op sociale cohesie*. (Master thesis Erasmus Universiteit Rotterdam, Rotterdam). Beschikbaar via: <http://thesis.eur.nl/pub/10865/> (geraadpleegd op 19 april 2013)
- TU Delft, Department of Architecture. (2010). Intense laagbouw. Woningbouw in hoge dichtheden. Beschikbaar via <http://www.tudelft-architecture.nl/chairs/architecture-dwelling/research/intense-laagbouw>. (geraadpleegd op 20 februari 2013).

Ubink, M., & Van der Steeg, T. (2011). *Bloemkoolwijken: Analyse en perspectief*. Amsterdam, Nederland: SUN

Uytenhaak, R. (2008). *Steden vol ruimte, Kwaliteiten van dichtheid*. Uitgeverij 010. Beschikbaar via: http://books.google.nl/books/about/Steden_vol_ruimte.html?id=Q7-J8Cp1R2oC&redir_esc=y. (geraadpleegd op 13 maart 2013).

Uyterlinde, J.C.M., & Oude Ophuis, R.J.M. (2012). *Bloemkoolwijken toekomstbestendig maken*. SEV. Beschikbaar via: http://www.woonerven.nl/documents/Regioplan_bloemkoolwijken-toekomstbestendig-maken_2012-03-23.pdf (geraadpleegd op 12 mei 2013)

VPRO. (16 april 2012). Tegenlicht 'Making cities: De stad van de toekomst [video file]. Beschikbaar via: <http://tegenlicht.vpro.nl/afleveringen/2011-2012/Smart-City-UnLtd-.html> (geraadpleegd op 10 december 2012)

Wagenaar, C., Mens, N., Singelenberg, J., Visser, A.J., & Sparenberg, S. (2008). *De toekomst van de bloemkoolwijken*. SEV. Beschikbaar via: http://gemeente.groningen.nl/bsd/nieuws/de-stad-in-cijfers/publicaties/bloemkoolwijk_toekomst.pdf/view (geraadpleegd op 27 april 2013)

Wassenberg, F., & Lupi, T. (2011). *Sterke wooneerfwijken, Voorkomen is beter dan herstructureren*. Nicis Institute. Beschikbaar via: http://nicis.platform31.nl/Wat_doen_wij/Verspreiding/Docbank/Wonen/Wijken/Wijkenaanpak/Sterke_wooneerfwijken_Voorkomen_is_beter_dan_herstructureren:232896 (geraadpleegd op 16 april 2013)

WEBSITES

9292.nl

< <http://www.http://9292.nl/> > [Bezocht op 2 juli 2013]

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

<<http://www.cbsinuwbuurt.nl/#pageLocation=index>> [Bezocht op 28 juni 2013]

Gemeente Groningen

<<http://gemeente.groningen.nl/europapark/wonen-europapark>> [Bezocht op 20 mei 2013]

Gemeente Groningen Fleximaps

<<http://fleximap.groningen.nl/gnmaps/bestemmingsplannen/>> [Bezocht op 25 mei 2013]

Gemeente Rotterdam

< <http://www.dakparkrotterdam.nl/contact-opnemen-met-dakpark.html> > [Bezocht op 15 mei 2013]

Platform31

<<http://kennisbank.platform31.nl/pages/23827/Projecten/Rotterdam-Le-Medi.html>> [Bezocht op 8 mei 2013]

Stichting KUUB centrum particuliere bouw

<http://www.kuub.info/project.php?id=19#.UfZT4Y1M_oJ> [Bezocht op 19 mei 2013]

Wat is Vinex?

<http://www.vinex-locaties.nl/Infocorner/wat_is_vinex.htm> [Bezocht op 21 maart 2013]

Figuren

figuur voorkant thesis:

- Van Ringen Architecten Groningen, <http://www.vanringenarchitecten.nl/nieuws/iNLb%20VOGELVIEW.jpg>
[Bezocht op 29 juli 2013]

Figuur 4 De agglomeratie ontwikkeld zich en absorbeert het hinterland:

- Kuleuven, <http://www.kuleuven.be/VFT/Excursies/Antwerpen/begrippenlijst/begrippen/reurbanisatie.htm>
[Bezocht op 8 maart 2013]

Figuur 8 De structuur van de Vinex-wijk:

- Ro-Web, http://www.ro-web.nl/wp-content/uploads/2010/12/luchtfoto_volgerlanden.jpg
[Bezocht op 8 april 2013]

Figuur 14 De ligging en opzet van Le Medi:

- Google Maps, <https://maps.google.nl/> & Afritecture.org, <http://www.afritecture.org/wp-content/gallery/le-medi-pics/001-mbm-le-medi-0263.jpg> [Bezocht op 12 mei 2013]

Figuur 15 Verschillende type woningen:

- ERA Countrour, <http://www.eracontour.nl/nl/projecten/project-zoeken/project/6/le-medi/> [Bezocht op 12 mei 2013]

Figuur 16 Oaseplein en de openbare ruimte:

- Grosfeld, <http://1.bp.blogspot.com/NgEg3-1ZoNI/TMCEIfkbAKI/AAAAAAAAAw/mFcGUwfd9ns/s1600/DS-C04870.JPG> & ERA Countrour, <http://www.eracontour.nl/nl/projecten/project-zoeken/project/6/le-medi/>
[Bezocht op 12 mei 2013]

Figuur 17 Ligging De Linie:

- Google Maps, <https://maps.google.nl/> [Bezocht op 14 mei 2013]

Figuur 18 Verschillende type woningen:

- MIMOA, http://www.mimoa.eu/images/31575_l.jpg & RTV Noord, http://www.rtvnoord.nl/content/groningeninbeeld/pics/groningen/groot/groot_GroningenLinie01.jpg [Bezocht op 14 mei 2013]

Figuur 19 Openbaar groen en speelvoorzieningen:

- Google Maps, <https://maps.google.nl/> [Bezocht op 14 mei 2013]

Bijlage 1: Basisvoorwaarden woonomgeving & Aanvullende voorwaarden expliciete woonmilieus

Basis voorwaarden woonomgeving

Stedenbouwkundige opzet

- ✓ Differentiatie/variatie: het woongebied is gevarieerd en bewoners kunnen zich met het woongebied identificeren.
- ✓ Bebouwingsdichtheid en –hoogte in relatie tot open plekken en groen. Behoud van een menselijke maat is van belang.
- ✓ Ligging: houd rekening met de ligging van de wijk, bijvoorbeeld nabij bedrijven of grote infrastructurele werken (snelweg, spoorlijn), waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling. Houd rekening met onveilige en overlastsituaties als gevolg van de aanwezigheid van bedrijvigheid of winkels.
- ✓ Functiemenging: waar vallen win-winsituaties te behalen door het combineren van rood en groen of van woningen en voorzieningen.
- ✓ Overzichtelijkheid van de wijk: de verkaveling draagt bij aan een sociaal veilige ontsluitingsstructuur. De overgang van het bestaande naar het nieuwe woongebied wordt overzichtelijk en attractief vormgegeven (herkenbare en aantrekkelijke entrees).
- ✓ Overmaat: stedenbouwkundige plannen hebben een voldoende overmaat en bieden mogelijkheid voor latere invulling en/of uitbreiding, al naar gelang de behoefte.
- ✓ Toegankelijkheid: obstakels, niveaoverschillen en gebruik van halfverharding (grind) verhogen de kans op vallen; door deze minimaal te houden blijft de woonomgeving voor iedereen maximaal toegankelijk.

Woning

- ✓ Meer invloed in het proces: 90% van de woonconsumenten wil enige invloed op de bouw van hun woning, 50% heeft voorkeur voor particulier opdrachtgeverschap. De wensen van (potentiële) kopers ten aanzien van indeling, uitrusting, architectuur en afwerkingskwaliteit van woning en woonomgeving. Hiervoor is inspraak van belang: de consument dient invloed te hebben op het bouwproces. Binnen een projectmatig ontwikkeld bouwplan houdt dit bijvoorbeeld in dat er consumentgericht gebouwd wordt met keuzemogelijkheden in architectuur, woningindeling, meerwerk en materiaalgebruik. Besteed hier aandacht aan.
- ✓ Vraag naar bepaalde woningtypen: in Nederland is er vooral een tekort aan eengezinswoningen in de lage prijsklassen van het dure segment en in het middeldure segment. 70% van de (bovenmodale) huizenkopers accepteert de woning niet als die niet overeenkomt met het gewenste type. 68% van hen wil beslist een koopwoning, 10% wenst een luxe huurwoning. 75% zocht in 2001 een woning tot 300.000 euro. Gemiddeld hadden zij 265.000 euro over voor de gewenste woning.
- ✓ Differentiatie/variatie: de woningen zijn gevarieerd en bewoners kunnen zich met de eigen woning identificeren (herkenningspunten, niet alles hetzelfde).
- ✓ De situering van het woongebouw: deze is overzichtelijk en sociaal veilig, met name in stedelijke gebieden. Eventuele achterpaden zijn sociaal veilig, overzichtelijk en niet uitnodigend voor onbevoegden. Ook bezonning, uitzicht en privacy zijn hierbij belangrijke elementen.
- ✓ Woningtype in relatie tot omgevingskenmerken. Rust en privacy in en rond (een deel van) de woning wordt door het overgrote deel van de consumenten vereist. Slechts een zeer kleine groep wil echt bovenop de voorzieningen wonen.
- ✓ Voldoende buitenruimte. Voor eengezinswoningen is een voldoende grote tuin van groot belang, voor appartementen is een groot balkon of dakterras vereist (een loggia is hiervoor geen gewenst substituuut, én-én kan wel). Publiek groen mag niet te veel ten koste gaan van privé-groen.

- ✓ Plattegrond: met het oog op een lange economische levensduur is het zeer gewenst dat woningen een voldoende brede beukmaat en verdiepingshoogte hebben (breder dan 5,10 meter, hoger dan 2,60 meter). Dit draagt sterk bij aan de gebruikswaarde op lange termijn (toekomstwaarde). Ook enige overmaat in de woning is vereist, ten behoeve van individuele invullingen als een logeer- of hobbykamer of werken aan huis.
- ✓ Architectuur en materiaalgebruik. 70% van de consumenten wenst een traditioneel ontwerp met zadeldak.
- ✓ Goede isolatie van de woning, met het oog op burenlawaai, maar ook op duurzaamheid en energiebesparing.
- ✓ Entree: de toegang van wooncomplexen en voorzieningen moet uitnodigend zijn voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegden. De entree is toegankelijk, comfortabel en goed verlicht. Voor flats is het wenselijk dat de algemene ruimte is afgesloten voor onbevoegden. Toegankelijk, maar inbraakveilig is dus de eis.
- ✓ Toegankelijkheid: de woning dient voor alle groepen toegankelijk te zijn, ongeacht leeftijd, handicap, et cetera.
- ✓ Erfafscheidingen: zij kunnen een drempel zijn voor eventuele inbrekers en pottenkijkers. Voorwaarde is dat zij het zicht niet belemmeren voor weggebruikers. Goed nadenken over de erfafscheiding kan 'Gamma-terreur' voorkomen.

Bereikbaarheid/straatprofiel

- ✓ Openbaar vervoer: in (centrum)stedelijke wijken is de aanwezigheid van goede openbaarvervoervoorzieningen een pré, zeker in wijken waar veel jongeren en/of ouderen wonen.
- ✓ Auto-ontsluiting: een snelle en veilige auto-ontsluiting is niet voor alle wijken vereist, maar wel gewenst (vooral voor de suburbane wijken).
- ✓ Integraal denken over bereikbaarheid in relatie tot parkeren en doelgroepen: wordt gekozen voor goed openbaar vervoer of autobereikbaarheid (en dus voldoende parkeerplaatsen)?
- ✓ De gemeenschappelijke verkeersruimten moeten zo zijn ingericht dat ze geen aanleiding geven tot verkeersoverlast, geluidsoverlast of onveilige situaties.
- ✓ De aanwezigheid van (sociaal) veilige en aantrekkelijke verkeersroutes voor fietsverkeer en wandelaars.

Parkeren

- ✓ Er dient parkeergelegenheid te zijn voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van woningen en woongebouwen. Zeker in woonzorgzones moet er voldoende parkeergelegenheid op korte afstand van de woning zijn (i.v.v. extra gehandicaptenparkeerplaatsen).
- ✓ Aandachtspunten daarbij zijn het aantal parkeerplaatsen (geschikte parkeernorm) en de vorm van parkeren.
- ✓ Daarnaast geldt de eis dat parkeergelegenheid veilig is, bijvoorbeeld door een goed zicht op de geparkeerde auto's vanuit de woningen.
- ✓ Als in het ontwerp wordt gekozen voor geconcentreerde garages (of bergingen) moeten bouwers zich realiseren dat onoverzichtelijkheid ervan kan bijdragen aan de onveiligheidsbeleving en een bron van buurtoverlast kunnen betekenen. De zichtbaarheid van dergelijke complexen is gebaat bij de aanwezigheid van 'sociale controle'. Onoverzichtelijke concentraties vormen een kwetsbaar doelwit voor vandalisme en verloedering, zoals graffiti.
- ✓ Als gevolg van de toename van de mobiliteit zal het autogebruik verder toenemen. De verhoging van de parkeerdruk dient niet alleen in het openbaar gebied plaats te vinden. Een aanmerkelijk deel van de parkeervoorziening dient op eigen terrein of in een eigen gebouwde parkeervoorziening plaats te vinden.

Objecten openbare ruimte

- ✓ Het woongebied (inclusief tunnels en onderdoorgangen) is bij duisternis helder, niet verblindend en gelijkmatig verlicht.
- ✓ In buurten met weinig inpandige (privé-)stallingen en bij voorzieningen zijn voldoende veilige collectieve fietsparkeermogelijkheden.
- ✓ Haltes voor openbaar vervoer zijn goed zichtbaar. De haltes zijn zodanig transparant en verlicht dat wachtenden vanuit de omringende bebouwing gezien kunnen worden.
- ✓ Het straatmeubilair geeft geen aanleiding tot vandalisme, graffiti of buurtoverlast. Straatmeubilair is spaarzaam toegepast, dus alleen op plaatsen waar dit kan worden gemotiveerd door verwacht gebruik.
- ✓ Er is aandacht voor kwaliteit van inrichting. Waar mogelijk (d.w.z. financieel haalbaar) worden duurzame, bijzondere materialen en ontwerpen toegepast. Een bijzondere inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, ontwerp) heeft een positief effect op de beleving van de woonomgeving.
- ✓ Er is een beheerplan: daarin staan afspraken over de wijze waarop wordt zorg gedragen voor een blijvend 'schone, hele en veilige' woonomgeving. Het plan voorziet in procedures voor samenwerking en communicatie met bewoners en andere betrokkenen. Tijdige en toereikende reparaties en schoonmaak aan bestrating, muren, straatmeubilair, verlichting en ander openbaar meubilair.
- ✓ Het groen wordt zodanig structureel onderhouden dat belangrijk zicht niet wordt belemmerd en de (openbare) verlichting niet wordt gehinderd.
- ✓ Maatregelen worden getroffen om de overlast van hondenpoep tegen te gaan (bijvoorbeeld door het inrichten van hondenuitlaatplaatsen).
- ✓ Er vinden regelmatig controles plaats op vervuiling, vernieling en graffiti.

Groen en water

- ✓ Privé-groen en water versus publiek groen/water. Realiseer dat woonconsumenten een eigen buitenruimte zeer van belang vinden. Zeker in meer landelijke milieus is het niet gewenst als de keuze voor veel publieke ruimte ten koste gaat van privé-terrein (tuin, tuin aan water, aanlegsteiger, vaarwater).
- ✓ Zorg dat privé-groen ook daadwerkelijk privé-groen is. Rust en privacy zijn van belang.
- ✓ In een wijk is ruimte om te recreëren. Laat de woningen profiteren van het aanwezige groen en water (oriëntatie): zij dragen bij aan een attractieve en overzichtelijke woonomgeving met mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik (spelen, wandelen, publieksactiviteiten, vissen, etc.).
- ✓ Er is aandacht besteed aan de aankleding van het publiek groen (geen groen om het groen).
- ✓ Verspreid in het woongebied zijn kleinere (groene) plekken gelegen, onder andere ten behoeve van speelruimte.
- ✓ De inrichting van het groen (park, binnentuin) voor omwonenden moet niet kwetsbaar zijn voor vandalisme en buurtoverlast en mag de kwetsbaarheid voor inbraak in de omliggende woningen niet vergroten.

Voorzieningen

- ✓ Van de woonconsumenten wenst 60-70% een winkelvoorziening in de buurt; 40-50% stelt de aanwezigheid van een park, school en bushalte op prijs. De bebouwing, groen en, voor gezinnen, de voorzieningen voor kinderen zijn voor waardering van de woonomgeving belangrijker dan de winkelvoorzieningen, parkeren en openbaar vervoer.
- ✓ Het voorzieningengebied is aantrekkelijk en kan als ontmoetingsplaats in het woongebied functioneren.
- ✓ Voorzieningen die veel publiek en verkeer - denk aan bovenwijkse, of multifunctionele (welzijns)voorzieningen, horeca en buurthuizen - trekken, zijn zo gelegen dat zo weinig mogelijk overlast voor de omgeving ontstaat.

- ✓ Buiten de winkeltijden is er geen onbewoonde en verlaten sfeer, die uitnodigt tot criminaliteit en/of onveiligheidsgevoelens oproept. Boven een aanzienlijk deel van de winkels liggen woningen, die zicht hebben op het voorzieningengebied. Looproutes van en naar de voorzieningen liggen in het zicht van deze woningen.
- ✓ Er zijn zowel speelvoorzieningen voor (kleine) kinderen als jongeren. De speelplekken en ontmoetingsplaatsen voor de jeugd zijn afgestemd op de behoefte en zo gesitueerd dat toezicht mogelijk is.
- ✓ Synergie van woningen en voorzieningen: denk na over de mogelijkheid specifieke voorzieningen te realiseren als toevoeging van identiteit aan een woongebied, bijvoorbeeld 'wonen en golf'.

Aanvullende woonwensen voor het centrum stedelijk woonmilieu

Centrumstedelijk woonmilieu

Volledig centrumstedelijke wijken worden niet vaak meer ontwikkeld. Het gaat vooral om herontwikkelings- en inbreidingslocaties, veelal van beperkte omvang. Van belang is dus vaak dat de ontwikkelingen passen binnen de bestaande omgeving. De ontwikkelingen hebben over het algemeen een behoorlijke bebouwingsdichtheid, dit vraagt van de bouwer dat hij alert moet zijn op privacy, rust, sociale veiligheid en voldoende hoogwaardige publieke ruimte. Onder staan de voorwaarden voor de (her)ontwikkeling van een centrumstedelijk milieu.

- ✓ Voldoende grondgebonden woningen. 40-50% van de consumenten met een vraag naar centrumstedelijke milieus wil een grondgebonden stadswoning.
- ✓ Groot en gevarieerd aanbod aan (winkel)voorzieningen in de nabijheid; goed bereikbaar per voet, fiets en ov.
- ✓ Grootschalige groene openbare ruimte, zoals een park. Dit is voorwaarde voor een leefbare wijk. Over het algemeen geldt, hoe hoger de bebouwingsdichtheid, hoe groter de behoefte aan publiek groen. De openbare ruimte dient voldoende kwaliteit te hebben (hoge gebruikswaarde, niet vandalismegevoelig).
- ✓ Bus/tramhalte in de buurt aanwezig.
- ✓ Kansen grijpen om auto's uit het straatbeeld te weren (ondergronds parkeren).
- ✓ Gezelligheid en levendigheid in de buurt (uitgaansgelegenheden), maar deze hebben geen negatieve invloed op de rust en privacy in de woning. 80% van de consument wenst een luw woonmilieu, slechts 20% vindt drukte in de directe woonomgeving gewenst.
- ✓ Kwaliteit van de woonomgeving bezien in relatie tot de prijs van de woningen. In stedelijke milieus is de woningprijs namelijk een zeer bepalende factor voor consumenten.
- ✓ Behoud aanwezige historische elementen (ze hebben een positief effect op de beoordeling van de woonomgeving).
- ✓ Grijp kansen om seniorenwoningen toe te voegen; een groot deel van de woningen in centrumstedelijke milieus is niet gelijkvloers. De voorkeur gaat uit naar 'gewone' woningen die goed toegankelijk zijn en aangesloten zijn op een zorginfrastructuur (zorg aan huis). De vraag naar wonen in serviceflats en verzorgingshuizen is beperkt.
- ✓ Voorkom leegstand, met het oog op de (kwetsbare) leefbaarheid van stedelijke milieus.
- ✓ Voor gezinnen en ouderen rust en veiligheid, voor gezinnen speelvoorzieningen, scholen en crèches.

Stedelijke 'buitencentrum' milieus

Echte stedelijke 'buitencentrum' milieus van verschillende typen voor- en naoorlogse woonwijken worden niet meer in de uitleg ontwikkeld, maar vooral herontwikkeld. Het gaat om herstructurering van vroeg-naoorlogse portiekwijken en flatwijken uit de jaren 1960 en '70. De wijken hebben vaak te veel van hetzelfde, zoals kleine goedkope huurflats, te weinig privé-(buiten)ruimte en eengezinshuizen en te veel (semi-)openbare ruimte, en bovenal ook een sociale problematiek rondom veiligheid en werkloosheid. Bij de herontwikkeling dient in ieder geval gestreefd te worden naar meer woning- en bewonersdifferentiatie door het toevoegen van andere woningtypen (grondgebonden, meer luxe in verschillende prijsklassen) of het opwaarderen van bestaande woningen, zoals het verticaal samenvoegen van portiekflats tot herenhuizen in een rij. Herstructureringswijken kunnen een behoorlijke omvang hebben. Of rekening gehouden moet worden met de bestaande structuur van de wijk is sterk afhankelijk van de mate waarin sloop-nieuwbouw wordt gepleegd dan wel woningen behouden blijven. De herontwikkeling van buitencentrummilieus kan twee kanten op; naar een meer stedelijk milieu met veel voorzieningen of naar een meer suburbaan milieu met grondgebonden woningen met tuin. Voor meer suburbane herontwikkeling kunnen ook nog steeds zeer gewaardeerde oude typen buitencentrummilieus als referentie dienen, zoals de 'particuliere tuinwijk' en het 'herenhuismilieu'. Voorwaarden voor (her)ontwikkeling van buitencentrummilieus zijn:

- ✓ Meer woningdifferentiatie met meer luxe in de woning (deels nieuwbouwkwaliteit in eigentijdse stedelijke woonvormen). Ook woningen met privé-buitenruimte moeten worden toegevoegd aan dit milieu. Een aanzienlijk deel van de consumenten met een vraag naar dit milieu wenst een grondgebonden woning met tuin.
- ✓ Voldoende kwaliteit en gebruikswaarde openbare ruimte: niet vandalismegevoelig, adequaat beheer.
- ✓ Voldoende openbare parkeergelegenheid in de buurt. Door de aanwezigheid van hoogbouw is de mogelijkheid van parkeren op eigen erf beperkt. Bovendien is de autovriendelijkheid een sterk punt van het milieu.
- ✓ Goede voorziening voor openbaarvervoer in de buurt van de woning (belangrijker nog dan voor het centrumstedelijke milieu).
- ✓ Kwaliteit van de voorzieningen op peil houden (winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt). Dit is een sterk punt van dit type milieus.
- ✓ Geen leegstand; dit moet worden voorkomen.
- ✓ Kwaliteit van de woonomgeving in relatie tot de prijs van de woningen. Dit is nog belangrijker dan in centrumstedelijke milieus, omdat behalve de prijs van de woning ook de woningkwaliteit (grootte, indeling) belangrijk is. De kwaliteit van de woonomgeving mag dus niet te veel ten koste gaan van de kwaliteit van de woning of een prijsopdrijvend effect hebben op de woningprijs.

Specifiek voor herstructureringswijken:

- ✓ Betrekken van bewoners bij de planontwikkeling, dat leidt tot een betere wijk.
- ✓ Doorbreken eenzijdigheid in de voorraad door het toevoegen van andere woningtypen (typen, prijsklassen), waaronder grondgebonden woningen mét buitenruimte.
- ✓ Aanpakken leefbaarheidsproblemen (overlast, onveiligheid).
- ✓ Beheersbaarheid openbare ruimte: nadenken over de inrichting van de wijk (park, afval, groen, speelvoorzieningen) in relatie tot het gebruik ervan en risico's van overlast.
- ✓ Evenwicht realiseren publiek groen en privé-groen.
- ✓ Toevoegen rust en privacy aan woningen (ondanks het stedelijke wonen).

Groenstedelijk woonmilieu

Onder groenstedelijke milieus worden vooral de suburbane grootschaligere Vinex-wijken aan de rand van stedelijke gebieden verstaan. Modale gezinnen met kinderen oefenen een grote vraag uit op dit woonmilieu. 'Door-Vinexen' is echter niet gewenst. De consumenten hebben over het algemeen behoefte aan ruimere kavels, meer variatie in woningtypen (identiteit) en meer betrokkenheid bij de inrichting van de woning en woonomgeving, met bijvoorbeeld veel vrije kavels, woningbouw met particulier opdrachtgeverschap (van zelf bouwen tot en met catalogusbouw). Groenstedelijke milieus kunnen ook als dorpse of landelijke milieus worden ontwikkeld. Bij een hogere economische groei neemt de behoefte aan 'Vinex-milieus' af ten behoeve van landelijk dorpse milieus. Eisen ten aanzien van groenstedelijke milieus zijn:

- ✓ Een groot deel van de woningen heeft een klassieke oriëntatie (gewone voortuin en grote achtertuin, voortuin tegenover voortuin). Van de bovenmodale huizenkopers wenst 40% een vrijstaande woning en 30% een 2/1-kapwoning. Slechts 8% van de consumenten in suburbane milieus heeft een uitgesproken voorkeur voor een appartement. Dit betreft vooral ouderen.
- ✓ Bouw vooral grondgebonden woningen: de vraag naar appartementen in suburbane milieus is zeer beperkt. Alleen ouderen hebben soms een uitgesproken voorkeur voor een appartement. 42% van de (bovenmodale) consumenten heeft de voorkeur voor een middeldure of dure vrijstaande woning. Op de Vinex-locaties in de Randstad is tot nu toe slechts 6% als vrijstaande woning ontwikkeld.
- ✓ Woningen met tuinen of buitenruimte van enige omvang.
- ✓ Voldoende differentiatie. Eén grote wijk met rijwoningen in een dichtheid van 40 woningen per hectare is niet wenselijk. Ontwikkel gevarieerde plukjes woningen met een eigen sfeer (woonconcepten). Maak daarbij gebruik van aanwezige kwaliteiten van de locatie (water, groen) en de vraag naar voorzieningen (tenniswonen, wonen en golf).
- ✓ Rustige, groene, ruime en veilige woonomgeving.
- ✓ De aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt, sportvelden en scholen zijn van belang. Gezinnen met kinderen hechten bovendien veel waarde aan de bebouwing en het groen.
- ✓ Verkeersveilig, en goed bereikbaar per auto.
- ✓ Woningen met kwaliteit van (vrij) uitzicht.
- ✓ Landschappelijke elementen dichtbij (zichtbaar, voelbaar).
- ✓ Voldoende parkeernorm, waarbij er zowel parkeermogelijkheid op de kavel is, als in de openbare ruimte.
- ✓ Goed nadenken of, hoe en waar er behoefte is aan eigen initiatief rond kavel en openbare ruimte (veel huishoudens waarderen dit eigen initiatief niet).

Specifiek voor uitleglocaties:

- ✓ Vooral grondgebonden woningen met privé-groen realiseren (minimaal 70%).
- ✓ Voldoende ruime kavels (geen postzegels).
- ✓ Ruime parkeernorm.
- ✓ Woonmilieudifferentiatie (geen lange, eentonige rijen eengezinswoningen).
- ✓ Nieuwe productmarktcombinaties (woonconcepten).
- ✓ Tijdige openbaarvervoer-, zorg- en winkelvoorzieningen.

Bijlage 2: SWOT-analyse bloemkoolwijken

	Sterk	Zwak	Kans	Bedreiging
Woningen en woonmilieus	<ul style="list-style-type: none"> - Betaalbare eengezinskoopwoningen - Goede p/k verhouding - Goede kwaliteit <1980 	<ul style="list-style-type: none"> - Eenzijdige woningvoorraad en woonmilieus - Negatieve waardeontwikkeling - Kwaliteit >1980 - Complexen met gestapelde laagbouw - Extern imago 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleine ingrepen volstaan - Preventief ontwikkelen en beheren 	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten herstructurering rotte plekken - Particulier onderhoud - Minder aantrekkelijk voor niet-gezinnen - Binding stad-wijk
Bewoners	<ul style="list-style-type: none"> - Kindvriendelijke gezinswijk - Hoog aandeel beroepsbevolking - Lange woonduur 	<ul style="list-style-type: none"> - Negatief migratiesaldo - Dalende soc-ec positie 	<ul style="list-style-type: none"> - Kindvriendelijke gezinswijk - Ouderen faciliteren - Zzp-ers faciliteren - Potentie actieve bewoners benutten 	<ul style="list-style-type: none"> - Vergrijzing, ontgroening - Inkomensontwikkeling - Afnemende bevolkingsomvang - Instroom zwakkere groepen
Fysieke omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - Groen, ruimte, water - Autoluw - Verkeersveilig 	<ul style="list-style-type: none"> - Beheerlasten openbaar gebied - Slijtage openbare ruimte - Diffuse verkeersstructuur - Parkeren 	<ul style="list-style-type: none"> - Beter beheerd en minder groen - Functiemenging - Toevoegingen - Bereikbaarheid vergroten 	<ul style="list-style-type: none"> - Veranderde beleving en gebruik - Voordeel autoluwheid vermindert
Sociale omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - Veel ontmoetingsplekken - Binding met de plek 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontmoetingsplekken in onbruik - Sociale controle wordt belemmerd 	<ul style="list-style-type: none"> - Leefstijlen differentiëren - Nieuwe collectiviteit vormgeven 	<ul style="list-style-type: none"> - Botsende leefstijlen - Individualisme en afzijdigheid
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - Concentratie van voorzieningen - Ontmoetingsplek 	<ul style="list-style-type: none"> - Afnemend draagvlak - Veranderd gebruik - Afstand tot centrale voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Facelift - Functiemenging 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaalvergroting - Lokale bezuinigingen

Bron: Wassenberg & Lupi, 2011

Bijlage 3: De enquête

Algemene kenmerken

1. Wat is de samenstelling van uw huishouden?

- Alleenstaand
- Met partner
- Met partner en thuiswonende kind(eren)
- Met thuiswonende kind(eren)

2. Hoe oud zijn uw kinderen?

- Ik heb geen kinderen
- 0 t/m 4 jaar
- 5 t/m 12 jaar
- 13 t/m 18 jaar
- 19 jaar of ouder

3. Wat is uw leeftijd?

- Tot 30 jaar
- 30 tot 40 jaar
- 40 tot 50 jaar
- 50 tot 60 jaar
- 60 jaar of ouder

4. Bent u:

- Werkzaam in dienstverband
- Werkzaam als zelfstandig ondernemer
- Momenteel niet aan het werk
- Aan het studeren
- Met pensioen

5. Wat is het totale bruto inkomen van uw huishouden?

- Tot € 16.500
- € 16.500 - € 33.000
- € 33.001 - € 66.000
- Meer dan € 66.000

6. Hoe lang woont u in deze woning?

- 0 tot 1 jaar
- 1 tot 2 jaar
- 2 tot 3 jaar
- 3 tot 4 jaar
- 4 tot 5 jaar
- 5 tot 6 jaar

Woningkeuze

7. Waarom heeft u destijds voor deze woning gekozen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- De woonomgeving/ het woonconcept sprak mij aan
 - De woning sprak mij aan
 - Nabije ligging van voorzieningen
 - Nabije ligging van werk
 - Anders, namelijk _____
-

8. Welke vormen van buitenruimte heeft uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Tuin
 - Balkon
 - Dakterras
 - Anders, namelijk _____
-

9. Verwacht u op korte termijn (binnen 3 jaar) te verhuizen

- Ja
- Nee (u kunt vraag 10 overslaan)

10. Waarom verwacht u te verhuizen?

Persoonlijke redenen (veranderende werk- gezinssituatie, etc.)

De buurt bevalt mij niet, omdat _____

De woning bevalt mij niet, omdat _____

Tevredenheid woning & woonomgeving

11. In hoeverre is de scheiding tussen openbaar en privé groen duidelijk?

- Zeer duidelijk
- duidelijk
- Neutraal
- Onduidelijk
- Zeer onduidelijk

14. Hoe vaak voelt u zich 's avonds onveilig in de buurt?

- Nooit
- Bijna nooit
- Soms
- Vaak
- Altijd

12. Hoe is het imago van de wijk?

- Zeer goed
- Goed
- Redelijk
- Slecht
- Zeer slecht

15. Er zijn onoverzichtelijke plekken in de wijk die sociale controle bemoeilijken?

- Zeer mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Mee oneens
- Zeer mee oneens

13. In hoeverre bent u het eens met de stelling; Ik voel mij thuis op de plek waar ik nu woon?

- Zeer mee eens
- Mee eens
- neutraal
- Mee oneens
- Zeer mee oneens

16. Hoe goed kent u de bewoners in uw straat?

- Zeer goed
- Goed
- Neutraal
- Niet goed
- Helemaal niet

17. Hoe beoordeelt u de onderstaande **eigenschappen van uw woning**?

	Goed	voldoende	matig	slecht
De grootte				
De indeling				
Milieuvriendelijkheid van de woning				
Geluidsisolatie van de woning				
De prijs/ kwaliteit verhouding				
Grootte van uw privé buitenruimte				
Privacy in- en rond uw woning				
De woning in het algemeen				

18. Hoe beoordeelt u de onderstaande **fysieke elementen van uw buurt?** (De Linie)

	Goed	voldoende	matig	slecht
Woningdichtheid				
De ligging van de woning met betrekking tot uitzicht en bezonning				
Leegstand in de buurt				
Hoeveelheid openbaar groen				
Kwaliteit van het openbare groen				
De kwaliteit van de bebouwde omgeving				
Variatie in de bebouwing (niet eentonig)				
De fysieke elementen in het algemeen				

19. Hoe beoordeelt u de onderstaande **functionele elementen van uw buurt?** (De Linie)

	Goed	voldoende	matig	slecht
Infrastructuur				
Parkeren				
Beschikbaarheid openbaar vervoer				
Winkelaanbod in de directe omgeving				
Scholen in de directe omgeving				
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)				
Sportmogelijkheden				
Kinderdagverblijven				
Speelvoorzieningen				
Voorzieningen voor jongeren				
Werkgelegenheid				
De functionele elementen in het algemeen				

20. Hoe beoordeelt u de onderstaande **sociale elementen van uw buurt?** (De Linie)

	Goed	voldoende	matig	slecht
Bevolkingssamenstelling				
Samengaan van verschillende culturen				
Betrokkenheid van de bewoners				
Opleidingsniveau in de buurt				
Gemiddeld inkomen in de buurt				
Werkloosheidspercentage				
Veiligheid & sociale controle in de buurt				
De sociale elementen in het algemeen				

21. In hoeverre hebben de onderstaande onderdelen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? (De Linie)

	Verbeterd	Gelijk gebleven	Verslechterd
Hoeveelheid openbaar groen			
Kwaliteit van het openbare groen			
Uitstraling van privé groen			
De kwaliteit van de bebouwde omgeving			
Parkeergelegenheid in de buurt			
Beschikbaarheid openbaar vervoer			
Winkels in de directe omgeving			
Scholen in de directe omgeving			
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)			
Sportmogelijkheden			
Kinderdagverblijven			
Speelvoorzieningen in de buurt			
Werkgelegenheid in de buurt			
Betrokkenheid van de bewoners			
Bevolkingssamenstelling			
Werkloosheid			
Het veiligheidsgevoel in de buurt			

22. In hoeverre hebben de volgende onderdelen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? (De Linie)

	Verbeterd	Gelijk gebleven	Verslechterd	Niet van toepassing
Overlast door (hang) jongeren				
Voorzieningen voor jongeren				
Overlast door diefstal/ inbraken				
Overlast door drugsgebruik				
Overlast door zwerfafval				

23. Wat ziet u als succesfactoren van de buurt? (meerdere antwoorden mogelijk) (De Linie)

- Nabijheid stadscentrum
- Het concept dat aan de buurt is meegegeven
- Nabijheid voorzieningen
- Kwaliteit van de woning
- Kwaliteit van de woonomgeving (groen, water, etc.)
- Anders, namelijk _____

24. Wat ziet u als verbeterpunten voor de buurt? (De Linie)

Dank u voor het invullen van deze enquête!

Bijlage 4: Enquête uitkomsten Le Medi te Rotterdam

Vraag 1: Samenstelling van het huishouden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Alleenstaand	1	2,9	2,9	2,9
Met partner	8	22,9	22,9	25,7
Met partner en thuiswonende kinderen	22	62,9	62,9	88,6
Met thuiswonende kinderen	4	11,4	11,4	100,0
Total	35	100,0	100,0	

Vraag 2: Leeftijd kinderen

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Geen kinderen	6	17,1	17,1	17,1
0 t/m 4 jaar	9	25,7	25,7	42,9
5 t/m 12 jaar	12	34,3	34,3	77,1
13 t/m 18 jaar	5	14,3	14,3	91,4
19 jaar of ouder	3	8,6	8,6	100,0
Total	35	100,0	100,0	

Vraag 3: Leeftijd respondent

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tot 30 jaar	5	14,3	14,3	14,3
30 tot 40 jaar	18	51,4	51,4	65,7
40 tot 50 jaar	7	20,0	20,0	85,7
50 tot 60 jaar	5	14,3	14,3	100,0
Total	35	100,0	100,0	

Vraag 4: Type werk

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Werkzaam in dienstverband	22	62,9	62,9	62,9
Werkzaam als zelfstandig ondernemer	8	22,9	22,9	85,7
Momenteel niet aan het werk	1	2,9	2,9	88,6
Aan het studeren	1	2,9	2,9	91,4
Met pensioen	1	2,9	2,9	94,3
Missing	2	5,7	5,7	100,0
Total	35	100,0	100,0	

Vraag 5: Hoogte van het totale bruto inkomen

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tot €16.500	1	2,9	2,9	2,9
€16.500- €33.000	3	8,6	8,6	11,4
€33.001- €66.000	13	37,1	37,1	48,6
>€66.000	12	34,3	34,3	82,9
Missing	6	17,1	17,1	100,0
Total	35	100,0	100,0	

Vraag 6: Aantal jaren in de woning

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 0 tot 1 jaar	1	2,9	2,9	2,9
1 tot 2 jaar	1	2,9	2,9	5,7
2 tot 3 jaar	4	11,4	11,4	17,1
3 tot 4 jaar	2	5,7	5,7	22,9
4 tot 5 jaar	27	77,1	77,1	100,0
Total	35	100,0	100,0	

Woningkeuze

7. Waarom heeft u destijds voor deze woning gekozen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- De woonomgeving/ het woonconcept sprak mij aan 68.8%
 De woning sprak mij aan 54.3%
 Nabije ligging van voorzieningen 48.6%
 Nabije ligging van werk 22.9%
 Anders, namelijk 8.6%

8. Welke vormen van buitenruimte heeft uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Tuin 31.4%
 Balkon 11.4%
 Dakterras 57.1%
 Anders, namelijk 0%

9. Verwacht u op korte termijn (binnen 3 jaar) te verhuizen

- Ja 34.3%
 Nee (u kunt vraag 10 overslaan) 65.7%

10. Waarom verwacht u te verhuizen?

- Persoonlijke redenen (veranderende werk- gezinssituatie, etc.) 14.3%
 De buurt bevalt mij niet, omdat 14.3%
 De woning bevalt mij niet, omdat 5.7%

11. Scheiding openbaar- en privé groen

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Zeer duidelijk	8	22,9	22,9	22,9
Duidelijk	20	57,1	57,1	80,0
Neutraal	7	20,0	20,0	100,0
Total	35	100,0	100,0	

12. Imago van de buurt

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Zeer goed	1	2,9	2,9	2,9
	Goed	13	37,1	37,1	40,0
	Redelijk	16	45,7	45,7	85,7
	Slecht	4	11,4	11,4	97,1
	Zeer slecht	1	2,9	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

13. Thuis voelen in de wijk

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Zeer mee eens	9	25,7	25,7	25,7
	Mee eens	21	60,0	60,0	85,7
	Neutraal	4	11,4	11,4	97,1
	Mee oneens	1	2,9	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

14. Onveilig voelen

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Nooit	11	31,4	31,4	31,4
	Bijna nooit	15	42,9	42,9	74,3
	Soms	8	22,9	22,9	97,1
	Vaak	1	2,9	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

15. Onoverzichtelijke plekken in de buurt

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Mee eens	10	28,6	28,6	28,6
	Neutraal	15	42,9	42,9	71,4
	Mee oneens	8	22,9	22,9	94,3
	Zeer mee oneens	2	5,7	5,7	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

16. Kennen van de burens

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Zeer goed	4	11,4	11,4	11,4
	Goed	17	48,6	48,6	60,0
	Neutraal	11	31,4	31,4	91,4
	Niet goed	3	8,6	8,6	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

17. Hoe beoordeelt u de onderstaande **eigenschappen van uw woning?**

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende
De grootte	62.9%	25.7%	11.4%	0%
De indeling	54.3%	37.1%	5.7%	2.9%
Milieuvriendelijkheid van de woning	45.7%	48.6%	5.7%	0%
Geluidsisolatie van de woning	48.6%	34.3%	14.3%	2.9%
De prijs/ kwaliteit verhouding	57.1%	28.6%	11.4%	2.9%
Grootte van uw privé buitenruimte	42.9%	48.6%	8.6%	0%
Privacy in- en rond uw woning	37.1%	57.1%	5.7%	0%
De woning in het algemeen	71.4%	25.7%	0%	2.9%

18. Hoe beoordeelt u de onderstaande fysieke elementen van uw buurt? (Le Medi)

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende	Missing
Woningdichtheid	37.1%	60%	2.9%	0%	0%
De ligging van de woning met betrekking tot uitzicht en bezonning	40%	51.4%	5.7%	2.9%	0%
Leegstand in de buurt	42.9%	34.3%	20%	2.9%	0%
Hoeveelheid openbaar groen	22.9%	42.9%	28.6%	5.7%	0%
Kwaliteit van het openbare groen	22.9%	40%	34.3%	2.9%	0%
De kwaliteit van de bebouwde omgeving	25.7%	54.3%	14.3%	5.7%	0%
Variatie in de bebouwing (niet eentonig)	37.1%	48.6%	14.3%	0%	0%
De fysieke elementen in het algemeen	34.3%	51.4%	11.4%	2.9%	0%

19. Hoe beoordeelt u de onderstaande functionele elementen van uw buurt? (Le Medi)

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende	Missing
Infrastructuur	54.3%	34.3%	11.4%	0%	0%
Parkeren	54.3%	37.1%	8.6%	0%	0%
Beschikbaarheid openbaar vervoer	77.1%	22.9%	0%	0%	0%
Winkelaanbod in de directe omgeving	62.9%	31.4%	0%	5.7%	0%
Scholen in de directe omgeving	34.3%	34.3%	22.9%	8.6%	0%
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)	57.1%	37.1%	5.7%	0%	0%
Sportmogelijkheden	22.9%	42.9%	25.7%	8.6%	0%
Kinderdagverblijven	37.1%	25.7%	31.4%	0%	5.7%
Speelvoorzieningen	28.6%	42.9%	22.9%	2.9%	2.9%
Voorzieningen voor jongeren	2.9%	42.9%	42.9%	8.6%	2.9%
Werkgelegenheid	8.6%	57.1%	22.9%	8.6%	2.9%
De functionele elementen in het algemeen	14.3%	65.7%	17.1%	0%	2.9%

20. Hoe beoordeelt u de onderstaande sociale elementen van uw buurt? (Le Medi)

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende	Missing
Bevolkingssamenstelling	42.9%	48.6%	8.6%	0%	0%
Samengaan van verschillende culturen	45.7%	48.6%	2.9%	2.9%	0%
Betrokkenheid van de bewoners	31.4%	51.4%	17.1%	0%	0%
Opleidingsniveau in de buurt	48.6%	34.3%	14.3%	0%	2.9%
Gemiddeld inkomen in de buurt	37.1%	42.9%	17.1%	0%	2.9%
Werkloosheidspercentage	25.7%	25.7%	34.3%	2.9%	11.4%

Veiligheid & sociale controle in de buurt	31.4%	42.9%	22.9%	2.9%	0%
De sociale elementen in het algemeen	34.3%	48.6%	14.3%	0%	2.9%

21. In hoeverre hebben de onderstaande onderdelen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? (Le Medi)

	Verbeterd	Gelijk gebleven	Verslechterd	Missing
Hoeveelheid openbaar groen	45.7%	48.6%	2.9%	2.9%
Kwaliteit van het openbare groen	42.9%	48.6%	5.7%	2.9%
Uitstraling van privé groen	51.4%	42.9%	2.9%	2.9%
De kwaliteit van de bebouwde omgeving	43.3%	60%	2.9%	2.9%
Parkeergelegenheid in de buurt	11.4%	82.9%	2.9%	2.9%
Beschikbaarheid openbaar vervoer	20%	77.1%	0%	2.9%
Winkels in de directe omgeving	34.3%	57.1%	5.7%	2.9%
Scholen in de directe omgeving	8.6%	82.9%	5.7%	2.9%
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)	14.3%	82.9%	0%	2.9%
Sportmogelijkheden	2.9%	85.7%	8.6%	2.9%
Kinderdagverblijven	2.9%	80%	14.3%	2.9%
Speelvoorzieningen in de buurt	11.4%	80%	5.7%	2.9%
Werkgelegenheid in de buurt	0%	74.3%	14.3%	11.4%
Betrokkenheid van de bewoners	11.4%	62.9%	22.9%	2.9%
Bevolkingssamenstelling	5.7%	85.7%	5.7%	2.9%
Werkloosheid	0%	68.6%	20%	11.4%
Het veiligheidsgevoel in de buurt	8.6%	77.1%	11.4%	2.9%

22. In hoeverre hebben de volgende onderdelen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? (Le Medi)

	Verbeterd	Gelijk gebleven	Verslechterd	Niet van toepassing	Missing
Overlast door (hang) jongeren	8.6%	45.7%	14.3%	28.6%	2.9%
Voorzieningen voor jongeren	0%	60%	8.6%	28.6%	2.9%
Overlast door diefstal/ inbraken	5.7%	45.7%	28.6%	17.1%	2.9%
Overlast door drugsgebruik	5.7%	45.7%	14.3%	31.4%	2.9%
Overlast door zwerfafval	8.6%	45.7%	28.6%	14.3%	2.9%

23. Wat ziet u als succesfactoren van de buurt? (meerdere antwoorden mogelijk) (Le Medi)

<input type="checkbox"/> Nabijheid stadscentrum	71.4%
<input type="checkbox"/> Het concept dat aan de buurt is meegegeven	48.6%
<input type="checkbox"/> Nabijheid voorzieningen	37.1%
<input type="checkbox"/> Kwaliteit van de woning	51.4%
<input type="checkbox"/> Kwaliteit van de woonomgeving (groen, water, etc.)	37.1%
<input type="checkbox"/> Anders, namelijk	11.4%

24. Wat ziet u als verbeterpunten voor de buurt? (Le Medi)

Bijlage 5: Enquête uitkomsten De Linie te Groningen

Algemene kenmerken

Vraag 1: Samenstelling van het huishouden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Met partner	9	19,6	19,6	19,6
Met partner en thuiswonende kinderen	32	69,6	69,6	89,1
Met thuiswonende kinderen	5	10,9	10,9	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Vraag 2: Leeftijd kinderen

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Geen kinderen	8	17,4	17,4	17,4
0 t/m 4 jaar	2	4,3	4,3	21,7
5 t/m 12 jaar	23	50,0	50,0	71,7
13 t/m18 jaar	10	21,7	21,7	93,5
19 jaar of ouder	3	6,5	6,5	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Vraag 3: Leeftijd respondent

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 30 tot 40 jaar	4	8,7	8,7	8,7
40 tot 50 jaar	25	54,3	54,3	63,0
50 tot 60 jaar	16	34,8	34,8	97,8
60 jaar of ouder	1	2,2	2,2	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Vraag 4: Type werk

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Werkzaam in dienstverband	39	84,8	84,8	84,8
Werkzaam als zelfstandig ondernemer	7	15,2	15,2	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Vraag 5: Hoogte van het totale bruto inkomen

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tot €16.500	1	2,2	2,2	2,2
€33.001- €66.000	13	28,3	28,3	30,4
>€66.000	26	56,5	56,5	87,0
Missing	6	13,0	13,0	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Vraag 6: Aantal jaren in de woning

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 0 tot 1 jaar	1	2,2	2,2	2,2
1 tot 2 jaar	3	6,5	6,5	8,7
2 tot 3 jaar	1	2,2	2,2	10,9
3 tot 4 jaar	1	2,2	2,2	13,0
4 tot 5 jaar	14	30,4	30,4	43,5
5 tot 6 jaar	26	56,5	56,5	100,0
Total	46	100,0	100,0	

Woningkeuze

7. Waarom heeft u destijds voor deze woning gekozen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- De woonomgeving/ het woonconcept sprak mij aan 78.3%
- De woning sprak mij aan 52.2%
- Nabije ligging van voorzieningen 47.8%
- Nabije ligging van werk 28.3%
- Anders, namelijk 17.4%

8. Welke vormen van buitenruimte heeft uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Tuin 97.8%
- Balkon 15.6%
- Dakterras 44.4%
- Anders, namelijk patio 2.2%

9. Verwacht u op korte termijn (binnen 3 jaar) te verhuizen

- Ja 13%
- Nee (u kunt vraag 10 overslaan) 87%

10. Waarom verwacht u te verhuizen?

- Persoonlijke redenen (veranderende werk- gezinssituatie, etc.) 8.7%
- De buurt bevalt mij niet, omdat 2.2%
- De woning bevalt mij niet, omdat 2.2%

Tevredenheid woning & woonomgeving

Vraag 11: Scheiding openbaar- en privé groen

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Zeer duidelijk	23	50,0	50,0	50,0
	Duidelijk	21	45,7	45,7	95,7
	Neutraal	2	4,3	4,3	100,0
	Total	46	100,0	100,0	

Vraag 12: Imago van de buurt

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Zeer goed	22	47,8	47,8	47,8
	Goed	24	52,2	52,2	100,0
	Total	46	100,0	100,0	

Vraag 13: Thuisvoelen in de wijk

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Zeer mee eens	26	56,5	56,5	56,5
	Mee eens	18	39,1	39,1	95,7
	Neutraal	2	4,3	4,3	100,0
	Total	46	100,0	100,0	

Vraag 14: Onveilig voelen

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Nooit	25	54,3	54,3	54,3
	Bijna nooit	18	39,1	39,1	93,5
	Soms	3	6,5	6,5	100,0
	Total	46	100,0	100,0	

Vraag 15: Onoverzichtelijke plekken in de buurt

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Mee eens	6	13,0	13,0	13,0
	Neutraal	14	30,4	30,4	43,5
	Mee oneens	24	52,2	52,2	95,7
	Zeer mee oneens	2	4,3	4,3	100,0
	Total	46	100,0	100,0	

Vraag 16: Kennen van de burens

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Zeer goed	6	13,0	13,0	13,0
Goed	30	65,2	65,2	78,3
Neutraal	6	13,0	13,0	91,3
Niet goed	4	8,7	8,7	100,0
Total	46	100,0	100,0	

17. Hoe beoordeelt u de onderstaande eigenschappen van uw woning?

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende
De grootte	80.4%	17.4%	2.2%	0%
De indeling	71.7%	23.9%	4.3%	0%
Milieuvriendelijkheid van de woning	60.9%	37%	2.2%	0%
Geluidsisolatie van de woning	80.4%	13%	6.5%	0%
De prijs/ kwaliteit verhouding	71.7%	23.9%	4.3%	0%
Grootte van uw privé buitenruimte	43.5%	28.3%	28.3%	0%
Privacy in- en rond uw woning	43.5%	45.7%	10.9%	0%
De woning in het algemeen	80.4%	17.4%	2.2%	0%

18. Hoe beoordeelt u de onderstaande fysieke elementen van uw buurt? (De Linie)

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende	Missing
Woningdichtheid	19.6%	54.3%	21.7%	2.2%	2.2%
De ligging van de woning met betrekking tot uitzicht en bezonning	43.5%	32.6%	21.7%	2.25	0%
Leegstand in de buurt	87%	10.9%	2.2%	0%	0%
Hoeveelheid openbaar groen	26.1%	30.4%	41.3%	2.2%	0%
Kwaliteit van het openbare groen	39.1%	30.4%	30.4%	0%	0%
De kwaliteit van de bebouwde omgeving	71.7%	23.9%	4.3%	0%	0%
Variatie in de bebouwing (niet eentonig)	63%	34.8%	2.2%	0%	0%
De fysieke elementen in het algemeen	50%	45.7%	4.3%	0%	0%

19. Hoe beoordeelt u de onderstaande functionele elementen van uw buurt? (De Linie)

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende	Missing
Infrastructuur	80.4%	17.1%	2.2%	0%	0%
Parkeren	63%	26.1%	10.9%	0%	0%
Beschikbaarheid openbaar vervoer	80.4%	15.2%	2.2%	0%	2.2%
Winkelaanbod in de directe omgeving	60.9%	37%	2.2%	0%	0%
Scholen in de directe omgeving	63%	26.1%	4.3%	0%	6.5%
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)	50%	34.8%	15.2%	0%	0%
Sportmogelijkheden	60.9%	32.6%	6.5%	0%	0%
Kinderdagverblijven	37%	43.5%	6.5%	0%	13%
Speelvoorzieningen	60.9%	26.1%	10.9%	0%	2.2%
Voorzieningen voor jongeren	17.4%	32.6%	32.6%	8.7%	8.7%
Werkgelegenheid	32.6%	41.3%	17.4%	0%	8.7%
De functionele elementen in het algemeen	45.7%	52.2%	2.2%	0%	0%

20. Hoe beoordeelt u de onderstaande **sociale elementen van uw buurt?** (De Linie)

	Goed	voldoende	matig	onvoldoende	Missing
Bevolkingssamenstelling	80.4%	15.2%	2.2%	2.2%	0%
Samengaan van verschillende culturen	47.8%	34.8%	15.2%	2.2%	0%
Betrokkenheid van de bewoners	52.2%	43.5%	4.3%	0%	0%
Opleidingsniveau in de buurt	82.6%	17.4%	0%	0%	0%
Gemiddeld inkomen in de buurt	76.1%	19.6%	2.2%	0%	2.2%
Werkloosheidspercentage	65.2%	21.7%	6.5%	0%	6.5%
Veiligheid & sociale controle in de buurt	63%	37%	0%	0%	0%
De sociale elementen in het algemeen	67.4%	30.4%	2.2%	0%	0%

21. In hoeverre hebben de onderstaande onderdelen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? (De Linie)

	Verbeterd	Gelijk gebleven	Verslechterd	Missing
Hoeveelheid openbaar groen	78.3%	17.4%	2.2%	2.2%
Kwaliteit van het openbare groen	69.6%	23.9%	4.3%	2.2%
Uitstraling van privé groen	63%	34.8%	0%	2.2%
De kwaliteit van de bebouwde omgeving	52.2%	43.5%	2.2%	2.2%
Parkeergelegenheid in de buurt	19.6%	73.9%	4.3%	2.2%
Beschikbaarheid openbaar vervoer	80.4%	17.4%	0%	2.2%
Winkels in de directe omgeving	15.2%	82.6%	0%	2.2%
Scholen in de directe omgeving	8.7%	84.8%	0%	6.5%
Zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)	21.7%	76.1%	0%	2.2%
Sportmogelijkheden	13%	84.8%	0%	2.2%
Kinderdagverblijven	4.3%	78.3%	0%	17.4%
Speelvoorzieningen in de buurt	76.1%	19.6%	0%	4.3%
Werkgelegenheid in de buurt	23.9%	58.7%	4.3%	13%
Betrokkenheid van de bewoners	21.7%	76.1%	0%	2.2%
Bevolkingssamenstelling	2.2%	91.3%	2.2%	4.3%
Werkloosheid	2.2%	73.9%	4.3%	19.6%
Het veiligheidsgevoel in de buurt	15.2%	80.4%	2.2%	2.2%

22. In hoeverre hebben de volgende onderdelen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? (De Linie)

	Verbeterd	Gelijk gebleven	Verslechterd	Niet van toepassing	Missing
Overlast door (hang) jongeren	4.3%	34.8%	15.2%	43.5%	2.2%
Voorzieningen voor jongeren	4.3%	47.8%	10.9%	32.6%	4.3%
Overlast diefstal/ inbraken	2.2%	41.3%	43.5%	10.9%	2.2%
Overlast door drugsgebruik	0%	43.5%	10.9%	43.5%	2.2%
Overlast door zwerfafval	0%	58.7%	19.6%	19.6%	2.2%

23. Wat ziet u als succesfactoren van de buurt? (meerdere antwoorden mogelijk) (De Linie)

- | | |
|---|-------|
| <input type="checkbox"/> Nabijheid stadscentrum | 95.6% |
| <input type="checkbox"/> Het concept dat aan de buurt is meegegeven | 57.8% |
| <input type="checkbox"/> Nabijheid voorzieningen | 64.4% |
| <input type="checkbox"/> Kwaliteit van de woning | 75.6% |
| <input type="checkbox"/> Kwaliteit van de woonomgeving (groen, water, etc.) | 60% |
| <input type="checkbox"/> Anders, namelijk | 8.9% |