



## Kwetsbare wijken in beeld

Matthijs Uyterlinde en Jeroen van der Velden (Plaform31)

## **Uitgave**

Platform31  
Den Haag, maart 2017

Auteurs: Matthijs Uyterlinde en Jeroen van der Velden  
Met medewerking van: Niels Gastkemper, Freek Liebrand, Mitchel Koppers en Nuha Al Sader

### **Platform31**

De gezamenlijke ruimte waar mensen wonen, werken en samenleven is het domein van Platform31. We zitten bovenop maatschappelijke ontwikkelingen, zien waar het gaat schuren en onderzoeken wat nodig is om problemen op te lossen. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap om tot een aanpak te komen waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Stedelijke vernieuwing in transitie	6
1.2 Hoe staan de kwetsbare wijken ervoor?	7
1.3 Leeswijzer	8
<b>2 Stedelijke vernieuwing in vogelvlucht</b>	<b>10</b>
2.1 Rijksbeleid: van wederopbouw tot Agenda Stad	10
2.2 Terugkerende discussies en lessen uit het verleden	13
2.3 Wat heeft de vernieuwing van de stad opgeleverd?	13
<b>3 Leefbaarheidsontwikkeling in kwetsbare wijken</b>	<b>16</b>
3.1 Leefbaarheid tussen 2002 en 2014	16
3.2 Vier clusters kwetsbare wijken	17
3.3 Wat maakt het verschil?	19
<b>4 Twaalf wijken onder de loep</b>	<b>21</b>
4.1 Overeenkomsten en verschillen tussen de twaalf wijken	21
4.2 Ontwikkelingen in het fysieke domein	23
4.3 Ontwikkelingen in het sociale domein	28
4.4 Samenwerking en financiering	33
<b>5 Conclusies</b>	<b>35</b>
5.1 Leefbaarheid in de lift, maar niet in alle kwetsbare wijken	35
5.2 Impasse in de wijkaanpak	36
5.3 Tijd voor een nieuw perspectief	37
<b>Bijlage 1 Leefbaarheid en statistische kerngegevens per wijk</b>	<b>39</b>



# Samenvatting

De afgelopen twintig jaar zijn veel Nederlandse stadswijken ingrijpend verbeterd. Sinds eind jaren negentig investeerden de steden, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen en met steun van het Rijk, miljoenen in de verbetering van kwetsbare wijken. Door de economische crisis en door gewijzigd overheidsbeleid, raakte de stedelijke vernieuwing de afgelopen vijf jaar echter in een impasse. In dit rapport brengt Platform31 in beeld hoe de kwetsbare wijken ervoor staan.

Op basis van de Leefbaarometer is een analyse gemaakt van de ontwikkeling van de leefbaarheid in alle wijken die in deze eeuw als kwetsbaar of problematisch bestemd zijn. Veel wijken maakten sinds 2002 – conform de landelijke trend – een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid door. Vanaf 2012 verandert het beeld, omdat bij het merendeel van de onderzochte wijken de stijgende lijn stopt. Een derde van deze wijken vertoont tussen 2012 en 2014 zelfs een achteruitgang. Voor de bewoners van deze wijken was de verbetering in 2014 weer verleden tijd. Omdat de Leefbaarometer geen inzicht verschaft in verklaringen, is ter duiding en interpretatie een kwalitatieve analyse uitgevoerd van twaalf wijken. Deze wijken, die door G32-steden zijn ingebracht omdat zij zien dat de ontwikkeling van deze wijken stagneert, hebben gemeen dat er de afgelopen decennia geen grootschalige vernieuwing of verbetering van de woningvoorraad plaatsvond.

De twaalf case studies laten zien dat de ruimtelijk-fysieke vernieuwing in veel wijken vrijwel volledig is stilgevallen. Corporaties renoveerden wel op kleine schaal sociale huurwoningen, maar ze bedienen geen middengroepen meer. Ook marktpartijen investeren nauwelijks in deze wijken. Daardoor staat differentiatie – het werken aan gemengde wijken – onder druk. Daarnaast treffen ontwikkelingen als extramuralisering, instroom uit de maatschappelijke opvang en de toewijzing van woningen aan statushouders, deze wijken relatief sterk. En door toenemende concentraties van kwetsbare huishoudens groeit de druk op het sociale domein. Decentralisaties van rijksbeleid luidden echter een zoektocht in naar nieuwe manieren van (samen)werken, terwijl buurtcentra werden gesloten wegens bezuinigingen en de corporatiesector zich terugtrok uit het sociale domein. Het gevolg is dat, parallel aan de afnemende rijksbemoeienis, ook op lokaal niveau de aandacht voor kwetsbare wijken afnam. Visievorming kwam tot stilstand, de samenwerking tussen gemeente, corporaties en instellingen werd afgeschaald en lokaal opgebouwde kennis erodeerde.

De economische crisis, de ingezakte woningmarkt, de versoering van de verzorgingsstaat, de decentralisaties in het sociale domein, in combinatie met de beëindiging van het wijkenbeleid, hebben weerslag gehad op het leefklimaat in kwetsbare wijken. Als concentraties van kansarme groepen verder toenemen, raken de grenzen van het incasseringsvermogen van deze wijken in zicht. Nu de economie weer aantrekt, is het tijd om de kwetsbare wijken van een nieuwe impuls te voorzien. Een nieuw perspectief voor kwetsbare wijken impliceert niet het afstoffen van het wijkenbeleid. Het kan ook prangende kwesties als aangrijpingspunt nemen, waarvan wijken de vindplaats zijn: van verduurzaming tot segregatie, van schuldenproblematiek tot eenzaamheid, van maatschappelijke spanningen tot ondermijnende criminaliteit. De veranderde rolverdeling tussen overheden, de aantrekkende economie en de energietransitie bieden nieuwe mogelijkheden om het leefklimaat in kwetsbare wijken te verbeteren.

# 1 Inleiding

Veel steden groeien en zijn aantrekkelijker dan ooit. Onder de vlag van stedelijke vernieuwing is de afgelopen decennia een langlopend beleidsprogramma gevoerd, aangejaagd door budgetten van het Rijk, ingevuld door gemeenten en gevoed door investeringen van woningcorporaties en marktpartijen. In veel steden zijn voormalige probleemwijken getransformeerd tot aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus. Veel energie is gestoken in de ruimtelijke vernieuwing van kwetsbare wijken en de daarmee verbonden maatschappelijke en economische thema's. Met veel resultaat, blijkt uit evaluaties van het grotestedenbeleid (GSB) en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Hele wijken zijn herkenbaar en onherkenbaar opgeknapt. Niet alleen omdat er veel woningen zijn vernieuwd en de openbare ruimte opnieuw is ingericht. Ook werden lage inkomensbuurten aantrekkelijk gemaakt voor middeninkomens. En er is werk gemaakt van sociale en economische programma's om kwetsbare groepen meer perspectief te bieden om mee te doen in de samenleving.

## 1.1 Stedelijke vernieuwing in transitie

De afgelopen vijf jaar is de overheidsrol veranderd. In 2008 werd de decentralisatie van het ruimtelijke ordeningsbeleid ingeluid, later gevolgd door decentralisaties in het sociale domein, de beëindiging van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) in 2014 en de introductie van de nieuwe Woningwet (2015). De economische crisis zette de investeringscapaciteit van overheden, corporaties en marktpartijen onder druk. Met de veranderde regie van overheidswege en de daarmee samenhangende nieuwe spelregels, lopen ook geldstromen anders dan voorheen. Het initiatief ligt nu bij de steden, die actief zoeken naar nieuwe wegen om het leefklimaat in kwetsbare wijken op peil te houden.

6

Hoewel sommigen bij het aflopen van het ISV in 2014 spraken van 'het einde van de stedelijke vernieuwing', is het vernieuwen van steden van alle tijden. Er wordt nog altijd meer gebouwd dan gesloopt en de stad raakt steeds compacter. Duidelijk is wel dat de terminologie in de loop der tijd is veranderd. Begrippen als 'stadssanering', 'krotopruijing' en 'stadsvernieuwing' groeiden via 'herstructurering', 'stedelijke vernieuwing' en 'wijkenaanpak' naar begrippen als 'stedelijke transformatie', 'organische gebiedsontwikkeling' en 'revitalisering'. In essentie doelen al deze termen echter op hetzelfde type activiteit: het verbeteren van de stad door fysiek-ruimtelijke activiteiten in stedelijk gebied, vaak in combinatie met sociale maatregelen.

Nu de periode van grootschalige, gecentraliseerde wijkvernieuwing achter ons ligt, zetten de meeste gemeenten in op sociale aanpakken om hun kwetsbare wijken voor afglijden te behoeden. In lijn met het rijksbeleid wordt veel verwacht van eigen initiatief, actief burgerschap en sociaal ondernemerschap. Het Platform31-programma 'Ecologie van de Stedelijke Vernieuwing' (2014-2016) ondersteunde een reeks *bottom-up* initiatieven om de stad te vernieuwen of te verbeteren. Van kleinschalige stadslandbouw middenin een wijk, tot lege bedrijfspanden die worden omgebouwd tot creatieve broedplaatsen of tot woningen voor de middenklasse in lege kantoren. Daarbij werd duidelijk dat kleinschalige *bottom-up* projecten vaak sociale waarde genereren, maar dat die door gevestigde partijen als gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars niet altijd wordt gezien. Ook liet het programma zien dat initiatieven die 'van onderop' ontstaan niet altijd een pasklaar antwoord bieden voor de sociale en fysieke problemen die in kwetsbare wijken aan de orde van de dag zijn. Uit verschillende steden komen signalen dat sommige wijken zowel in fysiek als sociaal opzicht achteruit

gaan. Vanuit de G32 is er bezorgdheid over dreigende segregatie – mede gevoed door recente studies van het Planbureau voor de Leefomgeving, de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid en het Sociaal en Cultureel Planbureau.<sup>1</sup> Ook zijn er zorgen over toenemende sociale problematiek onder huishoudens en over veiligheidsproblemen die, onder andere door de dreiging van criminaliteit en radicalisering, de rechtsstaat en de open samenleving kunnen aantasten. Onder laagopgeleide bevolkingsgroepen stijgt de werkloosheid, want onder andere door robotisering en automatisering neemt het aantal laaggekwalificeerde banen af. In het fysieke domein laaien discussies op over dreigende verschraling van de openbare ruimte en verslechterende betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. De fysieke herstructurering die eind jaren negentig voortvarend is ingezet, is vrijwel overal tot stilstand gekomen.

### Het veranderende discours rond het wijkenbeleid

De afgelopen decennia zijn verschillende begrippen en benamingen gehanteerd voor de gebieden waarop het rijksbeleid gericht was. De terminologie weerspiegelde in zekere mate de teneur van het beleid. Lag in de jaren negentig nog het accent op de problemen die in betreffende wijken werden waargenomen – destijds ging het over ‘probleemwijken’, ‘probleemgebieden’ of ‘achterstandswijken’ – een jaar of tien later verschoof het accent van denken in problemen naar denken in termen van kansen (‘prachtwijk’ en ‘krachtwijk’). De veertig wijken die te boek stonden als ‘Vogelaarwijken’ werden later herdoopt tot het neutralere ‘aandachtswijken’. Nu het stiller is geworden rond de wijkaanpak, lijkt ook het discours aan herziening toe. In dit rapport hanteren we de term *kwetsbare wijken*, omdat die ons inziens recht doet aan de positie waarin de wijken die in dit rapport centraal staan zich bevinden: lokale overheden en andere betrokken partijen onderkennen dat deze wijken nieuwe aandacht nodig hebben en ze zijn zoekende hoe dit vorm en inhoud moet krijgen.

7

## 1.2 Hoe staan de kwetsbare wijken ervoor?

In dit rapport gaan we op zoek naar de huidige staat van de kwetsbare wijken in Nederland. Hoe staan deze wijken ervoor? Welke problemen tekenen zich vandaag de dag af? Wat voor aanpakken zetten de steden in om negatieve tendensen te keren? Welke partijen spelen daarbij een actieve rol? Welke geldstromen worden aangewend? In het kennisprogramma ‘Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing’ onderzoekt Platform31 in samenwerking met de G32 wat wijkaanpak anno 2017 betekent. Welke vraagstukken doemen op, welke oplossingen worden daartoe ingezet en welke beleidskaders zijn daarbij nodig? In dit rapport brengen we de huidige situatie in de Nederlandse kwetsbare wijken in kaart – enerzijds via een beschrijvende kwantitatieve analyse van de ontwikkeling van de leefbaarheid op lange termijn, anderzijds via kwalitatieve, verdiepende cases studies van twaalf kwetsbare stadswijken. Deze onderzoeksmethoden zijn complementair.

### Stap 1: Brede analyse van de leefbaarheidsontwikkeling

In opdracht van Platform31 onderzocht RIGO hoe de leefbaarheid zich tussen 2002 en 2014 in kwetsbare wijken heeft ontwikkeld en welke factoren mogelijk een rol spelen in de bloei of het verval van wijken. Hiertoe is gebruik gemaakt van de Leefbaarometer<sup>2</sup>, een in opdracht van het Rijk ontwikkeld instrument om de leefbaarheid op wijk- en buurtniveau te meten. Deze kwantitatieve studie richt zich op circa 140 stadswijken die in de afgelopen vijftien jaar als kwetsbaar of problematisch

<sup>1</sup> Zie: *De verdeelde triomf* (Planbureau voor de Leefomgeving, 2016), *Hoe ongelijk is Nederland?* (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 2014) en *Gescheiden werelden* (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2014).

<sup>2</sup> <http://www.leefbaarometer.nl/home.php>

bestempeld zijn. Voor deze wijken is de leefbaarheidsontwikkeling in kaart gebracht, in algemene zin en op de afzonderlijke dimensies van de Leefbaarometer. Ook is onderzocht hoe de ontwikkeling van deze wijken zich verhoudt tot het landelijk gemiddelde en tot de G32-steden.<sup>3</sup> In dit rapport vatten we de belangrijkste uitkomsten samen; het volledige rapport 'Aandachtswijken op eigen kracht' is als aparte download (via [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)) beschikbaar.

### **Stap 2: Twaalf wijken nader onder de loep**

De analyse van de leefbaarheidsontwikkeling (stap 1) is beschrijvend: ze geeft geen inzicht in verklaringen voor de gesignaleerde trends. Ter duiding en inkleuring van de statistische analyses van de Leefbaarometer is daarom een kwalitatieve verdieping uitgevoerd van een twaalfstal kwetsbare wijken – in dit rapport de 'Platform31-wijken' genoemd. Naast het verzamelen en analyseren van beleidsdocumenten (wijkvisies, wijkontwikkelingsplannen, uitvoeringsprogramma's en voortgangsrapportages, et cetera) is in alle wijken een groepsinterview gehouden met beleidsmakers, professionals van diverse uitvoeringsorganisaties (denk aan woningcorporaties, welzijnswerk, politie, maatschappelijk werk), lokale ondernemers en actieve bewoners.

De twaalf wijken zijn door de betrokken steden op eigen initiatief ingebracht, omdat ze er op dit moment bezig zijn met de opzet of uitvoering van een 'wijkenaanpak nieuwe stijl' of omdat de steden zich oriënteren op een toekomstige aanpak of intensivering van de aanpak – vaak omdat er indicaties zijn dat de wijk dreigt af te glijden. Hoewel deze wijken geen representatieve steekproef vormen van alle Nederlandse kwetsbare wijken anno 2017, vormt deze groep wijken een interessante dwarsdoorsnede. De kwalitatieve verdieping maakt duidelijk hoe de gesignaleerde leefbaarheidsontwikkelingen zich in de dagelijkse praktijk manifesteren. Tegen welke problemen, knelpunten en dilemma's lopen stedelijke beleidsmakers, woningcorporaties en instellingen aan in het werken aan leefbare wijken? De twaalf case studies zijn eveneens als bijlage 'Wijkanalyses' bij dit rapport te downloaden.

8

### **Stap 3: Op zoek naar nieuwe samenwerkings- en financieringsmodellen**

Tot slot gaan we in dit Platform31-programma 'Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing', samen met partijen die in deze twaalf wijken actief zijn, op zoek naar vruchtbare aanpakken om de sociale, fysieke en economische kwaliteit van kwetsbare wijken op peil te houden. In een reeks interactieve themabijeenkomsten wisselen beleidsmakers en professionals uit deelnemende steden kennis en ervaringen uit over vernieuwende aanpakken en methodieken. De oogst van de derde stap, de nieuwe oplossingen, samenwerkings- en financieringsvormen worden gebundeld in een aparte publicatie die in het voorjaar van 2017 verschijnt.

## **1.3 Leeswijzer**

Voordat we dieper ingaan op de huidige staat van de kwetsbare wijken in Nederland, plaatsen we in hoofdstuk 2 eerst in perspectief hoe de steden de laatste decennia met behulp van rijksbeleid en inzet van lokale stakeholders hebben gewerkt aan leefbare wijken. We vatten de beleidshistorie van de vernieuwing van steden in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog samen en beschrijven welk beleidsinstrumentarium van invloed is geweest op de ontwikkeling van steden en wijken. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 3 op basis van Leefbaarometer-data in beeld hoe de leefbaarheid zich de

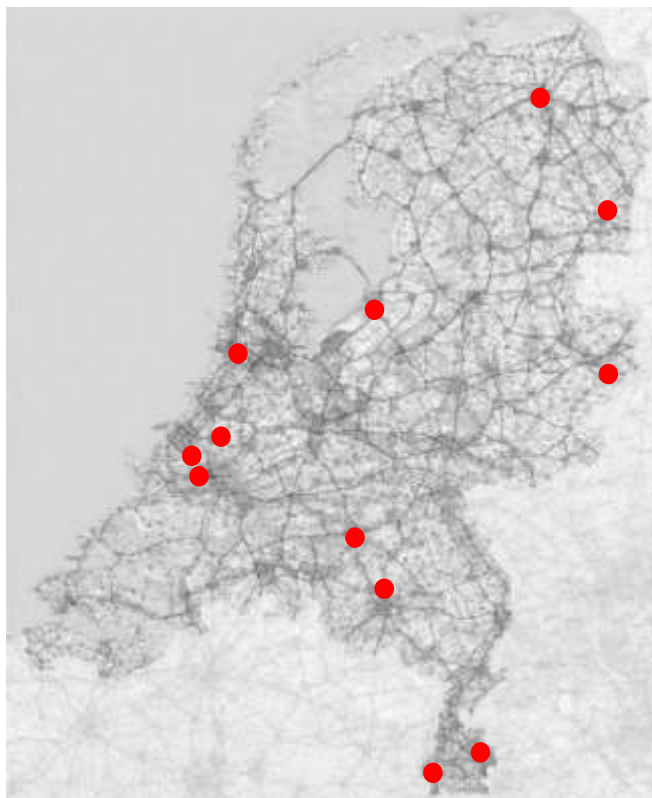
---

<sup>3</sup> De huidige 38 gemeenten van de G32 zijn: Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Hoorn, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Oss, Roosendaal, Sittard-Geleen, Schiedam, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle.



afgelopen vijftien jaar ontwikkelde in de stadswijken die deze eeuw bestempeld zijn als kwetsbaar of problematisch. In hoofdstuk 4 gaan we op basis van de kwalitatieve verdieping van twaalf wijken uitgebreid in op de hoe de wijken er vandaag de dag voorstaan. Ter afsluiting zetten we in hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies op een rij.

Figuur 1.1: Overzicht 'Platform31-wijken'



1. Selwerd (Groningen)
2. Angelslo (Emmen)
3. Jol/Galjoen (Lelystad)
4. Meerwijk (Haarlem)
5. Dolphia (Enschede)
6. Meerzicht (Zoetermeer)
7. Buitenhof (Delft)
8. Schiedam-Oost (Schiedam)
9. Gestelse Buurt (Den Bosch)
10. Jagershoef (Eindhoven)
11. Kerkrade-West (Kerkrade)
12. Mariaberg (Maastricht)

## 2 Stedelijke vernieuwing in vogelvlucht

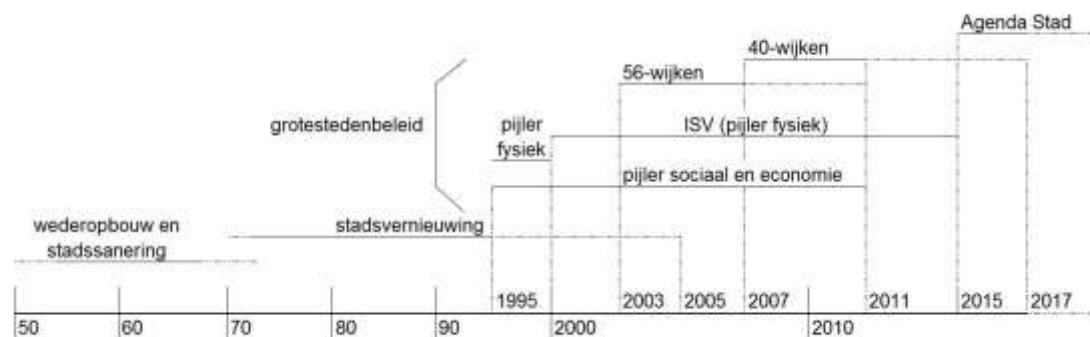
In dit hoofdstuk beschrijven we hoe Nederlandse steden zich de laatste decennia onder invloed van overheidsbeleid en inzet van lokale stakeholders hebben ontwikkeld. Meer specifiek geven we een samenvatting van de beleidshistorie van de vernieuwing van steden in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog. Welke beleidstendensen zien we die van invloed zijn geweest op de positie van de stad en de wijken in Nederland? Welke lessen kunnen we uit het verleden trekken en wat heeft dit beleid de steden opgeleverd?

### 2.1 Rijksbeleid: van wederopbouw tot Agenda Stad

Al sinds de Woningwet van 1901 bestaat er beleidsinstrumentarium ter vernieuwing van (binnen)steden en wijken. Landelijk beleid kwam pas echt op gang na de Tweede Wereldoorlog. Figuur 2.1 geeft de tijdlijn van het rijksbeleid weer. Eerst is alle aandacht in de steden gericht op herstel van oorlogsschade. In de jaren vijftig verschuift het beleid in de steden richting sanering en krotopruijing. In de binnensteden worden 'krotten' in oude wijken gesloopt om plaats te maken voor veelal economische functies, zoals grootschalige kantoorpanden, moderne winkelboulevards, verkeersdoorbraken en parkeergarages (*cityvorming*). Voor bewoners uit saneringsgebieden worden op grote schaal nieuwe uitbreidingswijken gebouwd aan de randen van de stad.

Figuur 2.1: Tijdlijn rijksbeleid stedelijke vernieuwing sinds de Tweede Wereldoorlog

10



#### Stadsvernieuwing

Begin jaren zeventig ontstaat een omslag in denken. Er ontstaat kritiek op het 'moderne bouwen' dat te weinig oog heeft voor de kwaliteiten van de bestaande stad. De behoeften van de bestaande bewoners komen centraal te staan ('Bouwen voor de buurt'). Kleinschaligheid, goed wonen en een zo gering mogelijke verstoring van de bestaande sociale en stedenbouwkundige structuur krijgen prioriteit boven de economische functie en bereikbaarheid van de stad. Het concept van de stadsvernieuwing doet haar intrede. Voornaamste doel voor de overheid is het aanpakken van de grote kwaliteitsachterstand in de verkrotte oude wijken.

Eind jaren tachtig groeit in Nederland de kritiek op de stadsvernieuwing. De kritiek spitst zich op twee zaken toe. De eerste tegenwerping is dat ondanks de oplevering van betere woningen, de kwaliteit van de buurt als geheel niet wezenlijk verbetert. De stadsvernieuwing is te eenzijdig georiënteerd op de aanwezige lage inkomensgroepen, zo luidt de kritiek. Het besef ontstaat dat er meer gedifferentieerd

moet worden gebouwd om de selectieve migratie van mensen met hoge inkomens uit de stad, naar de groeikernen, te beteugelen. Verder is er kritiek op het eenzijdige fysieke karakter van de stadsvernieuwing. Sociaal-economische problemen, zoals werkloosheid, schoolverzuim, vandalisme, criminaliteit en spanningen tussen groepen, worden ermee niet opgelost. De discussie over de dreigende tweedeling in de samenleving is geboren. De sociale vernieuwing doet haar intrede, waarbij de nadruk ligt op het 'wegscholen' van mensen uit de werkloosheid, het versterken van de sociale cohesie en tegengaan van verloedering en vervuiling van de woonomgeving door bewoners meer bij de buurt te betrekken.

In 1992 wordt vervolgens in de nota 'Beleid voor de Stadsvernieuwing in de tTekomst' (BELSTATO) van het ministerie van VROM de afbouw van de stadsvernieuwing aangekondigd. Het kabinet-Lubbers III beschouwt de stadsvernieuwing als een inhaaloperatie van verwaarlozing en achterstallig onderhoud in de oude wijken. In de nieuwere naoorlogse wijken zijn de lokale partijen zelf in staat om de noodzakelijke uitgaven te bekostigen, aldus BELSTATO. Gemeenten moeten de kosten kunnen dekken uit normale onderhoudsmiddelen en uit de gronduitgifte; de corporaties uit reserves, huurverhogingen en verkoop van woningen.

### **Grotestedenbeleid**

Het loopt anders. In tegenstelling tot BELSTATO vereisen de problemen in de grote steden, volgens het eerste paarse kabinet-Kok (1994-1998), wél inzet van het Rijk. In de periode 1995-1997 ondertekenen 25 steden en het kabinet een convenant, dat de basis vormt voor het grotestedenbeleid (GSB). Doelstelling is om de positie van de steden te versterken en om een tweedeling binnen steden langs sociaal-economische en etnische lijnen te voorkomen. De focus van het grotestedenbeleid lijkt te verschuiven naar het niveau van de stad, maar in de praktijk blijft de aanpak van de sociale achterstanden en de leefbaarheid en veiligheid in stedelijke aandachtswijken belangrijk.

11

De term stedelijke vernieuwing wordt in 1997 in het rijksbeleid geïntroduceerd in de Nota Stedelijke Vernieuwing. De nota kan worden gezien als de invulling van de fysieke pijler van het grotestedenbeleid (dat op dat moment al een aantal jaar op weg was). Het kabinet beschrijft in de nota welke fysieke maatregelen zij nodig acht om de stedelijke problemen aan te pakken. Herstructurering is daarin de belangrijkste interventie; gericht op het vergroten van de differentiatie van woon- en werkmilieus en het realiseren van een ongedeelde stad. Herstructurering behelst meer dan de aanpassing van woningen en directe woonomgeving. Ook infrastructuur, bedrijfsontwikkeling, groen en overige voorzieningen in een wijk komen aan de orde.

De Nota Stedelijke Vernieuwing wordt in 2000 geconcretiseerd in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Aan de hand van het ISV verstrekt de Rijksoverheid aan dertig gemeenten en provincies vijftien jaar lang elke vijf jaar een budget ter stimulering en ondersteuning van de stedelijke vernieuwing. Het ISV bundelt subsidieregelingen van verschillende ministeries. Dit maakt een samenhangend beleid mogelijk. In totaal gaat het om 1,8 miljard euro voor de periode 2000-2004. Een groot deel daarvan is voortzetting van bestaande budgetten. Voor het ISV2 (2005-2009) is 1,5 miljard euro beschikbaar en voor de laatste periode 2010-2014 ongeveer 800 miljoen euro (ISV3). ISV is bedoeld als 'trigger money': de rijksbijdrage moeten een multipliereffect teweegbrengen, door investeringen van gemeenten, woningcorporaties, vastgoedbeleggers, bedrijven en eigenaar-bewoners uit te lokken. Met name woningcorporaties en gemeenten investeren fors in de steden die ISV-gelden ontvangen.

### Wijkenbeleid

Minister Kamp (Ministerie van VROM) constateert in 2003 dat de aanpak van de stedelijke vernieuwing niet voorspoedig verloopt. Hij brengt daarom focus aan binnen het grotestedenbeleid (GSB). Daarvoor worden 56 wijken voorgedragen door de dertig grootste gemeenten. Het wijkniveau wordt gekozen omdat problemen daar het meest tastbaar zijn. En de wijk het schaalniveau is waarop samenwerkingscontracten tussen met name de gemeente en corporaties kunnen worden afgesloten. Het ministerie hoopt te komen tot een versnelling van de stedelijke vernieuwing, hogere ambities, een voorbeeldwerking en het inzetten van de juiste middelen op de juiste plek.

In 2007 versterkt het kabinet-Balkenende IV het wijkgerichte perspectief. Minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie selecteert veertig wijken in achttien steden met als doel deze binnen acht tot tien jaar om te vormen tot 'prachtwijken'. Het krachtwijkenbeleid is een aanvulling op het bestaande beleid van het GSB/ISV, specifiek voor deze veertig wijken, met zowel fysieke als sociale componenten (wonen, werken, leren en opgroeien, veiligheid en integratie). De hoge verwachtingen worden niet volledig ingelost. In vier jaar tijd is in het kader van het krachtwijkenbeleid ruim 1 miljard euro besteed in de veertig aandachtswijken, waarvan een groot deel afkomstig is uit de corporatiesector (circa 750 miljoen euro). Maar het kabinet-Rutte I besluit vanaf 2012 geen extra middelen meer beschikbaar te stellen. Het temperen van de ambities van het wijkenbeleid heeft niet alleen politieke oorzaken. Ook de economische crisis vanaf 2008, is hier debet aan. De woningcorporaties, de belangrijkste financiële partner in de aanpak, stellen hun investeringsmogelijkheden hierdoor drastisch bij, terwijl aspirant-kopers afhaken. De motor achter de vernieuwing stagneert: tal van herstructureringsprojecten worden in de wacht gezet of afgeblazen.

12

### Agenda Stad

Het initiatief voor de aanpak van wijken is verschoven naar de steden. De inzet en betrokkenheid van de Rijksoverheid richt zich voornamelijk op het ondersteunen van de gemeenten. Dit doet het Rijk door kennisdeling en aanpassingen in de wetgeving waar nodig.<sup>4</sup> Deze beperkte rol is na 2014 versterkt door de beëindiging van het ISV-budget. Eind 2015 kondigt minister Blok aan dat het Rijk via het instrument van 'City Deals' steden gaat ondersteunen om tot vernieuwende aanpakken van stedelijke opgaven te komen. Vanuit het programma Agenda Stad kunnen steden rekenen op ondersteuning. In een City Deal worden samenwerkingsafspraken tussen steden, Rijk, andere overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties verankerd. Inmiddels zijn er zestien City Deals gesloten, onder meer op het terrein van digitalisering van de woonomgeving, klimaatadaptatie, stedelijke veiligheid en de circulaire stad. In het Platform31-programma 'Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing' wordt samen met de deelnemende steden de mogelijkheden verkend om tot een City Deal rond stedelijke vernieuwing of wijkaanpak te komen.

De afgenomen rijksbemoeyenis bij stedelijke vernieuwing is onderdeel van een bredere decentralisatietrend bij de Rijksoverheid. Deze is al voor de crisis is ingezet met de gedeeltelijke decentralisatie van het ruimtelijke ordeningsbeleid. In de derde fase van het ISV (2010-2014) hoefden wethouders uitgaven ook niet meer te verantwoorden bij de Rijksoverheid (zoals bij het ISV1 en ISV2), maar alleen nog bij de eigen gemeenteraad. Mede door de aanhoudende economische crisis wordt de verzorgingsstaat versoberd. Dit leidt ook tot decentralisaties in het sociaal domein: vanaf 2015 worden gemeenten verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. De budgetten die zijn gekoppeld aan deze beleidsvelden worden met een bezuiniging van Rijk

---

<sup>4</sup> Kamerbrief over Leefbaarometer en voortgangsrapportage wijkaanpak (2015).

en provincies overgeheveld naar gemeenten, vanuit de gedachte dat lokaal maatwerk leidt tot minder schotten en meer integrale vormen van werken, wat efficiëntie in de uitvoering ten goede komt.

De decentralisaties hebben als doel beter aan te sluiten bij het zelfoplossend vermogen van de samenleving. De overheid beoogt hiermee ook de eigen kracht van burgers te mobiliseren. Wederom kiezen veel gemeenten de wijk als schaalniveau om de nieuwe werkwijze vorm te geven. In het hele land worden sociale wijkteams ingesteld met als doel bij mensen 'achter de voordeur' te komen. De komst van de Omgevingswet in 2019, waarmee de decentralisatie in het ruimtelijk domein wordt bestendigd, luidt een nieuwe fase in. De nieuwe wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren bij burgerparticipatie, het versnellen van procedures en meer integrale gebiedsontwikkeling.

## 2.2 Terugkerende discussies en lessen uit het verleden

Wat kunnen we leren van de bovenstaande beleidsontwikkelingen sinds de Tweede Wereldoorlog? Wat om te beginnen opvalt, is dat een aantal discussies in golfbewegingen lijkt terug te keren. Ook in het huidige tijdsgewricht lijken deze noties weer relevant:

- Moeten we wijkgericht werken en investeren, of moeten we de oplossingen zoeken (en dus investeren) op een hoger schaalniveau? Wijken zijn immers vaak de vindplaats van problemen, maar de oorzaken liggen deels op andere schaalniveaus.
- Vernieuwen we voor de huidige bewoners met behoud van fysieke en sociale structuren, of richten we ons op verbetering van de buurt, met herstructurering en differentiatie als belangrijkste pijlers?
- Vernieuwen we kleinschalig, van onderop mét de huidige bewoners, of grootschalig en gecentraliseerd (*top-down*)?
- Hoe kunnen we fysieke ingrepen beter koppelen aan sociale ingrepen?
- Zijn er rijksmiddelen nodig (en zo ja, in welke vorm) of kunnen lokale stakeholders de vernieuwing op eigen kracht oppakken?

13

Wat verder opvalt sinds de Wederopbouw, is nagenoeg de afwezigheid van de discussie of we wijken die afglijden aan de markt moeten overlaten of voortijdig publiek moeten ingrijpen? Partijen in Nederland hebben, anders dan in bijvoorbeeld de Verenigde Staten of Groot-Brittannië, altijd gekozen voor de laatste optie. 'Detroitisering' is geen optie. Het laten afglijden van wijken ('Verelendung') totdat zij weer interessant worden voor nieuwe bewonersgroepen en investeerders komt in Nederland nauwelijks voor. Publieke en semi-publieke partijen hebben de afgelopen decennia altijd gekozen om met preventieve investeringen de neerwaartse spiraal van buurten vroegtijdig te doen kantelen.

## 2.3 Wat heeft de vernieuwing van de stad opgeleverd?

Het voortijdig en publiek ingrijpen in de ontwikkeling van kwetsbare wijken en kapitaalintensieve vernieuwing van de stad is sinds de Tweede Wereldoorlog vanzelfsprekend in Nederland. Dit komt omdat partijen verwachten dat dit economisch en maatschappelijke meerwaarde heeft. Wat is er bekend over deze meerwaarde?

De laatste vijftig jaar heeft de stad een duidelijke renaissance doorgemaakt. Deze opleving is voor een deel toe te schrijven aan het ingrijpen van publieke en semi-publieke partijen. De

Wederopbouw heeft de woningvoorraad aanzienlijk vergroot, met name aan de randen van de steden, gevolgd door de realisatie van groeikernen. Deze buitenstedelijke nieuwbouw, in combinatie met de slechte fysieke staat van de oude wijken, veroorzaakte een crisis van de binnenstad in de jaren zeventig en tachtig. De bouwwoede buiten de steden zorgde, naast een verbetering van de woonsituatie voor miljoenen huishoudens, ook voor selectieve migratie van kansrijken uit de stad. Stadsvernieuwing, herstructurering en stedelijke vernieuwing hebben hier een antwoord op willen bieden en hebben bijgedragen aan een fysieke metamorfose van de binnensteden en de oude wijken. In combinatie met de toename van de welvaart en demografische en culturele veranderingen zijn de steden nieuw leven ingeblazen, en daar lijkt de komende jaren geen einde aan te komen.

In verschillende evaluatiestudies is geprobeerd antwoord te vinden op de vraag wat de meerwaarde is geweest van het ISV. Uit diverse studies blijkt dat het GSB/ISV aantoonbaar resultaat heeft gehad.<sup>5</sup> De steden die in aanmerking kwamen voor GSB/ISV-budget stonden er beter voor dan vóór het ingezette beleid, wat voor een deel het gevolg is van dat beleid. Als positief werden genoemd in de evaluaties: de wijze van werken (bundeling van meerjarige subsidies en ontkokerd werken), de focus op wijken (waarmee in de 56 wijken een gebiedsgerichte 'kop op het GSB/ISV' werd gezet), de partnerschappen bij gemeenten en corporaties en het ontstane multipliereffect, dat leidde tot veel grotere investeringsstromen dan louter de rijksbijdrage. Een euro overheidsgeld (van Rijk, provincies of gemeenten) maakte tien private euro's los voor investeringen in de leefomgeving (voornamelijk van woningcorporaties). Van de fysieke maatregelen bleken vooral nieuwbouw, de verkoop van sociale huurwoningen en investeringen in de openbare ruimte effectief om de doelstellingen van het ISV-beleid te halen. Zowel bij het vergroten van de aantrekkingskracht van de stad voor midden- en hogere inkomens, als bij het verbeteren van de veiligheid en de kwaliteit van de woonomgeving. De overwegend fysieke insteek van het ISV-beleid leidde vooral tot een verdunning van de problematiek in de kwetsbare wijken. Dit zorgde onder meer voor een statistische verbetering van de sociaal-economische positie van deze wijken.

14

Het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) wijdde verschillende studies aan de opbrengsten van het krachtwijkenbeleid in de 40 aandachtswijken in de periode 2008-2011.<sup>6</sup> Het SCP constateert geen onderscheidende positieve leefbaarheidseffecten ten opzichte van referentiewijken in deze beperkte periode. Wel stelt het SCP vast dat het in absolute zin beter ging met de geselecteerde aandachtswijken, maar dit gold ook voor andere kwetsbare wijken. De meeste fysieke ingrepen dateerden immers al van vóór 2008 en werden breder ingezet dan de 40 wijken. Verder concludeerde het SCP dat het krachtwijkenbeleid, door de beleidsmatige aandacht en de integrale planvorming, mogelijk een agenderende werking heeft gehad waarvan ook andere wijken profiteerden.

Op basis van deze evaluaties kan worden geconcludeerd dat de overheidsinvesteringen door middel van het GSB/ISV en daaraan gerelateerde programma's goede opbrengsten hebben gehad. De effectiviteit van de sociale programma's en interventies die in het kader van het krachtwijkenbeleid zijn ingezet, laten zich moeilijker 'hard' meetbaar maken op wijkniveau. Veel sociale investeringen hebben een lange incubatietijd en de effecten van sociale interventies worden beïnvloed door talloze contextuele factoren, zoals de conjunctuur en veranderend beleid, maar ook door verhuisbewegingen (waardoor huishoudens die van een interventie hebben geprofiteerd, mogelijk verhuisd zijn, terwijl

<sup>5</sup> Ecorys (2006). *Evaluatie Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2000 t/m 2004*. Rotterdam Marlet, G. & Van Woerkens, C (2010). *De effectiviteit van Grotestedenbeleid*. Utrecht. Rigo (2012), *Midterm review ISV-3*. Amsterdam.

<sup>6</sup> Sociaal Cultureel Planbureau (2011). *Wonen wijken en interventies*. Den Haag. Sociaal Cultureel Planbureau (2011). *Werk aan de Wijk*. Den Haag.

anderen hun plaats hebben ingenomen). Dit betekent zeker niet dat deze programma's en interventies geen invloed hebben gehad op de positieve ontwikkeling van de aandachtswijken die door het SCP, het CBS en andere onderzoekers zijn geregistreerd.

## 3 Leefbaarheidsontwikkeling in kwetsbare wijken

In opdracht van Platform31 onderzocht RIGO hoe de leefbaarheid zich tussen 2002 en 2014 in kwetsbare wijken ontwikkelde en welke factoren bijdragen aan bloei of verval van wijken.<sup>7</sup> De leefbaarheidsontwikkeling is in kaart gebracht op basis van de Leefbaarometer. De Leefbaarometer onderscheidt vijf leefbaarheidsdimensies – ‘Woningvoorraad’, ‘Bewoners’, ‘Voorzieningen’, ‘Veiligheid’ en ‘Fysieke omgeving’ – die elk gebaseerd zijn op zes tot 29 indicatoren.<sup>8</sup> De analyse loopt tot en met 2014, omdat recentere gegevens bij het schrijven van dit rapport nog niet beschikbaar waren: in de zomer van 2017 verschijnt een update van de Leefbaarometer op basis van data over 2016.

Deze kwantitatieve inventarisatie is gericht op ongeveer 140 stadswijken die de afgelopen vijftien jaar als kwetsbaar of problematisch bestempeld zijn: wijken die gerekend zijn tot de 56 prioriteitswijken (2003), de 40 aandachtswijken die zijn aangewezen in het kader van het krachtwijkenbeleid (2007) en de 37 pluswijken (2010), aangevuld met de twaalf wijken die in het Platform31-programma ‘Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing’ (2016-2017) in beeld worden gebracht.<sup>9</sup> Hoewel veel wijken sinds 2002 een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid doormaakten, stokt vanaf 2012 de stijgende lijn. Dit hoofdstuk vat de belangrijkste uitkomsten samen.

### 3.1 Leefbaarheid tussen 2002 en 2014

16

De leefbaarheid in Nederland als geheel wordt langzaam maar zeker steeds beter (figuur 3.1). Sinds het begin van de metingen met de Leefbaarometer is er sprake van een geleidelijk stijgende trend. Deze stijgende lijn is ook zichtbaar in de 38 middelgrote gemeenten die deel uitmaken van de G32, zij het dat de gemiddelde score iets lager ligt dan het landelijke niveau.

Zoals mag worden verwacht, scoren alle onderzochte groepen kwetsbare wijken ‘zwak’. Binnen die verschillende groepen vertonen de 40 aandachtswijken van Vogelaar nog steeds de laagste leefbaarheidsscores. Er is tussen 2002 en 2012 een stijging te zien, maar in 2014 is de leefbaarheid in deze wijken weer gedaald tot onder het niveau van 2012. Tegelijkertijd hebben ze de grootste verbetering van de leefbaarheid laten zien, vooral tussen 2008 en 2012. De leefbaarheid in de twaalf Platform31-wijken is tot 2012 heel licht verbeterd, maar is in 2014 weer terug tot iets boven het niveau van 2008.

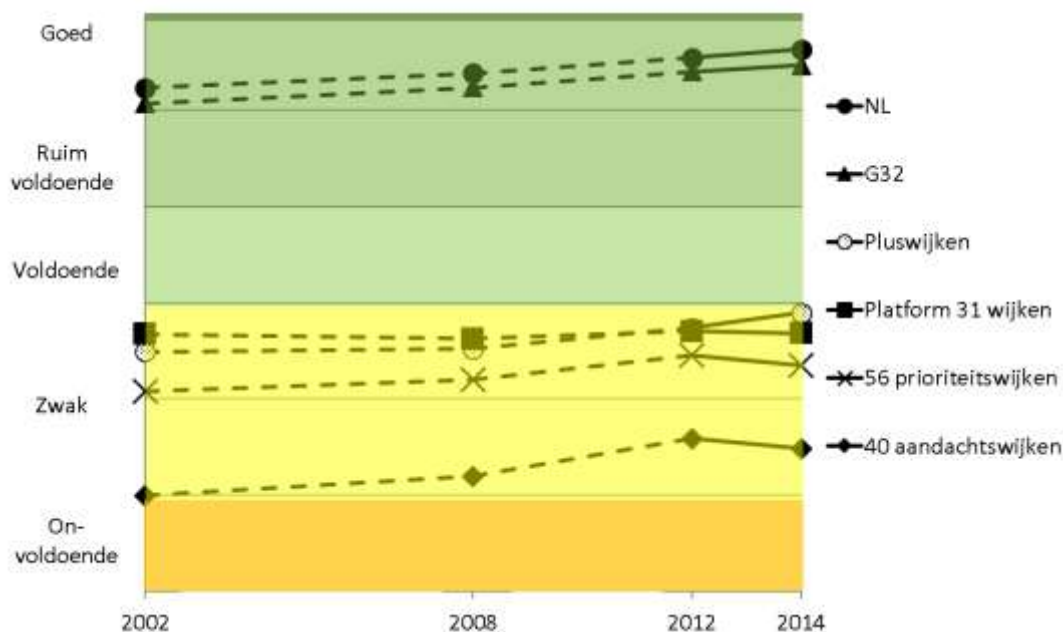
Met uitzondering van de ‘pluswijken’ vertonen alle onderzochte groepen wijken een verslechtering van de leefbaarheid na 2012. De positieve ontwikkeling van de groep pluswijken in de periode 2012-2014 wordt echter veroorzaakt door slechts vier van de wijken binnen deze groep. Ook voor de 40 aandachtswijken geldt dat ze niet allemaal een verslechtering hebben laten zien in de periode 2012-2014. Kortom: binnen de onderscheiden clusters zijn de verschillen tussen wijken erg groot.

<sup>7</sup> RIGO (2017). *Aandachtswijken op eigen kracht*. Amsterdam. Het volledige rapport is te downloaden op [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

<sup>8</sup> Bijlage 1 bevat een uitgebreidere toelichting op de vijf dimensies.

<sup>9</sup> Doordat gebiedsindelingen in de loop der tijd soms veranderd zijn, is soms sprake van overlap tussen (delen van) wijken die deel uitmaken van de groepen wijken die vanuit het beleid zijn onderscheiden. Om die reden spreken we in dit rapport over in totaal circa 140 wijken.



Figuur 3.1: Stand en ontwikkeling leefbaarheid kwetsbare wijken<sup>10</sup>

### 3.2 Vier clusters kwetsbare wijken

Door de grote verschillen tussen wijken, hebben de onderzoekers ervoor gekozen om de verzameling van circa 140 wijken op een andere manier te ordenen. Wat voor wijken ontwikkelen zich positief en bij welke wijken is juist een neerwaartse lijn zichtbaar? En welke factoren zijn van invloed op de kans dat een wijk opbloeit of dreigt af te glijden? Om tot meer eenduidige groepen te komen, zijn de wijken geclusterd op basis van de leefbaarheidsscores in 2008 en 2014 en op basis van de ontwikkeling die ze hebben doorgemaakt in de periodes 2008-2012 en 2012-2014. Dit resulteert in vier nieuwe clusters van wijken: 'Vroegsignalering', 'Terugval', 'Gestage verbetering' en 'Succes!' (zie figuur 3.2).

17

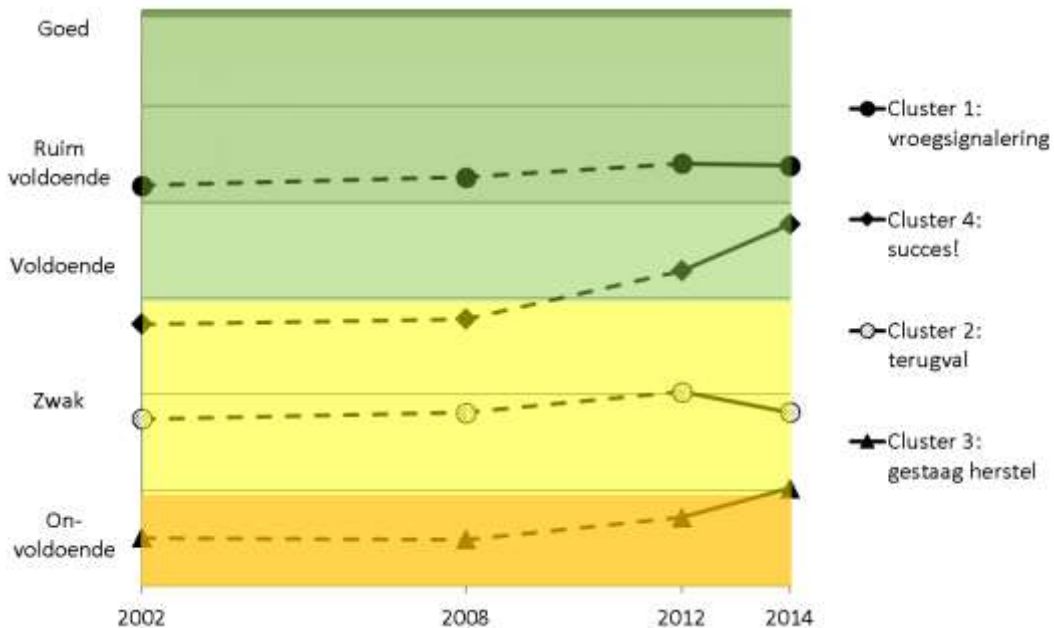
#### Cluster 1: Vroegsignalering

Vroegsignaleringswijken zijn vaak doorzon- en woonerfwijken waar nog weinig aan de hand is en in de Leefbaarometer 'voldoende' of 'matig' scoren. De belangrijkste redenen waarom dit type wijken kwetsbaar is, zijn de combinatie van een verouderde woningvoorraad, een sterke vergrijzing van de bevolking - waardoor er op termijn een toenemend vrijkomend aanbod ontstaat - en de nabijheid van wijken met grotere problematiek. Door deze combinatie van factoren lopen deze wijken het risico om het slachtoffer te worden van het 'waterbedeffect'. De selectieve migratie die dat met zich meebrengt, kan vervolgens weer zorgen voor een versnelde neergaande ontwikkeling.<sup>11</sup> Dit cluster heeft een lagere leefbaarheid dan gemiddeld in Nederland. Vooral de dimensie 'veiligheid' scoort lager dan gemiddeld. 'Voorzieningen' scoort beter dan gemiddeld, maar is sinds 2012 wel minder goed geworden.

<sup>10</sup> De stippelijntjes geven weer dat voor de periode tussen 2002-2012 een ander model (Leefbaarometer 1.0) is gebruikt om de ontwikkeling te berekenen.

<sup>11</sup> Zie voor een uitgebreide analyse en beschrijving van de mechanismen die hieraan ten grondslag kunnen liggen: Leidemeijer, K., G. Marlet, e.a. (2011). *Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken: leefbaarheid en selectieve migratie*.

Figuur 3.2: Leefbaarheidsontwikkeling kwetsbare wijken ingedeeld naar cluster en leefbaarheidscore<sup>12</sup>



### Cluster 2: Terugval

Bij een deel van de kwetsbare wijken die in de periode tot 2012 een verbetering van de leefbaarheid lieten zien, is na 2012 de leefbaarheid weer verslechterd. Tot dit cluster 'Terugval' behoort ongeveer een derde van de wijken die in de analyse zijn betrokken. Het is daarmee het grootste cluster van de vier. Gemeten naar aantal inwoners, gaat het om bijna de helft van de inwoners van alle onderzochte wijken. De wijken die een terugval doormaken, zijn wijken die over het algemeen een groot aandeel meergezinswoningen hebben en een relatief groot aandeel particuliere huurwoningen. In dit cluster zitten veel wijken in de grotere steden die tot de 40 aandachtswijken behoorden, maar ook wijken in kleinere gemeenten zoals bijvoorbeeld Meerwijk in Haarlem. In het cluster 'Terugval' zijn de dimensies 'bewoners', 'veiligheid' en 'fysieke omgeving' slechter dan gemiddeld in Nederland, terwijl de voorzieningen een stuk beter zijn.

### Cluster 3: Gestage verbetering

De wijken in cluster 'Gestage verbetering' hebben gemiddeld genomen de grootste leefbaarheidsproblemen, maar – anders dan de wijken in het cluster 'terugval' – is er in deze wijken wel sprake van een doorgaande verbetering van de leefbaarheid na 2012. Voor een deel gaat het in dit cluster om klassieke aandachtswijken, maar ook een aantal wijken die als zogenaamde 'pluswijken' zijn aangeduid, laten een verbetering van de leefbaarheid zien. De wijken in dit cluster hebben een zeer groot aandeel corporatiebezit, dat voornamelijk bestaat uit meergezinswoningen. De wijken in de clusters 'Gestage verbetering' en 'Terugval' lijken veel op elkaar. Het belangrijkste verschil in leefbaarheid is dat de wijken in 'Gestage verbetering' tussen 2012 en 2014 een flinke verbetering laten zien op indicatoren rond van 'overlast' en 'veiligheid'. Bij de terugvalwijken zien we een duidelijke verslechtering hierop.

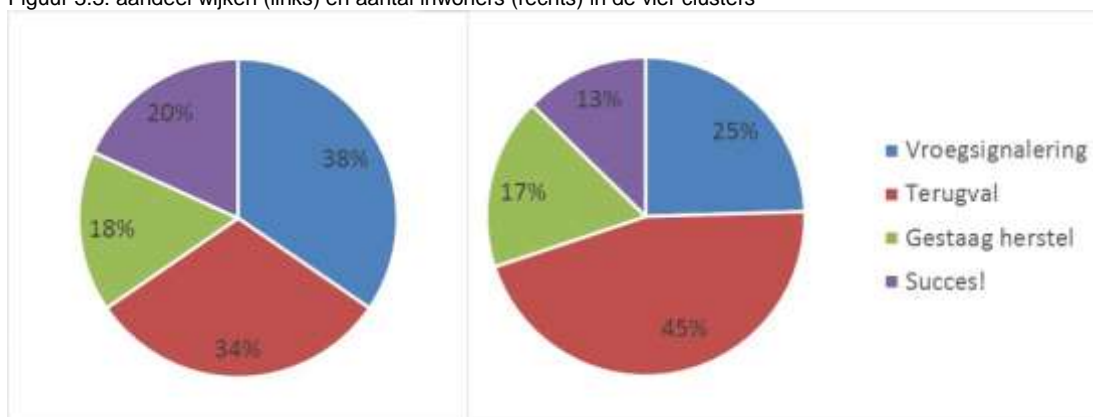
<sup>12</sup> De stippellijntjes geven weer dat voor de periode tussen 2002-2012 een ander model (Leefbaarometer 1.0) is gebruikt om de ontwikkeling te berekenen.

**Cluster 4: Succes!**

Een kleine twintig procent van de wijken die in de analyse zijn meegenomen, heeft een flinke verbetering van de leefbaarheid doorgemaakt. Tussen 2008 en 2014 is de gemiddelde score van deze wijken veranderd van 'zwak' tot bijna 'ruim voldoende'. Ook hier is het vooral de overlast en veiligheid die zijn verbeterd. De overlast is in deze wijken sterk verminderd en het niveau van vernielingen en ordeverstoringen ligt in deze wijken op een vergelijkbaar niveau als in wijken die al een 'ruim voldoende' scoren. Maar ook de woningvoorraad heeft in deze wijken de meest positieve verandering ondergaan. De wijken in dit cluster hebben een relatief jonge woningvoorraad – al dan niet na herstructurering.

Kijken we hoe de vier clusters zich qua omvang tot elkaar verhouden, dan valt op dat het grootste van de onderzochte wijken deel uitmaakt van de twee clusters die een minder positieve ontwikkeling te zien geven (figuur 3.3). Voor een kleine veertig procent van de wijken geldt dat ze in de lift zitten, maar bij de helft daarvan (cluster 'Gestage verbetering') bevindt de leefbaarheid zich nog steeds op een laag niveau. Uitgesplitst naar aantal inwoners is het beeld nog minder gunstig, want zeventig procent van de bewoners van de onderzochte wijken woont in een wijk waar de leefbaarheidsontwikkeling na 2012 stagneert of negatief is.

Figuur 3.3: aandeel wijken (links) en aantal inwoners (rechts) in de vier clusters



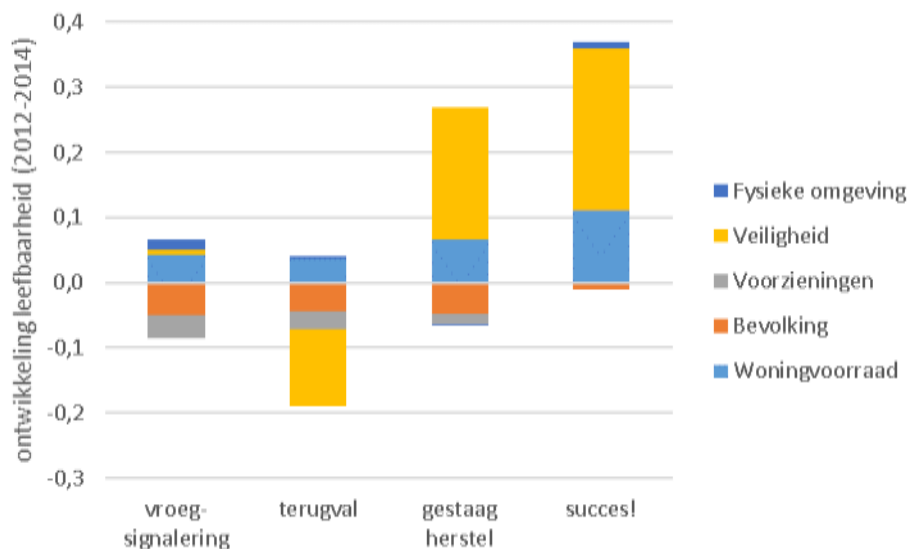
**3.3 Wat maakt het verschil?**

Veel kwetsbare wijken maken sinds het begin van deze eeuw een positieve ontwikkeling door. De gunstigste ontwikkeling in deze wijken vond plaats in de periode 2008-2012, de periode van het krachtwijkenbeleid. De verbeteringen in de wijken hadden in het bijzonder te maken met de woningvoorraad en met vermindering van onveiligheid en overlast (figuur 3.4). Daardoor is de leefbaarheid in deze wijken gestaag verbeterd.

Het is verleidelijk te concluderen dat de gunstige ontwikkeling in de periode 2008-2012 aan het krachtwijkenbeleid kan worden toegeschreven. In hoofdstuk 2 worden verschillende studies aangehaald die dit deels onderschrijven, maar tegelijkertijd werd duidelijk dat er meer factoren een rol spelen, zoals conjuncturele ontwikkelingen. Bovendien maakten ook veel andere wijken dan de veertig aandachtswijken van Vogelaar tussen 2008 en 2012 een verbetering door in leefbaarheidscores. We zien nu dat een flink deel van de onderzochte wijken de positieve ontwikkeling na 2012 helaas niet heeft kunnen volhouden. Zekerheden voor wat betreft de oorzaken van die ontwikkelingen zijn er echter niet. Weliswaar zijn de rijksinvesteringen na 2012 gedaald, maar in die periode was er nog meer aan de hand: de economische crisis was op haar hoogtepunt, de woningcorporaties lagen vanwege

misstanden onder vuur, gemeentelijke investeringen liepen terug en in het sociale domein is veel rijksbeleid gedecentraliseerd. Feit is wel dat voor bijna de helft van de bewoners van de ruim 140 onderzochte aandachtswijken de verbetering inmiddels weer verleden tijd is.

Figuur 3.4: Ontwikkeling van de leefbaarheid (2012-2014) per dimensie, naar cluster



20

Wat in de wijken die een terugval vertonen vooral niet goed gaat, is de ontwikkeling van overlast en criminaliteit. En ook de dimensie 'Woningvoorraad' maakt een minder gunstige ontwikkeling door dan in de succeswijken en in de wijken waar nog een gestage verbetering zichtbaar is. Het is relevant om verder te onderzoeken in de wijken zelf wat daar de achtergronden van zijn. Duidelijk is wel dat (voormalige) kwetsbare wijken waar de ontwikkeling van de leefbaarheid gunstig is, beschikken over verhoudingsgewijs veel recent gebouwde woningen. Bovendien vormt het niveau van veiligheid in deze wijken geen belemmering meer voor de instroom van mensen die wat te kiezen hebben. Volgens de onderzoekers draagt juist die instroom eraan bij dat kwetsbare wijken steeds meer 'gewone' wijken worden die het ook op eigen kracht kunnen redden.

## 4 Twaalf wijken onder de loep

Dit hoofdstuk verschaft een kwalitatieve verdieping van de huidige staat van de wijken in Nederland. Dit doen we aan de hand van twaalf kwetsbare wijken die zijn ingebracht door steden die participeren in het Platform31-programma 'Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing'. We beschrijven welke problemen in het fysieke en sociale domein zichtbaar zijn in deze twaalf wijken en hoe die zich in de praktijk van alledag manifesteren. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de wijkanalyses (beknopte case studies) die zijn opgesteld aan de hand van (groeps)interviews met beleidsmakers, professionals van uitvoeringsorganisaties en actieve bewoners, en analyse van beleidsdocumenten en statistisch materiaal over deze wijken.<sup>13</sup> We beschrijven niet alleen de aard en omvang van gesignaleerde problemen, maar laten ook zien in hoeverre partijen erin slagen om een passende aanpak te ontwikkelen en op welke knelpunten en dilemma's gemeenten en andere organisaties daarbij stuiten.

### 4.1 Overeenkomsten en verschillen tussen de twaalf wijken

In het najaar van 2016 hebben zich twaalf steden aangemeld bij Platform31 om mee te doen aan het programma 'Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing'. Elke stad bracht een wijk in, met als doel kennis en ervaringen uit te wisselen met andere steden. De twaalf wijken lopen uiteen van vooroorlogse buurten zoals het Enschedese Dolphia en delen van Mariaberg in Maastricht, tot naoorlogse uitbreidingswijken (Delft, Groningen en Haarlem) en woonerfwijken in Lelystad en Zoetermeer. Maar ze hebben ook veel gemeen: alle twaalf wijken vertonen tekenen van slijtage in technische, maatschappelijke en sociaal-economische zin.

21

#### Bouwperiode

Afgaand op bouwperiode zijn er globaal drie typen wijken te onderscheiden, voortkomend uit verschillende stedenbouwkundige tradities:

- *Vooroorlogse wijken* (bv. Schiedam-Oost, Dolphia en een deel van Mariaberg). Gebouwd vanaf de vroege twintigste eeuw in kleinschalige gemengde woonmilieus, meestal dichtbij het stadscentrum. Vaak met overwegend kleine, grondgebonden woningen die gebouwd zijn in relatief hoge dichtheid. Hoewel deze wijken architectonisch en/of stedenbouwkundige soms een zekere monumentaliteit uitstralen, wisselt de bouwtechnische kwaliteit vaak sterk.
- *Wederopbouw wijken* (bv. de Gestelse Buurt, Selwerd, Meerwijk en Buitenhof). Gebouwd vanaf de jaren vijftig volgens de principes van het modernistische bouwen, met eenzijdige woonmilieus vooral bestaand uit portieketageflats, van elkaar gescheiden door publieke ruimte. Voorzieningen zijn geconcentreerd in buurtsteunpunten. In de structuur van wijken als Selwerd en Angelslo is de 'wijkgedachte' zichtbaar: ze zijn zo opgezet dat je je hele leven in hetzelfde blok kon blijven wonen en steeds kon doorverhuizen naar een passende woning.
- *Woonerfwijken* (bv. Jol/Galjoen en Meerzicht-West). Als reactie op de eenvormigheid van de door het functionalisme gedomineerde naoorlogse stedenbouw, zijn vanaf begin jaren zeventig op grote schaal woonerfwijken (ook wel: 'bloemkoolwijken') gebouwd die gekenmerkt worden door kronkelende paden en autoluwe hofjes. De bebouwing is veelal afgekeerd van doorgaande wegen, voorzieningen zijn gesitueerd in het openbaar groen.

<sup>13</sup> De twaalf wijkanalyses, die opgesteld zijn in de periode november 2016 tot en met januari 2017, zijn gebundeld in een aparte publicatie 'Wijkanalyses'. Deze is te downloaden op [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl).

Sommige wijken laten zich niet direct tot een van deze archetypen rekenen, maar vormen een combinatie van twee stromingen. Zo stamt een deel van Mariaberg uit het begin van de twintigste eeuw en werd de wijk kort na de oorlog uitgebreid. Kerkrade-West kent vooroorlogse bebouwing in historische linten, maar is na de Tweede Wereldoorlog verder uitgebreid met vooral grondgebonden rijwoningen. Angelslo en Jagershoef kunnen juist worden getypeerd als vroege woonerfwijken: kleinschaliger en met meer grondgebonden woningen dan de wederopbouw wijken, maar minder speels en onoverzichtelijk dan de meeste bloemkoolwijken. In Meerzicht treffen we zowel naoorlogse woningbouw als woonerven aan.

### Aard en omvang van de leefbaarheidsproblemen

Wat betreft aard en ernst van de problematiek bestaan er nadrukkelijke verschillen tussen de twaalf wijken. Merendeels betreft het wijken die al langer in de aandacht van beleidsmakers staan, zoals Buitenhof, Meerwijk en Angelslo, omdat ze op de lokale woningmarkt in negatieve zin uitschieten. In veel wijken werkt men al enige tijd aan een wijkgerichte aanpak, maar de afgelopen jaren ligt het accent op het sociale domein. In Kerkrade-West zijn circa 500 woningen gesloopt en er vond op kleinere schaal nieuwbouw en renovatie plaats. In Mariaberg wordt sinds begin deze eeuw aan fysieke vernieuwingsplannen gewerkt, maar tot dusverre kwamen deze beperkt van de grond. Ook in Selwerd ziet men al langer de noodzaak tot een bredere aanpak, maar andere Groningse wijken kregen in de stedelijke vernieuwing telkens voorrang. Deels ook zijn er wijken aangemeld waar op dit moment de eerste symptomen worden gesignaleerd van een dreigende neerwaartse spiraal. Dit geldt bijvoorbeeld voor Jagershoef, Meerzicht en Jol/Galjoen.

Tabel 4.1: Overzicht Platform31-wijken

22

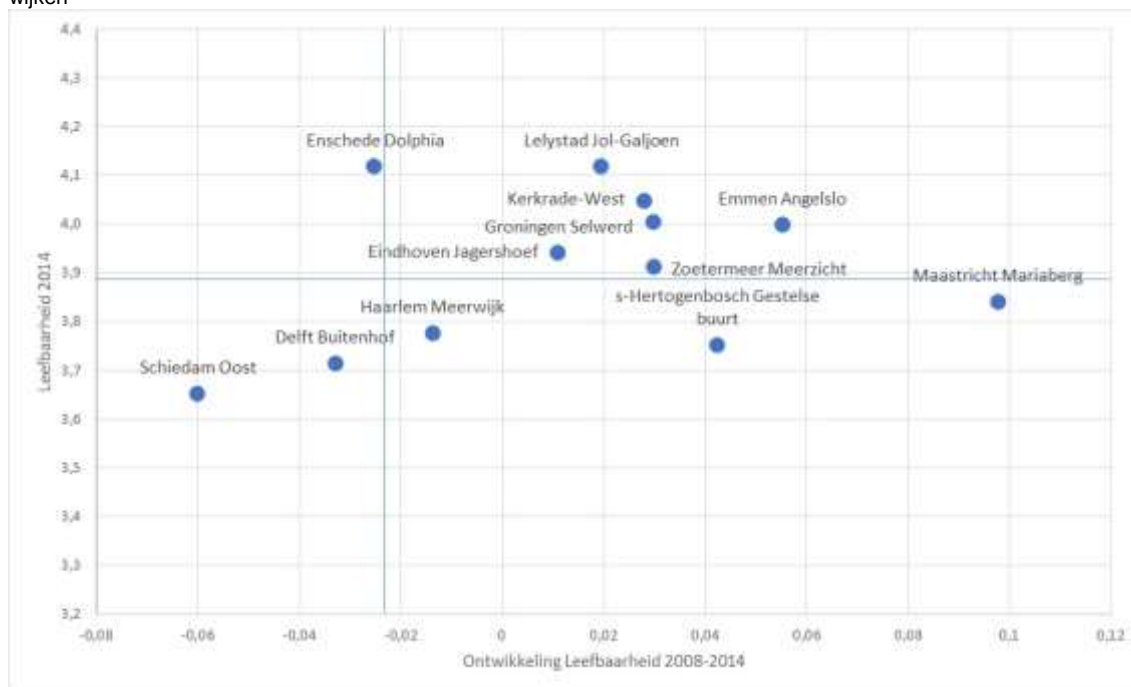
Wijk	Gemeente	Inwoneraantal	Bouwperiode	Leefbaarheidsontwikkeling
Angelslo	Emmen	7.790	Jaren 60-70	Vroegsignalering
Buitenhof	Delft	13.950	Jaren 60-70	Terugval
Dolphia	Enschede	585	Vooroorlogs	Vroegsignalering
Gestelse Buurt	's-Hertogenbosch	1.235	Jaren 60	Gestage verbetering
Jagershoef	Eindhoven	3.560	Jaren 60-70	Vroegsignalering
Jol/Galjoen	Lelystad	6.895	Jaren 70-80	Vroegsignalering
Kerkrade-West	Kerkrade	14.720	Vroeg-naoorlogs	Vroegsignalering
Mariaberg	Maastricht	5.000	Vooroorlogs	Gestage verbetering
Meerwijk	Haarlem	7.790	Jaren 60-70	Terugval
Meerzicht	Zoetermeer	15.010	Jaren 60-70	Vroegsignalering
Schiedam-Oost	Schiedam	11.345	Vooroorlogs	Terugval
Selwerd	Groningen	6.585	Jaren 60	Terugval

### Leefbaarheidsontwikkeling

Dat de steden voor dit programma vooral wijken hebben aangemeld die men voor afglijden wil behoeden, blijkt uit de analyse van Leefbaarometer-data (zie hoofdstuk 3 en tabel 4.1). De helft van deze twaalf wijken maakt deel uit van het cluster 'Vroegsignalering'. Dat wil zeggen wijken waar de leefbaarheid gemiddeld nog (ruim) boven het gemiddelde ligt, maar waar wel stagnatie zichtbaar is die een voorbode kan zijn van toekomstig verval. Voor vier wijken geldt dat ze deel uitmaken van het cluster 'Terugval', wat betekent dat ze sinds 2012 een flinke achteruitgang vertonen. De leefbaarheid ligt in deze wijken gemiddeld op een lager niveau dan de vroegsignaleringswijken. In twee wijken – Mariaberg en de Gestelse Buurt – is weliswaar een positieve leefbaarheidsontwikkeling zichtbaar, maar deze wijken scoren gemiddeld nog steeds een onvoldoende.

Figuur 4.1 geeft de Leefbaarometerscore in 2014 weer voor de twaalf wijken en de ontwikkeling van de leefbaarheid tussen 2008 en 2014. Marienberg springt eruit qua ontwikkeling in recente jaren, maar de wijk bevindt zich nog steeds in de achterhoede. Schiedam-Oost en Buitenhof vallen op vanwege de relatief slechte positie ten opzichte van de andere wijken, en de negatieve ontwikkeling van de wijk sinds 2008. Bijlage 1 bevat een overzicht van de Leefbaarometerscores van alle wijken in 2014, uitgesplitst naar de vijf dimensies waaruit de Leefbaarometer is opgebouwd.

Figuur 4.1: Spreidingsdiagram Leefbaarometerscore 2014 en ontwikkeling 2008-2014 van de twaalf Platform31-wijken



## 4.2 Ontwikkelingen in het fysieke domein

Kijken we naar de fysieke kwaliteit van de twaalf wijken, dan ontstaat een gemêleerd beeld. In sommige wijken is er in bouwtechnische zin weinig aan de hand, zoals bijvoorbeeld Jagershoef. De woningvoorraad is keurig bijgehouden met planmatig onderhoud, de meeste tuinen staan er verzorgd bij en ook het onderhoudsniveau van de openbare ruimte is over het algemeen hoog te noemen. In Schiedam-Oost daarentegen is de bouwtechnische kwaliteit van een groot deel van de woningen matig tot slecht. Een deel van de wijk bestaat uit particuliere verhuur door pandeigenaren, waarvan sommigen het onderhoud ernstig verwaarloosd hebben. Bovendien kampt Schiedam-Oost met ernstige grondwaterproblematiek, waardoor de fundering van veel panden is aangetast.

Abbeelding 4.1: Goed onderhouden corporatiebezit in Jagershoef (links) en verloedering in Schiedam-Oost (rechts)



### Fysieke vernieuwing staat op een laag pitje

Waar wijkverbetering pakweg tien jaar geleden zo ongeveer synoniem stond voor gecentraliseerde planvorming met grootschalige sloop en nieuwbouw, is dat nu nog maar heel beperkt aan de orde. Slechts in enkele wijken staan sloop, nieuwbouw of ingrijpende renovatie op de agenda.

24

In verschillende wijken bestond in het verleden wel idee- of planvorming voor fysieke *upgrading*, maar door de economische crisis is dit vaak afgeblazen of naar de toekomst geschoven. In Marienberg werkt men al sinds 2000 aan nieuwbouwplannen, maar de crisis, financiële problemen bij corporaties en verzet van bewoners leidden tot vertraging. Recent is een doorstart gemaakt in een van de drie deelbuurten: corporatie Maasvallei sloop enkele tientallen naoorlogse noodwoningen in de buurt Trichterveld. Ervoor in de plaats komt energiezuinige nieuwbouw. Voor Blauwdorp, een ander deel van Marienberg, maakte de gemeente in december 2016 middelen vrij om enkele panden te verwerven ten behoeve van sloop. Dit met als doel de openbare ruimte te verbeteren, meer groen te brengen in de wijk en de verbinding tussen de deelbuurten en met de binnenstad te verbeteren. Voor een deel van de wijk ligt echter geen fysieke vernieuwing in het verschiet. Een gemeentelijk beleidsmedewerker betreurt dit: "Als er fysiek niets verandert kun je ook sociaal geen blijvende verandering op gang brengen. Als je de fysieke structuur openbreekt, hoop je dat er ook sociaal beweging komt".

In Dolphia sloopte men tien jaar geleden 84 van de 249 woningen met als doel nieuwbouw te realiseren, maar door de crisis ging dat niet door. Wanneer de markt aantrekt kunnen er op termijn nieuwe woningen komen, maar daarvoor bestaan nog geen concrete plannen. Ook in Kerkrade-West zijn de afgelopen vijftien jaar bijna vijfhonderd woningen gesloopt, vooral vanwege de afgenomen woningvraag door demografische krimp. Er vond nieuwbouw plaats van 22 energieneutrale sociale huurwoningen. Met financiële steun van Parkstad Limburg en de provincie zijn bovendien 153 huurwoningen ingrijpend gerenoveerd tot Nul-op-de-Meter ('De bestaande wijk van morgen'). De komende jaren investeert HEEMwonen nog in de renovatie van enkele tientallen seniorenwoningen, maar bij de resterende woningen wordt vooralsnog alleen planmatig onderhoud uitgevoerd.

In Groningen was Selwerd jarenlang in beeld als toekomstige stedelijke vernieuwingswijk, maar inmiddels is duidelijk dat hier geen ingrijpende fysieke vernieuwing zal plaatsvinden. Wel werken verschillende corporaties momenteel aan plannen voor renovatie en energetische verbetering van bestaande complexen. Enkele complexen gaan van het gas af en worden aangesloten op aardwarmte. De corporaties werken primair vanuit het eigen strategisch voorraadbeleid, tussen de plannen vindt weinig afstemming plaats; er is geen overkoepelende ruimtelijke visie.



In flatwijken zoals Buitenhof, Meerzicht en Meerwijk bestaat wel het besef dat delen van deze wijken tot de minder courante voorraad gerekend worden. Deze buurten zijn daardoor kwetsbaar voor verval, omdat er concentraties van lage inkomens en kwetsbare huishoudens kunnen ontstaan. Tegelijk is de fysieke kwaliteit van de woningvoorraad nog dermate goed dat een vernieuwingsaanpak niet aan de orde is. Ook in wijken met minder hoogbouw, zoals Jol/Galjoen, Angelslo, Jagershoef en de Gestelse Buurt vertoont de woningvoorraad wel tekenen van slijtage, maar volgens de geïnterviewden is fysiek ingrijpen vooralsnog niet nodig. Hier concentreert het verval zich hoofdzakelijk in delen van het particulier bezit. Ook ligt in de meeste wijken een energetische opgave, maar deze wordt nauwelijks op korte termijn concreet opgepakt.

Afbeelding 4.2: 'De bestaande wijk van morgen' in Kerkrade-West (Nul-op-de-Meter renovatie)



### Differentiatie staat onder druk

25

Duidelijk is dat de fysieke aanpak van de onderzochte wijken beperkt is. Voor zover sprake is van fysieke investeringen betreft het vooral renovaties en hier en daar op kleine schaal sloop en nieuwbouw door corporaties. De geïnterviewde corporaties verklaren zonder uitzondering dat de nieuwe Woningwet (2015) hun handelings- en investeringsruimte heeft ingeperkt. Daardoor staat het werken aan gemengde wijken – lange tijd het credo van de stedelijke vernieuwing – onder druk. In onder andere Meerwijk, Mariaberg en Selwerd wordt het streven naar meer menging, door het aantrekken van starters, midden- en hoge inkomens, zelfstandig ondernemers en creatievelingen wel met de mond beleden, maar concrete plannen ontbreken nagenoeg.

In sommige wijken betaalt men de rekening voor sloop en nieuwbouw elders in de gemeente: zo is in Meerzicht een toestroom zichtbaar van lage inkomensgroepen uit de flatwijk Palenstein die momenteel gerenoveerd wordt. Ook Selwerd kreeg te maken met de instroom van 'stadsvernieuwingsnomaden' toen andere wijken in de stad werden aangepakt. In Kerkrade-West zoeken mensen met lage inkomens en bijstandsuitkeringen uit andere (buur)gemeenten hun toevlucht. De huren zijn er relatief laag en door de demografische krimp kan men hier ook snel een woning vinden. In Schiedam-Oost heeft men last van de selectieve woningtoewijzing die Rotterdam toepast op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet), waarbij potentiële huurders zonder inkomen uit arbeid en die korter dan zes jaar in de regio wonen, in vijf wijken de toegang wordt geweigerd. Deze huishoudens vinden in Schiedam-Oost relatief makkelijk onderdak. Dit was eind 2016 reden voor de gemeente Schiedam om voor Oost een aanvraag voor te bereiden voor toepassing van de Rotterdamwet.

Woningcorporaties wijzen erop dat ze nog uitsluitend lage inkomensgroepen mogen bedienen en niet meer, zoals vroeger, zich kunnen inzetten om middenklassehuishoudens aan te trekken. Concreet wijzen de corporaties op drie knelpunten:

1. Door strengere boekhoudkundige regels (boekwaardes, rendementseisen) en door de Verhuurdersheffing is het volgens veel corporaties nauwelijks meer mogelijk om woningen onder de liberalisatiegrens kostendekkend te renoveren. Verschillende corporaties verklaren dat ze renovatie van het goedkope segment 'niet krijgen dichtgerekend'. Ze geven aan dat bestuurders vaker dan vroeger risicodragende investeringen afkeuren en strikt vasthouden aan hun rendementseisen.
2. Met de nieuwe Woningwet moeten corporaties zich toeleggen op diensten van algemeen economisch belang (DAEB): het bouwen en beheren van sociale huurwoningen en bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Bouwen in het niet-DAEB segment – dus voor middeninkomens – is niet onmogelijk geworden, want via een markttoets bestaat de mogelijkheid dit wel te doen indien marktpartijen wegblijven. Maar het is veel minder aantrekkelijk dan vroeger, toen de opbrengsten daarvan konden worden ingezet om de onrendabele top op renovatie of nieuwbouw van sociale huurwoningen te dekken.
3. Door de regel van passend toewijzen zijn corporaties verplicht om 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden te huisvesten onder de aftoppingsgrens. Ze moeten mensen met recht op huurtoeslag dus een betaalbare woning toewijzen. Omdat de goedkoopste voorraad zich in veel steden concentreert in oudere wijken waar de afgelopen jaren geen vernieuwing plaatsvond, oefenen deze wijken een aanzuigende werking uit op de laagste inkomensgroepen.

26

Verder beschikken corporaties over het instrument om sociale huurwoningen te verkopen (uitponden), waarmee ze middengroepen kunnen aantrekken. Op papier lijkt dit een waardevol instrument om differentiatie te bevorderen, maar in de praktijk zijn partijen hierover weinig enthousiast, omdat de zo gewenste starters en middeninkomens slechts beperkt bereikt worden. Vaak worden deze woningen gekocht door voormalige huurders die zich niet realiseren dat bij eigenaarschap ook investeren in onderhoud hoort. Bovendien heeft uitponden op veel plaatsen geleid tot gespikkeld bezit en tot gemengde VvE's, wat bij besluitvorming over onderhoud of renovatie vaak een struikelblok vormt.

Zijn er dan marktpartijen die in deze wijken vrije sector huur en koopwoningen realiseren? Alleen in Randstedelijke gebieden, zoals in Zoetermeer en Haarlem ervaart men (voorzichtige) interesse vanuit de markt. Voor het overgrote deel van deze wijken geldt echter dat het voor commerciële ontwikkelaars en beleggers weinig aantrekkelijke locaties zijn om te investeren. De markt laat deze wijken veelal dus links liggen en de route om via een markttoets te mogen investeren in het niet-DAEB segment ervaren veel corporaties weinig uitnodigend. In alle wijken uitten gemeentelijke beleidsmakers, medewerkers van woningcorporaties en sociale professionals hun zorgen over toenemende concentraties van lage inkomensgroepen in de wijk en de instroom van statushouders en andere spoedzoekers. Men wijst erop dat onder het huidige beleid de tweedeling binnen steden (tussen goede en slechte wijken) en tussen stadsdelen (tussen centrum en buitenwijken) toeneemt. Een dreigende tweedeling baart met name zorgen omdat de druk op het sociale domein daardoor verder zal toenemen.

#### **Kwaliteit particuliere voorraad is zorgelijk**

Voorals in de verhoudingsgewijs jongere wijken en in wijken met veel koopwoningen vormt de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad een zorgpunt. In wijken als Angelslo, Jol/Galjoen en Kerkrade-West wonen relatief veel eigenaar-bewoners die onvoldoende kunnen of willen investeren in het onderhoud van hun woning. In sommige wijken wordt de matige kwaliteit van het particulier bezit in verband gebracht met het beleid van corporaties om de woningen te verkopen aan zittende huurders of verkoop bij mutatie. In Schiedam-Oost staan veel oude, verpauperde panden met achterstallig onderhoud, rotte

kozijnen, afbladderend schilderwerk en vochtproblemen. Sommige woningen zijn in bezit van huisjesmelkers die ze in de particuliere verhuur aanbieden. Hoewel de gemeente afgelopen jaren gerichte inzet heeft gepleegd om particuliere woningverbetering te stimuleren, heeft dit niet op grote schaal tot verbetering geleid. Ook in Kerkrade-West signaleren professionals dat sommige particulieren, met name langs de historische linten, weinig onderhoud aan hun woning (kunnen) uitvoeren. Een complicerende factor in Parkstad Limburg is dat demografische krimp ook leidt tot leegstand in kwetsbare wijken zoals Kerkrade-West. Leegstand en verloedering trekken criminaliteit aan, wat de leefbaarheid weer verder onder druk zet. Gemeenten geven aan dat instrumenten om particulieren aan te zetten tot het investeren in onderhoud veel inzet vragen van de ambtelijke organisatie.

Afbeelding 4.3: Verpauperd bezit te huur in Schiedam-Oost. Bij ernstige gevallen treedt de gemeente op.



27

### Verduurzaming komt voorzichtig van de grond

Afgezien van enkele uitzonderingen, zoals de Nul-op-de-Meter nieuwbouw en renovatie in Kerkrade-West en energiezuinige renovaties in Meerwijk en Mariaberg, pakken de steden de duurzaamheidshandschoen nog slechts mondjesmaat op. Hoewel er vanwege het nationale Energieakkoord (2012) en het mondiale klimaatakkoord (2015) verschillende subsidieregelingen opgesteld zijn, zowel voor corporaties als voor particulieren, vertalen slechts een paar steden dit naar concrete plannen of activiteiten. Van de betrokken steden oriënteren alleen Zoetermeer en Emmen zich op een bredere benadering, waarin samenwerking gezocht wordt met andere partijen om tot een grootschalige, toekomstgerichte aanpak te komen. In andere wijken wordt verondersteld dat woningcorporaties de verantwoordelijkheid zullen nemen om de energieprestatie van hun eigen bezit op afzienbare termijn te verbeteren. De meeste gemeenten nemen daarbij een afwachtende houding aan.

In Zoetermeer neemt de gemeente het voortouw voor de verduurzaming van de wijk Palenstein volgens het Nul-op-de-Meterconcept. De gemeente is voornemens de aanpak, indien deze succesvol is, vervolgens uit te breiden naar andere wijken, waaronder Meerzicht. Ook in Emmen buigt men zich over de vraag hoe op langere termijn grootschalige verduurzaming van de woningvoorraad kan worden bereikt. De provincie, twaalf gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, kennisinstellingen en vertegenwoordigers van bewoners ondertekend in 2016 de Drentse Energiedeal, met als doel dat alle inwoners van Drenthe in 2040 energieneutraal wonen. De basis voor de deal vormt de tien miljard euro die huishoudens tot 2040 aan hun fossiele energierekening uitgeven. In de aan Angelslo grenzende wijk Emmerhout – die zowel fysiek als sociaal minder zorgen baart – wordt een pilot opgezet. De bedoeling is om daaruit lessen te trekken, om vervolgens met een passende aanpak voor Angelslo te

komen. De geïnterviewde professionals betwijfelen echter of het realiseren van deze doelstellingen in Angelslo zal lukken, vanwege het gebrek aan financiële mogelijkheden en interesse bij de bewoners. Volgens hen is een businesscase nodig waarbij bewoners geen lasten hoeven te dragen van een investering in de woning.

Afbeelding 4.4: In Mariaberg worden naoorlogse noodwoningen vervangen door energiezuinige nieuwbouw (rechts)



Op de vraag hoe eigenaar-bewoners – die in verschillende wijken überhaupt weinig investeren in het onderhoud van hun woning – gemobiliseerd moeten worden om te investeren in energiebesparing blijft men meestal het antwoord schuldig. In Lelystad en Emmen heeft men al wel ondervonden dat formules waarin particulieren kunnen ‘meeliften’ met complexmatige renovaties – bijvoorbeeld door onderdelen van het aanbod af te nemen – in de praktijk teleurstellende resultaten opleveren. Niet alleen zien veel particulieren geen noodzaak tot verduurzaming, ook vormen de hoge kosten vaak een onoverkomelijke drempel. Daardoor is de animo gering.

28

### 4.3 Ontwikkelingen in het sociale domein

#### Toename van complexe sociale problematiek bij huishoudens

In vrijwel alle wijken signaleren professionals in het sociale domein de afgelopen jaren een stijging van complexe sociale problematiek. Er wordt ook wel gesproken over ‘achter de voordeur’-problematiek, waarbij vaak problemen spelen zoals schulden, psychische problemen, opvoedingsproblematiek, alcohol- en drugsverslaving en sociaal isolement. “Schulden komen nooit alleen”, vertelt een maatschappelijk werker uit Zoetermeer, “er is altijd meer aan de hand”. In relatief kinderrijke wijken, zoals Meerwijk en Buitenhof, maar ook in ‘volkse’ wijken als Dolphia, de Gestelse Buurt, Mariaberg en Kerkrade-West, is overmatig sprake van opvoedingsproblematiek, jeugdoverlast en vroegtijdige schooluitval.

In hoeverre daadwerkelijk sprake is van een feitelijke toename van dit type problematiek is niet hard te maken op basis van cijfers over de wijken. Wel stellen verschillende professionals dat de gevolgen van de economische crisis voelbaar zijn in deze wijken: de werkloosheid is gestegen en in verschillende wijken wordt een groeiend beroep gedaan op de voedselbank. Mariaberg scoort hoog op de ranglijst van kinderen die opgroeien in een armoedesituatie. In Meerzicht legt een hulpverlener uit dat de versoering van de verzorgingsstaat tot veel bewoners nog niet helemaal is doorgedrongen: “Mensen denken meestal dat het wel wordt opgelost als ze uit huis dreigen te worden gezet, dat het wel goed komt. Maar tegenwoordig is dat vangnet er vaak niet meer”.

Verder maken geïnterviewde professionals en bewoners melding van toenemende overlast in de publieke ruimte van 'verwarde personen': een containerbegrip dat vooral gebruikt wordt voor cliënten uit de Ggz- en maatschappelijke opvang. Dat er sprake zou zijn van een toename van dit soort problematiek wordt door velen verklaard vanuit de transities die de afgelopen jaren plaatsvonden in het sociale domein. Door extramuralisering komen steeds meer Ggz-clieënten en mensen met een beperking terecht in wijken met veel goedkope woningen. Ook voorzieningen voor deze doelgroepen, zoals Beschermd wonen-accommodaties lijken relatief vaak in kwetsbare wijken te worden gesitueerd. Voor hulpverleningsinstanties betekent dit niet alleen een toename van het aantal zorgvragers, maar ook van het aantal zorgmijders en cliënten die wel hulp nodig hebben maar zelf onvoldoende in staat zijn om een zorgvraag te formuleren. Hieraan gerelateerd is de constatering dat ook spoedzoekers op de woningmarkt – hieronder vallen niet alleen de genoemde doelgroepen, maar ook de instroom van statushouders en bijvoorbeeld mensen die vanwege een scheiding een woning zoeken – relatief vaak in kwetsbare wijken terechtkomen. Eenvoudigweg omdat het in deze minder gewilde wijken makkelijker is om een betaalbare woning te krijgen.

De laatste jaren is er meer aandacht voor integrale ondersteuning aan huishoudens met meervoudige problemen. In veel gemeenten zijn sociale wijkteams aan zet om de ondersteuning aan de burger vorm te geven. Meestal beoogt men met het sociale wijkteam om vraaggerichte hulp dicht bij de leefwereld van de cliënt te organiseren, door snel, efficiënt en met weinig schakels te werken. In veel gemeenten is het sociale wijkteam ook gestoeld op het beleidsstreven om burgers 'in hun kracht te zetten'. Daardoor is het lastig algemene uitspraken te doen. Dat wil zeggen dat cliënten vooral worden gestimuleerd en ondersteund om hulp en ondersteuning in hun eigen netwerk te organiseren. De wijkteams verschillen onderling echter qua samenstelling, opdracht en mandaat. In de praktijk zien de geïnterviewden dat het beroep op eigen kracht niet altijd aansluit bij de beperkte zelfredzaamheid van kwetsbare burgers.

29

In de Gestelse Buurt ervaart het sociale wijkteam de manier van werken waarbij bewoners moeten worden aangesproken op eigen initiatief, als belemmerend. Wijkprofessionals worden in Den Bosch echter geacht volgens de nieuwe principes te werken. Soms wordt hiervan en dan ziet men meer resultaat. Daarvoor schiet de structurele capaciteit volgens professionals echter tekort: om het verschil te kunnen maken is meer menskracht nodig. In Dolfia koos men voor meer maatwerk: vraaggericht en met veel ruimte voor persoonlijk contact met bewoners. Mensen in Dolfia melden zich vaak pas als het water erg hoog staat. Vanwege de sociale problematiek en de cultuur in Dolfia werkt men met twee vaste wijkcoaches, om vertrouwen en herkenbaarheid te creëren. Hulpvragen worden vervolgens gemeenschappelijk opgepakt, in afstemming met alle sociale partners. De korte lijnen zijn een sterk punt; bewoners ervaren de wijkcoaches als positief en een toegankelijk aanspreekpunt.

In Eindhoven is zorg en ondersteuning op stedelijk niveau georganiseerd vanuit de organisatie WIJeindhoven. Deze werkt met gebiedsgerichte, generalistische professionals die contact leggen met mensen met een hulpvraag. Deze generalist bekijkt eerst wat de bewoner zelf kan en wie vanuit het eigen netwerk ondersteuning kan bieden. Waar nodig wordt vervolgens professionele hulp ingeschakeld. Volgens de geïnterviewden stellen deze generalistenechter niet altijd de juiste diagnose, waardoor probleemgevallen soms niet tijdig of op de juiste wijze worden geholpen. In Meerzicht is momenteel geen actief sociaal wijkteam, professionals hebben gekozen voor andere manieren om onderlinge afstemming te organiseren. Daarbij ligt deels het accent op een preventieve benadering: er loopt een pilot waarin mensen met dreigende schulden direct in contact worden gebracht met een hulpverlener, zodat escalatie van problemen voorkomen kan worden.

### **Botsingen en tegenstellingen tussen groepen bewoners**

In veel van de onderzochte wijken is in zekere mate sprake van botsingen en spanningen tussen groepen bewoners, veelal tussen de gevestigde orde en nieuwkomers. Soms komt dit doordat de wijk zich verjongt: de eerste generatie bewoners, die zich er als starter in de jaren zestig of zeventig vestigde, vergrijsd, uit deze groep verhuizen steeds meer mensen naar een seniorenwoning of men overlijdt. Zowel in wijken met relatief ruime eengezinswoningen in de sociale huur, zoals Jagershoef, Selwerd, Meerzicht-West en Jol/Galjoen, als in wijken met hoogbouwflats (Meerwijk, Meerzicht-Oost en Buitenhof) worden vrijkomende woningen vaak betrokken door allochtone gezinnen met kinderen. Omdat deze bewoners andere leefstijlen en omgangsvormen hanteren dan de vergrijsde autochtonen, ontstaan er soms spanningen en onbegrip voor elkaar. Door deze verjonging kan de sociale cohesie onder druk raken. De nieuwe bewoners vinden weinig aansluiting bij het van oorsprong 'witte kader' in de wijkraad of de bewonersorganisatie – tot frustratie van deze autochtone vrijwilligers die hun achterban zien slinken. De wijkcoördinator van Jagershoef legt dit uit als een mismatch tussen de nieuwe bewoners en de wijze waarop de wijk oorspronkelijk is opgezet.

In de Gestelse Buurt wonen relatief veel kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Veel inwoners van de buurt hebben een normen- en waardenpatroon dat afwijkt van wat elders gebruikelijk is. De verbale omgangsvormen zijn er 'harder' en er heerst een wij/zij-cultuur tussen autochtonen en allochtonen. Ook Dolphia, dat volgens geïnterviewden het karakter heeft van een gesloten volkswijk, is een buurt waar bewoners geen blad voor de mond nemen. De spanningen spelen daar niet zozeer binnen de buurt, maar tussen de buurtbewoners en de directe omgeving. Zo weigeren de Dolphianen gebruik te maken van de nieuwe wijkaccommodatie in de aangrenzende wijk. Ook verzetten ze zich actief tegen de mogelijke komst van een asielzoekerscentrum. In Buitenhof tekenen de spanningen zich vooral af in de publieke ruimte, die het domein is van jongeren. Vooral 's avonds voelen bewoners zich daardoor onveilig op straat.

30

### **Grenzen aan burgerkracht**

In veel wijken tempert men de verwachtingen die in het kader van de 'participatiesamenleving' worden gesteld aan de eigen kracht van burgers. Van kwetsbare burgers, die vaak hun handen vol hebben aan het overleven op korte termijn, valt simpelweg minder snel te verwachten dat ze zich inzetten voor hun medeburgers of voor hun buurt. De zelfredzaamheid van deze bewoners is vaak laag: het leven in een armoedesituatie brengt andere zorgen met zich mee dan het welbevinden van anderen. In de Gestelse Buurt constateren beleidsmakers dat er weinig kartrekkers zijn die iets voor de buurt willen betekenen; het aandeel bewoners dat zich medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt is er laag. In Jagershoef legt een bewoner uit dat er voldoende vrijwilligers zijn die een handje willen helpen bij een eenmalige activiteit, maar dat er nauwelijks bewoners zijn die in staat zijn iets te organiseren of voor langere tijd verantwoordelijkheid te dragen. Veel geïnterviewde professionals relativeren de participatiesamenleving in dit soort wijken. Er wordt op gewezen dat eigen kracht niet uit alleen het individu voortkomt, maar evengoed uit diens sociale netwerk – en dat is in deze wijken ook vaak kwetsbaar. Een welzijnswerker uit Meerzicht ondervindt dat ook bij zelfredzame bewoners de burgerkracht beperkt is: "De rek is eruit als wij inzet vragen. Mensen zijn naast hun baan en gezin vaak al actief als mantelzorger of bij een vereniging. Er wordt verwacht dat mensen van alles doen in de participatiesamenleving, maar bij een grote groep is die ruimte er niet."

Tegelijk zien de professionals ook wel degelijk successen. In Selwerd wijst men erop dat dit in kleine stapjes gaat: daar zet men zich vooral in om 'de gordijnen in de wijk open te krijgen'. Veel bewoners trekken namelijk zich terug in hun woning, dus het begint met contact maken voordat je bewoners kunt

activeren. Een opbouwwerker in Marienberg zegt dat ze positieve krachten ziet ontstaan, zoals bewoners die op een wijkavond de geluidsoverlast 's avonds laat op straat constructief bespreekbaar maken. In plaats van schelden, gaan ze fatsoenlijk met elkaar in gesprek. Bewoners organiseerden op eigen initiatief een vrijwilligersdag en er is een portrettenserie van wijkbewoners gemaakt. En een werkloze bewoner zette met hulp van de gemeente een cateringbedrijf op in een wijkaccommodatie. In Meerwijk zijn verschillende zelforganisaties actief, waaronder een Marokkaanse organisatie van buurtouders die andere burgers aanspreken. En op initiatief van een bewonersgroep is een kleinschalige economische broedplaats (De Kas) opgezet om bewoners op weg te helpen naar kennis en werk. Ook het wijkbedrijf dat vorig jaar in Selwerd is opgericht, is een succesvol voorbeeld van burgerkracht. In dit voormalige schoolgebouw kunnen bewoners gebruik maken van werkruimte en voorzieningen als een buurtkeuken en juridisch advies. Niet tegen betaling, maar door een tegenprestatie te leveren die ten goede komt aan de buurt. Corporaties zetten het wijkbedrijf in voor de uitvoering van klussen en kleinschalig onderhoud aan hun woningen in de wijk; hierbij worden buurtbewoners ingezet op werkervaringsplaatsen, met als doel ze te laten doorstromen naar een betaalde baan.

Afbeelding 4.5: Het Wijkbedrijf Selwerd met ruimte voor onder meer stadslandbouw (rechts)



31

### **Sociale infrastructuur door bezuinigingen aangetast**

Uit diverse wijken komen signalen dat de druk op de sociale infrastructuur – zowel de fysieke voorzieningen als de capaciteit van zorg- en welzijnsprofessionals – de afgelopen vijf jaar is toegenomen. Deels is dit een gevolg van decentralisaties in het sociaal domein, waardoor taken en budgetten met een bezuinigingsopgave zijn overgeheveld naar gemeenten. Weliswaar is de gedachte achter deze bezuiniging dat door lokaal maatwerk betere kwaliteit kan worden geleverd tegen lagere kosten, maar duidelijk is dat deze transitie op operationeel niveau nog niet helemaal goed is ingeregeld. Deels ook heeft deze verschraving te maken met de afbouw van het wijkenbeleid, andere gemeentelijke prioriteiten en de terugtrekkende beweging van de corporatiesector uit het sociale domein.

In de onderzochte wijken ligt een van de grootste uitdagingen in het op peil houden van de leefklimaat, terwijl het aantal mensen met een hulpvraag toeneemt. De roep om meer capaciteit is regelmatig te horen. De afgelopen jaren is in sommige wijken op welzijnswerk fors bezuinigd. Zo heeft de opbouwwerker voor Jagershoef slechts tien uur per week, te verdelen over drie wijken in het stadsdeel Woensel-Noord. In Kerkrade-West is de laatste jaren juist extra geïnvesteerd in opbouwwerk, met als doel bewoners meer te activeren. Er is een Buurtkamer ingericht, waar bewoners zelf activiteiten organiseren; het opbouwwerk is alleen betrokken bij de opzet van nieuwe activiteiten. Er is een tuin voor en door de buurt, die onderhouden wordt door buurtbewoners. Geteelde groenten komen terecht

bij buurtbewoners en de buurtschool verzorgt natuureducatie en wekelijkse activiteiten voor leerlingen. Bij het nieuw aangelegde Park Heilust denken bewoners mee over de inrichting, ze participeren met een social sofa en er is een proeftuin met kruidenbakken die door bewoners onderhouden wordt. Ook is in Kerkrade-West extra ingezet op cursussen voor laaggeletterden: sinds deze in de wijk zelf worden georganiseerd, is het aantal deelnemers sterk toegenomen.

Daarnaast verschaalt in sommige wijken het aanbod aan ontmoetingsfaciliteiten. In Meerwijk, Jagershoef en Mariaberg zeggen actieve bewoners niet meer over een geschikte ontmoetingsruimte te beschikken. In Meerwijk staat het nog relatief nieuwe wijkgebouw leeg omdat de huur te hoog is. Ook de welzijnsinstelling heeft het pand verlaten en zijn intrek genomen in een voormalige supermarkt. In Jagershoef is nog wel een wijkgebouw, maar sinds de gemeente het in 2009 verkocht aan een woningcorporatie is de huur steeds verder verhoogd. De stichting Wijkbelang vergadert daarom bij bestuursleden thuis. Een medewerker van Servatius uit Maastricht vertelt dat de corporatie afscheid heeft genomen van veel maatschappelijk vastgoed. Ook de gemeente keek de afgelopen jaren kritisch naar de bezettingsgraad en de spreiding van buurtcentra.

In Dolphia namen buurtbewoners zelf het initiatief om een nieuw buurthuis te bouwen. Het oude is ruim tien jaar geleden gesloopt, en in de nieuwe, nabijgelegen wijkaccommodatie voelen de Dolphianen zich niet thuis. De gemeente wil met de buurtbewoners een 'sociale hypotheek' afsluiten om de bouw te bekostigen, die bewoners met burgerkracht kunnen terugbetalen. Enerzijds gaat het om de uitvoering van activiteiten voor de buurt, anderzijds om het verbeteren van de wijkscore op prestatie-indicatoren zoals vroegtijdige schooluitval. Met dit vernieuwende concept komt Enschede tegemoet aan de wens van bewoners, maar verwacht daarbij wel constructieve inzet en samenwerking. In Kerkrade-West en Jagershoef signaleert men tot slot dat ook onderwijs- en zorginstellingen de wijk (dreigen te) verlaten. In Maastricht ziet men juist een stijgende interesse van zorgpartijen om zich in de wijk te vestigen; bijvoorbeeld wijkverpleegkundigen en een stichting maatschappelijk werk die zich richt op allochtonen.

32

### **Veiligheid vraagt doorlopend om aandacht**

Veiligheidsproblematiek, overlast en orderverstoringen zijn in vrijwel alle wijken in zekere mate aan de orde. In enkele wijken heeft dit direct of indirect te maken met criminele activiteiten. In Mariaberg ondervinden veel bewoners overlast van onzichtbare criminaliteit en drugsoverlast, maar toch houden ze deze gevoelens voor zichzelf. "Aan de buitenkant lijkt het rustig, maar onder de oppervlakte zitten veel criminele netwerken" vertelt de coördinator wijkaanpak en participatie van corporatie Woonpunt. Ze verwijst naar een etnografisch onderzoek van de Universiteit Maastricht (2014) naar de veiligheidsbeleving in Mariaberg, waarin informele criminele netwerken worden beschreven die de buurt in hun greep houden.<sup>14</sup> Iets vergelijkbaars speelt in de Gestelse Buurt, waar enkele criminele huishoudens een stempel drukken op de sociale structuur van de wijk. Ook hier speelt de criminaliteit vooral onderhuids. In de Gestelse Buurt zijn de door bewoners ervaren overlast, bedreigingen en intimidaties het hoogst van alle Bossche wijken. Politie en gemeente zeggen er 'zo veel mogelijk bovenop' te zitten, maar het is moeilijk om in te grijpen en maatregelen te nemen.

In Kerkrade-West wordt een verband gelegd met leegstand: daar zijn het vooral verlaten panden die criminele activiteit aantrekken. In Kerkrade signaleert men dat in buurten waar de gemeente, welzijnswerk en maatschappelijke partners actief zichtbaar en aanwezig zijn, de scores in

---

<sup>14</sup> Cratsborn, S., M. Knibbe en K. Horstman (2014). *Fragiel vertrouwen, gewaagde relaties. Een etnografisch onderzoek naar ervaringen van veiligheid*. Universiteit Maastricht.



leefbaarheidsonderzoeken verbeteren. Dit is in Kerkrade-West het geval geweest. In buurten die geacht worden 'beter' te zijn en waar de gemeente en andere partners hun inzet afbouwen omdat prioriteiten elders worden gelegd, vertonen de scores in dezelfde onderzoeken juist weer een daling. In Buitenhof, tot slot, is het vooral jongerenoverlast die voor gevoelens van onveiligheid zorgt. Sinds Oud en Nieuw 2015-2016 is op specifieke plekken in de wijk sprake van toenemende overlast. Oorzaken voor de overlast in Buitenhof worden gezocht in het gebrek aan perspectief voor jongeren, een tekort aan eigen initiatief van veel jongeren en opvoedingsproblemen.

Uit analyses van Leefbaarometer-data is bekend dat veiligheid, en in het bijzonder overlast, een cruciale factor is in de leefbaarheidsontwikkeling van wijken.<sup>15</sup> Wanneer men erin slaagt de veiligheid ten positieve om te buigen, kan dit een voorbode zijn van toekomstig herstel. Andersom kan een slechte veiligheidsscore andere positieve ontwikkelingen teniet doen. Als we kijken naar de leefbaarheidsontwikkeling tussen 2012 en 2014 valt op dat de veiligheid zich in verschillende wijken positief ontwikkelt: niet alleen in wijken met gematigde veiligheidsproblematiek, zoals Angelslo, Meerzicht, Jagershoef en Selwerd, maar ook in Mariaberg, Kerkrade-West en in de Gestelse Buurt. In Buitenhof, Dolphia en Meerwijk is de ontwikkeling de laatste jaren juist negatief. Waardoor deze ontwikkelingen op wijkniveau zich laten verklaren, is niet specifiek onderzocht. Mogelijk spelen ook relatief kleinschalige interventies die het gevoel van veiligheid kunnen beïnvloeden een rol, zoals inbraakpreventie.

#### 4.4 Samenwerking en financiering

##### **Samenwerking op wijkniveau is beperkt, weinig gedeelde visies**

In veel wijken is de samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartners op operationeel niveau afgeschaald. Veel partijen focussen vooral op hun kerntaken, mede vanwege beperkte capaciteit. Daardoor is de afstemming op inhoud en proces vaak niet optimaal. Contacten zijn vaak incidenteel of de frequentie van afstemming is laag of op onregelmatige basis. In bijvoorbeeld Buitenhof, is wel overleg tussen de woningcorporaties en de gemeente, maar de terugkoppeling van informatie naar elkaar toe is een knelpunt. Men geeft aan dat bij de teams sociaal en jeugd de werkdruk een rol speelt; men is vooral druk met het oplossen van interne problemen. Daardoor heeft de gemeente geen duidelijk beeld welke zorgverleners er actief zijn in Buitenhof.

33

Het is in veel steden vooral de gemeente die zich verantwoordelijk voelt voor het schaalniveau van wijken. Corporaties trekken zich terug: ze richten zich vooral op hun eigen bezit, de focus van veel woningcorporaties is verschoven van buurt- naar complexniveau. In de sfeer van de leefbaarheid hebben corporaties eveneens een stap achteruit gedaan. Het gevolg is dat de meeste visie- en plandocumenten, wijkontwikkelingsplannen en uitvoeringsprogramma's van de onderzochte wijken zijn gedateerd. Na 2012 is in de meeste wijken geen aandacht besteed aan visieontwikkeling, de focus lag de afgelopen jaren – in het bijzonder bij welzijns- en zorginstellingen – vooral op het reorganiseren en anticiperen op landelijke beleidswijzigingen. Het overheersende beeld is dat ook gemeenten de laatste jaren een enigszins passieve houding aannemen als het gaat om het leefklimaat van wijken. Het onderwerp krijgt minder prioriteit dan ten tijde van het actieve rijksbeleid.

<sup>15</sup> Leidelmeijer, K., G. Marlet, e.a. (2011) Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken: leefbaarheid en selectieve migratie.

### **Nieuwe investeerders staan niet in de rij**

Nu het initiatief voor de wijkaanpak verschoven is naar het lokale niveau, wordt er veel verwacht van marktpartijen. Duidelijk is dat ontwikkelaars en commerciële beleggers zich uit zichzelf maar heel beperkt melden voor deze gebieden. Vanuit de steden worden weinig inspanningen gedaan om deze partijen actief te benaderen of te verleiden: men stelt zich afwachtend op. Daarnaast kijken lokale overheden verwachtingsvol naar nieuwe spelers die de aanpak van wijken mogelijk (financieel) kunnen ondersteunen of versterken. In abstracte zin wordt regelmatig gesproken over zorgverzekeraars, midden- en kleinbedrijf en grote spelers in de retailsector. In de twaalf wijken zijn hiervan weinig concrete voorbeelden gevonden. Lopende aanpakken en fysieke vernieuwingen worden vooral gefinancierd door gemeenten en woningcorporaties. In sommige gevallen speelt ook geld of subsidies van de provincie een rol, zoals bij de realisatie van Nul-op-de-Meterwoningen in Kerkrade-West. In Selwerd loopt een gezondheidsprogramma dat gefinancierd wordt uit het ZonMw-fonds. En in het kader van de gezondheidsaanpak ('Blue Zone Selwerd') is recent een samenwerking gestart met de Universiteit Groningen en de Hanzehogeschool. Daarmee, zo geven beleidsmakers aan, komen mogelijk onderzoeksgelden binnen bereik. Ook ziet men mogelijk kansen om via deze samenwerking zorgverzekeraars te betrekken, want de vergaarde onderzoeksresultaten op wijkniveau zijn wellicht waardevol voor deze partijen. In Zoetermeer nam Albert Heijn het initiatief voor een buurtwerkgroep – vooralsnog met gesloten beurzen – maar wellicht opent dit in de toekomst perspectieven.

## 5 Conclusies

In dit rapport brachten we de leefbaarheidsontwikkeling in kaart van alle wijken die sinds begin deze eeuw als 'kwetsbaar' of 'problematisch' zijn bestempeld. Daarnaast is een verdiepende analyse uitgevoerd van twaalf kwetsbare wijken die door de G32-steden zijn aangedragen. De kwantitatieve inventarisatie en de kwalitatieve verdieping zijn complementair. De kwantitatieve analyse beschrijft de ontwikkeling van de leefbaarheid, maar verschaft geen inzicht in verklaringen, terwijl de kwalitatieve verdieping kennis aanreikt over factoren en processen die de gesignaleerde leefbaarheidsontwikkeling mogelijkwerwijs kunnen verklaren. Met de twaalf case studies kan de leefbaarheidsontwikkeling dus niet volledig worden verklaard. Niettemin zijn ze waardevol ter duiding en inkleuring van de abstracte leefbaarheidsscores.

In de helft van de twaalf wijken die nader zijn onderzocht, was de leefbaarheid in 2014 nog voldoende tot ruim voldoende, maar de ontwikkeling hapert. De andere zes wijken scoren zwak of onvoldoende. Deze twaalf zijn niet de meest zorgelijke wijken van Nederland en in het merendeel is de situatie niet direct alarmerend. De steden hebben ze aangedragen omdat zij zien dat ontwikkelingen stagneren. In deze twaalf wijken is de leefbaarheid sinds 2002 nauwelijks verbeterd. Wat is er in deze wijken aan de hand waardoor hun ontwikkeling stagneert? En wat betekent dat voor het onderhoud van kwetsbare wijken in de toekomst?

### 5.1 Leefbaarheid in de lift, maar niet in alle kwetsbare wijken

35

De afgelopen vijftien jaar is in heel Nederland de leefbaarheid langzaam maar gestaag verbeterd. Dat blijkt uit gegevens van de Leefbaarometer die sinds 2002 worden verzameld. De positieve ontwikkeling is ook zichtbaar bij de circa 140 wijken die in deze eeuw als aandachtswijk te boek stonden. In veel van deze wijken is sinds 2002 niet alleen de leefbaarheid zelf verbeterd, ook is de achterstand ten opzichte van de rest van het land niet verder toegenomen. Vanaf 2012 verandert echter het beeld, want bij het merendeel van de onderzochte wijken stopt sindsdien de positieve ontwikkeling. Daardoor was de verbetering voor 70 procent van de bewoners van deze wijken in 2014 weer verleden tijd. Een derde van deze wijken vertoont tussen 2012 en 2014 zelfs een achteruitgang.

Wat in wijken die een terugval vertonen vooral niet goed lijkt te gaan, is de ontwikkeling van overlast en criminaliteit. De interviews met beleidsmakers en uitvoerende professionals in de twaalf wijken duiden erop dat in veel wijken bevolkingsgroepen uiteengroeien langs scheidslijnen van inkomen, opleiding, etniciteit en participatie op de arbeidsmarkt. Zekerheden voor wat betreft de oorzaken van leefbaarheidsontwikkeling zijn er echter niet. Het is kortzichtig om de bloei van deze wijken tot 2012, en de stagnatie die daarna zichtbaar is, volledig toe te schrijven aan de invloed van het wijkenbeleid. Naast de beëindiging van het ISV in 2014 en het stopzetten van de financiële ondersteuning van het krachtwijkenbeleid door het Rijk twee jaar eerder, gebeurde er meer dat impact had op het leefklimaat in wijken.

De economische groei, het gunstige investeringsklimaat en de florerende woningmarkt in het eerste decennium van deze eeuw gaven de ontwikkeling van kwetsbare wijken een flinke duw in de rug. Het was de tijd waarin corporaties veelal verklaarden dat sloop en nieuwbouw goedkoper waren dan renovatie. Daarbij nam men vaak een flinke onrendabele top voor lief. En omdat gemeenten dankzij inkomsten uit gronduitgifte de wijkaanpak fors konden ondersteunen, wierp het rijksbeleid waarin ISV-

geld als *trigger money* werd ingezet, vruchten af. Op grote schaal vond *upgrading* van de woningvoorraad plaats, er werden nieuwe voorzieningencentra opgeleverd en er werd geïnvesteerd in het stimuleren van sociale stijging van bewoners. De economische crisis die eind 2008 inzette, had daarentegen een remmend effect. In de eerste jaren liep het wijkenbeleid nog door, maar de woningmarkt zakte in en de corporatiesector – een belangrijke drijvende kracht in de stedelijke vernieuwing – sorteerde voor op de inperking van hun taken. Veel gemeenten waren genoodzaakt af te boeken op bouwgrond; het grondbedrijf werd een verliespost. De verzorgingsstaat werd versoberd en rijksbeleid in het sociale domein overgeheveld naar gemeenten. Het ISV3 liep nog door tot eind 2014 – weliswaar met een lager budget dan daarvoor – maar het multipliereffect pakte door de crisis minder gunstig uit dan in de voorgaande perioden. Omdat dergelijke langlopende stimuleringsprogramma's gepaard gaan met een na-ijleffect, is het plausibel dat de beëindiging van het GSB/ISV zich pas in de huidige periode echt doet voelen.

## 5.2 Impasse in de wijkaanpak

De twaalf onderzochte wijken hebben met elkaar gemeen dat ze op de lokale woningmarkt een kwetsbare positie hebben. Door een ruim aanbod goedkope huurwoningen oefenen ze een aanzuigende werking uit op kwetsbare groepen, zoals lage inkomenshuishoudens, werkzoekenden, mensen met beperking, met psychische problemen of schulden. Sommige wijken waren eerder wel in beeld voor een vernieuwingsaanpak, maar door economische omstandigheden, beleidswijzingen en andere prioriteiten kwamen die plannen niet van de grond. Voor deze wijken dreigt een neerwaartse spiraal. Andere wijken verkeren in een overgangsfase: een jaar of veertig na oplevering zijn ze fysiek toe aan een onderhoudsbeurt, en dit valt samen met het moment waarop de oorspronkelijke bewoners door vergrijzing plaatsmaken voor nieuwe instroom. Omdat deze woonmilieus minder gewild zijn, oefenen ze aantrekkingskracht uit op huishoudens met een laag inkomen. In veel wijken neemt het gevoel van onveiligheid onder bewoners toe – ook al wordt dat niet overal onderbouwd door harde cijfers.

36

De meeste visie- en plandocumenten, wijkontwikkelingsplannen en uitvoeringsprogramma's uit de onderzochte wijken zijn meer dan vier jaar oud. In Selwerd (Groningen) is in 2013 nog een wijkvisie gelanceerd, met eraan gekoppeld een actieprogramma. In sommige wijken, zoals Kerkrade-West, Buitenhof (Delft) en Meerzicht (Zoetermeer) is een uitvoeringsprogramma in afgeslankte vorm voortgezet. In andere wijken schakelde men over naar de *modus operandi* van dagelijks beheer. Zowel bij ambtelijke organisaties als bij corporaties en instellingen vonden reorganisaties en bezuinigingen plaats om te anticiperen op de nieuwe, gedecentraliseerde realiteit. Daardoor verloren veel steden – bedoeld of onbedoeld – hun kwetsbare wijken uit het oog. Gebiedsgerichte teams werden afgeschaald en visievorming kwam tot stilstand. Lokaal opgebouwde kennis, samenwerkingsverbanden en uitvoeringspraktijken erodeerden.

In de onderzochte wijken zijn fysieke investeringen uitsluitend gericht op sociale huurwoningen, in de vorm van planmatig onderhoud, renovatie en sloop en nieuwbouw op kleine schaal. Over het algemeen berusten partijen erin dat grootschalig fysiek ingrijpen niet (meer) tot de mogelijkheden hoort. De aanpak van wijken betekent niet of nauwelijks meer het stimuleren van menging of het vasthouden en aantrekken van middeninkomens – terwijl juist dit een centraal uitgangspunt van het grotestedenbeleid was. Woningcorporaties wijzen naar de nieuwe Woningwet die barrières opwerpt om de middenklasse te bedienen. Gezien het feit dat ook marktpartijen zich nauwelijks in deze wijken melden en de markttoets-constructie in de praktijk vaak geen wenkend perspectief vormt voor corporaties, is

differentiatie niet meer concreet aan de orde. In veel steden concentreert het goedkoopste segment zich in bepaalde wijken. Deze wijken, waar vaak de minst courante woningen staan, dreigen havens te worden voor lage inkomens en kwetsbare groepen. De passendheidstoets die in 2016 is ingevoerd, werkt dit mogelijk verder in de hand, omdat op stedelijk niveau vaak afspraken gemaakt zijn om de schaarser wordende voorraad in het goedkoopste segment te behouden. Ook ontwikkelingen als extramuralisering, instroom uit de maatschappelijke opvang en de toewijzing van woningen aan statushouders en andere spoedzoekers drukken op wijken met relatief veel goedkope woningen.

Door toenemende concentraties van kwetsbare huishoudens groeit de druk op het sociale domein. In verschillende wijken ervaren hulpverleners een spanningsveld tussen het beleidsadagium van burgerkracht en de weerbarstige praktijk, waarin ze te maken hebben met cliënten die zelf niet in staat zijn een hulpvraag te formuleren. Hoewel het grotendeels dezelfde opgaven zijn als vroeger – armoede, schulden, laaggeletterdheid, psychische problemen, huiselijk geweld en verslaving zijn immers van alle tijden – geven veel professionals aan dat hun handelingsperspectief en slagkracht verminderd is. In verschillende wijken zijn buurtcentra gesloten of voorzieningen vertrokken, er is bezuinigd op samenlevingsopbouw en ook woningcorporaties trekken zich terug uit het sociale domein. Volgens professionals gaat ook de hoge werkdruk ten koste van de samenwerking en afstemming tussen partijen. De interviews die wij hielden in de twaalf wijken, maken duidelijk dat het incasseringsvermogen van wijken grenzen kent wanneer (te) grote concentraties van kansarme groepen ontstaan.

De veranderde beleidscontext en de periode van laagconjunctuur hebben – op beperkte schaal – ook vernieuwing opgeleverd. Zie bijvoorbeeld de groeiende aandacht voor preventie bij kwetsbare groepen, bijvoorbeeld met vroegtijdige schuldsignalering. Emmen en Zoetermeer werken aan een energietransitie op wijkniveau. In Kerkrade en Maastricht zijn energiezuinige sociale huurwoningen opgeleverd. Ook op het terrein van de participatiesamenleving zijn successen geboekt. Zie het initiatief voor het door bewoners te bouwen buurthuis in Dolfia (Enschede), waarbij ze de hypotheek voor de bouwkosten aflossen door middel van burgerkracht. In verschillende wijken zijn wijk- en bewonersbedrijven opgezet, vaak met steun van gemeenten en woningcorporaties, waar bewoners kansen worden geboden om stapjes te zetten richting een reguliere baan. Ondanks deze successen, legt de rondgang langs twaalf wijken een discrepantie bloot: de huidige inzet sluit slechts ten dele aan bij de complexiteit en de omvang van de opgaven die zich in wijken aftekenen.

37

### 5.3 Tijd voor een nieuw perspectief

Stedelijke vernieuwing is een eeuwenoud proces. Bijna elke gebouwde omgeving wordt immers van tijd tot tijd aangepast om mee te groeien met de veranderende context. Na een periode van intensieve rijksbemoeienis bij de vernieuwing van wijken, deed de overheid een stapje terug. Parallel daaraan verminderde echter ook op lokaal niveau de aandacht voor kwetsbare wijken. De transities in het sociale domein legden een groot beslag op de denk- en uitvoeringskracht van steden. Bovendien was de gemeentelijke gronduitgifte, ooit een publieke motor van de vernieuwing, een molensteen geworden in plaats van een vliegwiel. Corporaties belandden in heroriëntaties en reorganisaties. Visievorming rond de aanpak van wijken en samenwerking tussen corporaties en gemeenten werd minder belangrijk – zeker vergeleken met een decennium eerder. In de sociale sector vonden reorganisaties plaats om nieuwe manieren van werken te implementeren, terwijl de crisis bij bewoners voor individuele problemen zorgde. De ingezakte woningmarkt temperde ambities van marktpartijen. Afstemming en visievorming op het leefklimaat van kwetsbare wijken kwam in het geding.

Nu de crisis achter ons ligt, proberen enkele steden de wijkaanpak vlot te trekken. Groningen start met de aanpak van vier wijken, waaronder Selwerd – het stimuleren van gezondheid in brede zin vormt daar het leidmotief. In Maastricht gaf de gemeenteraad groen licht voor nieuwe investeringen in Mariaberg; de verwachting is dat corporaties en andere investeerders in het voetspoor zullen volgen. In veel wijken ontbreekt echter een visie op de fysieke en sociale ontwikkeling van de wijk. Het gemak waarmee vijftien jaar geleden sloopbesluiten werden genomen en businesscases voor nieuwbouw werden 'dichtgerekend', staat in contrast met de praktijk van vandaag. De rol van corporaties is veranderd: ze investeren hoofdzakelijk in het onderhoud van hun vastgoed. Ze richten zich primair op het niveau van het wooncomplex en bekommeren zich minder om het wijkniveau. Ook in de sfeer van de leefbaarheid en de openbare ruimte zijn woningcorporaties nauwelijks nog actief.

Nog steeds ligt er een opgave in kwetsbare wijken – in het sociale domein, in het fysieke domein én in de verbinding tussen beide. Plaatsen we de huidige situatie in historisch perspectief, dan dringt zich een vergelijking op met de tijd van de stadsvernieuwing. Fysiek ingrijpen betekent vandaag vooral 'bouwen voor de buurt': de huizen van de zittende sociale huurders krijgen een opknapbeurt. Vaak worden ze ook verduurzaamd, om aan klimaatdoelstellingen te voldoen en om woonlasten voor huurders te verlagen. Differentiatie van de bevolking is echter van de agenda verdwenen. Sociale maatregelen beogen vooral kwetsbare bewoners (vooruit) te helpen. Dit brengt de sociale vernieuwing rond 1990 in herinnering: net als toen is de fysieke aanpak naar de achtergrond geraakt ten faveure van een sociale aanpak. En ook nu constateren stedelijke beleidsmakers dat de instroom van kansrijke groepen wenselijk is om concentraties van achterstanden en problemen te voorkomen of te doorbreken, maar dat dit in de praktijk nauwelijks plaatsvindt.

38

De geschiedenis van de vernieuwing van de stad laat zien dat sociale, fysieke en integrale programma's elkaar in de loop der tijd afwisselen, en dat publiek ingrijpen in de ontwikkeling van wijken in Nederland van oudsher meestal preventief is. Nu de economie aantrekt, lijkt het tijd om de impasse te doorbreken. Dit verkennende onderzoek laat zien dat het leefklimaat in kwetsbare wijken doorlopend om aandacht vraagt. De twaalf wijkanalyses maken duidelijk dat noch deze wijken noch hun bewoners er op eigen kracht in slagen om de weg omhoog te vinden. Een basisniveau van publieke investeringen in het fysieke en het sociale domein lijkt dan ook nodig om wijken voor afglijden te behoeden. Dat nu het tij keert, blijkt uit de nieuwe impulsen van enkele steden in de aanpak van wijken. Tegelijk geven steden aan dat ze financieel minder draagkracht hebben dan vroeger, toen de gronduitgifte nog voor een continue kasstroom zorgde. En corporaties benadrukken dat hun financiële armslag kleiner is dan het sectorbeleid veronderstelt, omdat hun kapitaal 'vast' zit in de stenen.

Het is tijd om de kwetsbare wijken van een nieuwe impuls te voorzien. Een nieuw perspectief voor kwetsbare wijken impliceert zeker niet het afstoffen van het oude wijkenbeleid. De hernieuwde beleidsfocus kan ook prangende kwesties als aangrijpingspunt nemen, waarvan wijken de vindplaats zijn: van verduurzaming tot segregatie, van schuldenproblematiek tot eenzaamheid, van maatschappelijke spanningen tot ondermijnende criminaliteit. Op dit punt kunnen steden de regie (terug)nemen. Daarbij zijn echter meer partijen nodig dan het Rijk, gemeenten en corporaties. De uitdaging is ook om commerciële en andere partijen te verleiden en te verkennen wat zij nodig hebben om te investeren in kwetsbare wijken. Want de veranderde rolverdeling tussen overheden, de aantrekkende economie, de energietransitie en de komst van de Omgevingswet bieden nieuwe mogelijkheden om het leefklimaat in kwetsbare wijken te verbeteren.

# Bijlage 1 Leefbaarheid en statistische kerngegevens per wijk

Deze bijlage bevat per wijk een selectie van statistieken en een overzicht van de verschillende scores van de wijk in de Leefbaarometer in 2014. De statistieken zijn gebaseerd op CBS-gegevens uit 2015.

De figuur van de Leefbaarometer is een weergave van de leefbaarheidsscore in 2014. De 'Afwijking totaalscore' toont de (positieve of negatieve) afwijking van de totaalscore leefbaarheid ten opzichte van het gemiddelde van Nederland. Een rode balk is een score onder het gemiddelde en een groene balk boven het gemiddelde. De lengte van de balk geeft aan hoe groot de afwijking is. Daarnaast staat voor vijf dimensies hoeveel zij bijdragen aan de leefbaarheid. Voor deze balken geldt hetzelfde voor lengte en kleur.

De vijf dimensies zijn opgebouwd uit de volgende indicatoren of soorten indicatoren.

- Woningen: de dominantie of het aandeel van een type woning (zoals twee-onder-een-kap), bouwperiodes, woninggrootte en eigendomsverhouding.
- Bewoners: leeftijdsopbouw, etnische achtergrond, gezinssamenstelling, en ontwikkelingen daarvan.
- Veiligheid: berovingen, vernielingen, ordeverstoringen, inbraken en een samengestelde index met overlast.
- Voorzieningen: aantal binnen een straal (bijvoorbeeld scholen, cafés, winkels, bibliotheken), afstand tot voorziening (bijvoorbeeld oprit snelweg, station, ziekenhuis).
- Fysieke omgeving: o.a. ligging bij groot water, bebossing, ligging aan wegen en sporen, monumenten en hoogspanningsmasten.

39

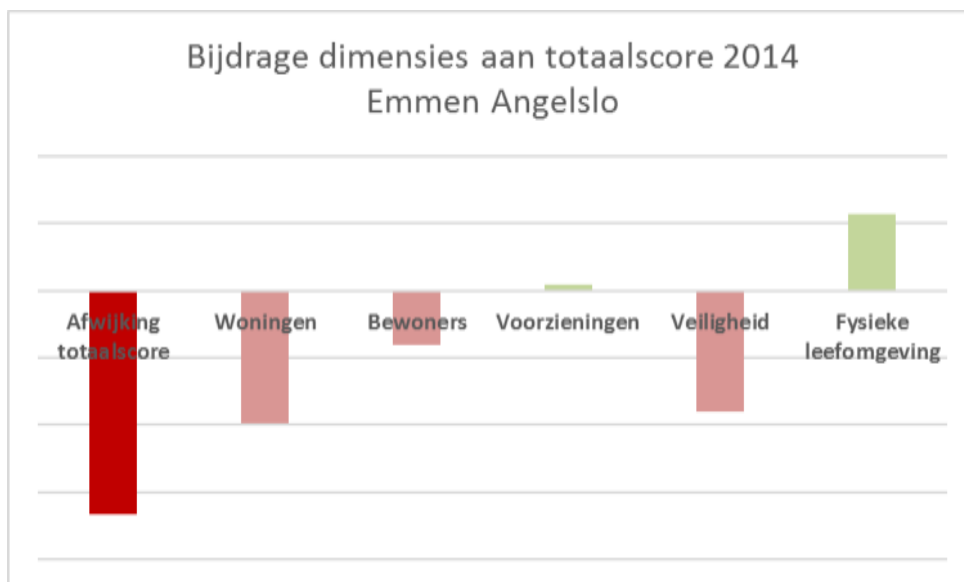
De Leefbaarometerscores zijn afkomstig van [www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl).

**Emmen – Angelslo**

Inwoneraantal	7.790	Gemiddelde huishoudensgrootte	2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	3.225	Aantal woningen	3.769
Leeftijd 65+ (%)	24%	Gemiddelde WOZ-waarde	108.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	16%	Eengezinswoning (%)	73%
Aantal huishoudens	3.840	Meergezinswoning (%)	27%
Eenpersoonshuishoudens (%)	41%	Koopwoningen (%)	49% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	29%	Huurwoningen (%)	51% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	29%	Corporatiebezit (%)	40%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

40

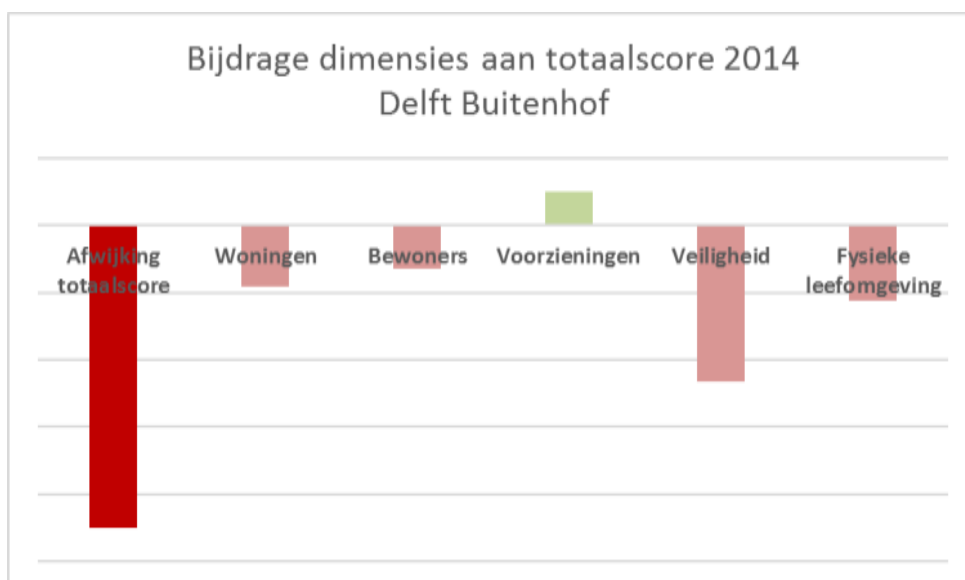




**Delft – Buitenhof**

Inwonersaantal	13.950	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,9
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	6.390	Aantal woningen	6.904
Leeftijd 65+ (%)	20%	Gemiddelde WOZ-waarde	142.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	15%	Eengezinswoning (%)	23%
Aantal huishoudens	7.375	Meergezinswoning (%)	77%
Eenpersoonshuishoudens (%)	53%	Koopwoningen (%)	24% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	21%	Huurwoningen (%)	76% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	25%	Corporatiebezit (%)	69%

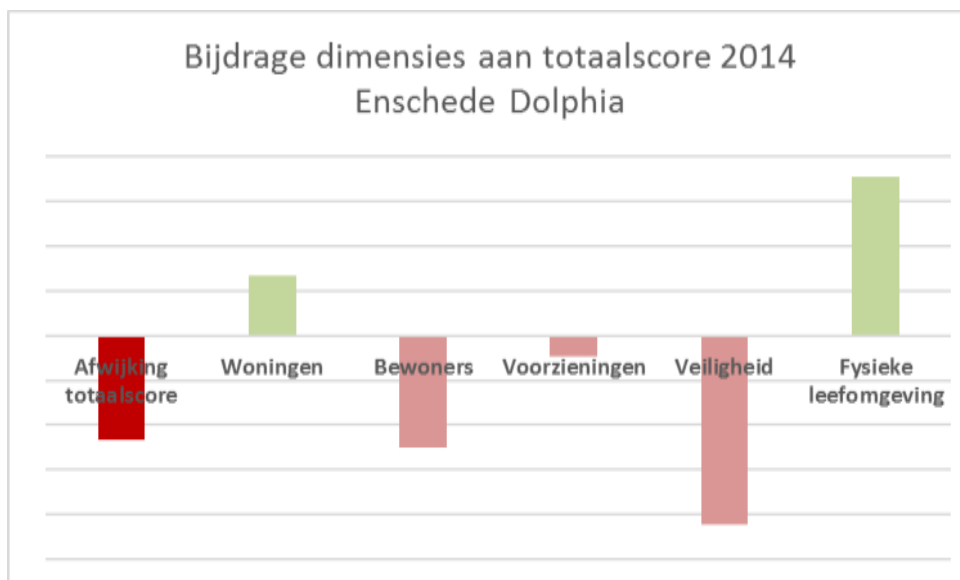
Bron: CBSinuwbuurt (2015)



**Enschede – Dolphia**

Inwoneraantal	585	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	1.003	Aantal woningen	255
Leeftijd 65+ (%)	15%	Gemiddelde WOZ-waarde	135.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	21%	Eengezinswoning (%)	99%
Aantal huishoudens	260	Meergezinswoning (%)	1%
Eenpersoonshuishoudens (%)	33%	Koopwoningen (%)	20% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	29%	Huurwoningen (%)	80% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	39%	Corporatiebezit (%)	77%

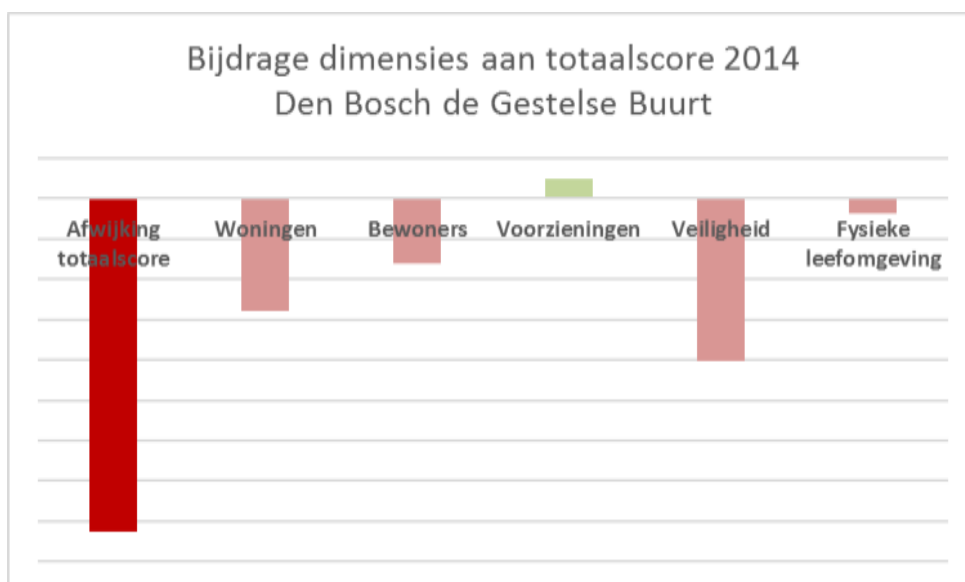
Bron: CBSinuwbuurt (2015)



**Den Bosch – Gestelse buurt**

Inwoneraantal	1.235	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,1
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	7.586	Aantal woningen	557
Leeftijd 65+ (%)	12%	Gemiddelde WOZ-waarde	136.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	18%	Eengezinswoning (%)	56%
Aantal huishoudens	585	Meergezinswoning (%)	44%
Eenpersoonshuishoudens (%)	43%	Koopwoningen (%)	10% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	24%	Huurwoningen (%)	90% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	33%	Corporatiebezit (%)	87%

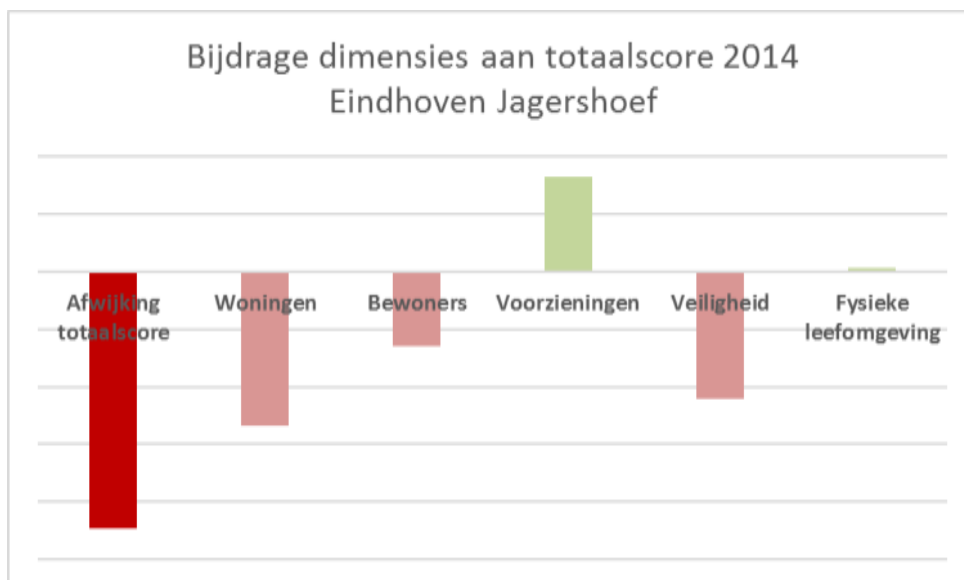
Bron: CBSinuwbuurt (2015)



**Eindhoven – Jagershoef**

Inwoneraantal	3.560	Gemiddelde huishoudensgrootte	2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	6.515	Aantal woningen	1.742
Leeftijd 65+ (%)	24%	Gemiddelde WOZ-waarde	160.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	16%	Eengezinswoning (%)	65%
Aantal huishoudens	1.800	Meergezinswoning (%)	35%
Eenpersoonshuishoudens (%)	44%	Koopwoningen (%)	27% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	27%	Huurwoningen (%)	73% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	29%	Corporatiebezit (%)	71%

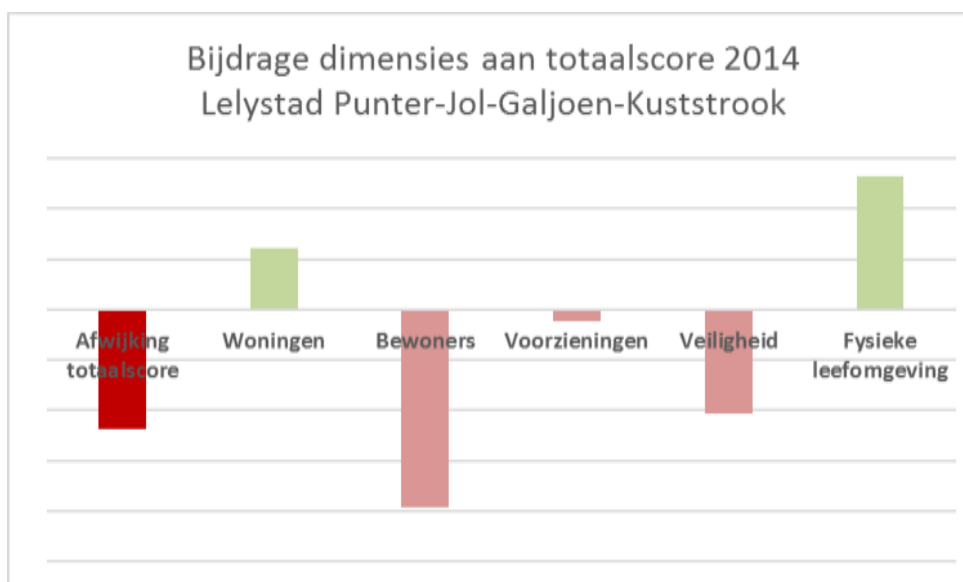
Bron: CBSinuwbuurt (2015)



## Lelystad – Jol/Galjoen

Inwoneraantal	6.895	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,3
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	3.838	Aantal woningen	2.970
Leeftijd 65+ (%)	14%	Gemiddelde WOZ-waarde	149.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	20%	Eengezinswoning (%)	86%
Aantal huishoudens	3.000	Meergezinswoning (%)	14%
Eenpersoonshuishoudens (%)	32%	Koopwoningen (%)	59% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	28%	Huurwoningen (%)	40% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	40%	Corporatiebezit (%)	34%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)



**Kerkrade - West**

Inwonersaantal	14.720	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,1
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	1.508	Aantal woningen	7.339
Leeftijd 65+ (%)	21%	Gemiddelde WOZ-waarde	124.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	13%	Eengezinswoning (%)	75%
Aantal huishoudens	6.985	Meergezinswoning (%)	25%
Eenpersoonshuishoudens (%)	35%	Koopwoningen (%)	56% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	34%	Huurwoningen (%)	43% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	31%	Corporatiebezit (%)	31%

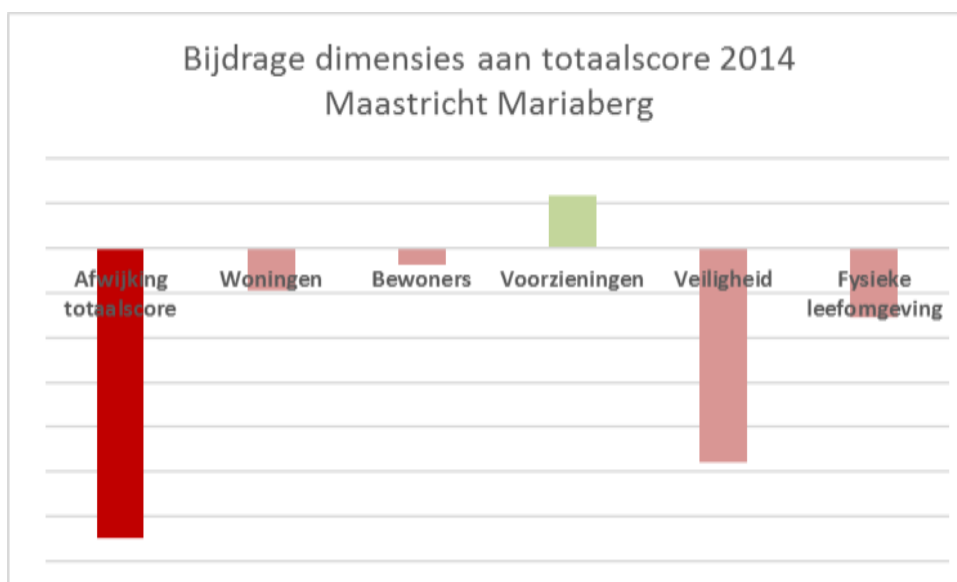
Bron: CBSinuwbuurt (2015)



**Maastricht – Mariaberg**

Inwonersaantal	5.000	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,6
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	9.185	Aantal woningen	2.573
Leeftijd 65+ (%)	17%	Gemiddelde WOZ-waarde	129.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	11%	Eengezinswoning (%)	65%
Aantal huishoudens	3.050	Meergezinswoning (%)	35%
Eenpersoonshuishoudens (%)	59%	Koopwoningen (%)	16% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	22%	Huurwoningen (%)	83% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	20%	Corporatiebezit (%)	66%

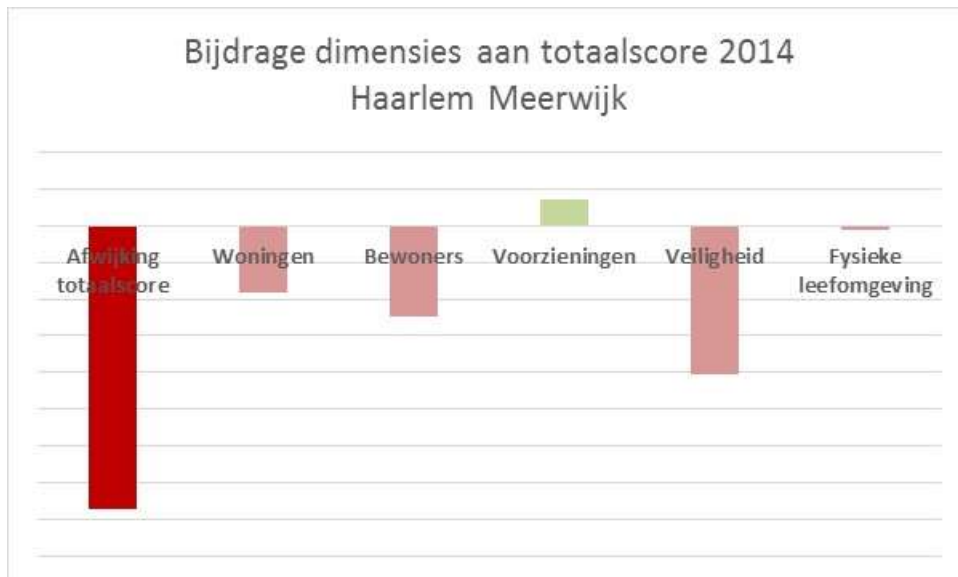
Bron: CBSinuwbuurt (2015)



**Haarlem – Meerwijk**

Inwonersaantal	7.950	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	6.017	Aantal woningen	3.625
Leeftijd 65+ (%)	20%	Gemiddelde WOZ-waarde	154.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	18%	Eengezinswoning (%)	37%
Aantal huishoudens	3.625	Meergezinswoning (%)	63%
Eenpersoonshuishoudens (%)	42%	Koopwoningen (%)	17% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	23%	Huurwoningen (%)	83% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	35%	Corporatiebezit (%)	79%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)



48



**Zoetermeer – Meerzicht**

Inwoneraantal	15.010	Gemiddelde huishoudensgrootte	2,1
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	6.551	Aantal woningen	7.162
Leeftijd 65+ (%)	21%	Gemiddelde WOZ-waarde	150.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	17%	Eengezinswoning (%)	38%
Aantal huishoudens	7.190	Meergezinswoning (%)	62%
Eenpersoonshuishoudens (%)	38%	Koopwoningen (%)	42% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	27%	Huurwoningen (%)	58% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	34%	Corporatiebezit (%)	54%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

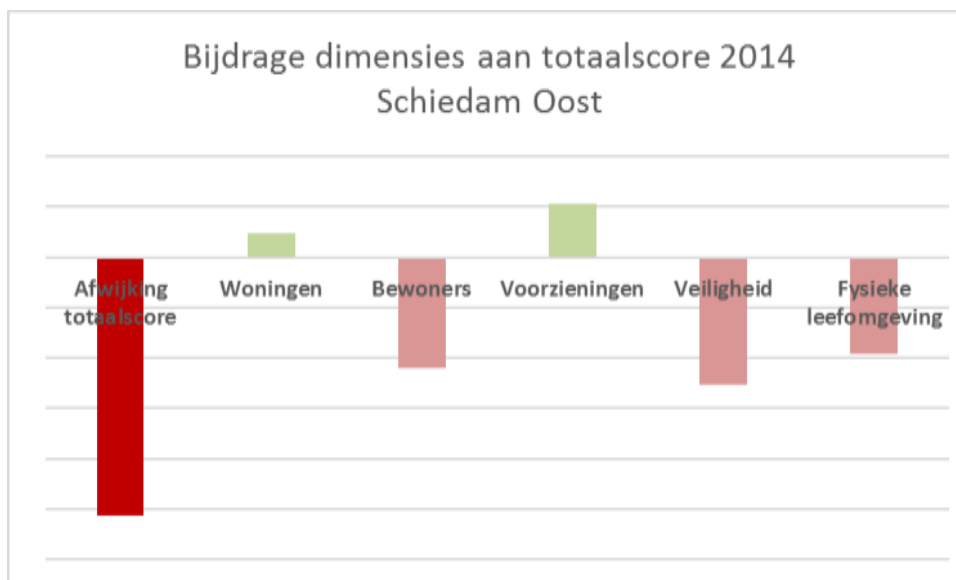


**Schiedam – Schiedam-Oost**

Inwoneraantal	11.345	Gemiddelde huishoudensgrootte	2
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	13.164	Aantal woningen	5.472
Leeftijd 65+ (%)	10%	Gemiddelde WOZ-waarde	109.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	17%	Eengezinswoning (%)	13%
Aantal huishoudens	5.765	Meergezinswoning (%)	87%
Eenpersoonshuishoudens (%)	47%	Koopwoningen (%)	47% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	22%	Huurwoningen (%)	53% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	31%	Corporatiebezit (%)	25%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

50



**Groningen – Selwerd**

Inwoneraantal	6.585	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,6
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km2)	7.988	Aantal woningen	3.964
Leeftijd 65+ (%)	16%	Gemiddelde WOZ-waarde	109.000 euro
Leeftijd 15 – (%)	12%	Eengezinswoning (%)	24%
Aantal huishoudens	4.065	Meergezinswoning (%)	76%
Eenpersoonshuishoudens (%)	64%	Koopwoningen (%)	19% (2014)
Huishoudens zonder kinderen (%)	19%	Huurwoningen (%)	81% (2014)
Huishoudens met kinderen (%)	17%	Corporatiebezit (%)	65%

Bron: CBSinuwbuurt (2015)

