

Sterke woonerfwijken

Voorkomen is beter dan herstructureren



Frank Wassenberg
Tineke Lupi

G32

Nico
INSTITUTE

Uitgave:

Nicis Institute in opdracht van G32-stedennetwerk

Laan van Nieuw Oost Indië 300

2593 CE Den Haag

Postbus 90750

2509 LT Den Haag

info@nicis.nl

www.nicis.nl

T+31(0)70 344 09 66

F+31(0)70 344 09 67

Deze uitgave is te vinden op www.g32.nl en op www.nicis.nl

Redactie: Marjolein Rotteveel

Drukwerk: Digital4.nl

© Nicis Institute / Frank Wassenberg en TIneke Lupi

Den Haag, september 2011

Sterke woonerfwijken

Voorkomen is beter dan herstructureren

Frank Wassenberg

Tineke Lupi

Nicis Institute, Den Haag, september 2011

G32

Nicis
INSTITUTE

Inhoud

Inhoud.....	3
Voorwoord.....	4
1. Inleiding.....	7
2. Van ideaal naar zorgenkind?.....	9
3. Waardeontwikkeling van wijken.....	19
4. SWOT-Analyse	25
5. Aangrijpingspunten voor beleid	27
6. Tips voor krachtiger wooneerwijken.....	37
Literatuur	39
Bijlage	40



Voorwoord

Niet wéér achteraf repareren

De problemen die zich in de woonerfwijken voordoen moeten zo snel mogelijk aangepakt worden. Nu preventief ingrijpen scheelt namelijk een hoop geld en ellende over tien jaar. We gaan het toch niet meemaken dat deze wijken haast automatisch straks de volgende stadsvernieuwingswijken gaan worden? Wat moeten we doen om dat te voorkomen?

In dit rapport staat de kern van de problematiek van de woonerven samengevat en geven we mogelijke oplossingen aan. Kernbegrippen zijn: preventief handelen, afglijden voorkomen, rol van actoren centraal stellen, verrassende samenwerkingsverbanden en verdienmogelijkheden opzoeken en een grotere rol van de burgers en de markt. Het doel van de notitie is meer aandacht voor deze wat vergeten wijken en verkenning van minder voor de hand liggende, vooral preventieve, oplossingen.

De woonerfwijken, soms licht spottend bloemkoolwijken genoemd, ontstonden in de jaren 70 van de vorige eeuw als reactie op de grootschalige galerijflats van de jaren 60. Nu, zo'n veertig jaar later, is het concept aan vernieuwing toe.

Uit het recent verschenen rapport 'Leefbaarheid in Balans' blijkt, dat de leefbaarheid in de *New Towns*, steden die veel van deze wijken hebben, achteruit gaat. En niet alleen in deze *New Towns* is veel gebouwd in de jaren 70 en 80. Woningen in woonerfwijken vormen nu 20% van de totale woningvoorraad in Nederland. Je kunt dus spreken van een landelijke uitdaging waar wij als G32 steden het voortouw willen nemen.

We kunnen nu nog, samen met bewoners en corporaties, de problemen aanpakken zonder grootschalige ingrepen. Want dat is onbetaalbaar, zeker in een tijd waarin de overheid fors moet bezuinigen. We proberen een nieuw concept neer te zetten: met kleinschalige, chirurgische ingrepen voorkomen dat problemen uit de hand lopen. Anonieme pleintjes aanpakken, meer licht toelaten in parkeergarages, het uit de kluiten gewassen groen snoeien, herbestrating, schuurtjes verplaatsen van de voorkant naar de achterkant van huizen. Zo zorg je dat het er weer fris uitziet. We zijn niet alleen fysiek bezig: zo proberen we bijvoorbeeld mensen met dezelfde leefstijl bij elkaar te laten wonen. In het rapport staan veel mooie voorbeelden van het verbeteren van de sociale cohesie.

Om deze wijken leefbaar te houden is samenwerking vereist. Wij hopen dat dit rapport bij al onze partners (Rijk, provincie, corporaties, investeerders, bewoners) de urgentie van tijdig ingrijpen onderstreept.

Dr. Edo Haan

Wethouder gemeente Zoetermeer, mede namens Rinette Reynvaan-Jansen, wethouder Dordrecht, Thea Koster, wethouder Leeuwarden en Ton Sleeking, wethouder Emmen



1. Inleiding

Verschillende gemeenten maken zich zorgen over ontwikkelingen in de wijken uit de jaren 70 en 80, de wooneerfwijken. De vrees bestaat dat wooneerfwijken de vernieuwingswijken van de toekomst zijn. Tegelijkertijd is er alom het besef dat preventieve maatregelen nodig, en mogelijk, zijn. Nu weten we dat we er op tijd bij moeten zijn, en dat voorkomen beter is dan genezen.

Met dit besef in het achterhoofd vroeg het G32-Stedennetwerk en de gemeenten Zoetermeer, Emmen, Leeuwarden en Dordrecht aan Nicis Institute om een notitie op te stellen over de wooneerfwijken. Wijken waar je eigenlijk nauwelijks iets over hoort, ondanks het feit dat 20% van alle Nederlanders aan een wooneerf woont.

De notitie is op verschillende manieren tot stand gekomen. Allereerst is de bestaande literatuur overzichtelijk samengebracht. Vervolgens zijn gemeenten gevraagd, en daarmee de kans geboden, om interessante en inspirerende ontwikkelingen, projecten, partijen, samenwerkingsverbanden en processen aan ons te melden.

In veel steden gebeurt eigenlijk weinig vermeldenswaardigs in wooneerfwijken; er wordt maar weinig preventief en aanpassend beheerd en ontwikkeld. In veel andere steden echter lopen projecten of programma's gericht op de verbetering van (bepaalde situaties in) wooneerfwijken. Door dit rapport heen zijn negentien inspirerende voorbeelden gegeven. De tekst is beknopt, en contactpersonen of websites staan in de bijlage genoemd voor meer informatie. De tekst in de voorbeelden gaat vooral in op de cruciale informatie. In de goede voorbeelden werkt men op een integrale wijze, betreft men alle relevante partijen, combineert men sociale en fysieke inspanningen, overlegt men met bewoners en staan de wooneerfwijken op de agenda. Het bijzondere element in de aanpak wordt telkens vermeld.

Het rapport is als volgt opgebouwd. Het volgende hoofdstuk geeft de hoofdlijnen uit de bestaande literatuur weer. Wat waren de ideeën achter de wooneerfwijken, wat is er gebeurd sinds de aanleg, en wat speelt er nu? Ontwikkelingen in wijken worden uiteindelijk zichtbaar in de waardeontwikkeling van woningen. Hoofdstuk 3 geeft met behulp van gegevens van het Kadaster inzicht in deze waardeontwikkeling. Duidelijk wordt welk type wijk (naar bouwperiode) achterblijft, en welke niet. In hoofdstuk 4 volgt een SWOT-analyse, een overzicht van huidige sterke en zwakke punten, en van toekomstige kansen en bedreigingen voor wooneerfwijken.

De literatuur, de situatie en de ontwikkelingen in de wooneerfwijken, de SWOT-analyse en de inspirerende voorbeelden uit de steden zijn in hoofdstuk 5 vertaald naar aangrijpingspunten voor verbetering. Hoofdstuk 6 ten slotte eindigt met tips voor krachtiger woonerven. Om te voorkomen dat straks wéér grootschalige stadsvernieuwing nodig is.

Dit rapport is opgesteld door Frank Wassenberg en Tineke Lupi van het Nicis Institute. Een aantal mensen leverde een bijdrage, aan wie wij allen dank verschuldigd zijn. Dat zijn de leden van de begeleidingscommissie, die meedachten over de opzet, conceptteksten, en collega's enthousiasmeerden: Peter van der Graaf (Zoetermeer; voorzitter), Daphne Ronde (Arnhem), Jan Jaap Visser (Dordrecht), Henk de Jong (Emmen), Anita van der Werf (Leeuwarden), Ronald Jaggie (Schiedam), Thijs van der Steeg (Almere) en Kees de Haan (BZK/WWI). Verder schreven Ramona van Marwijk en Michiel Pellenburg van het Kadaster mee aan hoofdstuk 3. Henk Jan Bierling van Nicis Institute las mee, en legde contacten met het G32-Stedennetwerk. En tot slot danken we alle genoemde inzenders van ideeën.

Wij hopen dat deze notitie bijdraagt aan een actieve inzet van alle partijen in de woonerfwijken, zodat ze van vergeten delen van de stad een voorbeeld worden van actief ontwikkelend beheer met inbreng van alle betrokkenen. De voorbeelden kunnen daartoe tot inspiratie dienen voor de eigen praktijk.



2. Van ideaal naar zorgenkind?

'Vergeeten wijken'

Ruim één miljoen woningen in Nederland staan in een wooneerfwijk, een toenmalige uitbreidingswijk gebouwd tussen grofweg 1970 en 1985. Een aantal signalen wijst op een tanende populariteit en een groeiend aantal problemen in deze wat vergeten wijken. Als we sommige rapporten, media en opinie-makers mogen geloven, zijn het de stedelijke vernieuwingswijken van de toekomst. Als straks de huidige probleemwijken, gebouwd tussen de jaren 50 en begin jaren 70, zijn opgeknapt, kunnen we dan als het ware direct met hun opvolgers aan de gang?

De wooneerfwijken zijn misschien wel het nieuwe voorbeeld van 'vergeten beleid'. In de naoorlogse jaren zijn we 'vergeten' de oude huizen bij te houden, wat resulteerde in verwaarlozing van onderhoud en verkrotting. De stadsvernieuwing moest het tij keren in de jaren 70 en 80, maar ondertussen vergaten we de wederopbouw wijken, met woningtypes (veel flats) die uit de gratie raakten. Die wijken vormen nu het leeuwendeel van de stedelijke vernieuwingsaanpak. Momenteel lijken we de volgende wijken, de wooneerfwijken, te vergeten; ze worden niet meeontwikkeld met de tijd. Het lijkt soms wel of de focus op bepaalde typen wijken en hun bewoners, tot gevolg heeft dat andere wijken niet worden aangepast aan de veranderende omstandigheden, waardoor we telkens weer opnieuw met achterstanden worden geconfronteerd.

De vraag is of dit beeld terecht is en wat je preventief kunt doen. Hoe voorkomen we dat we telkens weer nieuwe probleemwijken krijgen, leren we dan nooit? En zijn de jaren 70-80 wijken alleen maar iets nieuwer of verschillen ze wezenlijk van de generatie voor hen?

Inspirerend voorbeeld Zwolle: Prijswaardige architectuur in Ittersumerlanden-Noord

Bewoners van de jaren 80-buurt Ittersumerlanden-Noord in Zwolle ervaren weinig kwaliteit in de openbare ruimte, maar hechten zeer aan de rust en groene ruimte. Het gemeentelijke plan voor grootschalige sloop en nieuwbouw in de buurt stuitte daarom op veel verzet. Ondanks dat daarmee een deel van de financiering voor de vernieuwing wegviel, besloten de gemeente Zwolle en woningcorporatie SWZ aan de wensen van de bewoners gehoor te geven. Architectenbureau Heren5 uit Amsterdam werd aangetrokken om met hen te praten over de gewenste identiteit en de fysieke uitstraling van de buurt. Op basis van een aantal woonworkshops is uiteindelijk een nieuw 'jasje' voor de bestaande huizen ontworpen dat aansluit bij de gekoesterde dorpse sfeer van Ittersumerlanden. Daarnaast krijgen alle tuinen een groene erfafscheiding en worden de straten en het plein in de buurt van een nieuw profiel voorzien. Voor de aanschaf van nieuwe speeltoestellen op 'hun' plein hebben de bewoners zelf via bijdrage van de Stichting Hervormd Weeshuis externe sponsors geworven. Met de herstructurering hebben SWZ en Heren5 zich genomineerd voor de architectuur prijs Gebouw van het jaar 2011 van de BNA.

Woonerfwijken als antwoord op de onpersoonlijke massabouw

In de jaren 70 en 80 is veel gebouwd, een derde van de huidige woningen in Nederland is gebouwd in die periode. Bijna twee derde hiervan, dus zo'n twintig procent van alle huizen in Nederland, staat in een

woonerfwijk, ook wel bloemkoolwijk, verdwaalwijk, doolhofwijk, macaroniwijk of easytown genoemd. Deze vaak enigszins denigrerende benamingen worden vooral gebezigd door ontwerpers, wetenschappers of bestuurders die er zelf niet wonen en liefst niet al te vaak komen. Later werden deze wijken ook wel het symbool van de nieuwe truttigheid genoemd: kleinburgerlijk, kneuterig en van een nieuwe een-tonigheid. Vanuit bewoners klonken, en klinken, dikwijls veel positievere geluiden. Prettige wijken, rustig en relaxed wonen, huizen met tuinen in een goede prijs/kwaliteitverhouding, en ideaal voor gezinnen met jonge kinderen. Wat dat betreft is een vergelijking te maken met de recente Vinex-wijken: kritiek van outsiders, en lof van insiders. Stedenbouwers als hoogleraar Dick van Gameren pleiten voor een re-habilitatie van het woonerfconcept, dat volgens hem te veel goeds in zich heeft om af te schrijven.

Woonerfwijken zijn gebouwd als antwoord op de grootschalige, functionele, uniforme, rechtlijnige en onpersoonlijke 'tekentafelstedenbouw' uit de jaren zestig, met veel flats in hoogbouw, rechte verkavelingen, stedenbouw in zich herhalende stempels en huizenblokken in lange rijen. Driekwart van de woonerven zijn aangelegd in de toenmalige uitbreidingswijken – ook toen werden ze 'in het weiland gebouwd' - met de gemeenten Emmen en Delft als voorlopers. Afgerond staan er 1 miljoen huizen aan een woonerf in een uitbreidingswijk, dat is 15% van heel Nederland. Ook in de oude wijken in bestaand stedelijk gebied werden woonerven aangelegd, maar de focus in deze notitie ligt op de uitbreidingswijken van destijds.

De woonerfwijken vormden het ruimtelijke product van de tijdgeest uit het einde van de jaren zestig, met provo, Maagdenhuisbezetting, Vietnam, flower power en Small is beautiful. In een recent boek over bloemkoolwijken analyseren Ubink en van der Steeg 152 van dergelijke wijken in Nederland. In dit boek worden de idealen mooi verwoord: "De nieuwe wijken moesten een nieuwe wooncultuur stimuleren, gericht op ontmoeting, kleinschaligheid en diversiteit (...) en gevarieerder en herbergzamer worden. Men wilde weer aansluiten bij de menselijke maat" (p. 14). Ook nieuw, en niet onbelangrijk, is dat de stedenbouw veel meer aan ging sluiten op de vraag vanuit bewoners. Tot die tijd was nooit naar woonwensen van mensen gevraagd. Het top down aanbod bepaalde de markt: "Wij weten wat goed voor u is".

Inspirerend voorbeeld Houten: Woonerfgemeente

De voormalige groeikern Houten is een van de meest geslaagde voorbeelden van de woonerfstructuur in Nederland. Ook nieuwe wijken worden volgens deze principes ontworpen. Tegelijkertijd is de gemeente in 2008 gestart met het stapsgewijs aanpassen van de oudere wijken aan de eisen van deze tijd. De toekomst-agenda, met als titel 'Houten 2015, Ontwikkelen in samenhang', wordt naar gelang de beschikbaarheid van locaties, bijvoorbeeld door vertrek van een voorziening uitgevoerd. Het proces staat onder leiding van een team van bestuurders, ontwerpers, ambtenaren en andere deskundigen. Zij hebben in de eerste plaats een cultuurhistorische en planologische analyse gemaakt van de kernwaarden van het ontspannen woonland-schap van Houten, zoals het hiërarchisch verkeerssysteem, de groenzones en eenheid in verscheidenheid van architectuur. De studies tonen echter ook duidelijke knelpunten in de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte, het eenzijdige woningaanbod en de gebrekkige voorzieningen. In de Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties zijn op basis hiervan kaders voor fysieke ingrepen aangegeven. Specifiek wordt ingezet op slimme combinaties van woningbouw met maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs, sport, cultuur en welzijn.

De start van de woonerfwijken is overal in het land vrij helder af te bakenen, omdat er rond 1970 overal sprake was van een nieuwe stedenbouw als antwoord op de wederopbouw wijken. Het einde van de periode van de woonerfwijken verloopt geleidelijker. Gaandeweg de jaren 80 kwam de behoefte weer aan meer rechte straten, zichtlijnen en heldere structuren, waardoor de aanleg van nieuwe woonerven in de meeste gemeenten, maar niet overal, op een laag pitje kwam te staan.

Kenmerken van woonerfwijken

De woonerfwijk heeft enkele duidelijke eigenschappen. Allereerst natuurlijk de ruimtelijke structuur waar woonerven de klassieke straten vervangen. Je zou kunnen stellen dat het woonerf de voorloper is van wat veel later als 'shared space' gedachte naar voren kwam in de verkeersplannen. Daarnaast is het streven 'de menselijke maat' of het 'humane karakter' terug te brengen in de stedenbouw belangrijk. Dit was bedoeld om de onderlinge omgang van burgers te bevorderen, via veel ruimten in de woonomgeving om elkaar te ontmoeten, met de straat – het woonerf – voorop. Waar in de jaren '60 nog – letterlijk – ruim baan werd gegeven aan de auto, kreeg deze in de woonerven een bescheiden positie, ten gunste van voetgangers, fietsers, kinderen en bewoners. De verkeersopzet was van buiten naar binnen opgezet, met dikwijls een hoofdontsluiting, waarop zijstraten aantakten, met daaraan weer woningen rondom knus vormgegeven hofjes. De woonerven kennen tal van plekken voor informele ontmoetingen en gedeelde collectieve ruimten. De ideeën voor collectief gebruik door omwonenden waren overgenomen uit de Scandinavische landen, waar ze ook nu nog doorwerken.

Inspirerend voorbeeld Capelle aan den IJssel: Thuis in Schollebaar-Oost

De wijk Schollebaar-Oost in Capelle aan den IJssel kampte rond de eeuwwisseling met fors achterstallig onderhoud van woningen en de openbare ruimte. Omdat sloop en nieuwbouw financieel niet haalbaar bleken, werd door de gemeente en woningcorporatie Com.wonen (nu Havensteder) ingezet op een sociale aanpak om bewoners te activeren en zich weer thuis te laten voelen. Onder leiding van bureau Inicio is een serie kleinschalige initiatieven in het leven geroepen. Zo zijn er klusweken gehouden, hielpen kinderen bij de herinrichting van de speelplaatsen, beschilderden buurtbewoners energiehuisjes en hielpen ze bij het opknappen van tuinen, straten en pleinen. Tevens werden samen met een ontwerper en een landschapsarchitect handboeken gemaakt voor de fysieke ingrepen in de toekomst. Een bijzonder onderdeel van Thuis in Schollebaar-Oost is een succesvol woonervaringsproject waarbij jongeren in ruil voor inzet binnen de buurt een appartement konden betrekken. Vanaf 2008 zijn de activiteiten en acties in het regulier wijkgericht werken ondergebracht, dat gefaseerd in alle Capelse wijken wordt geïntroduceerd.

Woonerfwijken verschillen met hun voorgangers niet alleen qua gebruik en inrichting van de buitenruimte, maar ook op woningniveau. In woonerfwijken domineren eengezinswoningen met tuin (circa 75%), afgewisseld met plukjes gestapelde laagbouw, als tegenhanger van de grootschalige betonblokken uit de jaren zestigplanning. In tijden van de maakbare samenleving werden ook experimentele woonvormen niet geschuwd. Sommige types pakten goed uit in de praktijk, maar vaak leidde het tot een mix van woningtypen in de gestapelde laagbouw, met gezinnen boven ouderenwoningen, voordeuren op de verdiepingen, parkeren op de begane grond en ontsluitingen met veel donkere hoeken en bochten. Daarnaast werden massaal zgn. HAT-woningen, Huisvesting voor Alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens, toen ook wel Van Damwoningen genoemd, gebouwd. Niet op plekken waar de doelgroep om vroeg (de

binnensteden), maar waar plek beschikbaar was (in het weiland dus). De meeste gestapelde woningen zijn eigendom van corporaties.

Een ander belangrijk verschil met eerdere wijken is de bezitsstructuur in woonerfwijken. Waar in de jaren 50 en 60 corporatiebezit domineerde, zeker in de steden, verschoof dat naar eigenwoningbezit in de jaren 70. Wel zijn de meeste woningen nog uitgevoerd onder rijksauspiciën (sociale woningbouw en premiewoningen), met strenge regels volgens het Bouwbesluit.

De woningcrisis van 1979 leidde tot versobering in de jaren 80, iets dat je goed terugziet in de woningbouw van toen, met trespasolatieplaten, vurenhout, golfplaten daken en kleinere kavels. Versobering was troef begin jaren 80, met de snel oplopende werkloosheid, bezuinigingsplannen volgens 'Bestek '81', en kleiner en soberder bouwen 'zonder toeters en bellen'. Woningen moesten voldoen aan de strenge ministeriële Voorschriften en Wenken, bedoeld om de stichtingskosten (en subsidies) zoveel mogelijk te beperken.

Inspirerend voorbeeld Almere: Stijlboek De Wierden

De Wierden is een van de oudste wijken van Almere. Om de sociaal-fysieke aanpak te begeleiden hebben de gemeente en twee woningcorporaties in samenwerking met bewoners een stijlboek opgesteld. Het beschrijft het typische karakter en de kwaliteiten van de Wierden zoals inwoners die zelf ervaren. Zodoende is het Stijlboek De Wierden een pleidooi om de typische jaren 80-stijl van de wijk niet 'weg te herstructureren', maar juist te gebruiken als kracht in de vernieuwing. In het bijzonder de groene rust, de dorpse mentaliteit en de ligging aan het water blijken gekoesterd te worden. Het stijlboek zoekt het creëren van meer onderscheidende identiteit daarom in diversiteit van op- en aanbouwen bij woningen, terwijl strakke groenstroken en uniforme bouwmaterialen voor samenhang moeten zorgen. Naast het bieden van een leidraad voor de fysieke vernieuwing, draagt het Stijlboek bij aan sociale samenhang en een positievere beeldvorming van de Wierden. Er is hernieuwd vertrouwen en trots op de wijk ontstaan. Bovendien zijn het imago en de concurrentiepositie van de Wierden ten opzichte van andere wijken in Almere sterk verbeterd.

De helft van de groeikernen is woonerf

In alle gemeenten van Nederland zijn in de jaren 70 en 80 woonerfwijken gebouwd, maar relatief veel meer in de voormalige groeikernen en groeisteden die juist in deze periode verrezen. Karakteristieke voorbeelden zijn Nieuwegein, Spijkenisse, Purmerend en Duiven-Westervoort, maar ook de vijf Ortegagemeenten Zoetermeer, Apeldoorn, Haarlemmermeer, Ede en Almere bestaan voor een aanzienlijk deel uit woonerfwijken. Het nationale ruimtelijke spreidingsbeleid beleefde zijn hoogtepunt precies in de jaren dat bouwen aan woonerven populair werd. Hierdoor staat in voormalige groeigemeenten soms ruim de helft van alle woningen aan een woonerf, waar dat in de rest van Nederland één op de vijf is. Het maakt deze gemeenten kwetsbaarder voor algemene problemen die juist in dit type wijken spelen.

Cijfers lijken dit te bevestigen. Zo scoren de meeste van de voormalige groeigemeenten niet hoog in de jaarlijkse Atlas voor Gemeenten (van Marlet & van Woerkens). Op de beide samengestelde indexen (woonaantrekkelijkheid en sociaal-economisch) staan de groeigemeenten beneden gemiddeld geklasseerd. Ook de leefbaarheid blijft er achter. Het recente onderzoek Leefbaarheid in Balans (RIGO/Atlas voor Gemeenten, 2011) laat zien dat de cijfers uit de New Towns, met name Almere en Zoetermeer, niet aansluiten bij de algemene verbeteringen in (het oordeel over) leefbaarheid.

Inspirerend voorbeeld Spijkenisse: Aan de slag met de tuinen van Snoekenveen en Baarsveen

De jaren 70-buurten Snoekenveen en Baarsveen in Spijkenisse bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met een voor- en achtertuin. Deze tuinen zijn beeldbepalend, maar helaas vaak slecht onderhouden. In 2010 besloot de gemeente tot een gebiedsaanpak waarbij de noodzakelijke fysieke opknappbeurt hand in hand gaat met inzet op leefbaarheidsproblemen en sociale achterstanden. Onder leiding van bureau Inicio stellen gemeente, corporaties en bewoners samen een beeldkwaliteitsplan op voor de tuinen dat het aanzien van de buurten structureel moet verbeteren. Om meer eenheid aan te brengen en de buurten een groener uiterlijk te geven, vervangt de corporatie oude schuttingen door hekwerken met klimop, waardoor een groene erfafscheiding ontstaat. Bij deze werkzaamheden bieden jongeren uit de buurt ondersteuning. Bewoners zijn daarnaast opgeroepen grofvuil uit hun tuinen en achterpaden af te voeren en de wijkmeester ziet erop toe dat buurten netjes blijven. Het belang van onderhoud komt ook terug in de achter-de-voordeurgesprekken met bewoners en de nieuwsbrief over de aanpak van de buurt.

Aandacht en onderzoek

De laatste paar jaar is een aantal studies verschenen over de wooneerwijken. Achteraan deze notitie staan ze bij elkaar. Een aantal ervan geeft achtergrondcijfers. Ecorys bijvoorbeeld heeft cijfers over achttien groeigemeenten gezet naast de achttien steden uit de 40-wijken aanpak. Daarin zijn twee steden specifiek doorgelicht, Emmen en Lelystad. Andere richten zich op signaleringssystemen ('early warning') om tijdig te waarschuwen voor dreigend verval. Weer andere richten zich op meestal beperkte en vooral ruimtelijke ingrepen.

Een belangrijk boek is 'Bloemkoolwijken: analyse en perspectief', van Martijn Ubink en Thijs van der Steeg (2011). Beiden (toen) werkzaam bij Bureau Middelkoop, verrichtten ook eerder onderzoek naar wooneerwijken, of bloemkoolwijken. Samen met de SEV werkten zij aan de rapportage 'Stop de verloederding!' (september 2006), waarbij de titel al boekdelen sprak. Dit rapport verscheen in hetzelfde jaar als de 'Kanskaart van Nederland', waarin SCP, SEV en Atlas het beeld schetsten van de wijken uit de periode 1975-1985 als wijken waar verloederding dreigt, vooral in wijken die in crisistomstandigheden tot stand kwamen.

In 2008 organiseerden SEV en Middelkoop een grote conferentie om het thema wat genuanceerder op de kaart te zetten, waarbij samen met het Stimuleringsfonds voor Architectuur een 'Gereedschapskist voor bloemkoolwijken' werd gepresenteerd, vooral gericht op aanpassingen van de ruimtelijke structuur van de woonerven. Op dit moment vormen de bloemkoolwijken een van de programma's van de SEV, waarin experimenten lopen in achttien woonwijken (begin 2012 volgt een eindevaluatie). Ook werden de wooneerwijken onderwerp van afstudeerwerken.

Recentelijk hebben de bureaus Hosper, M3H en Gidz onder de werktitel UrbaDOT ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar een strategie voor duurzame ontwikkeling van wijken gebouwd tussen 1970 en 1985. Ze pleiten voor een meer incrementele, fijnmazige manier van vernieuwing, zogenaamde urbane acupuncture, in plaats van grootschalige herstructurering. Dit sluit aan bij het beeld uit eerdere studies (zie de literatuurlijst).

Inspirerend voorbeeld Assen: Acupunctuur in Peelo

Peelo in Assen is een van de drie wijken die de bureaus Hosper, M3H en Gidz hebben uitgewerkt in het kader van hun ontwerpend onderzoek over de toekomst van bloemkoolwijken. De 'urbane acupunctuur' die de onderzoekers voorstaan is hierbij vertaald in een strategie de openbare ruimte op te waarderen en meer overzicht te creëren. Het opknappen van de groengebieden, verwijderen van struiken en aanbrengen van meer soorten beplanting zijn simpele ingrepen met een groot effect op de beleving van de wijk. Bovendien biedt het mogelijkheden bewoners bij de wijk te betrekken. Ingrijpender, maar volgens de onderzoekers noodzakelijk, is het herinrichten van de smalle en sociaal onveilige ontsluitingsweg van Peelo. Verbreding, meer verlichting en duidelijke bewegwijzering zullen de oriëntatie in de wijk sterk verbeteren. Ten slotte moet de fysieke structuur van de woonerven worden aangepakt waarbij sommige delen zich lenen voor privatisering en collectief eigenaarschap. Dit scheelt niet alleen op onderhoud- en beheerkosten voor de gemeente, het heft tevens de anonieme status van openbare ruimte op.

Uit alle literatuur komen drie conclusies naar voren. De eerste is dat de jaren 70-80 woonerfwijken het gemiddeld gezien heel aardig doen; het is niet zo dat er op grote schaal problemen zijn of dreigen zoals in de aandachtswijken die de laatste jaren alle aandacht trokken.

De tweede conclusie is dat woonerfwijken kampen met een langzaam maar zeker afnemende populariteit, verslechterende leefbaarheid en achterblijvende woningprijzen.

De derde conclusie is dat een aantal signalen wel degelijk verontrustend is. Deze problemen zijn sterk gelokaliseerd, vaak in 'plukjes slecht corporatiebezit', en hebben een kleinschalige, precieze en wel degelijk actieve aanpak nodig. Daarbij is de aparte ruimtelijke opzet van woonerfwijken belangrijk, maar er spelen over het algemeen méér zaken. Een integrale, preventieve aanpak is daarom een verstandige keuze.

In zijn brief aan de Tweede Kamer van 29 januari 2011 over de wijkenaanpak spreekt minister Donner ook over de leefbaarheid van de wat nieuwere wijken. Het Rijk steunt (vooral nog tot eind 2011) de preventieve aanpak van oude groeikernen gericht op het voorkomen van problemen met leefbaarheid en woonomgeving met experimenten en leertrajecten. In de Woonvisie van het Rijk wordt ook aandacht besteed aan leefbaarheidsproblemen in de New Towns, gekoppeld aan de 'aanpak wijken uit de jaren 60 en 70'. De eerstgenoemde lichter zit al merendeels in het vigerende stedelijke vernieuwingsbeleid (mits er problemen zijn), de laatste groep vormt het begin van de periode van de woonerven. De meest verontrustende signalen komen echter uit de woonerfwijken uit de jaren 80, zoals zal blijken uit het volgende hoofdstuk.

Inspirerend voorbeeld 's-Hertogenbosch: De Donk in de facelift

Eind jaren negentig kampte de jaren 70-wijk De Donk in de gemeente 's-Hertogenbosch met toenemende criminaliteit, teruglopende leefbaarheid en een lage positie op de woningmarkt. Geconstateerd werd dat de fysieke structuur, met een onduidelijke scheiding tussen de openbare ruimte en privé gebied, verloedering en onveiligheid in de hand werkte. Gemeente en corporatie kozen voor een aanpak met de nadruk op het intensief opknappen van de bestaande woningen en de openbare ruimte. Hierbij is het woonerf vervangen door een geleed straatprofiel zonder dode hoeken en blinde muren. Daarnaast zijn de bergingen naar de achterkant van de woningen verplaatst, kregen alle tuinen een uniforme afscheiding en werden er nieuwe gevels en daken aangebracht. Op strategische plekken is na de renovatie een aanvullend programma van grondgebonden koopwoningen gebouwd. In het centrumgebied zijn ten slotte nieuwe voorzieningen gerealiseerd en De Donk is via een brede boulevard verbonden met naastgelegen wijken. De facelift heeft de wijk weer aantrekkelijk gemaakt. Het aanvullend sociaal programma zorgde daarnaast voor meer samenhang en betrokkenheid onder de bewoners.

Ontwikkelingen

De woonerfwijken zijn nu ongeveer dertig tot veertig jaar oud. De kwesties die er spelen hebben deels te maken met ontwikkelingen die met de levensfase van een wijk te maken hebben en deels met algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Wijken, woningen en bewoners maken een natuurlijk proces van veroudering door. Na één generatie zijn woningen en wijken toe aan een groot onderhoudsbeurt. Dat is voor woonerfwijken niet anders, maar door hun bijzondere stedenbouwkundige opzet is de behoefte aan goed beheer er des te groter. In het bijzonder de openbare ruimten vragen aandacht.

Ook bewoners verouderen. Jonge gezinnen die in de jaren 80 een nieuw huis kochten, zijn nu in de 'empty nest'-fase beland. Statistisch gezien betekent dat gezinsverdunding, vergrijzing en inkomensverlaging, maar feitelijk gaat het om een natuurlijke ontwikkeling. Startende middenklassers van eertijds die verhuizen en plaatsmaken voor jonge kansarmen is een ander verhaal; dat is wel een negatief signaal.

Naast het up-to-date houden van de wijk in sociaal en fysieke opzicht, moeten de wijken meebewegen in de maatschappelijke dynamiek. Juist voor woonerfwijken, die een zeer stringente opzet hebben, blijkt dat soms lastig waardoor hun populariteit daalt. Een hele belangrijke ontwikkeling heeft met de positie van de beoogde klantgroepen op de woningmarkt te maken. In de jaren 70 waren gezinnen met kinderen, of kindervens, de meest voorkomende huishoudensvorm. In 1978 bestond ruim de helft van de huishoudens uit gezinnen met kinderen; nu is dat nog maar 35 procent. De woonerfwijken werden gebouwd in een tijd dat de meeste woningen voor gezinnen weinig aantrekkelijk waren ('driehoog-achter', geen tuin, klein, gevaarlijke straten, geen speelplek), terwijl het aanbod behoorlijke gezinswoningen beperkt was. Tegenwoordig is het andersom: er zijn veel meer gezinswoningen dan gezinnen. Na de woonerfwijken is er tal van concurrerend aanbod op de markt gekomen (nieuwe uitbreidingswijken, Vinex, binnenstedelijk). Tegelijkertijd zijn de woonerfwijken minder aantrekkelijk voor andere huishoudensvormen. Het is niet voor niets dat de talrijke HAT-woningen in de woonerfwijken al sinds jaar en dag verhuurproblemen opleveren. De voordelen voor gezinnen (ruim, veilig, kindvriendelijk, rustig) gelden niet voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens en het gebrek aan voorzieningen en de perifere ligging vormen voor hen een zwaar nadeel.

Inspirerend voorbeeld Lelystad: Sociaal-fysieke interventie in Jol

Een succesvol voorbeeld van de combinatie van sociale en fysieke maatregelen is het project dat in 2007 in het hofje Jol 22 te Lelystad is uitgevoerd. Het buurtje, bestaande uit 86 overwegend sociale huurwoningen was sterk verwaarloosd door een combinatie van schaars beheer van de openbare ruimte en gebrekkig onderhoud van de tuinen door bewoners. Streven van de aanpak was dan ook de betrokkenheid te vergroten. Om afspraken te maken over de opknopbeurt bezochten de woonconsulent van de corporatie en de wijkconsulent van de gemeente alle bewoners. Hierdoor kwam ook zicht op problemen 'achter de voordeur' en zo kon aan talloze huishoudens hulpverlening worden geboden. Door de gecombineerde aanpak ontstond er groot enthousiasme over de verbeteringen. De sfeer in de buurt was positief en geholpen door medewerkers van de gemeente en de corporatie staken de bewoners de handen uit de mouwen in hun eigen tuin. Sindsdien toont de buurt opgeruimd en is er jaarlijkse een grote schoonmaakactie. Hiermee blijkt het project een duidelijk duurzaam effect te hebben.

De woningvoorraad in de wooneerwijken is tamelijk eenzijdig. Veel eengezinswoningen in dezelfde prijsklasse: betaalbaar (op zichzelf een plus), maar er zijn weinig perspectieven als je net iets meer wilt. Een wooncarrière maken is er niet bij. De hogere middenklasse is daardoor vertrokken naar bijvoorbeeld de Vinexwijk. De wooneerwijken worden zodoende inmiddels steeds vaker bewoond door de lagere werkende middenklassen. Voor deze 'working class heroes' bieden de wijken een betaalbare en comfortabele woonomgeving, echter met wat stedenbouwkundige weeffouten en achterstallig onderhoud.

De bewoners in de wooneerwijken worden meestal betiteld als de werkende (gaandeweg wat lagere) middenklasse. In de slechtere buurtjes vindt een instroom plaats van mensen aan de onderkant van de samenleving, wat zorgt voor conflicten met de vaak wat oudere bewoners van het eerste uur. Pieter Winsemius (WRR) werkt op dit moment aan een rapport onder de (werk)titel 'Vertrouwen in de burger, dat voor eind 2011 gepland staat. In een interview met Vrij Nederland verdeelt hij bewoners in vier typen, die niet gelijkmatig zijn gespreid over Nederland: de actieve burgers (die volgen de politiek), de volgzaam (van oudsher gezagsgetrouw), de overvraagden (de lager opgeleiden die de bedreigingen van de maatschappij ervaren) en de pragmatische burgers (die het weinig meer kan schelen en het zelf wel uitzoeken). Het zou aardig zijn om uit te zoeken hoe deze verdeling in de wooneerwijken uitpakt. Het zou kunnen dat de beide laatste groepen oververtegenwoordigd zijn. Dat strookt dan met de constatering dat de wooneerwijken onderdeel zijn van 'vergeten beleid'.

Inspirerend voorbeeld Venlo: Verbindende voorzieningen in Vossener en Klingerberg

De gemeente Venlo en woningcorporatie Antares zijn in 2007 onder het motto 'Samen vooruit' gestart met de integrale gebiedsontwikkeling van Vossener en Klingerberg. Extra inzet op leefbaarheid en veiligheid was noodzakelijk om de neerwaartse spiraal in de wijken te doorbreken. Voor de meest urgente situatie in Vossener, de oudste wijk, is een driesporenaanpak ingezet: versterken van het centrum, verbeteren van de openbare ruimte en verhogen van de sociale samenhang in de wijk. Deze sporen hebben elk hun eigen deelprojecten maar komen samen in het nieuwe multifunctionele centrum (MFC). Het is een ambitieus plan waaraan zich zowel de gemeente en corporatie als verschillende lokale ondernemers hebben verbonden. Het MFC zal hierdoor niet alleen publieke faciliteiten zoals scholen, kinderopvang en een wijkcentrum herbergen, maar ook plaats bieden aan commerciële functies als winkels en sportgelegenheden. Vanuit het uitgangspunt een 'laagdrempelig en stralend gebouw' te creëren, hebben bewoners een actieve bijdrage geleverd aan het ontwerp. Zo zijn hun wensen voor de hoogte van het gebouw en het omringend groengebied zo veel mogelijk gerespecteerd. Daardoor heerst er veel enthousiasme voor de plannen. Het MFC Vossener zal naar verwachting halverwege 2012 gereed zijn.

Problemen op rij

Het al aangehaalde boek van Ubink en van der Steeg bekijkt de bloemkoolwijken vanuit een ruimtelijk perspectief en onderscheidt vijf kenmerken van verval, vijf problemen in woonerfwijken. Dat zijn:

1. De verkavelingsstructuur voldoet niet. Mensen gebruiken de achterkanten van woningen als voorkant, en andersom, langs doorgaande straten staan achterkanten van woningen en de beoogde geleidelijke overgang van collectief naar privégebied wordt tenietgedaan door hoge schuttingen.
2. Er is veel achterstallig onderhoud in de openbare ruimte. Er is te veel onbeheerbaar groen en te veel openbare ruimte van te lage kwaliteit. De beleving van openbaar groen is veranderd en het onderhoud is duur.
3. In de buurten uit de jaren 80 zijn woningen gebouwd met goedkope materialen en hoge dichtheden waarbij gekozen is voor een sobere inrichting van de openbare ruimte.
4. De gestapelde laagbouw, met de mix van experimentele woningtypen in de sociale huursector, levert te vaak problemen op, is weinig gewild, en trekt bewoners aan die overlast veroorzaken. Sociale problemen concentreren zich in enkele buurtjes, en trekken het imago van de wijk naar beneden.
5. De sociale huurwoningen van toen (waarvan er inmiddels aardig wat zijn verkocht) zijn destijds onder strenge en zuinige eisen gebouwd, waardoor er nu woningen met weinig woonkwaliteit overblijven, vooral in de jaren 80-bouw. Hier voegen we een dikwijls lage energetische kwaliteit aan toe.

Daaraan kunnen nog worden toegevoegd (elders uit het boek Bloemkoolwijken, uit het Kei-dossier Woonerfwijken, uit de overige literatuur, en uit de aangedragen voorbeelden uit gemeenten):

6. Parkeren. De auto kreeg een terughoudende rol, maar sinds 1970 is het autobezit verdrievoudigd. De autoluw ontworpen wijken en woonerven staan vol met blik.
7. Weinig voorzieningen voor de jeugd. Dat geldt met name voor jongeren die de wikip en de glijbaan ontgroeid zijn. Een probleem dat eigenlijk alle wijken meemaken die er al een tijdje staan.
8. Wijkvoorzieningen. Veel woonerfwijken zijn erg naar binnen gekeerd opgezet, met een centraal voorzieningencentrum in het midden. Bedoeld voor wijkbewoners en weinig ge-

vonden door niet-wijkbewoners. Door algemene processen van schaalvergroting en gezinsverdunding staat in veel wijken het draagvlak voor voorzieningen onder druk. Dat wordt versterkt door lokale bezuinigingen op bijv. de wijkvestiging van consultatiebureau of de wijkbibliotheek.

9. Sociale problemen in geconcentreerde plekken in de wijk. Juist in de zwakkere delen, vooral de gestapelde huurwoningen, wonen veel mensen met sociale problemen.
10. Versnipperd eigendom, veroorzaakt door verkoop van sociale huurwoningen. Dit levert in sommige plaatsen problemen op met onderhoud door bewoners.
11. Een positie op de woningmarkt, die wordt gekenmerkt door een tanend imago bij buitenstaanders, een toenemend aantal berichten over problemen en een achterblijvende waardeontwikkeling van woningen.

Ubink en Van der Steeg benadrukken dat problemen geconcentreerd voorkomen: harmonieuze woonbuurten met veel ruimtelijke kwaliteit liggen naast buurten waar schraalheid en soberheid domineren, en waar woongedrag te wensen overlaait. In de praktijk beïnvloeden enkele kwetsbare buurten het beeld van een gehele wijk.



3. Waardeontwikkeling van wijken

Waardeontwikkeling als indicator

Factoren als woningtype, oppervlakte, kavelgrootte en locatie bepalen de waarde van een woning, die kan worden uitgedrukt in de WOZ-waarde. Alle ontwikkelingen die in wijken spelen, zoals leefbaarheid, veiligheid, geweldigheid, aantrekkelijkheid en imago, komen uiteindelijk tot uitdrukking in de ontwikkeling van de waarde van de woningen in een wijk. In dit hoofdstuk gebruiken we waardegegevens van het Kadaster en het CBS.

In dit hoofdstuk worden drie vragen beantwoord:

- In welke steden staan veel woonerwijken?
- Verschillen woningen in waarde naar bouwperiode?
- Blijven wijken uit bepaalde bouwperiodes achter in waardeontwikkeling?

Woningen en wijken naar bouwperiode

Nederland telt op dit moment ongeveer 7,2 miljoen woningen. Hiervan staan er bijna 2,9 miljoen (ca. 40%) in de 37 grote steden¹: ruim één miljoen in de G4 en ruim 1,8 miljoen in de 33 andere steden (G32). Geografisch gezien liggen de meeste in de Randstad (1,6 miljoen), 860.000 in de steden in de intermediaire zone, en 360.000 in de perifere steden².

Er bestaan grote verschillen tussen de steden naar bouwperiode van de woningen, en naar de wijken³ waarin deze liggen⁴. Er staan ruim 400.000 woningen in de G4 in een vooroorlogse buurt, dat is 40% van alle woningen in de G4 (Tabel 1). In de G32-steden ligt dat heel anders; hier is 82% na de oorlog gebouwd, een aandeel dat veel dichterbij het gemiddelde van heel Nederland ligt (circa 80%).

De G32-steden tellen vooral veel woningen, en wijken, gebouwd in de periode na 1960. Het overloopbeleid uit de jaren 60, 70 en 80 hield zowel een trek in van de steden naar de omgeving, als vanuit de Randstad naar de periferie. In de jaren 1960-1990 is een groot deel van de steden van de G32, met name die

¹ De 37 grote steden zijn te verdelen in de vier grote steden (G4) en de overige 33. De laatste groep heet officieel het G32-Stedennetwerk, maar bestaat sinds 2011 met de toetreding van Delft uit 33 steden.

² Randstad: Alkmaar, Almere, Amersfoort, Amsterdam (G4), Delft, Den Haag (G4), Dordrecht, Haarlem, Haarlemmermeer, Leiden, Rotterdam (G4), Schiedam, Utrecht (G4), Zaanstad, Zoetermeer.

Intermediaire zone: Almelo, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Deventer, Ede, Eindhoven, Enschede, Helmond, Hengelo, Lelystad, Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Tilburg, Zwolle.

Periferie: Emmen, Groningen, Heerlen, Leeuwarden, Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo.

³ Een wijk in deze tekst verwijst naar het geografisch niveau CBS-buurt.

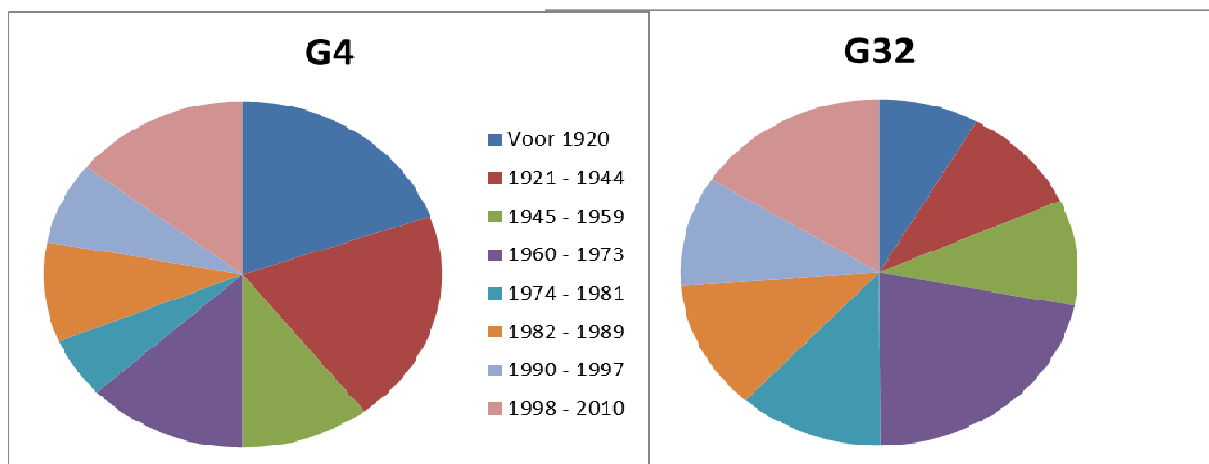
⁴ Door stads- en wijkvernieuwing zijn veel oude woningen in de loop der jaren vervangen. Daardoor staan er in veel oude wijken tegenwoordig veel nieuwe woningen. Er zijn meer woningen in vooroorlogse buurten, dan vooroorlogse woningen. Zolang de oudbouw domineert, spreken we in deze notitie nog over een oude wijk. Zo kan een nieuwbouwwoning heel goed staan in een typisch vroeg-naoorlogse buurt. Het gaat om de 'dominante bouwperiode'. Hierdoor zijn erg diverse buurten (26% van alle buurten in de 37 steden) niet meegenomen.

buiten de Randstad, tot stand gekomen. De wijken uit de jaren 70 en 80 zijn vooral buiten de vier grote steden gebouwd. Slechts 15% van de woningen in de G4 is in de periode 1974-1989 gebouwd; dat was de periode van het overloopbeleid, en dat was ook de periode waarin de meeste woonerwijken tot stand zijn gekomen. Er liggen dus maar weinig woonerwijken in de vier grote steden.

In de G32 is in dezelfde periode meer gebouwd: 24% van de woningen hier is tussen 1974 en 1989 gebouwd. Dit verschilt enorm per stad; in de voormalige groeikernen en groeisteden (zoals Lelystad en Zoetermeer, maar ook plaatsen buiten de 37 grote steden) is soms wel 50 tot 60% in de jaren 70 en 80 gebouwd.

Tabel 1 en Figuur 1 Aandeel woningen naar bouwjaar, G4 en G32-steden

Bouw- periode	< 1920	1921- 1944	1945- 1959	1960- 1973	1974- 1981	1982- 1989	1990- 1997	1998- 2010	Totaal
37 steden	12%	14%	10%	19%	10%	11%	9%	15%	100%
G4	20%	20%	10%	13%	6%	9%	8%	14%	100%
G32	8%	10%	10%	22%	12%	12%	10%	16%	100%



Waarde van woningen en wijken

De waarde van woningen kan worden bepaald aan de hand van de WOZ-waarden of van koopsommen. We nemen hier de WOZ-waarden, die de laatste jaren een vrij accuraat beeld van de feitelijke waarde, en die bovendien op alle woningen betrekking heeft (ook de huursector).

De gemiddelde woning in de 37 steden heeft in 2009 een WOZ-waarde van € 217.158. De waarden tussen de G4 en de G32 ontlopen elkaar niet zoveel, namelijk respectievelijk €220.894 en €215.022. Geografische verschillen leveren grotere verschillen in WOZ-waarden op, wat niet zal verbazen. In de Randstad-steden is in 2009 de gemiddelde woning €220.933 waard, in de intermediaire zone €226.696 en in de perifere steden €177.554.

Interessant voor ons zijn de verschillen in woningwaarde naar type wijk. De gemiddelde waarde naar bouwperiode is in alle 37 steden het laagst in de wijken gebouwd tussen 1945 en 1973 – de grootschali-

ge bouw – , gevolgd door de wijken uit de jaren 1982-1989. De goedkoopste woningen van de stad zijn die uit de jaren 50. Woningen gebouwd in de jaren 60 zijn wat duurder (want: beter, groter), een stijging die fors doorzet in de WOZ-waarden van de jaren 70 woningen. De jaren 80 woningen kennen weer een terugval, die het sterkst is in de G4 en in steden in de periferie. De jaren 70 woningen doen het qua gemiddelde woningwaarde beter dan de bouwjaren ervoor, én erna (zie Figuur 2).

In Tabel 2 zijn de verschillen in percentages ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in het betreffende gebied aangegeven. De duurste woningen in alle steden zijn ofwel van vóór 1920, ofwel van ná 1990. De goedkoopste woningen zijn die uit de jaren 50, 60 en 80. De wooneerwijken uit de jaren 70 zijn net iets minder waard dan het stedelijk overall gemiddelde, terwijl woningen in de wooneerwijken uit de jaren 80 duidelijk minder waard zijn. Het soberder bouwprogramma uit die jaren uit zich nu in lagere woningwaardes. Het bevestigt daarmee het beeld dat in de wijken zelf zichtbaar is.

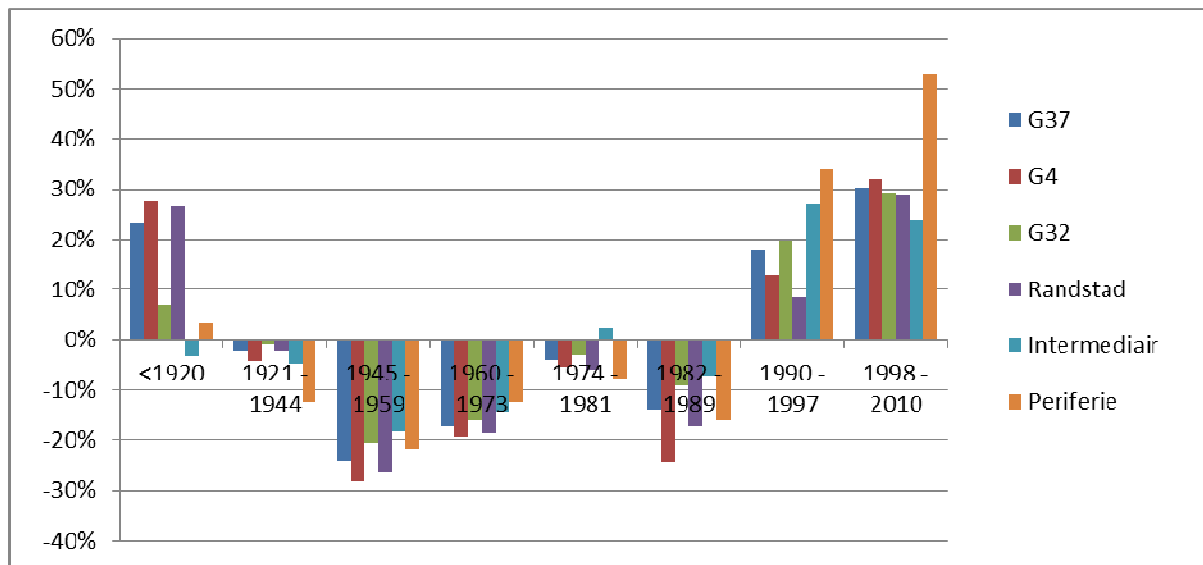
Binnen de steden zijn wel verschillen te zien. Zo zijn de oude woningen in de G32 relatief wat goedkoper, en de allernieuwste woningen in de periferiesteden juist duurder. De wooneerwijken die het sterkst afwijken van de rest van de stad, zijn te vinden in de vier grote steden en in de perifere steden. De lokale verschillen zijn echter groot.

Huizen in de jaren 70 wooneerwijken zijn net iets minder waard dan stedelijk gemiddeld (-4%), maar dit varieert van aan de ene kant met steden als Zwolle, Utrecht, Zaanstad en Eindhoven, tot aan de andere kant Amsterdam, Ede, Haarlem en Haarlemmermeer. In de eerste groep gemeenten zijn jaren 70-woningen relatief duurder dan gemiddeld, in de laatste groep juist een stuk goedkoper.

Huizen uit de jaren 80 zijn bijna overal minder waard dan elders in hun stad. De 37 steden samen komen uit op -14%. Ook bestaan weer aanzienlijke verschillen. Veel goedkoper zijn Utrecht, Arnhem, Heerlen en wederom Amsterdam. In een paar steden zijn de huizen in de jaren 80-wijken juist iets meer waard dan stedelijk gemiddeld: Hengelo, Zaanstad, Den Bosch. Dergelijke lokale verschillen zijn dikwijls terug te leiden op de bouwpolitiek van colleges van destijds.

Tabel 2 en Figuur 2: Woningwaarde, per type wijk, met afwijkingen in procenten van de gemiddelde waarde in het betreffende gebied

	Woningtaal 2009	WOZ 2009 (€)	<1920	1921 1944	1945 1959	1960 1973	1974 1981	1982 1989	1990 1997	1998 2010
G37	2.870.060	217.158	23%	-2%	-24%	-17%	-4%	-14%	18%	30%
G4	1.043.935	220.894	28%	-4%	-28%	-19%	-5%	-24%	13%	32%
G32	1.826.125	215.022	7%	-1%	-21%	-16%	-3%	-9%	20%	29%
Randstadsteden	1.644.335	220.933	27%	-2%	-26%	-19%	-6%	-17%	9%	29%
Intermediair	861.495	226.696	-3%	-5%	-18%	-14%	2%	-7%	27%	24%
Periferie	364.230	177.554	3%	-12%	-22%	-12%	-8%	-16%	34%	53%



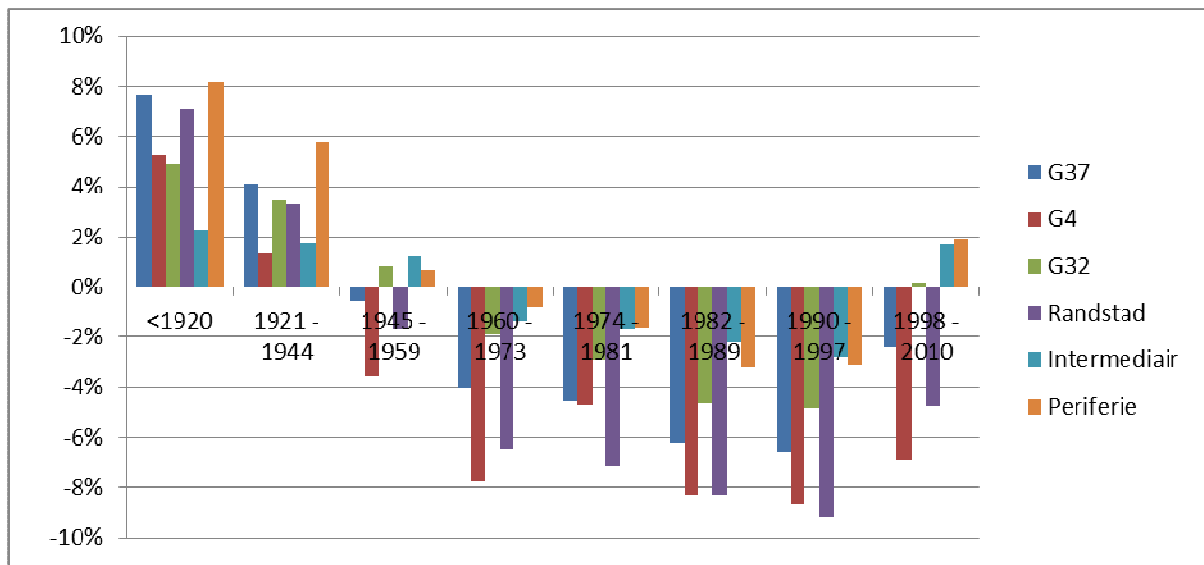
Ontwikkelingen in woningwaarden

Ontwikkelingen in wijken worden uiteindelijk zichtbaar in de waardeontwikkeling van woningen. De WOZ-waarden namen aanzienlijk toe in de periode 2005-2009, gemiddeld met 21% over deze vijf jaar in de G37. In de G4 was de stijging het grootst (+26%), bij de steden in de intermediaire zone het minst (+19%). De vooroorlogse wijken zijn het meest in waarde gestegen (+29%), woningen in de wijken uit de jaren 80 en ook 90 het minst (+14%). Effecten van herstructurering in de jaren 50 wijken klinken door in de waardestijging: gemiddeld 21%.

Tabel 3 laat zien hoe de waardeontwikkeling heeft uitgepakt per type wijk. De nul-procentlijn geeft weer het gemiddelde van de eigen stad aan, vergelijkbaar met de vorige figuur. Duidelijk zichtbaar is dat de vooroorlogse wijken het gemiddeld beter 'doen' dan de naoorlogse. Het meest stegen de woningen van vóór 1920: gemiddeld 8% meer dan de gemiddelde stijging. Eigenlijk bleef de waardeontwikkeling in alle wijken van na 1960 achter, vooral in de G4. Opmerkelijk is dat ook de jongste wijken achterblijven in waardeontwikkeling, vooral in de G4.

Tabel 3 en Figuur 3: Waardeontwikkeling (WOZ) 2005-2009, per type wijk, met afwijkingen in procenten van de stedelijke ontwikkeling

	WOZ 2009	WOZ waarde '09/'05	<1920	1921 - 1944	1945 - 1959	1960 - 1973	1974 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1997	1998 - 2010
G37	217.158	121	8%	4%	-1%	-4%	-5%	-6%	-7%	-2%
G4	220.894	126	5%	1%	-4%	-8%	-5%	-8%	-9%	-7%
G32	215.022	119	5%	3%	1%	-2%	-3%	-5%	-5%	0%
Randstad	220.933	123	7%	3%	-2%	-6%	-7%	-8%	-9%	-5%
Intermediair	226.696	119	2%	2%	1%	-1%	-2%	-2%	-3%	2%
Periferie	177.554	121	8%	6%	1%	-1%	-2%	-3%	-3%	2%



Conclusie

In dit hoofdstuk zijn drie vragen beantwoord. Ten eerste blijkt dat de woonerfwijken niet in gelijke mate voorkomen in de 37 grote steden. In de G4 zijn wel veel huidige aandachtswijken, maar juist weinig woonerfwijken. In de G32 is dit andersom: hier is maar liefst een kwart van de wijken uit de periode 1974-1989, en in sommige steden zelfs de helft. Ten tweede blijkt er een aanzienlijk prijsverschil te bestaan tussen woonerfwijken; die uit de jaren 80, het tweede deel van het tijdperk van de woonerfwijken, zijn beduidend minder waard. Ten derde blijkt dat wijken uit bepaalde bouwperiodes achterblijven in waardeontwikkeling; eigenlijk alle wijken van na 1960 blijven in waarde achter, met aanzienlijke onderlinge verschillen.



4. SWOT-Analyse

De twee voorgaande hoofdstukken gaven een beeld van de totstandkoming en de ontwikkeling van wooneerwijken. Een aantal ontwikkelingen blijft duidelijk achter, samengevat in de waardeontwikkeling per wijk, maar het algemene beeld dat ook uit de literatuur naar voren komt, is (nog) niet een schrikbeeld van grote problemen: de volgende generatie Aandachtwijken staat (nu nog) niet op de stoep te dringen. Er bestaan grote verschillen tussen steden in het land, tussen wijken binnen steden, en ook binnen wijken. Wellicht juist binnen wooneerwijken, waar problemen geconcentreerd voorkomen in bepaalde straten of buurtjes. Het is belangrijk die interne variatie in het achterhoofd te houden bij een SWOT-analyse⁵ van de wooneerwijken.

In het schema zijn sterke en zwakke punten van wooneerwijken aangegeven, zoals die naar voren komen uit de literatuur, uit de verschillende wijken, en uit de inbreng van de deelnemers van de begeleidingscommissie. Ook staan kansen en bedreigingen genoemd, die meer over toekomstige ontwikkelingen gaan. In de SWOT-analyse zijn algemene uitspraken gedaan over de wooneerwijken als type wijk, waarbij we ons bewust zijn van de soms grote interne verschillen tussen en binnen wijken.

Onderwerpen zijn gegroepeerd langs vijf thema's, die te gebruiken zijn als aangrijpingspunten voor verbetering. gegroepeerd rond de thema's:

- De woningen en woonmilieus (kwaliteit, eigendom, prijsontwikkeling, beeldvorming, positie op de woningmarkt);
- De bewoners (sociale, economische, demografische kenmerken);
- De fysieke omgeving (de wooneerfstructuur, woonomgeving, groen, bereikbaarheid)
- De sociale omgeving (collectiviteit, overlast, verloedering);
- De voorzieningen in de wijk (het centrale centrum).

⁵ SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

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

5. Aangrijpingspunten voor beleid

Aangrijpingspunten voor verbetering

De sterke en zwakke punten en de toekomstige kansen en bedreigingen bieden aangrijpingspunten voor verbetering. Hierbij is het zinvol om het eerder gemaakte onderscheid in natuurlijke ontwikkelingen, die te maken hebben met de levensfase van de wijk, te onderscheiden van externe ontwikkelingen. Een dalende bevolkingsomvang, veel empty-nesters, druk op lokale voorzieningen, groot onderhoud voor huizen, straten en pleinen (en woonerven); dat zijn allemaal zaken die nou eenmaal gebeuren met een redelijk tot goed lopende wijk na één generatie. Dezelfde ontwikkelingen zullen we in pakweg 2030 constateren voor de Vinex-wijken. Al dergelijke ontwikkelingen zijn te voorzien. Hierop past een antwoord van goed beheren, kijken en luisteren wat er gebeurt, preventief ingrijpen als dat nodig is en aanpassend meeontwikkelen. Dat geldt voor het tijdig weghalen van versleten wipkippen, het voorzien in voldoende parkeerplekken op de juiste plaatsen, het herbestemmen van lege klaslokalen en het weghalen van woekerend groen. Gewoon te plannen; het zijn activiteiten die je tijdig ziet aankomen, en die je gewoon moet doen.

Andere ontwikkelingen staan los van processen van natuurlijke veroudering. Sommige algemene maatschappelijke ontwikkelingen pakken in juist de woonerfwijken anders uit. We groeperen ze hier naar thema.

Inspirerend voorbeeld Emmen: Emmen Revisited wijst de weg

De wijken Emmerhout, Bargeres en Angelslo maken deel uit van Emmen Revisited, het project waaronder de gemeente in samenwerking met drie wooncorporaties en diverse bewonersorganisaties werkt aan de sociale en fysieke revitalisering. Met deze preventieve aanpak van acute knelpunten loopt Emmen al sinds de jaren negentig landelijk voorop. Bijzonder aan Emmen Revisited is dat de omvangrijke en kostbare fysieke ingrepen mede mogelijk zijn gemaakt door een bijdrage van het waterschap. In de drie wijken bestonden grote problemen met de afwatering waardoor bij hevige regen de riolering overbelast raakte. Als onderdeel van de herstructurering is een gescheiden riolerings- en afwateringssysteem aangelegd. Naast de aanpak van de woningen en de openbare ruimte, zijn de winkelcentra in de drie wijken vernieuwd. De winkelcentra werden als onprettige plekken ervaren en zorgden voor een slecht imago. Tot slot zijn er in het kader van Emmen Revisited talloze sociale projecten op touw gezet om bewoners te betrekken. Ze hebben vergaande zeggenschap in plannen en kunnen via het buurtfonds zelf initiatieven ontwikkelen. Deze integrale aanpak en de gelijkwaardige, intensieve samenwerking heeft zich ontwikkeld tot de leidende strategie voor de vernieuwing van woonerfwijken.

Aangrijpingspunten op woningniveau

Het grote pluspunt van de woonerwijken is de ruime aanwezigheid van de 'golden oldie van de Nederlandse volkshuisvesting': het eengezinshuis. In de woonerwijken zijn die beschikbaar in een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding; ze vormen daarmee een goedkoper alternatief voor gezinswoningen op de Vinexlocatie, maar ook in de oude stad. Ze bieden 'value for money' voor de 'working class heroes' van de maatschappij, de werkende middenklassegezinnen. Problemen zitten vooral in enkele mislukte experimentele woningtypen: HAT-woningen op de verkeerde locatie, verkeerde gestapelde laagbouw, onhandige ontsluitingen. Meestal zijn ze in handen van corporaties, die er vaak al hun handen vol aan hebben. Straf beheren, beheerst toewijzen, donkere gangetjes afsluiten, stevig verbouwen en desnoods slopen zijn de opties.

Een potentieel probleem schuilt in het onderhoud van de goedkope particuliere woningvoorraad. Juist in deze wijken zijn veel woningen verkocht (twee keer zoveel als gemiddeld), en niet zelden aan mensen die geen onderhoud kunnen of willen plegen. Dat levert de bekende problemen op met versnipperd bezit: de rotte kiezen in de straat belemmeren de algehele onderhoudsinspanningen. Een lastig, en niet nieuw, probleem, dat al gauw op het bordje van gemeenten terechtkomt, want immers: bij wie anders? Dit probleem is weliswaar beperkt van omvang, maar wel groeiend, en komt bovendien geconcentreerd voor. De wijken uit de jaren 80, die van ná de oliecrisis, zijn slechter van kwaliteit, zijn gebouwd met goedkopere materialen, lekken meer energie en zijn gevoeliger voor achterstallig onderhoud. Het aangrijpingspunt hier is zorgen dat je de bewoners meekrijgt: zij die hun woning niet willen onderhouden, aanpakken (bijv. aanschrijven) en zij die niet kunnen, faciliteren (ondersteunen, financieringsvormen).

Inspirerend voorbeeld Zoetermeer: Leefstijlgebonden wonen op de dekken van Buytenwegh

De zogenaamde dekwoningen in de Zoetermeerse wijk Buytenwegh bestaan uit woonstraten bovenop parkeerplekken en zijn in de jaren tachtig als experiment gebouwd. Om zowel de slijtage, leefbaarheidsproblemen en het negatieve imago aan te pakken, heeft woningcorporatie Vestia leefstijlgebonden wonen geïntroduceerd. Hiermee is in andere wijken van Zoetermeer al goede ervaring opgedaan. Het werken met leefstijlen brengt meer variatie en identiteit in een wijk zonder dat het aanbod betaalbare huurwoningen wordt verminderd. In Buytenwegh is de strategie ingevoerd door de woondekken in zes eenheden met elk (deels) een eigen leefstijl op te delen. Wanneer een woning vrijkomt wordt de nieuwe bewoner geselecteerd op basis van een vragenlijst die zijn of haar leefstijl bepaalt. Halverwege 2011 is de renovatie van de dekwoningen gestart die het leefstijlgebonden wonen ook fysiek tot uiting laat komen. Er zijn zes aparte buurtjes met een eigen, herkenbare hoofdentree gecreëerd. Ook in schilderwerk, verlichting en straatmeubilair wordt verschil in sfeer en uitstraling aangebracht. Als laatste krijgt de openbare ruimte een grondige opknappbeurt en worden de garages onder de woningen gesplitst en afgesloten. Zo ontstaat een duidelijke afscheiding met privéruimte en kunnen auto's niet meer dwars door het complex rijden.

Aangrijpingspunten op bewonersniveau

De woonerwijk was, en is nog steeds een prettig woonoord voor gezinnen met kinderen. Alleen maken die een steeds kleiner deel uit van de Nederlandse huishoudens. Het aantal gezinnen blijft weliswaar ongeveer constant, maar de groei in huishoudens zit in de een- en tweepersoonshuishoudens. In de woon-

erfwijken gaat dat vooral om empty-nesters die eerst nog samen en daarna dikwijls alleen overblijven. Activiteiten voor, met en door deze groepen in de woonerfwijken zullen in omvang (moeten) toenemen.

Een belangrijk kenmerk van de woonerfwijken is dat ze tot stand gekomen zijn vanuit de menselijke maat, de humane stedenbouw; dus vanuit de bewoners. Veel huidige problemen schuilen in het gebruik van de private en de collectieve ruimte (gebruik, afbakening, toezicht, (wan-)gedrag). Oplossingen zullen met bewoners tot stand moeten komen.

In sommige sub-buurtjes wonen veel mensen die zich aan de onderkant van de samenleving bevinden. Concentraties zijn te vinden in de gestapelde laagbouw, en schrale rijtjes uit de jaren 80, waar veel bewoners een woning van tweede of derde keus vinden. Hier concentreren zich individuele problemen en hier is de sociale samenhang het geringst. Aangrijpingspunten schuilen in persoonlijke aandacht en activering, een achter-de-voordeuraanpak en strak beheer en toezicht. In feite gelden voor deze geconcentreerde buurtjes dezelfde lessen als die voor de 40 aandachtswijken gelden, zoals bijvoorbeeld verwoord in rapporten van de Visitatiecommissie Wijkanaanpak en het Experiment 'Samenhang in de wijk'.

Inspirerend voorbeeld Dordrecht: Gewoon Doen met de bewoners van Sterrenburg

De wijk Sterrenburg in Dordrecht kampt met achterstallig onderhoud van woningen en openbare ruimte, een vergrijzende bevolking en verminderde sociale samenhang. Toch wonen de meeste bewoners er naar tevredenheid en heeft de wijk door het suburbane milieu een relatief goede positie op de woningmarkt. In 2009 is via de Dordtse methode van intensieve burgerparticipatie voor Sterrenburg een wijkvisie opgesteld. Dit heeft geresulteerd in een strategie om de komende tien jaar te werken aan 'een groene wijk waar het prettig wonen is'. Dagelijks beheer, sociale structuur en levendigheid krijgen daarbij specifieke aandacht. Om de zeggenschap van bewoners te vergroten is in Sterrenburg een zogenaamde regiegroep wijkwensen geïnstalleerd om over het buurtbudget en burgerinitiatieven te beslissen. Daarnaast heeft de gemeente de werkwijze 'Gewoon doen' voor Sterrenburg ingevoerd, hetgeen staat voor een aanpak van overlast en verloedering voor en door bewoners. Het principe 'samen de buurt mooier maken' blijkt goed aan te slaan in de wijk. Met bewoners zijn bindende afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte en hun voorstellen zijn leidend geweest bij de herinrichting van de woonerven.

Aangrijpingspunten in de fysieke omgeving

Hèt kenmerk van de jaren 70-80-wijken is de woonerfstructuur. Op het schaalniveau van de woonomgeving komt het eigene van de woonerfwijken het sterkst naar voren. Enkele algemene maatschappelijke ontwikkelingen hebben juist in de woonerfwijken grote gevolgen gehad. De woonerfwijken zijn niet toegerust op de grote toename van het autobezit, terwijl ze juist als autoluwe wijk zijn ontworpen. Ook het denken over veiligheid is veranderd. De woonerfwijken zijn ontworpen voor een verkeersveilige woonomgeving, iets dat toen onderscheidend was. Er gebeuren inderdaad weinig verkeersongevallen in de woonerfwijken. Daarentegen is de sociale veiligheid er vaak gering. Openheid, toegankelijkheid en toezicht hebben plaatsgemaakt voor schuttingen, afscheidingen en verwaarloosde stukken openbaar gebied. Huizen zijn zo ontworpen dat niemand uitkijkt op de openbare ruimte en de sociale controle min of meer is. Dergelijke ongewenste situaties vereisen dikwijls kostbare oplossingen om voor- en achterkanten van woningen 'om te draaien'. Als dit de leefbaarheid en de sociale veiligheid in de wijk te goede komen, moet dit soms gebeuren.

Aangrijpingspunten in de fysieke omgeving liggen ook in het tijdig aanpassen aan de veranderde omstandigheden. Meer autobezit betekent meer parkeerplaatsen. En wel zo, dat de oorspronkelijke functie van het woonerf, verkeersluw, ontmoeting, in stand blijft. Aanpassen betekent ook bewegwijzering: bezoekers moeten eindelijk van het beeld af van de verdwaalwijken. Aanpassen betekent ook het wegwerken van onbeheerbaar groen. Liever minder groen van betere kwaliteit, dan veel groen dat problemen met leefbaarheid oproept. Geef het in bruikleen, of schenk het, aan bewoners die er iets mee doen. Her-groeppeer snippergroen. Wees niet bang om functies toe te voegen.

Inspirerend voorbeeld Schiedam:- Externe aanleiding voor integrale grote beurt Woudhoek

De gemeente Schiedam is gebouwd op veengrond en verzakt als gevolg daarvan voortdurend. In de wijk Woudhoek is de periodieke ophoging aangegrepen voor een kwaliteitsimpuls om de leefbaarheid te verbeteren. Er wordt grootschalig onderhoud gepleegd aan groen, parkeren, openbare verlichting, speelvoorzieningen en riolering waarbij bewoners vergaande directe invloed kunnen uitoefenen op de leefomgeving. In principe kunnen ze voor alles wat boven de grond gebeurt wensen en ideeën kenbaar maken. Om dit proces te structureren heeft de gemeente een systeem van klankbordgroepen ingesteld waaraan alle bewoners kunnen deelnemen. Deze komen een aantal keer bijeen om suggesties te verzamelen en commentaar op conceptontwerpen te geven. Via inloopavonden krijgen andere bewoners de gelegenheid mee te praten. Tot slot wordt op een formele inspraakavond een beslissing genomen. De ervaring is dat bewoners zich door deze gang van zaken serieus genomen worden en ze de keuzes, mits duidelijk gecommuniceerd, begrijpen.

Het imago van de woonerfwijken is veel slechter bij de buitenstaanders dan bij de insiders. De eerste groep spreekt over kneuterige truttigheid, saaie wijken waar niets gebeurt en lijkt wel altijd te verdwalen als ze er ooit mochten komen. Bewoners roemen de rust, het vele groen en de kindvriendelijke omgeving. Aangrijpingspunten voor verbetering van het externe imago zijn het toevoegen van praktische redenen voor buitenstaanders om naar een dergelijke wijk te komen. Dat kan bijvoorbeeld door het deconcentreren van centrale voorzieningen (stadskantoor, bibliotheek) of het vestigen van een mooie sportaccommodatie of vrijetijdscentrum. Een doorgaand fietspad tussen centrum en achterliggend natuurgebied leidt recreanten door de wijk heen. Verkeersdoorsteken en heldere bewegwijzering moeten zelfs niet-GPS-gebruikers weer thuisbrengen.

De combinatie van te veel onbeheerbaar groen, bevolkingsterugloop, een eenzijdig wijkbeeld en onzichtbaarheid maakt ook extra toevoeging van woningen een optie, waaronder hoogbouw op strategische plekken in de wijk, zoals nabij de toegangsweg.

Aangrijpingspunten in de sociale omgeving

Een belangrijke maatschappelijke ontwikkeling is de veranderde verhouding tussen individu en collectiviteit, ook in het wonen. Woonerfwijken zijn ontworpen met het ideaal om gemeenschappelijk te wonen, met tuinen die in openbaar gebied overlopen, waar kinderen vrij kunnen spelen, met plekken voor informele ontmoetingen en waar sociale controle vanzelfsprekend tot stand komt. Individualisering, verstedelijking en andere opvattingen over privacy stellen echter andere eisen aan woonmilieus. Er zijn twee aangrijpingspunten voor verbetering in de sociale woonomgeving. De eerste gaat over het gezamenlijk gebruik van de collectieve ruimten, zoals de vele groenterreintjes en speelvelden, en het woonerf zelf. Eindeloos koffiedrinken tussen de houten bielzen gebeurt niet meer, maar welk gebruik wordt wel als prettig ervaren? En maken bewoners hier gezamenlijk afspraken over?

Inspirerend voorbeeld Arnhem: Zon op Zuid

Zon op Zuid is een community-art project van het Kunstbedrijf Arnhem, uitgevoerd in 18 straten in Arnhem Zuid. Maandenlang werkten bewoners samen met kunstenaars aan verschillende producties die het verhaal van hun straat vertellen. Gedurende de tweedaagse slotmanifestatie werden de resultaten, van dans tot beeldende kunst en audiovisuele media, gepresenteerd aan het publiek. Doel van Zon op Zuid is om via kunst en cultuur bewoners te activeren en een positieve impuls te geven aan de leefbaarheid. De zes wijken waar het project plaatsvond, konden deze stimulans goed gebruiken. Alle maken ze deel uit van een relatief nieuw en vergeten gebied binnen Arnhem 'over de brug'. De woonerfwijken De Laar, Elderveld, Vredenburg-Holthuizen en Kronenburg-Appelgaard vormen samen Zuidwijken waaraan beelden als massaal, monotoon, grijs en saai kleven. Het verbeteren van dit imago is een van de speerpunten binnen de preventieve aanpak van de gemeente en corporaties. Zon op Zuid was in dit opzicht een succes en het project groeit mogelijk uit tot een jaarlijkse traditie.

Een ander aangrijpingspunt kan zijn het tegemoetkomen aan de steeds diverser wordende leefstijlen. De woonerven hebben als kenmerk de groepering van een beperkt aantal huizen rondom een gezamenlijke publieke ruimte. Het collectieve leven kan worden versterkt door actief in te zetten op leefmilieudifferentiatie: een eco-hof, een zorghof, een autovrij (of juist autorijk) hof, een voetbal(veld)hof, een bloemrijk hof. Voor wie dat wil.

De tegenwoordig vaak genoemde eigen verantwoordelijkheid lijkt juist in de woonerfwijken een grote kans te bieden. Hier wonen mensen die er vaak al lang wonen, mensen die een actief werkzaam leven hebben of achter de rug hebben. Het zijn mensen die (meestal) niet bezig zijn met het verwerken van individuele sociale problemen (het 'overleven' in sommige probleemwijken) maar die doorgaans voldoende zelfredzaam zijn. Dat biedt perspectieven voor beleid in de woonerfwijken.

Aangrijpingspunten in de voorzieningen

De woonerfwijken zijn als wijk in één keer ontworpen, voorzien van de benodigde voorzieningen als winkels en scholen voor een wijk van die omvang. Veel woonerfwijken zijn erg naar binnen gekeerd opgezet, met een centraal voorzieningencentrum in het midden. Bedoeld voor wijkbewoners, en weinig gevonden door niet-wijkbewoners. Door algemene processen van schaalvergroting en gezinsverduunning staat in veel wijken het draagvlak voor voorzieningen onder druk. Lokale bezuinigingen kunnen specifieke wijkvestigingen van de bibliotheek, de supermarkt of het consultatiebureau onder druk zetten.

Inspirerend voorbeeld Groningen: Verbindingen in Vensterwijk Lewenborg

Lewenborg kent een kleinschalige, groene woonerfstructuur. Toch is deze Groningse wijk niet populair en trekt een overwegend sociaal zwakke bevolking aan waardoor besloten is tot een ingrijpende herstructurering. Vanuit het streven de karakteristieke opzet van de wijk te versterken, zijn enkele flats gesloopt en is een doorlopende groen-blauwe hoofdstructuur aangelegd. Deze zorgt voor fysieke verbindingen binnen en buiten de wijk en daarnaast trekt de mogelijkheid aan het water te wonen een nieuw type bewoners. In sociaal opzicht kenmerkt de wijkvernieuwing zich door een partnerschap tussen onderwijs, zorg en welzijn, resulterend in een zogenaamde Vensterschool. Dit heeft model gestaan voor wat in de rest van Nederland later Brede School is gaan heten. Sinds 2008 zijn de faciliteiten samengebracht in het zogenaamde Vensterhuis, gelegen aan Lewenborgsingel. Deze ruimtelijke ruggengraat van de vernieuwing functioneert daardoor letterlijk en figuurlijk als sociaal middelpunt voor de wijk. De intensieve samenwerking tussen instanties die te maken hebben met kinderen en jongeren wordt steeds verder doorgetrokken, waardoor Lewenborg zichzelf tegenwoordig als Vensterwijk presenteert. Beijum, de andere bloemkoolwijk van Groningen, is ook naar dit voorbeeld heringericht.

Aangrijpingspunten voor beleid zijn een algehele facelift voor het wijkcentrum. Minder naar binnen gekeerd, meer openheid en transparantie, moderner materiaalgebruik. Beproefde winkelketens staan onder druk, maar tegelijkertijd zijn er veel meer mensen met een eigen bedrijf dan een tiental jaar geleden, vaak als zzp-er. Maak ruimte voor hen in de wijk (en het winkelcentrum), stimuleer thuiswerk, creëer mogelijkheden voor bedrijven aan huis. Stimuleer functiemenging, grootschalig (bijv. in multifunctionele accommodaties), of kleinschalig (aan huis, in een leeg klaslokaal). Voeg nieuwe functies toe op zichtlocaties. Bekijk of een algehele openstelling van functies mogelijk is voor alle gebouwen in de wijk (alle functies zijn toegestaan, tenzij..... (benzinepomp, etc.). Stimuleer een winkeliersvereniging, en ondersteun de initiator. Benut het potentieel aan betrokkenheid en inzet in de wijk.

Uit veel wijken komt het signaal dat er weinig voorzieningen zijn voor de jeugd. Dat geldt met name voor jongeren die de wipkip en de glijbaan (allang) ontgroeid zijn. Een probleem dat eigenlijk alle wijken meemaken die er al een tijdje staan. Tegelijkertijd schuilt hier een potentieel aan betrokkenheid van bewoners. Zowel kinderen als hun ouders kunnen zelf (mee-)werken aan voorzieningen die ze graag in hun buurt hebben. Dit bleek onlangs nog eens uit een onderzoek van bureau Motivaction en de Volkskrant, waar meer dan voorheen mensen een grotere rol zien voor burgers bij hun buurt.

Wie moet wat doen?

In de meeste woonerfwijken spelen (nog) geen grote problemen en wonen veel mensen (nog steeds) met plezier. Dat moet vooral zo blijven. De problemen zijn over het algemeen niet zorgwekkend, en bovendien aanwijsbaar. Corporaties kunnen aan de slag met de minder geslaagde varianten van gestapelde laagbouw en de te sober uitgevoerde woningbouw uit de jaren 80. Particuliere eigenaren moeten 'gewoon' hun woningen onderhouden, net als overal elders. Waar dat achterblijft, komt toch al snel de gemeente als eindverantwoordelijke om de hoek kijken, want wie anders kan ingrijpen, voorlichten, uitleggen, faciliteren of activeren?

Inspirerend voorbeeld Utrecht: De beleving van collectieve ruimten in Lunetten

De Utrechtse wijk Lunetten is een goed voorbeeld van een woonerfwijk met een vage grens tussen openbaar gebied en privéruimte. Architectuurcentrum Aorta in Utrecht heeft samen met de SEV een studie laten uitvoeren naar het gebruik en de beleving van de ruimtelijke opzet van Lunetten. Het onderzoek laat zien dat het externe imago van de wijk niet aansluit bij het positieve beeld van de woonerven onder bewoners. Problemen hebben vooral betrekking op relatief kleine ontwerpfouten, zoals het parkeren op of direct aan een binnenterrein en gebrekkig beheer van de wijk. De onderzoekers concluderen dat beter toezicht en onderhoud, met name van de groenstroken, noodzakelijk is om de unieke kwaliteiten van de collectieve ruimten niet verloren te laten gaan. Het bevorderen van het gebruik van de woonerven biedt volgens hen juist kansen voor nieuwe vormen van collectiviteit. Zowel de groep huurders die al lange tijd in Lunetten woont, als de nieuwe, jonge gezinnen zijn op zoek naar een gevoel van thuis in de buurt, hetgeen ze uitdrukken in sociale contacten, gezamenlijke activiteiten en gedeelde betekenissen. Door Lunetten per blok of woonerf meer homogeen te maken en licht zelfbeheer te introduceren, kan dit verder worden gestimuleerd.

Een belangrijk onderdeel van de woonerfwijken is de verhouding tussen privaat eigendom en collectieve ruimte. Deze verhouding is anders dan dertig jaar geleden, maar een goed gebruik van publieke ruimten is niet aan belang verminderd. Het is de vraag hoe deze nieuwe collectiviteit vorm kan krijgen. De bewoners zijn de gebruikers van de openbare ruimte en zij kunnen een belangrijker en veel actievere rol krijgen in aanpassing, beheer en ontwikkeling van deze ruimten. Zij wonen er, vaak al lang en zij beleven het gezamenlijke gebruik. Een niet onbelangrijke bijkomstigheid is dat veel bewoners daarbij ook een financieel belang hebben, namelijk de waarde van hun koopwoning. Dit waardeaspect, gecombineerd met de op dit moment redelijk passieve rol van een in potentie veel actievere bevolking, is een grote kans in de woonerfwijken om de oorspronkelijke collectieve ruimten opnieuw in te richten.

De overheid trekt zich terug, maar kan nog voldoende doen. Financiering en subsidiering zijn moeilijk in deze tijden van bezuiniging, maar de overheid (rijk en gemeente), kan bijstaan bij uiteenlopende zaken als zelfbouw in particulier opdrachtgeverschap en het oprichten van verenigingen in de wijk. En bij het gezamenlijk opzetten, en nakomen, van leefregels in een buurt, straat of hof. De gemeente kan 'één loket' maken, voor een snelle uitvoering van goede ideeën. Tal van regels kunnen tegen het licht worden gehouden. In de inventarisatie bij gemeenten bleek overigens nauwelijks sprake van knellende rijksregelgeving. Er lijken op dit moment geen rijksregels te zijn die maatregelen in de woonerfwijken hinderen. Op stedelijk niveau knelt regelgeving met betrekking tot vestigingen van hoger onderwijs in enkele nieuwe steden, waarover Rijk en gemeenten in discussie zijn. Er werden door de gemeenten wel allerlei belemmeringen genoemd, maar die hadden vooral te maken met eigen, lokale omstandigheden (Welstandscommissies, bestemmingsplannen, etc.). Er zijn verschillende gemeenten die allerlei activiteiten en projecten in woonerfwijken ontwikkelen, voorbeelden die door dit rapport heen ter inspiratie zijn opgenomen.

Inspirerend voorbeeld Enschede: Van buiten naar binnengebied in Stroinkslanden

Woningcorporatie De Woonplaats en de gemeente Enschede zijn in de wijk Stroinkslanden Zuid gestart met de methode Leefsturing. De methode werkt vanuit streefbeelden die zijn samengesteld op basis van gesprekken met bewoners, investeerders, professionals, raadsleden, beleidsmakers en externe experts. Voor Stroinkslanden is men uitgekomen op het maken van verbinding voor en door mensen, het creëren van sociaal economisch perspectief, ruimte geven aan de jeugd en 'van buiten naar binnengebied'. Deze streefbeelden zijn vertaald in een programma waarvan bewoners mede de uitvoering bepalen. Dit komt onder andere tot uiting bij de herinrichting van de groenstructuur, waarover al jarenlang veel klachten waren. Via een serie workshops maakten bewoners hun ideeën en wensen kenbaar en leverden zo een actieve bijdrage aan het uiteindelijke ontwerp. Omdat spelen en educatie belangrijke thema's zijn, werden ook de kinderen van de lokale basisschool betrokken. Op deze wijze zijn in de buurt Holtwiklanden losse plukken groen met elkaar verbonden en wordt het aangrenzende Stroinksbos heringericht. Nog niet alle deelplannen zijn volledig gedekt, hetgeen bewoners uitdaagt zelf op zoek te gaan naar financiering.

Wat kunnen Rijk en gemeenten doen?

Top down sturing met voorschriften, wetten en grote subsidiebudgetten en fondsen is voorbij. Regie over de uitvoering is een taak voor lokale bestuurders. Anderzijds zal er altijd een verantwoordelijkheid voor het Rijk blijven, al is het maar het bewaken dat zaken straks niet ontsporen en de vingers naar Den Haag wijzen en vragen naar een dure oplossing. Rijk en gemeenten kunnen ondersteunend werken; een leefbare wijk is immers in ieders belang. Bovendien: één miljoen huishoudens woont in een woonerfwijk verspreid over heel Nederland.

We onderscheiden vier acties waarin Rijk en gemeenten betrokken kunnen zijn bij een actieve preventieve aanpak van woonerfwijken.

1. **Voortzetting van kennis en steun.** Vanuit de 'uitvoeringsagenda van de New Towns' ondersteunt het Rijk de preventieve aanpak van problemen in de nieuwe steden. Erkenning van de positie van woonerfwijken is hierbij een eerste aanzet. Ondersteuning kan door kennis en kunde te ontwikkelen en beschikbaar te stellen. Elke aanpak start met een goede analyse van de specifieke situatie, en hier valt winst te behalen, bijvoorbeeld in de vorm van een basis-scan. Steun kan plaatsvinden in de vorm van expertteams, een beproefd instrument, maar ook in de vorm van coaching van praktijkwerkers, collegiale consultatie (waarbij professionals elkaars praktijken visiteren), uitwisseling (paar dagen elders meedraaien) of training (ervaren professionals sturen collega's aan) Deze aanpak moet verder worden verbreed en voortgezet.

Inspirerend voorbeeld Leeuwarden: lessen uit Heechterp-Schieringen voor woonerfwijken

Hoewel woonerfwijken tekenen van slijtage en teruggang in leefbaarheid vertonen, is van een massale aanpak onder gemeenten in Nederland nog geen sprake. Veel steden richten hun energie op de erkende aandachtsgebieden waar zich ernstige en acute problemen voordoen. Uit deze aandachtsgebieden zijn lessen te trekken voor andere wijken, waaronder woonerfwijken. De onderliggende processen vertonen veel overeenkomsten met de vroeg naoorlogse probleemwijken. Dit geldt in het bijzonder voor het stimuleren van burgerparticipatie en sociale activering. De gemeente Leeuwarden heeft deze kansen recentelijk erkend. In de wijk Heechterp-Schieringen is succes geboekt met een actieve en directe achter-de-voordeuraanpak en de inzet van bewonersbudgetten. Deze methode wordt niet direct in de woonerfwijken toegepast, maar het idee om meer in de wijk aanwezig te zijn, naar bewoners toe te gaan en hen meer eigen verantwoordelijkheid te geven, wordt wel overgenomen. Dit betekent een omslag in het denken en een werkwijze die ook in de Leeuwarder woonerfwijken positieve processen op gang kan brengen.

2. **Collectieve ruimten.** Een van de kernelementen in woonerfwijken is de ruime aanwezigheid van collectieve ruimten, bedoeld om gezamenlijk te gebruiken. De maatschappij is echter veranderd. Sommige gezamenlijke ruimten in de woonerfwijken voldoen nog steeds, terwijl andere hopeloos zijn verouderd. Het gebruik ervan levert aan de ene kant soms grote problemen op, maar aan de andere kant vormen ze voor velen een van de grootste pluspunten. Uit de verschillende gemeenten kwam het signaal dat er behoefte is aan een update, aan een hernieuwde vormgeving en invulling van de talrijke collectieve ruimten in de woonerfwijken. Het zou goed zijn om, bijvoorbeeld samen met een instelling als het Stimuleringsfonds voor Architectuur, systematischer mogelijkheden voor vernieuwing van de collectieve ruimten in beeld te brengen. Dit kan in de vorm van een concrete toolbox, of ontwerpateliers.
3. **Actief burgerschap.** Overheden treden terug, en de rol van burgers en markt wordt belangrijker. In dit rapport veronderstellen wij dat juist in woonerfwijken er meer mogelijkheden zijn voor burgerschap en eigen verantwoordelijkheid, omdat er grosso modo een ander type mensen woont dan in bijvoorbeeld de huidige 40 aandachtswijken en de 40+ wijken. Het zijn middenklassers met werk, of met een werkzaam leven achter de rug, en minder bezig met de sores van het dagelijkse rondkomen. Mensen die in wijken wonen waaraan nooit overmatig veel aandacht is besteed. Deze veronderstelling van ons zou nader onderzocht moeten worden. Ook zou een koppeling met het rapport 'Vertrouwen in de burger' nuttig zijn. Landelijk gezien is er wel veel aandacht voor burgerschap, participatie-nieuwe-stijl, bewoners-zelforganisatie, maar nog nauwelijks in dit type wijken. En dat terwijl de kansen er groter lijken. Initiatieven zouden systematischer ondersteund kunnen worden. Dit zou ook in een aantal projecten kunnen die een uitbouw zijn van de experimenten die nu op kleine schaal worden uitgevoerd.

Inspirerend voorbeeld Almere: Groene initiatieven in Almere-Haven

Het ontwerperscollectief KRACHTGROEN heeft in 2011 zes groene initiatieven in stadsdeel Almere-Haven in beeld gebracht. Bewoners, ondernemers en instellingen blijken graag een bijdrage te leveren aan het beheer van groengebieden in woonerfwijken en hiermee zowel de leefbaarheid als hun uitstraling een flinke boost te kunnen geven. Kleinschalige en laagdrempelige projecten, met ondersteuning van professionals, zijn daarbij het meest succesvol. Deze bereiken relatief veel bewoners en geven de wijken zowel letterlijk als figuurlijk meer kleur. Een voorbeeld zijn oude volkstuincomplexen die na herontwikkeling weer volop belangstellenden trekken. Zo werd het terrein in de Spittershoek omgevormd tot stadswiden waar bewoners dieren houden en gewassen verbouwen. In de Bostuin, aangelegd op een verwaarloosde groenstrook, werkt een groep vaste vrijwilligers met ondersteuning van een hoveniersbedrijf aan een gemeenschappelijke, educatieve tuin. In zowel het Windbos als Vogelbos voeren bewoners zelf deels het dagelijks beheer en onderhoud uit, zoals het opruimen van afval, snoeien van bomen en ophangen van nestkasten.

4. **Problematische plekken.** De woonerfwijken zijn tot stand gekomen in tijden van experimentele ruimtelijke ontwerpen, zoals we die in dit rapport beschrijven. Achteraf moeten we constateren dat sommige experimenten geen succes zijn: allerlei gemixte woningtypen op elkaar, hoofdontsluitingswegen omgeven door afgeschutte achtertuinen, schuurtjes die natuurlijk toezicht door bewoners belemmeren en parkeeroplossingen die voor enge plekken zorgen. Zaken die niet met eenvoudige maatregelen te veranderen zijn. Problemen concentreren zich in buurtjes met dergelijke mislukte ruimtelijke experimenten. Het zijn deze problematische plekken in de wijk die het imago naar buiten toe ondergraven. Het aanpakken ervan kost geld, wat lastig is, want er bestaat niet altijd een probleemeigenaar. Het Rijk zou enkele expliciete voorbeelden van problematische plekken financieel kunnen ondersteunen om een stevige slag te maken.



6. Tips voor krachtiger woonerfwijken

Tot slot van dit rapport geven we twaalf tips om direct in de woonerven zelf aan de slag te gaan. Tips om preventieve maatregelen te treffen, om tijdig in te grijpen, om dat gezamenlijk te doen, om straks ellende te besparen en om zo de woonerfwijk leefbaar te houden. Zodat woonerfwijken krachtige wijken zijn, worden en blijven in de stad. En zodat we het natuurlijk niet gaan meemaken dat de woonerfwijken straks de volgende stadsvernieuwingswijken worden.

1. Besteed meer aandacht aan de woonerfwijken. Woonerfwijken zijn een lichtend voorbeeld van 'vergeten beleid'. Er is op de winkel gepast, er is onderhoud gepleegd, maar aanpassingen aan de zich wijzigende maatschappij zijn te veel achterwege gebleven. Er dreigt geen rampspoed, maar actief aanpassen is nodig. Een aanpak verschilt wezenlijk met die van de huidige aandachtswijken. Woonerfwijken zijn bij uitstek geschikt om, als concretisering van het begrip 'ontwikkelen beheren', 'aanpassend te beheren'. Wacht niet tot er problemen zijn, maar werk preventief. Voorkom dat kiespijn verwordt tot rotte kiezen, waarvoor trekken de enige remedie nog is. Deze aanbeveling is niet nieuw, maar in de praktijk blijft uitvoering ervan hangen. Buig dat om.
2. Versterk de nog geldende sterke punten in de woonerfwijken. Formuleer de aanwezige en potentiële kwaliteiten. De belangrijkste doelgroep waren, zijn, en blijven (startende) gezinnen met kinderen die een woning met 'value for money' zoeken. Bied dat, koester dat en promoot dat.
3. Enkele buurten zijn van duidelijk lager niveau en ondermijnen het imago van de hele wijk. Het meest kwetsbaar zijn de gestapelde laagbouw met experimentele woningtypes en en schrale rijtjes woningen uit de jaren 80. Ze zijn doorgaans in handen van woningcorporaties, die dan ook de eerst aangewezen zijn om hier stevig de vinger aan de pols te houden. Straf beheren, woningen beheerst toewijzen, donkere gangetjes afsluiten, stevig verbouwen waar nodig en desnoods slopen zijn de opties. De meeste probleebuurtjes zijn klein van omvang en doorgaans in handen van één woningcorporatie, wat de aanpak overzichtelijk maakt. Indien er vele verschillende particuliere eigenaren zijn, is samenwerking veel lastiger, en dan zal de gemeente actiever moeten sturen.
4. In buurten met veel sociale problemen, vaak dezelfde als hiervoor genoemd, is een intensieve, persoonlijke aandacht nodig. In het Wijkenbeleid zijn inmiddels goede ervaringen opgedaan met achter-de-voordeurbeleid, gezins- en buurtcoaches en één-op-één-benadering. Problemen komen geconcentreerd voor: pak ze geconcentreerd aan.
5. Kijk en luister. Naar bewoners, en naar werkers in de wijk (politie, jeugdzorg, scholen, winkeliers, etc.). Besef dat de meeste problemen de problemen van alledag zijn, die te maken hebben met gebruik en gedrag in de openbare ruimte. Kijk en analyseer goed alvorens maatregelen te nemen. Een belangrijke les uit de 40-wijkenaanpak is om een gedeelde analyse te maken van de belangrijkste problemen en mogelijkheden in de wijk, samen met gemeente, bewoners en professionals. Op basis hiervan kan een gedeeld toekomstperspectief voor de wijk worden gemaakt, is duidelijk waar de energie zit en kan de focus op een beperkt aantal gerichte maatregelen worden gelegd.

6. In woonerfwijken wonen veel mensen met een actief en arbeidzaam heden en verleden, vaak bewoners die er al lang wonen. Anders dan in aandachtswijken waar veel bewoners vooral bezig zijn om dagelijks rond te komen, lijken er in de woonerfwijken veel kansen voor zelforganisatie en eigen initiatieven te zijn. Gebruik de potentie, levenservaring, interesse van deze bewoners en biedt mogelijkheden voor eigen inzet. Juist hier zouden wel eens de grootste kansen kunnen liggen voor het invullen van de 'eigen verantwoordelijkheid' van burgers. De collectieve woonomgeving nodigt uit, de werkende gezinnen willen concrete en praktische zaken aanpakken en bewoners lijden niet onder een teveel aan aandacht, integendeel. Een nadere analyse van burgerschap is hier op zijn plaats. Bovendien hebben veel bewoners een eigen huis en dus ook een financieel belang bij hun wijk. Juist in de woonerfwijken zouden buurtbudgetten goed kunnen werken. Kijk bij welke maatregelen bewoners betrokken zijn of betrokken kunnen worden. Vooral op het terrein van het verbeteren van schoon, heel en veilig in de wijk zijn goede ervaringen opgedaan. Hierbij is het van belang om krachtige initiatieven van bewoners te faciliteren in plaats van over te nemen.
7. Een andere relevante les uit de 40 wijkenaanpak: breng de geldstromen in beeld die vanuit de verschillende gemeentelijke en andere kokers beschikbaar zijn voor de wijk. Kijk hoe die zo goed mogelijk kunnen worden benut om de benodigde maatregelen en verbeteringen te betalen. Bekijk of je geldstromen in kunt zetten voor initiatieven van bewoners als daarmee beheerkosten omlaag gebracht kunnen worden.
8. Het duidelijkste kenmerk van de woonerfwijken is de besloten ruimtelijke structuur. Sommige elementen hieruit zijn achterhaald door maatschappelijke ontwikkelingen. Die moeten aangepast worden. Vergroot herkenbaarheid en vindbaarheid, zorg voor parkeerplekken, maar laat kwaliteiten van de verkeersluwe, speelvriendelijke woonerven in stand. Open de wijk naar buiten toe als nodig, met extra toegangswegen. Voeg extra functies en gebouwen toe als nodig. Zorg voor een kwaliteitsimpuls voor het groen: liever minder en beter groen. Maak een duidelijk onderscheid tussen privaat en openbaar. Verbied lelijke schuttingen en zet gezamenlijke heggen neer, net als in de fraaie tuindorpen.
9. Voeg extra functies toe in de wijk. Kijk wat er kan, niet wat niet mag. Onderzoek de mogelijkheid om in alle woningen alle bestemmingen toe te staan, bijvoorbeeld winkels of bedrijfjes (alles kan, tenzij...). Meer functies betekent meer levendigheid. Voeg functies toe die mensen van buiten aantrekken. Maak doorgaande fietspaden door de wijk heen naar andere wijken, het centrum, en naar buiten.
10. Maak de woonerfwijk interessanter voor meerdere huishoudentypen. Laat eens een kavel vrij bebouwen in particulier opdrachtgeverschap. Stimuleer creativiteit. In vooroorlogse wijken bestaan dikwijls goed lopende speeltuinverenigingen, met tal van vrijwilligers. Waarom iets dergelijks niet in een woonerfwijk? Saneer als nodig bestaande kleine speelplekken. Woningen in woonerfwijken kunnen vaak goed worden aangepast om thuis te werken of om als ZZP-er een bedrijf aan huis te hebben. Speel hierop in door korte procedures voor bouwvergunningen, het creëren van ontmoetingsplaatsen voor deze doelgroep, et cetera.
11. Creëer meer differentiatie in woonmilieus. Nu bestaat driekwart uit betaalbare eengezinswoningen; dat is onvoldoende onderscheidend. Sta eigenbouw niet alleen toe, stimuleer het. Denk na over het maken van themagerichte woonerven: een creahof, een zorghof, een voetbal(veld)hof, een ecohof, een paardrijhof, etc. Stimuleer creatieve ideeën hiertoe, en faciliteer die.
12. Breng leuke dingen in de woonerfwijken vaker in het nieuws.

Literatuur

- Martijn Ubink en Thijs van der Steeg (2011), Bloemkoolwijken: analyse en perspectief
- Tim de Graaf, SEV (2010) Bloemkoolwijken, een tussenstand van de wijkaanpak na twee jaar
- SEV (2006) programma Keer de verloedering!
- SEV (2008) De toekomst van de bloemkoolwijk
- Thijs van der Steeg, Martijn Ubink, Jan Winsemius & Hilde van Wijk (2006) Bloemkoolwijken, Woningvoorraad en bevolkingsdynamiek in laat naoorlogse woonwijken, Bureau Middelkoop/SEV
- Bureau Middelkoop, (2008), symposium De toekomst van de bloemkoolwijk
- Sjoerdje Giesen (2007), Woonerfwijken, typische aandachtswijken?
- Gerard Marlet & Clemens Woerkens, Atlas van gemeenten
- Ecorys, Groeigemeenten vergeleken met Vogelaarwijken
- Kanskaart van Nederland (2006), SEV/Atlas voor gemeenten/SCP
- Sjoerdje Giesen, Kees van der Flier & Frank Wassenberg (2008) Zijn woonerfwijken de nieuwe aandachtswijken?, artikel in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting
- Arno van der Laan (2008) Rapportage voorstudie beheermodel woonerfwijken
- Thijs van der Steeg & Annemarie Maarse (2007) Keer het tij nu het nog kan: woonerfwijken, artikel in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting
- Kei Dossier Woonerfwijken (2011)
- Bloemkoolwijken; Gereedschapskist, in: Lay-out 04, Stimuleringsfonds voor de Architectuur (2008)
- Leefbaarheid in Balans (RIGO/Atlas voor Gemeenten (2011)
- Woonvisie minister Donner, plus Toelichting (juli 2011)
- Visitatiecommissie Wijkanaanpak, Doorzetten en loslaten (2011)
- Pieter Tops, Wout Gelderloos, Henk Jan Bierling, Martijn Kop, Experiment Samenhang in de wijk, Werk aan de wijk (2011)
- Interview met Pieter Winsemius in Vrij Nederland, 19 augustus 2010, door Max van Weezel en Margalith Kleijwegt
- Pieter Winsemius et al, Vertrouwen in de burger, WRR, verwacht najaar 2011
- Nio, I, N. Jutten & W. Lofvers (2011). Studie woonerven Lunetten. SEV/Architectuurcentrum Aorta
- Motivaction en de Volkskrant, 17 september 2011, Zelfredzame burgers.

Bijlage

Voor meer informatie over de inspirerende voorbeelden:

Almere: Linda Baan, Thijs van der Steeg en Gert Breugem, gemeente Almere
<http://dewierden.almere.nl/samen/stijlboek>; www.krachtgroen.nl

Arnhem: Daphne Ronde en Lies Joosten, gemeente Arnhem, www.zonopzuid.nl

Assen: Marc Reniers, M3H architecten

Capelle aan den IJssel: Eefje Steegh, gemeente Capelle aan den IJssel en Ina Wernsen, Inicio

Emmen: Henk de Jong, gemeente Emmen, www.emmenrevisited.nl

Enschede: Benny Scholte Lubberink en Barbara Verbeek, gemeente Enschede
www.avontuurlijkstroinkslanden.nl

Dordrecht: Jan-Jaap Visser en Angelique Meijer, gemeente Dordrecht,
www.dordrecht.nl/sterrenburg

Groningen: Mieke Heeringa en Ron Torenbosch, gemeente Groningen

's-Hertogenbosch: Jean-Bernard Hunink en Axel Roes, gemeente 's-Hertogenbosch

Houten: Peter Bos, gemeente Houten

Leeuwarden: Anita van der Werf, gemeente Leeuwarden

Lelystad: Marjo Croes, gemeente Lelystad

Schiedam: Ronald Jaggie en Chris Stuart, gemeente Schiedam

Spijkenisse: Annemarij Swart, Inicio

Utrecht: Ivan Nio, NIO Stedelijk Onderzoek, en Willemijn Lofvers, Bureau Lofvers

Venlo: Jan Joosten en Lex van Marcke, gemeente Venlo

Zoetermeer: Peter van der Graaf, gemeente Zoetermeer en Rob Vooijs, Vestia

Zwolle: Stef ten Have en Linda Vieregge, gemeente Zwolle,
www.heren5.nl/231/woningbouw/ittersumerlanden

Nicis Institute

Laan van N.O. Indië 300
2593 CE Den Haag
Postbus 90750
2509 LT Den Haag

T +31 (0)70 344 09 66
F +31 (0)70 344 09 67
info@nicis.nl
www.nicis.nl

G32

Nicis
INSTITUTE