

de ideale mix?

een verkenning van visies, feiten en verwachtingen ten aanzien van de
bevolkingssamenstelling van buurten en wijken

André Buys
m.m.v.
Margo de Groot
David Hoogewoud

december 1997

RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Begrippen en invalshoeken	5
3	Maatschappelijke effecten van de bevolkingssamenstelling: visies en feiten volgens drie invalshoeken	9
3.1	Visies, feiten en invalshoeken	9
3.2	De sociaal-economische invalshoek	11
3.2.1	De invalshoek in het kort	11
3.2.2	Visies: smeltkroes of sorteermachine?	12
3.2.3	Feiten en relativeringen	15
3.3	De sociaal-culturele invalshoek	19
3.3.1	De invalshoek in het kort	19
3.3.2	Visies op bevolking en leefbaarheid	20
3.3.3	Feiten en relativering: leefbaarheid en woonbeleving onderzocht	25
3.4	De ruimtelijk-economische invalshoek	30
3.4.1	De invalshoek in het kort	30
3.4.2	Visies: vasthouden draagkrachtigen, behoud van status	30
3.4.3	Feiten en kanttekeningen	33
4	Sturingsmogelijkheden	37
4.1	Macro-invloeden	37
4.2	Sturing op wijk- en buurtniveau	40
4.2.1	Een model voor wijkontwikkeling	40
4.2.2	Investeren in de ruimtelijke kwaliteit (van de dagelijkse leefomgeving)	41
4.2.3	Beïnvloeden van selectieve verhuisbewegingen	44
4.2.4	Wijkbeheer en toezicht	46
4.2.5	Werkgelegenheid, onderwijs, zorg en veiligheid (grote steden beleid)	47
4.3	Wat is ruimtelijke kwaliteit?	48
4.3.1	Charter of the New Urbanism	48
4.3.2	Nieuw Sloten, een moderne stedelijke nieuwbouwwijk	51
5	De bevolking en het gebiedsgericht beleid: recente praktijkvoorbeelden	55
5.1	Op zoek naar voorbeelden	55
5.2	Tilburg, Stokhasselt	58
5.3	Vlissingen, Paauwenburg	63
5.4	Drachten, De Venen	67
5.5	Koopwoningen in de Schilderswijk	70
5.6	Schiedam, Nieuwland	74
5.7	Conclusies	78
6	Samenvattende conclusies	83
	Literatuur	99

2 Begrippen en invalshoeken

“Onze Nederlandse steden functioneren [...] als integratiekaders voor onze samenleving. De stad als ontmoetingsplek waar naast het werken en het wonen het verblijven een steeds grotere betekenis heeft gekregen” Echter: “De concentratie van de laagste inkomensgroepen in wijken met de laagste huurprijzen maakt deze gebieden tot potentiële getto’s (Duivesteijn, 1996, p. 35).”

“De leefbaarheid in veel wijken van de steden in Nederland is ver onder de maat. Tenminste 1,8 miljoen mensen wonen in een wijk waarvan we met z’n allen moeten constateren dat het er met de leefbaarheid slecht gesteld is. [...] 3,4 miljoen mensen wonen in wijken waar burenoverlast vormen aanneemt die de leefbaarheid aantasten. Voor een bijna even groot aantal is de sociale structuur van de wijk een probleem (van Velzen, 1996).”

“IJburg zorgt ervoor dat jonge gezinnen niet in de overloop worden gejaagd. IJburg ligt met de tram minder dan een half uur van het Centraal Station. De IJburgers zullen het draagvlak versterken voor het behoud van de binnenstad. [...] Daarbij zullen ze altijd de sfeer van de binnenstad proeven en de schoonheid van onze grachten ondergaan (Richter Roegholt, 1997).”

Drie citaten met een geheel verschillende lading. Afgezien van de vraag of de beweringen “kloppen” en wat precies onder iets als een getto moet worden verstaan, geven deze drie uitspraken aan dat er heel verschillende manieren zijn om naar de relatie tussen bevolkingssamenstelling van woongebieden¹ en maatschappelijke effecten te kijken. De beschreven problematiek verschilt (gettovorming, leefbaarheid, draagvlakversterking), er worden verschillende bevolkingsgroepen genoemd (laagste inkomensgroepen, jonge gezinnen) en ook het geografisch schaalniveau loopt uiteen (wijken, de stad als geheel).

De drie citaten staan model voor drie benaderingswijzen, die zowel in wetenschappelijke literatuur als in beleidsdocumenten zijn terug te vinden. Deze benaderingswijzen kunnen kort worden getypeerd als respectievelijk de sociaal-economische invalshoek, de sociaal-culturele invalshoek en de ruimtelijk-economische invalshoek.

De sociaal-economische invalshoek

De sociaal-economische benadering legt de nadruk op maatschappelijke vraagstukken als werkloosheid, kansarmoede, sociaal-economische integratie, sociale mobiliteit en een “tweedeling van de samenleving”. Bevolkingscategorieën waarover het gaat worden veelal beschreven in termen van relatieve deprivatie: minder draagkrachtigen, kansarmen, lage inkomensgroepen, lager opgeleiden, werklozen, uitkeringsge-

¹ De term “woongebied” is bedoeld als overkoepelend voor meerdere geografische schaalniveaus. Het kan dus duiden op buurten, maar ook op stadsdelen of hele woonplaatsen.

rechtigden. Vaak worden ook etnische minderheden (ofwel allochtonen) in dit rijtje genoemd.

De meeste genoemde problemen staan in beginsel los van enige geografische dimensie. In literatuur over, bijvoorbeeld, kansen op de arbeidsmarkt wordt veel vaker aandacht geschonken aan zaken als opleiding en ervaring dan aan de woonplaats van werklozen. In het kader van deze studie is vooral literatuur relevant waarin zaken als werkloosheid en kansarmoede worden gekoppeld aan woongebieden en hun bevolking. Het centrale begrippenpaar daarin is: ruimtelijke concentratie versus spreiding. Wijken worden bijvoorbeeld getypeerd als “inkomenswijken” en “probleemcumulatiegebieden”, waar bepaalde bevolkingscategorieën (lage inkomensgroepen, lager opgeleiden) zijn geconcentreerd. In verband hiermee wordt ook wel gesproken over segregatie. Segregatie en concentratie hebben wel met elkaar te maken, maar zijn toch twee wezenlijk verschillende zaken (zie het begrippenlijstje op pagina 8), die nogal eens door elkaar worden gehaald. Het bestaan van “gesegregerde inkomenswijken” wordt bijvoorbeeld ten onrechte “aangetoond” met concentratiecijfers. Het begrip segregatie heeft bovendien een negatieve lading. Daarom zal de term in dit rapport worden gemeden. Het vanuit de sociaal-economische optiek gebruikte

tabel 1 Drie invalshoeken van waaruit naar de bevolkingssamenstelling van woongebieden wordt gekeken

	sociaal-economische invalshoek	sociaal-culturele invalshoek	ruimtelijk-economische invalshoek
terminologie waarin de problematiek wordt beschreven	ontplooiingskansen keuzevrijheid tweedeling isolement weerbaarheid integratie	leefbaarheid betrokkenheid verantwoordelijkheid (on)tevredenheid belevingswaarde (on)veiligheid verloedering	draagvlak marktpositie verschraling vitaliteit toekomstwaarde status
bevolkingscategorieën die worden onderscheiden	kansarmen inkomensgroepen werklozen allochtonen	culturele minderheden leefstijlgroepen levensfase-categorieën nieuwkomers onaangepasten	inkomensgroepen “overlopers” gezinnen tweeverdieners
enkele gehanteerde maatstaven (voor zover objectief)	werkloosheid, inkomensverschillen, probleemcumulatie-index	criminaliteitscijfers, klachten m.t.t. overlast	verhuurbaarheid, taxatiewaarde
ruimtelijk schaalniveau waarop wordt gekeken en gemeten	buurten / wijken ten opzichte van een stedelijk / regionaal gemiddelde	binnen buurten / wijken, de dagelijkse leefomgeving, portieken	wijken, stadsdelen, steden ten opzichte van “concurrerende” woongebieden
ruimtelijk vraagstuk m.b.t. de bevolking	concentratie versus spreiding	menging versus scheiding	vasthouden versus kwijtraken
beleidsdoelstelling	tegengaan probleemcumulatie	bevordering leefbaarheid	revitalisering

schaalniveau varieert van buurt tot stadsdeel. De aandacht gaat vooral uit naar de grote steden.

De sociaal-culturele invalshoek

De sociaal-culturele invalshoek legt de nadruk op de belevingsaspecten van het wonen. Daarbij gaat het om de kwaliteit van woning en woonomgeving, maar ook om zaken als (gevoelens van) veiligheid, vervuiling, criminaliteit en overlast. Veel van deze aspecten worden de laatste tijd samen genomen onder de verzamelterm "leefbaarheid". Leefbaarheid is voor een deel af te leiden uit statistieken (zoals criminaliteitscijfers), maar heeft daarnaast een sterk subjectief gehalte: de individuele woonbeleving.

Bij sommige auteurs is het overigens niet geheel duidelijk of met leefbaarheid uitsluitend sociaal-culturele aspecten of ook sociaal-economische aspecten worden bedoeld. "Steeds vaker [...] wordt leefbaarheid verbonden met sociale segregatie en het ontstaan van concentraties kansarmen in bepaalde wijken. Het bevorderen van de leefbaarheid zou in die visie ook het tegengaan van dergelijke concentratie moeten inhouden (Reijndorp 1996, p. 1)."

In termen van bevolkingssamenstelling gaat het bij de sociaal-culturele invalshoek niet zozeer om de concentratie dan wel spreiding van één bevolkingscategorie (bijvoorbeeld kansarmen), maar om menging dan wel scheiding van bevolkingsgroepen die elkaar al dan niet overlast bezorgen. De bevolking wordt niet beschreven in sociaal-economische bewoordingen, maar in termen van leefstijl, cultuur en attitude, zoals "asociaal" (hoewel deze term een beetje uit de tijd is), tolerant, betrokken bij de woonomgeving, verantwoordelijk voor de eigen woonomgeving.

Het geografische schaalniveau bij deze invalshoek is divers, maar de nadruk ligt op het buurniveau en lager. In termen van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening gaat het om de *dagelijkse leefomgeving*. In vergelijking met de eerstgenoemde (sociaal-economische) invalshoek is het schaalniveau kleiner en is de aandacht veel minder exclusief op (buurten en wijken in) de grote steden gericht.

De ruimtelijk-economische invalshoek

De ruimtelijk-economische invalshoek stelt niet de bewoners, maar het gebied zelf centraal. Het gaat dan om de economische vitaliteit van het gebied, het functioneren van de aanwezige voorzieningen, de populariteit en de status van het woongebied, af te meten aan zaken als verhuurbaarheid en taxatiewaarde van het onroerend goed.

Voor zover bevolkingscategorieën direct van belang zijn gaat het om huishoudens die het economisch draagvlak en de status en toekomstwaarde van een gebied (mede) bepalen. Het is vanuit de ruimtelijk-economische invalshoek dat een ongewenst neveneffect van het groeikernenbeleid, te weten het verlies aan draagkracht in de grote steden, aan de kaak is gesteld. Een concentratie van "kansarmen" wordt in deze benadering niet gezien als mogelijk problematisch voor de betrokkenen zelf, maar als indicatief voor een zwakke marktpositie.

Het ruimtelijk schaalniveau van deze invalshoek varieert van de buurt tot de gehele stad. Het grote steden beleid bijvoorbeeld richt zich op de vitaliteit van de grote stad als geheel ten opzichte van het ommeland. Beleid dat vanuit deze invalshoek is geïnspireerd, is primair gericht op positieverbetering van het gebied: revitalisering, stadsvernieuwing en ook herstructurering van buurten en wijken. Ook het in onbruik geraakte begrip “sanering” past in deze benadering. De aandacht vanuit deze invalshoek is niet exclusief gericht op de grote steden.

Invalshoeken als leidraad

In tabel 1 zijn de drie invalshoeken en de daarbij behorende terminologie naast elkaar gezet, zonder daarbij uitputtend te willen zijn. Het onderscheid in de drie invalshoeken is in dit rapport gebruikt bij het ordenen van de veelsoortige literatuur die over woongebieden en hun bevolking beschikbaar is. De meeste documenten laten zich duidelijk onder één van de “paradigma’s” rangschikken. Het onderscheid in drieën zal daarom in de rest van dit rapport als leidraad dienen bij de bespreking van zowel literatuur als beleid.

Enkele centrale begrippen, zoals gebruikt in dit rapport

Concentratie (relatieve ruimtelijke concentratie) = de (toenemende) oververtegenwoordiging van een bevolkingscategorie in een gebied ten opzichte van andere gebieden.

Spreiding = een (meer) gelijkmatige verdeling van een bevolkingscategorie over meerdere woongebieden.

Menging = het (in toenemende mate) met elkaar in één woongebied wonen van verschillende bevolkingscategorieën.

Scheiding = het (in toenemende mate) apart van elkaar wonen van bevolkingscategorieën (= segregatie).

Homogene wijk of buurt = wijk of buurt waar één bevolkingscategorie veruit in de meerderheid is.

Heterogene wijk of buurt = wijk of buurt met een hoge mate van menging van meerdere bevolkingscategorieën.

Ruimtelijke kwaliteit = het geheel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van woningen, woonomgeving en voorzieningen in een woongebied

Leefbaarheid = de mate waarin de bewoners van een gebied zich in hun woongebied thuis voelen (woonbeleving, subjectief) dan wel worden geconfronteerd met conflicten, overlast, criminaliteit en vervuiling (objectief)

3 Maatschappelijke effecten van de bevolkingssamenstelling: visies en feiten volgens drie invalshoeken

In de nu volgende paragrafen wordt aan de hand van literatuur en interviews beschreven welke gevolgen er (kunnen) worden toegedicht aan bepaalde bevolkingssamenstelling en aan veranderingen in die samenstelling. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar *visies*, zoals die bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in uitspraken en publicaties van politici, overheden en belangenorganisaties. Daarnaast wordt gezocht naar in de wetenschappelijke literatuur aangetoonde relaties (*feiten*). In dit hoofdstuk gaat het om de vermeende en aangetoonde maatschappelijke *effecten* van een bepaalde bevolkingssamenstelling, even los van de vraag hoe die bevolkingssamenstelling tot stand is gekomen en welke rol het beleid daarin heeft gespeeld. Het vraagstuk van de beïnvloedbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk richt zich derhalve op de beantwoording van de eerste twee in de inleiding gestelde vragen.

Vraag 1 Welke vormen van differentiatie in de bevolking op welk schaalniveau (buurt, wijk, straat) kunnen worden onderscheiden, waar (in welke context) komen deze vormen voor en welke invloeden worden daaraan toegeschreven?

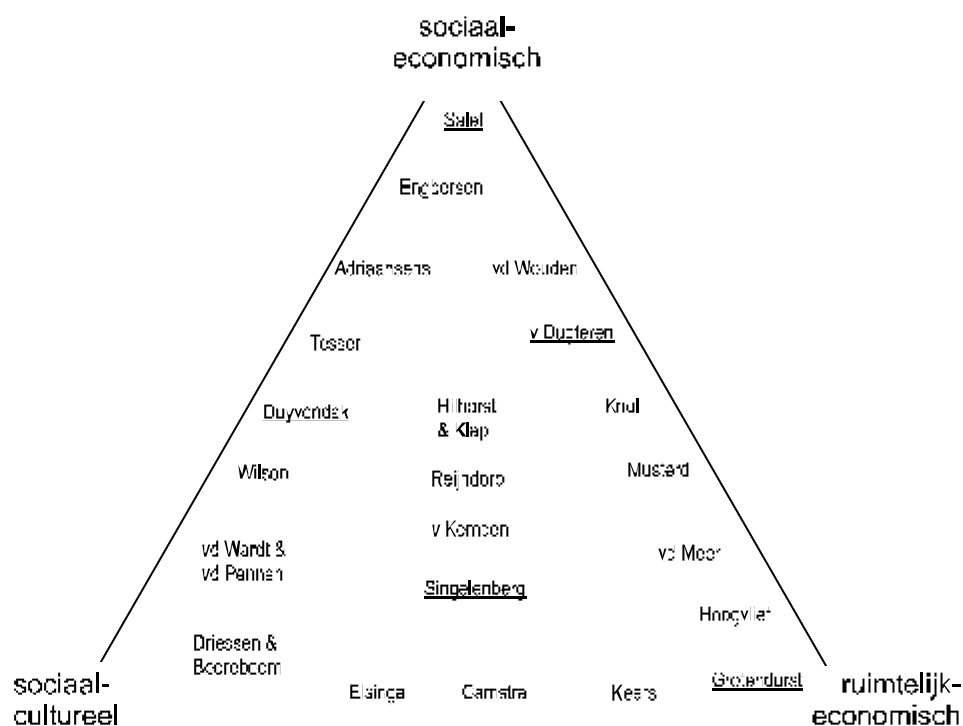
Vraag 2 Welke inzichten bestaan er ten aanzien van het ruimtelijk schaalniveau waarop en de condities waaronder eenzijdigheid in de bevolkingssamenstelling een probleem is? Bestaat er iets als een "optimale" bevolkingssamenstelling en/of samenstelling van de woningvoorraad en kunnen de voorwaarden worden aangegeven waaronder differentiatie positieve effecten heeft?

3.1 Visies, feiten en invalshoeken

Visies en feiten

Onderscheid in visies en feiten is relevant, omdat blijkt dat de visies niet zelden samenhang of zelfs causale relaties veronderstellen waarover in de wetenschap nog veel onzekerheid bestaat. Het denken en praten over de maatschappelijke gevolgen van de bevolkingssamenstelling geeft soms aanleiding tot normatief gekleurde waarnemingen, al naar gelang het maatschappijmodel van de waarnemer. Waar politici soms met grote stelligheid uitspraken doen ("segregatie is slecht en moet worden bestreden") zijn wetenschappers veel voorzichtiger ("wat is dat eigenlijk, segregatie, komt het wel voor in Nederland en wat is er dan slecht aan?").

figuur 1 De invalshoek van een aantal auteurs die in dit rapport als bron worden gebruikt (onderstreept de geïnterviewde deskundigen) ¹



Er kan worden vastgesteld dat er op het gebied van “bevolkingsproblematiek” veel visies en opvattingen bestaan, maar dat nog niet zo veel onomstotelijk en algemeen geldend is aangetoond. In het vervolg van dit hoofdstuk zal daarom het onderscheid tussen visies en feiten zoveel mogelijk worden aangehouden.

Invalshoeken

In het vorige hoofdstuk zijn drie invalshoeken onderscheiden, een onderscheid van ook in dit hoofdstuk als hulpmiddel wordt gebruikt: de sociaal-economische, de sociaal-culturele en de ruimtelijk-economische invalshoek. Veel auteurs, zowel uit de wetenschap als uit het beleid, blijken sterk vanuit één invalshoek naar de bevolkings-samenstelling te kijken. Vanuit sociaal-economisch gezichtspunt bijvoorbeeld wordt concentratie van allochtonen in verband gebracht met gebrek aan keuzevrijheid en als belemmerend voor integratie. Vanuit de sociaal-culturele invalshoek gaat het onder meer om het effect dat de aanwezigheid van allochtonen kan hebben op woonbele-

¹ Auteurs en deskundigen zijn slechts geplaatst op grond van een beperkt aantal, voor deze studie gebruikte publicaties respectievelijk gevoerde gesprekken, op grond van een grove indruk van het daarin gebruikte begrippenkader, zoals onderscheiden in hoofdstuk 2, tabel 1. Er ligt geen systematische tekstanalyse aan ten grondslag. De figuur doet dan ook geen recht aan de veelzijdigheid die sommige auteurs in hun werk laten zien en heeft buiten de context van deze studie geen betekenis.

ving en leefbaarheid. Tegen dezelfde bevolkingscategorie (allochtonen) wordt dus heel verschillend aangekeken. Dit geeft soms aanleiding tot spraakverwarring en langs elkaar heen praten.

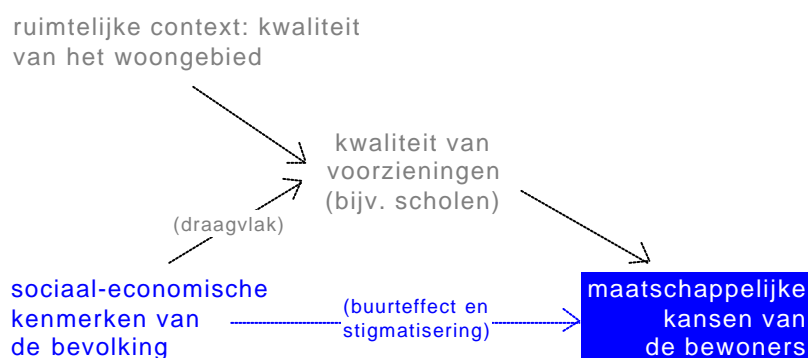
Spraakverwarring kan voor een deel worden voorkomen door de veelheid aan auteurs, overheden, organen en instellingen, die iets over de bevolkingssamenstelling van woongebieden hebben te melden, te typeren al naar gelang hun invalshoek. In figuur 1 is dat gedaan met een aantal voor dit hoofdstuk gebruikte bronnen. De figuur laat zich als volgt lezen: hoe dichter een bron bij één van de hoekpunten staat, des te “zuiverder” wordt geredeneerd vanuit één invalshoek. En hoe dichter bronnen bij elkaar staan, hoe meer ze van hetzelfde begrippenkader gebruik maken. Auteurs die zich in de figuur ver van elkaar bevinden stellen verschillende vragen, leggen verschillende accenten en vullen elkaar in dat opzicht aan.

3.2 De sociaal-economische invalshoek

3.2.1 De invalshoek in het kort

De sociaal-economische discussie wordt, zoals in het vorige hoofdstuk is uiteengezet, gevoerd in termen van kansarmoede, keuzevrijheid, achterstand en aanverwante begrippen. De bevolkingsgroepen waarover het gaat zijn te categoriseren in sociaal-economische termen: werklozen, lage inkomensgroepen, lager opgeleiden. Het zijn groepen die elkaar voor een groot deel overlappen en die wellicht het beste kunnen worden samengenomen met de term “kansarmen”. Ook allochtonen worden vaak in het rijtje genoemd, vanwege het feit dat zij vaak in een ongunstige sociaal-economische positie verkeren. Ten aanzien van de gewenste bevolkingssamenstelling wordt vanuit de sociaal-economische invalshoek de vraag gesteld: concentreren of spreiden van kansarmen?

figuur 2 Veronderstelde effecten van de bevolkingssamenstelling volgens de sociaal-economische invalshoek (getrokken lijn) en de relevante context (gestippeld)



De relaties waar het volgens deze invalshoek om draait zijn samengevat in figuur 2. De centrale vraag heeft betrekking op de relatie tussen sociaal-economische kenmerken van de bevolking van een woongebied en de maatschappelijke kansen van individuele inwoners van dat gebied.

3.2.2 Visies: smeltkroes of sorteermachine?

Even afgezien van de vraag hoe dit moet worden bewerkstelligd is een veelgehoorde politieke doelstelling het tegengaan van “inkomenswijken” en het voorkomen van “probleemcumulatie”, kortom: spreiden van kansarme bevolkingsgroepen. Deze visie wordt kracht bijgezet met veel statistiek: concentratiegetallen, segregatie-indexen, probleemcumulatie-indexen, migratiesaldi, waaruit moet blijken dat het slecht gaat met de grote steden en/of met bepaalde buurten of wijken. De gemeente Den Haag afficheerde zichzelf onlangs nog als “de meest gesegregeerde stad van Nederland” en heeft de “ongedeelde stad” tot belangrijke beleidsdoelstelling uitgeroepen (gemeente Den Haag, 1997).

Wie een aantal decennia terugkijkt kan constateren dat het thema segregatie of, ander geformuleerd, een evenwichtige samenstelling van de bevolking, niet nieuw is op de politieke agenda. Alleen wordt het thema telkens anders ingevuld. In de jaren zeventig (de tijd van de “overloop”) werd vooral gekeken naar levensfase en leeftijd, in de jaren tachtig was het etniciteit en tegenwoordig is inkomen het belangrijkste bevolkingskenmerk waarop wijken en woonplaatsen worden vergeleken (interview JS).

Er zitten twee kanten aan de afkeer die (met name) politici hebben van een toenemende concentratie van kansarmen. De ene kant heeft te maken met een gevoel van onrecht, de andere met vermeende negatieve effecten. Vanuit het gevoel van onrecht wordt de samenstelling van de bevolking vooral gezien als een resultante van een - door de overheid te beïnvloeden - verdelingssysteem (“sorteermachine” volgens sceptici). Onvrijwillige concentratie van kansarmen moet vanuit deze invalshoek streng worden bestreden, puur om het feit dat lage inkomens ook het recht hebben om op de mooie plekjes en dichtbij goede voorzieningen te wonen (zie bijvoorbeeld Boersma en Ruijgers, 1997). Een toenemende marktwerking op de woningmarkt wordt in dit opzicht als een gevaar gezien.

Een stap verder gaat de vraag wat nu het effect is van een concentratie dan wel spreiding van sociaal economisch zwakkeren. Wat betekent het voor de sociaal-economische positie van de bewoners om in een gebied te wonen met een bepaalde bevolkingssamenstelling? Daarbij gaat het vooral om de perspectieven van degenen met een lage sociaal-economische status. Wordt bijvoorbeeld de sociale mobiliteit van de bewoners van een wijk of buurt beperkt of juist gestimuleerd door de bevolkingssamenstelling van die wijk of buurt?

Vermeende nadelen van concentratie: het buurteffect

Aan concentratie van kansarmen worden allerlei negatieve effecten toegeschreven. De belangrijkste daarvan is wel het zogeheten *buurteffect* (Musterd en Ostendorf 1996, p. 16): het wonen in een buurt met veel kansarmen maar de betrokkenen extra

kansarm. Pessimisten schetsen een schrikbeeld van getto's naar Amerikaans voorbeeld, waar de *underclass* woont. In deze wijken is er sprake van een zodanige concentratie dat van homogeen arme wijken kan worden gesproken. Aan iemands postcode is bij wijze van spreken zijn of haar sociaal-economische status te leiden. Dit kan leiden tot discriminatie en stigmatisering en tot verminderde ontplooiingskansen voor degenen die in deze buurt opgroeien. De vrees voor een *buurteffect* naar Amerikaans voorbeeld is onder Nederlandse politici duidelijk aanwezig (Hilhorst en Klap, 1996, zie ook het citaat van Duyvesteijn in het inleidende hoofdstuk).

De veronderstellingen met betrekking tot de verminderde ontplooiingskansen vragen om enige toelichting. Met name in Amerikaanse antropologische studies zijn wel hypothesen gelanceerd over wat wel armoedecultuur of *culture of poverty* wordt genoemd. Dit begrip duidt op het bestaan van een subcultuur van fatalisme, een lage arbeidsethos en een gebrek aan ambities, die belemmerend werken op de sociale mobiliteit en op maatschappelijke integratie van degenen die in deze subcultuur opgroeien. Deze *armoedecultuur* wordt van generatie op generatie doorgegeven en vormt (naast discriminatie en stigmatisering) een belangrijke belemmering voor stijging op de sociaal-economische ladder.

Wilson (1987) heeft in dit verband gewezen op het sociale isolement dat van het wonen in een getto uitgaat. De bewoners van dergelijke buurten komen nauwelijks nog in aanraking met de *main stream* van scholing en werk (van de Wardt en van der Pennen, 1992, p. 9). Een eventuele *culture of poverty* vindt hier een goede voedingsbodem.

Internationaal gezien zijn er grote verschillen in de koppeling die in het beleid wordt gelegd tussen de bevolkingssamenstelling en het maatschappelijk welbevinden van de individuele buurtbewoner. In de Verenigde Staten wordt openlijk over deze relatie gediscussieerd (zie bijvoorbeeld Turner, 1997) en is tegengaan van residentiële segregatie, onder meer door middel van huisvestingsbeleid, een van de doelstellingen van de regering (U.S. Department of Housing and Urban Development). In het Verenigd Koninkrijk echter wordt het sturen van de bevolkingsamenstelling als instrument voor wijkontwikkeling gezien als een ontoelaatbare vorm van *social engineering* en

Armoedecultuur

De werklozen zijn niet geïsoleerd. Ga hier in de buurt maar kijken in theehuizen, cafés en moskeeën. Natuurlijk zijn ze als groep wel uitgesloten. Ze drijven elkaar dieper in een cultuur van werkloosheid. De afstand met andere groepen wordt steeds groter. [...] Maar als je de mensen zelf spreekt zeggen ze: "Ik red me wel. Ik ben best tevreden en ik heb alle vrijheid."

[...]

Zou je een baan aannemen als je honderd gulden meer krijgt dan je uitkering? "Nee", zegt Mounir. "Misschien vind ik zo'n baan wel helemaal niet leuk." Maar de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid denkt dat mensen zonder werk zich uitgesloten voelen. "Hoe bedoel je? Dat een vuilnisman uitgesloten wordt omdat iedereen op hem neerkijkt?" Nee, dat mensen het vervelend vinden om van een uitkering te leven. "Dat geloof ik niet", zegt Mounir. "Iedereen vindt het normaal."

(uit: De Volkskrant, 30 januari 1997)

wordt het bestaan van achterstandswijken beschouwd als een gevolg van algehele economische depressie en het gebrek aan banen en aan goed gekwalificeerde arbeidskrachten onder de lokale bevolking (de Winter en Musterd, 1997a). Ook in Frankrijk is het beleid ten aanzien van "achtergestelde gebieden" primair gericht op werkgelegenheid en nauwelijks op het tegengaan van ruimtelijke segregatie (Kruythoff en Baart, 1997). In Duitsland daarentegen zijn wel weer voorbeelden te vinden van pogingen om door sleutelen aan de bevolkingssamenstelling de integratie van achtergestelde groepen te bevorderen, zij het niet altijd even succesvol (de Winter en Musterd, 1997b).

Het ideaal van sociaal-economische integratie

Logisch complement van de nadelen van concentratie vormen de (vermeende) voordelen van spreiding van kansarmen. Spreiding van kansarme bevolkingscategorieën vermindert de kans op stigmatisering van (inwoners van) bepaalde buurten of wijken en vermindert de kans op het ontstaan van een armoedecultuur. Daarnaast wordt het geacht de sociaal-economische integratie te bevorderen. Gedifferentieerde wijken (naar sociaal-economische positie) bieden de mogelijkheid tot het ontstaan van economische contacten. Zo kan de rijke buurman zijn werkeloze buurvrouw als huishoudster inhuren en kan een werkende alleenstaande zijn inkopen doen bij de (etnische) groenteman op de hoek. Als bijkomend cultureel voordeel van een dergelijke residentiële menging wordt gewezen op het ontstaan van wederzijds respect voor elkaars leefstijl. Dit kan weer leiden tot verminderde vooroordelen en stereotypering: het smeltkroes-ideaal (zie het verslag van de discussie "Volkshuisvesting: smeltkroes of sorteermachine" in de Amsterdamse VH-krant).

In veel gevallen wordt sociaal-economische integratie door de politiek gelijk gesteld aan integratie van allochtonen. De kern van de integratiepolitiek, aldus voormalig Amsterdams wethouder Saris, bestaat uit het tot stand laten komen van een allochtone middenklasse van middelbaar- en hoger opgeleiden, technici en middenstanders. "De Pijp kent een bevolking van 35.000 inwoners, van wie er 20.000 behoren tot de etnische groep der Nederlanders. Het aantal allochtonen is licht gaan dalen, het aantal restaurants neemt nog steeds toe, het aantal etnische ondernemers blijft stijgen, de mutatiegraad in de buurt is gedaald (Saris, 1996, p. 42)." De strekking van dit verhaal is dat juist het multiculturele karakter van een buurt (in dit geval de Pijp) goed is voor de sociaal-economische integratie van een zwakke groep (in dit geval allochtonen).

Overigens wordt over allochtoon ondernemerschap in relatie met integratie verschillend geoordeeld. Sommigen menen dat het de marginale positie van allochtonen accentueert, omdat het gaat om een specifiek soort bedrijvigheid en gepaard gaat met arbeidsomstandigheden die voor autochtonen niet worden geaccepteerd. Anderen zien het zelfstandig ondernemerschap wel als middel tot verbetering van de positie van etnische groepen in de Nederlandse samenleving (Tesser, 1997).

3.2.3 Feiten en relativeringen

Is concentratie van kansarmen (werklozen, lage inkomensgroepen, allochtonen) nu iets dat ten koste van alles moet worden voorkomen? Verschillende auteurs waarschuwen voor een overdreven angst voor het Amerikaanse getto (Musterd en Ostendorf, Hilhorst en Klap, van der Wouden). Ten eerste zijn er (nog) geen duidelijke aanwijzingen dat er in Nederland homogeen kansarme wijken aan het ontstaan zijn. Ten tweede is de Nederlandse samenleving op tal van punten onvergelijkbaar met de Amerikaanse en ten derde is over de mechanismen die voor de negatieve effecten verantwoordelijk worden gehouden (zoals het “buurteffect”) in de Nederlandse context nog nauwelijks iets bekend.

Geen reden tot paniek

Los van de vraag of concentratie van kansarmen nu goed of slecht is: het schrikbeeld van gettovorming, met alle associaties uit Amerikaanse steden, wordt in Nederland in ieder geval niet door de statistieken ondersteund (zie diverse publicaties, onder andere van Musterd, van Kempen en Vogelzang). Voor zover kansarmoede meetbaar (zie de volgende paragraaf) is komt concentratie daarvan in Nederland nauwelijks voor. In de grote steden is juist sprake van dat kansarmen zich over steeds meer wijken verspreiden (zie hierover bijvoorbeeld Boelhouwer, 1997 voor de stad Den Haag). En zelfs al treedt hier en daar statistisch meetbare relatieve ruimtelijke concentratie op van “kansarmen”, dan nog zijn er nergens woongebieden die homogeen kansarm zijn. Homogeen kansarme wijken zullen, zo is de algemene verwachting, ook niet snel ontstaan, al was het maar omdat de meeste mensen in Nederland noch arm, noch rijk zijn.

Metten is weten?

Het meten van kansarmoede is overigens een vraagstuk op zich. Verschillende auteurs waarschuwen er voor niet al te snel conclusies te trekken uit enkelvoudige gegevens over bijvoorbeeld verschillen in inkomens tussen woongebieden (Middelkoop, 1997, p. 47). De validiteit van inkomen als maat van achterstand is problematisch, omdat lang niet iedereen met een laag inkomen als kansarm mag worden beschouwd (neem bijvoorbeeld studenten). Een hoge opleiding zegt tegenwoordig ook niet meer alles, want is al lang geen garantie meer voor maatschappelijk succes. En ook meer verfijnde indicatoren, zoals samengestelde achterstandscores, geven niet altijd goed zicht op wat er feitelijk in een buurt of wijk aan de hand is. Van der Meer (1996) wijst er in haar proefschrift op dat “monitoring”-systemen, waarin allerlei statistisch materiaal over wijken of buurten wordt samengebracht, slechts beperkt bruikbaar zijn als instrument om wijkontwikkeling mee te analyseren. Ook anderen wijzen er op dat statistieken vaak meer verhullen dan verduidelijken (zie bijvoorbeeld Adriaansens, 1997).

Nederland is anders

Een tweede reden om niet te snel bang te zijn voor het ontstaan van “Amerikaanse toestanden” in Nederlandse woongebieden is de structuur van de Nederlandse sa-

menleving. Het onderwijsstelsel, het belastingstelsel en de sociale zekerheden zijn daarin de elementen die er voor hebben gezorgd dat de sociaal-economische tegenstellingen tot op heden betrekkelijk klein zijn, waardoor ook de kans op het ontstaan van een "onderklasse" gering is (zie Musterd en Ostendorf, 1995, p 20-26 over het Nederlandse verzorgingsstaatmodel in relatie tot het ontbreken van een "onderklasse").

Daarbij komt dat de ruimtelijke context in de Nederlandse situatie over het geheel genomen anders is dan in een land als de Verenigde Staten. Zoals is aangegeven in figuur 2 heeft de ruimtelijke kwaliteit, zoals de aanwezigheid en de kwaliteit van woningen, scholen, openbaar vervoer en andere voorzieningen, een belangrijke invloed op de maatschappelijke kansen van de buurtbewoner. Die ruimtelijke kwaliteit is in Nederland niet slecht in vergelijking met Amerikaanse steden, waar bijvoorbeeld het ontbreken van openbaar vervoer tussen woon- en werkgebieden als een van de knelpunten van achterstandswijken wordt gezien (zie het State of the cities report van het Department of Housing and Urban Development).

Buurteffect nog niet aangetoond

Over het buurteffect, het mechanisme dat een concentratie van kansarmen leidt tot isolatie en nadelig is voor de maatschappelijke integratie en de sociaal-economische mobiliteit van de betrokkenen, is in de Nederlandse context nog weinig bekend. Voorop staat daarbij dat sociaal-economische perspectieven en sociale mobiliteit primair afhangen van zaken die niets met de woonsituatie te maken hebben: opleiding en achtergrond ("education"), afkomst, sociale vaardigheden, netwerken en kruiwagens aan de ene kant, werkgelegenheid aan de andere kant. De vraag is of de bevolkingssamenstelling van woonwijken aan deze zaken een extra effect toevoegt.

In Nederland lijkt van een armoedecultuur vooralsnog geen sprake te zijn (RPD, 1995, p. 40). Er zijn wel aanwijzingen dat armoede samenhangt met een verminderde sociale participatie (Vrooman, 1996). Engbersen wijst er op dat het bestaan van een armoedecultuur in Nederland niet kan worden aangetoond bij gebrek aan longitudinaal onderzoek. De bewijsvoering berust op zijn best op *circumstantial evidence*. Zo zijn er bij uitkeringsgerechtigden in de grote stad "alternatieve oriëntaties" waargenomen, zoals een lagere arbeidsethos, calculerend omgaan met de sociale zekerheid en een hogere gerichtheid op het eigenbelang, maar het is niet bekend in hoeverre dit van invloed is op het waardenpatroon van andere buurtbewoners en op dat van de volgende generatie (Engbersen, 1996, p. 121-148).

De geraadpleegde deskundigen laten zich zonder uitzondering sceptisch uit over het buurteffect. Volgens Singelenberg is het buurteffect nauwelijks te bewijzen. Salet heeft grote moeite met het belang dat aan de ruimtelijke (geografische) dimensie wordt gehecht in relatie tot de maatschappelijke participatie van individuen. Duijvendak stelt dat het voor iemands kansen op de arbeidsmarkt nauwelijks uitmaakt waar men woont.

Van Dugteren wijst op de minderhedenrapportage van het Sociaal en Cultureel Planbureau (1995), waarin aan het licht kwam dat er wel een interne gerichtheid ontstaat

wanneer er veel allochtonen in een buurt wonen, die soms zo sterk is dat kinderen nauwelijks in contact komen met de Nederlandse cultuur en arbeidsmarkt. Zowel van Dugteren als Grotendorst wijzen er op dat het ruimtelijk geconcentreerd wonen en het naar binnen gericht zijn van bevolkingsgroepen niet altijd tot (sociaal-economische) problemen voor de betrokkenen hoeft te leiden. Denk aan de geschiedenis van de Joden en de Chinezen in Amsterdam en van *little Italy* en *Chinatown* in veel Amerikaanse steden.

Veel empirisch onderzoek naar het buurteffect in de Nederlandse context is tot nu toe niet verricht. Musterd en Ostendorf vonden in een recent onderzoek wel - min of meer tot hun verrassing - een vrij sterke relatie tussen enerzijds het wonen temidden van een concentratie kansarmen en anderzijds het activiteitenpatroon van de betrokkenen. Hun conclusie luidt: "Zelfs binnen de Nederlandse context zou er een niet te verwaarlozen buurteffect zijn op de kans om in een sociaal isolement terecht te komen. [...] Wellicht dat de negatieve voorbeeldwerking, stigmatisering, reductie van voorzieningenniveau en dergelijke dus al sneller begint dan we tot nu toe aannamen (Musterd en Ostendorf, 1995, p. 44)." Zij waarschuwen echter voor een al te sterke focus op een eventueel buurteffect. Een veel groter effect op iemands maatschappelijke participatie gaat uit van het al of niet hebben van een baan. In termen van beleid: arbeidsmarktbeleid is veel belangrijker dan het spreiden van kansarmen over verschillende buurten.

Aan concentratie van sociaal-economisch zwakke bevolkingsgroepen worden ook wel voordelen toegeschreven (Ganzeboom e.a., 1996, p 153-156). Als voornaamste voordeel van concentratie wordt genoemd het bestaan, ontstaan en onderhouden van sociale contacten, mogelijk gemaakt door fysieke nabijheid van gelijkgezinden. Dit kan leiden tot een specifieke cultuur in een wijk wat weer kan leiden tot het voortbestaan van speciaal op de groep gerichte voorzieningen. Begrippen als *getto* en *underclass* roepen louter negatieve, stigmatiserende associaties op, waardoor miskend wordt dat de betreffende woongebieden ook kansen bieden aan hun bewoners.

Sociaal-economische achterstand en etniciteit

Een bevolkingscategorie die veelvuldig in verband wordt gebracht met maatschappelijke achterstand zijn allochtonen. Het verband is echter niet eenduidig. Van der Pennen c.s. formuleerden het als volgt (1996, p. 178 en noot p. 187): "Als in een buurt een groot aandeel etnische minderheden woont, betekent dat niet dat er dús ook een grote achterstand heerst in die buurt. Etniciteit op zich is niet op te vatten als hulpbron voor de maatschappelijke positie, zoals bijvoorbeeld opleiding dat wel is." Anders gezegd: er is wel een statistisch, maar geen oorzakelijk verband tussen etniciteit en achterstand. Gegeven dit feit is het wellicht verstandig het aandeel allochtonen helemaal niet (meer) als indicator voor achterstandswijken te gebruiken.

De woonsituatie van etnische minderheden is er de afgelopen decennia overigens sterk op vooruitgegaan en is steeds meer op die van de Nederlanders gaan lijken. Met name Turken en Marokkanen wisten hun achterstand in te lopen. De verhuisgeneigdheid onder deze groepen is groot, hetgeen samenhangt met een hoog aan-

deel starters. Het aspiratieniveau is hoog, maar dit wordt gecombineerd met weinig realistische wensen over de hoogte van de huur. Uiteindelijk kiest men voor kwaliteit, met als consequentie IHS-gebruik (Tesser e.a., 1996, p. 288).

Doorstromende Turken en Marokkanen maken relatief grote huursprongen. De woningen waarnaar wordt verhuisd zijn zeer gespreid naar bouwperiode. Er wordt veel verhuisd van vooroorlogse naar naoorlogse woningen, ook naar woningen die na 1985 zijn gebouwd. Voor Surinamers en Antillianen gold dit patroon al langer. Alle etnische groepen slagen er bij doorstroming relatief vaak in de overgang naar een eengezins-huis te maken. De afhankelijkheid van enkele vooroorlogse wijken neemt af. Wel bestaat er nog een relatief grote afhankelijkheid van de officiële kanalen, zoals gemeentelijke huisvestingsbureaus en corporaties (Tesser e.a., 1996).

Blinde vlekken

Het is moeilijk harde aanwijzingen uit wetenschappelijke literatuur of uit statistieken te verkrijgen over de vraag of een concentratie dan wel spreiding van kansarmen nu gunstig of ongunstig is voor de sociaal-economische positie van de individuele buurtbewoner. Zoals gezegd wordt de angst voor een negatief buurteffect vanuit wetenschappelijke kring sterk gerelativeerd. Maar ook bij de vermeende positieve effecten van spreiding van kansarmen worden vraagtekens gezet. Het bestaan van het smeltkroes-effect op sociaal-economisch gebied is in ieder geval omstreden. Een kansarme buurtbewoner heeft weinig aan de wetenschap dat hij rijke burens krijgt (zie hierover bijvoorbeeld Hilhorst en Klap, 1996). Ook is er weinig empirische ondersteuning voor de heilzame betekenis die door sommigen aan etnisch ondernemerschap wordt toegedicht als uitweg voor de slechte sociaal-economische positie van allochtonen. Een recente studie van Choenni (1997) geeft weinig aanleiding hier vooralsnog veel van te verwachten (Tesser, 1997).

Vreemd genoeg is over de sociaal-economische ontwikkeling en sociale mobiliteit van de kansarmen in de wijken zelf verrassend weinig bekend. De overheersende visie dat concentratie slecht is wordt onderbouwd met cijfers over (toenemende) aandelen werklozen en / of allochtonen. Zoals reeds ter sprake kwam zeggen deze cijfers zeggen echter weinig over de dynamiek en de sociaal-economische mechanismen in de betreffende wijken. De Rotterdamse wethouder Meijer formuleerde het als volgt: "Zo bedacht ik [...], dat ik wel weet dat van onze Turkse beroepsbevolking veertig procent werkloos is, maar dat ik absoluut niet weet wat die andere zestig procent economisch doet (Meijer, 1996, p. 45)." Gaat het wel zo slecht met de mensen in de "kansarme" wijken? Er zijn redenen daaraan te twijfelen. "Het is alsof 'de oude wijk' vooral het projectiescherm is van een middenklasse bewustzijn, dat toch ergens de echte ellende moet lokaliseren." Echter: "Ik ben opgehouden met zorgen te maken over gehele wijken; hooguit over sommige ontwikkelingen in sommige buurten (Meijer, 1996)."

Turner (1997, p. 302) wijst er in dit verband op dat vaak veel te snel (negatieve) conclusies worden verbonden aan de instroom van lage inkomensgroepen en de uitstroom van hoge inkomensgroepen, zonder dat wordt gekeken naar de ontwikkeling

die de zittende bevolking doormaakt. Misschien functioneren sommige zogenaamde achterstandswijken wel heel goed als *launching pad*.

Juist omdat de hamvraag - is concentratie (van kansarmen) nu goed of slecht voor de sociaal-economische positie van de individuele buurtbewoner - niet is beantwoord, is het volgens sommigen gevaarlijk om buurten te rangschikken naar kansarmoede-indicatoren. Nog afgezien van de vraag hoe valide een dergelijke indicator is werkt zo'n rangorde juist stigmatiserend en ontnemt het het zicht op positieve ontwikkelingen (interview WS). Ook de opstellers van het WRR-rapport "Tweedeling in perspectief" laten zich in dergelijke bewoordingen uit: "We zullen veel meer ruimte en stimulans moeten zien te geven aan de onvoorstelbare verscheidenheid aan talent die dit land rijk is. We moeten mensen meer leren waarderen voor wat ze zijn dan op hun diploma's (Adriaansens, 1997)."

3.3 De sociaal-culturele invalshoek

3.3.1 De invalshoek in het kort

In de voorgaande paragraaf is gekeken naar de effecten die vanuit een sociaal-economische invalshoek aan de bevolkingssamenstelling van woongebieden worden verbonden. Een andere invalshoek is de sociaal-culturele. Vanuit de sociaal-culturele invalshoek wordt de bevolkingssamenstelling van woongebieden vooral bekeken op effecten in de sfeer van leefbaarheid en woonbeleving. De problematiek is hier niet achterstand of sociaal isolement, maar betrokkenheid met de woonomgeving, gevoelens van sociale veiligheid, afwijkend gedrag, criminaliteit, tevredenheid, etcetera. Bevolkingsgroepen zijn in deze benadering relevant indien hun aanwezigheid effect heeft op de leefbaarheid. Dit brengt met zich mee dat veelal bevolkingscategorieën in beschouwing worden genomen waaraan een bepaald woon- of leefgedrag wordt toegeschreven, zoals grote gezinnen, tweeverdieners, ouderen. Sommige categorieën worden zowel vanuit de sociaal-economische als vanuit de sociaal-culturele invalshoek genoemd, echter om verschillende redenen. Allochtonen en werklozen zijn hiervan voorbeelden.

De vraag ten aanzien van de gewenste (of optimale) bevolkingssamenstelling vanuit de sociaal-culturele invalshoek is niet "concentratie of spreiding" van één specifieke bevolkingsgroep (kansarmen), maar "menging of scheiding" van verschillende, op grond van cultuur en woongedrag te onderscheiden groepen. In extreme gevallen kan een bevolkingsgroep vanwege een afwijkend woongedrag beter gescheiden wonen van de rest van bevolking (bijvoorbeeld woonwagenbewoners). In andere gevallen kan een specifieke menging tot als onleefbare ervaren situaties aanleiding geven (bijvoorbeeld jonge gezinnen en ouderen door elkaar heen), of voor een meer subjectief gevoel van onleefbaarheid leiden.

De centrale gedachtenlijn van deze invalshoek is samengevat in figuur 3. Daarin lopen twee lijnen tussen de bevolkingssamenstelling (aan de linkerkant) en de leef-

baarheid (aan de rechterkant). De ene lijn is rechtstreeks en betreft objectief meetbare zaken als overlast en criminaliteit. De andere lijn loopt via de individuele *woonbeleving*. De woonbeleving is op te vatten als de subjectieve kant van de leefbaarheid. Deze wordt tevens beïnvloed door de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende woongebied.

3.3.2 Visies op bevolking en leefbaarheid

Het begrip leefbaarheid

Visies op de effecten die de bevolkingssamenstelling kan hebben op de leefbaarheid zijn er in overvloed. Praktijkvoorbeelden ook. Het grote probleem met de sociaal-culturele invalshoek is dat de “bewijsvoering” voornamelijk casuïstiek is en objectieve maatstaven ontbreken. Ook een consensus over de inhoud van het begrip leefbaarheid ontbreekt. Leefbaarheid is zoiets als het weer: iedereen heeft er een mening over, maar het maakt nogal wat uit of je het vraagt aan een boer, een zeiler of een badgast (Reedijk, 1996). De normen over wat leefbaar is zijn ook rekbaar. Cijfers (bijvoorbeeld over criminaliteit) zeggen niet alles. Amerikanen die in de Bijlmer op bezoek komen vinden het allemaal nogal meevallen. Daarentegen kan één slecht onderhouden achtertuin in een verder harmonieus ogende laagbouwwijk tot een stroom klachten en gevoelens van onbehagen leiden (interview RG).

Sociale structuur gewenst

Een indruk van de visies van deskundigen “in het veld” geeft een meningspeiling van de Nationale Woningraad (NWR) uit 1996. De NWR vroeg een groot aantal “professionals” (vertegenwoordigers van corporaties, gemeenten, politie, wijkopbouwwerk en bewonersorganisaties) naar hun mening over de leefbaarheid in woonwijken (Camstra, 1996). Het begrip leefbaarheid was voor die gelegenheid zeer breed geoperationaliseerd en bevatte behalve bevolkingsaspecten ook fysieke kanten.

Als meest problematische aspecten kwamen naar voren: criminaliteit, veiligheidsbeleving, burenoverlast, een *gebrekkige sociale structuur* en verkeersoverlast. In centrumwijken spelen verkeersproblemen en veiligheidsaspecten relatief sterk, in recente uitbreidingswijken hebben problemen betrekking op de sociale samenhang en het voorzieningenniveau. Belangrijk in het kader van dit rapport is dat de sociale structuur door de verzamelde professionals in Nederland dus kennelijk als belangrijk voor de totale leefbaarheid wordt gezien én als aspect waar nogal eens wat aan schort.

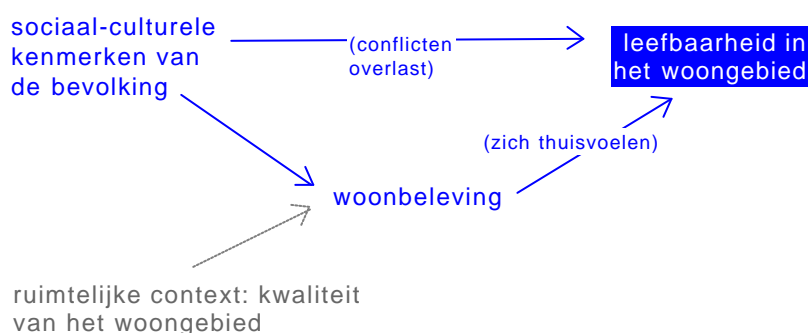
Niet te veel zwakke groepen

De samenstelling van de bevolking komt in de NWR-meningspeiling niet als meest problematische indicator uit de bus, maar wel als een relatief belangrijk item waar het gaat om de *sterkte* van de invloed die dit heeft op de leefbaarheid. Anders gezegd: bevolkingsaspecten krijgen lang niet overal een onvoldoende, maar waar dat wel zo is wordt de leefbaarheid daardoor in de ogen van de geraadpleegden meteen ernstig negatief beïnvloed. Op het moment dat de bevolkingssamenstelling als onevenwichtig wordt ervaren (los van het feit of dit ook statistisch zo is) heeft dit volgens de geconsulteerde professionals grote effecten op de leefbaarheid. Onder onevenwichtig wordt dan verstaan: een als te groot ervaren vertegenwoordiging van sociaal-economisch zwakke groepen en/of allochtonen. Opmerkelijk is dat ook de sociaal-economische samenstelling van de bevolking van invloed wordt geacht op de leefbaarheid, en dat dus niet alleen wordt gekeken naar de met woongedrag samenhangende kenmerken als etniciteit. Leefbaarheid wordt hier duidelijk zeer breed opgevat.

Stabiliteit en betrokkenheid gewenst

Onderdeel van de sociale structuur zijn betrokkenheid en stabiliteit. Stabiliteit wordt bereikt door een niet al te hoge verhuisdynamiek en de aanwezigheid van een kern van aan de buurt gehechte bewoners. Het is niet goed voor de sociale structuur in een buurt of wooncomplex als er telkens weer andere mensen instromen die na een paar maanden weer vertrokken zijn (interview RG). Een lange woonduur, mits uit vrije wil en niet bij gebrek aan keuze, wordt gezien als gunstige indicatie voor de leefbaarheid in een woongebied. Een enkeling verwijst met nostalgie naar de “volksbuurten” van weleer, waar een hechte gemeenschapszin en sociale controle heerste (voor een beschrijving zie bijvoorbeeld Simonse, 1982). Tegelijkertijd is er niemand van de geïnterviewden meer die serieus denkt dat die tijd nog zal terugkeren. Echt betreurd wordt dat niet. Gebrek aan betrokkenheid hoeft niet slecht te zijn. Een buurt waarin ieders bemoeienis met de buurt ophoudt bij de voordeur kan soms prima lopen (interview JS). Van de sociale cohesie in de oude volksbuurten zouden we het heden ten

figuur 3 Veronderstelde effecten van de bevolkingssamenstelling volgens de sociaal-culturele invalshoek (getrokken lijnen) en de relevante context (gestippeld)



dagen benauwd krijgen (interview JWD).

Bevolkingscategorieën die in verband worden gebracht met stabiliteit en betrokkenheid zijn: gezinnen met jonge kinderen, ouderen, huisvrouwen (allemaal categorieën die in hun dagelijks leven sterk op de directe woonomgeving zijn georiënteerd).

Een wijkontwikkelingsbeleid, ingegeven door overwegingen van leefbaarheid richt zich wat de bevolkingssamenstelling betreft veelal op het vasthouden van huishoudens die zich bij een wijk betrokken voelen. De Arnhemse wethouder Lenferink formuleerde het als volgt: "Wil je de spiraal werkelijk doorbreken, dan zul je ook iets aan de bevolkingssamenstelling moeten doen [...]. Die roep komt vanuit de bevolking zelf, vanuit het wijkplatform, waar actieve bewoners zelf de analyse gemaakt hebben dat het de verkeerde kant op gaat. Er zijn al veel dragende figuren uit de wijk vertrokken, maar er zijn er nog steeds en dus zul je snel iets moeten doen, omdat je anders niemand meer hebt die zich druk maakt om de wijk en er zijn schouders onder wil zetten (van Dieten 1996)."

De "officer next door"

Als belangrijk instrument om de "dragende figuren" voor de wijk te behouden wordt differentiatie van de woningvoorraad gezien, waarbij met name veel wordt verwacht van koopwoningen. In dit verband is het illustratief om te refereren aan een initiatief van de Amerikaanse federale overheid om politieagenten over te halen te gaan wonen

Operationalisering van leefbaarheid volgens de NWR

1. *Kwaliteit van de woningvoorraad.* Hieronder vallen de staat van onderhoud waarin woningen verkeren, leegstand, staat van de gevels en van entrees en trappenhuizen;
2. *Kwaliteit van de woonomgeving.* Hieronder vallen de ruimtelijke structuur van de wijk, de inrichting van de openbare ruimte, de kwaliteit van de bestrating, het straatmeubilair en dergelijke;
3. *Voldoende aanwezigheid van groen- en speelvoorzieningen;*
4. *Aanwezigheid van scholen, winkels, sociale en medische voorzieningen;*
5. *Sociaal-economische samenstelling van de bevolking.* De mate waarin de wijk negatief wordt beïnvloed door een oververtegenwoordiging van sociaal-economisch zwakke groepen als werklozen en arbeidsongeschikten;
6. *Etnische samenstelling van de bevolking.* De mate waarin de wijk negatief wordt beïnvloed door een oververtegenwoordiging van allochtone groepen;
7. *Sociale structuur.* Het onderlinge contact tussen bewoners, de onderlinge betrokkenheid, het verantwoordelijkheidsgevoel voor de wijk, het functioneren van bewonersorganisaties;
8. *Hinder door burenoverlast.* Last van burenruzies, geluidsoverlast, huisdieren, sleutelen aan auto's, en dergelijke;
9. *Hinder door vuil en stank.* Overlast door stank, zwerfvuil, vuilnis, hondenpoep, autowrakken, fietswrakken, ongedierte;
10. *Ongewenste activiteiten.* Hinder door activiteiten als uitgaansgelegenheden, cafés, drugsbanden, prostitutie en dergelijke;
11. *Criminaliteit.* Geweldpleging, inbraak, diefstal, vernieling, vandalisme, graffiti;
12. *Veiligheidsbeleving.* In hoeverre wordt het gevoel van veiligheid in de wijk negatief beïnvloed door een onprettige sfeer, rondhangende jongeren, zwerfers en daklozen;
13. *Verkeersoverlast.* Hinder door de hoeveelheid verkeer, rijgedrag, parkeergedrag en onoverzichtelijke oversteekplaatsen.

(NWR meningspeiling "Verder dan de voordeur")

in de (achter)buurten waar ze ook werken. Deze politiemensen worden in de gelegenheid gesteld om woningen die (als gevolg van beslaglegging) in handen zijn gekomen van de lokale overheid tegen de helft van de marktwaarde te kopen, op voorwaarde dat ze minstens drie jaar in de wijk blijven wonen. Er is in dit plan, *officer next door* genoemd, subsidie voor tweeduizend woningen (U.S. HUD, 1997).

Nogmaals: het smeltkroes-ideaal

Het smeltkroes-ideaal kwam al ter sprake bij de sociaal-economische invalshoek, waarbij het idee is dat kansarme buurtbewoners sociaal-economisch beter af zijn in een qua inkomens gemengde dan in een homogeen kansarme buurt. Het smeltkroes-ideaal heeft ook een sociaal-culturele pendant. Die komt er kort gezegd op neer dat een menging van culturen en leefstijlen op buurt- en wijkniveau zal leiden tot wederzijdse acceptatie, integratie van nieuwkomers en aldus tot leefbare woongebieden. Als voorbeeld wordt wel gewezen op sommige oude stadswijken in studentensteden (de Pijp, Lombok) waar een multiculturele samenstelling van de bevolking samen gaat met een grote en groeiende populariteit van de wijk als woongebied, althans onder jonge woningzoekenden (zie bijvoorbeeld Saris, 1996).

Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid

Zoals al ter sprake kwam bij de bespreking van de NWR-meningspeiling en zoals ook is aangegeven in figuur 3 wordt ook de fysieke en ruimtelijke kwaliteit van woning en woonomgeving van invloed geacht op de leefbaarheid. Sommigen wijten leefbaarheidsproblemen zelfs voornamelijk aan de (steden)bouwkundige situatie van een buurt. Hierin schuilt het gevaar van fysisch determinisme: het komt allemaal door de flats en als we die slopen is het probleem opgelost. Aan de andere kant staan de stedenbouwkundigen die alle "schuld" leggen bij de bewoners. Zo werd onlangs nog de Bijlmermeer door een stedenbouwkundige als voorlopig hoogtepunt van de Amsterdamse planningstraditie gepresenteerd en het mislukken van deze wijk afgedaan als "in wezen 'slechts' een kwestie van een volstrekt uit de hand gelopen toewijzingsbeleid (Ruimschotel, 1996, p. 444)."

Er bestaan uiteenlopende opvattingen over de manier waarop de ruimtelijke ordening van de dagelijkse leefomgeving van invloed is - of zou moeten zijn - op het woongedrag. Veel naoorlogse wijken (waaronder de Bijlmer) zijn gebouwd volgens de strikte principes van de *Congress Internationaux d'Architecture Moderne* (CIAM), neergelegd in 1933 in een verklaring in Athene. En terwijl het utopische maatschappijbeeld van de CIAM-stedenbouwkunde volstrekt achterhaald is, staan die wijken in de meeste gevallen nog overeind.

Inmiddels klassiek is de aanval van Jane Jacobs in de jaren zestig op de modernistische CIAM-stedenbouw, met zijn vervreemdende scheiding van functies en noodzaak tot steeds meer ruimteverslindend autoverkeer (Jacobs, 1961). Haar alternatief zijn fijnmazige, op de actieradius van de voetganger afgestemde woongebieden met veel differentiatie in functies (dus niet alleen wonen), bebouwing en (dus) ook bevolking, waar als het ware vanzelf sociale cohesie ontstaat.

Deskundigen zijn het er nog niet over eens hoe met de erfenis uit het CIAM-tijdperk omgegaan moet worden. De Stichting van na de Oorlog signaleert een dilemma tussen de wens tot doorbreken van de monotonie en het behoud van het karakteristieke jaren-vijftig karakter, met zijn vele groen (Agricola, 1997). Reijndorp stelt dat er weinig reden is om met overdreven veel respect tegen de CIAM-erfenis aan te kijken, maar constateert tegelijk dat de structuur van die wijken moeilijk is te veranderen (Reijndorp, 1997).

In de jaren negentig ontstond in de Verenigde Staten onder architecten het *New Urbanism*, een stroming met soortgelijke opvattingen als die van Jane Jacobs (zie onder andere Katz, 1993). Ook uit deze stroming is inmiddels (in 1996) een handvest voortgekomen, het *Charter of the New Urbanism*, waarvan de betekenis al wel is vergeleken met die van het CIAM-handvest uit 1933 (Lewis, 1996). In de Verenigde Staten is het *New Urbanism* inmiddels een van de uitgangspunten van de herstructurering (U.S. HUD, 1996).

Critici betogen dat de *new urbanites* een conservatief, naïef en utopisch ideaal nastreven van een samenleving die niet meer bestaat en die ook nooit meer kan worden gereconstrueerd. Van belang in het kader van dit hoofdstuk is de nadruk die de sociaal geëngageerde architecten en stedenbouwkundigen leggen op wijken met een qua levensfase en inkomen heterogene bevolkingssamenstelling, die zodanig van opzet zijn dat deze bevolkingsgroepen elkaar ook tegenkomen en met elkaar een gemeenschap vormen: "Within neighborhoods, a broad range of housing types and price levels can bring people of diverse ages, races, and incomes into daily interaction, strengthening the personal and civic bonds essential to an authentic community" (uit de *Charter of the New Urbanism*). In het volgende hoofdstuk wordt op dit onderwerp teruggekomen.

3.3.3 Feiten en relativering: leefbaarheid en woonbeleving onderzocht

Voor feiten en relativeringen vanuit de sociaal-culturele invalshoek kan worden geput uit een betrekkelijk rijke traditie aan onderzoek naar woonbeleving. Die zal hieronder worden behandeld. Tevens zal aandacht worden besteed aan enige relativiserende standpunten ten aanzien van het culturele smeltkroes-ideaal.

Bevolkingssamenstelling en woonbeleving

Er zijn sterke aanwijzingen dat de bevolkingssamenstelling inderdaad van invloed is op de leefbaarheid, althans op de beleving die bewoners hebben van hun woonwijk. Leefbaarheid heeft een sterke subjectieve component: de individuele woonbeleving. Een klassieker op dit gebied in Nederland is de studie van Driessen en Beereboom (1983). Op grond van onderzoek concludeerden zij dat er sprake is van een zekere hiërarchie van woonbehoeften. De kwaliteit van de woning zelf (grootte, bouwkundige staat, uitrusting) staat voorop, maar op het moment dat dit in orde is - en dat is meestal het geval - wordt de waardering van de woonsituatie bepaald door het oordeel over de woonomgeving (voorzieningen, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, netheid

van de straat). Een groot aantal van deze tweede orde kwaliteitseisen kunnen worden geschaard onder het hedendaagde begrip leefbaarheid.

Ook uit later uitgevoerd onderzoek blijkt dat woonruimte de belangrijkste factor is die de woonbeleving bepaalt, gevolgd door de aanwezigheid van *dissatisfiers* in een wijk en in iets mindere mate de aanwezigheid van *satisfiers*. Negatieve wijkelementen die een groot effect hebben op de woonbeleving zijn vooral sociaal van aard. Het gaat om vervuiling, bekladding, inbraken, overlast van omwonenden en asociale elementen in de buurt. Ook positieve omgevingskenmerken zijn vooral sociaal van aard. Het gaat dan om de gezelligheid in de buurt, de saamhorigheid en het zich ergens thuis voelen (RIGO, 1995).

Ontevredenheid over de leefbaarheid is overigens niet voorbehouden aan het autochtone deel van de bevolking. Uit onderzoek blijkt dat minderheden de woonomgeving vaker als onveilig (zowel sociaal als qua verkeer) beoordelen dan Nederlanders en dat zij ook vaker overlast ervaren door stank en buurtbewoners. Dit verschil geldt zowel in de grote steden als daarbuiten (Tesser e.a., 1996, p. 265-271).

De factor sfeer

In studies naar woonmilieudifferentiatie komt de factor sfeer als een van de onderscheidende kenmerken naar voren. Eén van de sfeerbepalende elementen is het wonen tussen "mensen zoals wij". Opvallend is dat ook betrekkelijk nieuw gebouwde wijken soms als "sfeervol" worden ervaren. In onderzoek in de regio Arnhem scoorden de "overloopgebieden" Duiven en Westervoort op de factor sfeer niet minder dan de Arnhemse binnenstad. Dit zegt iets over de mate waarin mensen zich in deze wijken thuisvoelen. Het minst sfeervol scoorden de vroeg-naoorlogse wijken. Uit hetzelfde onderzoek bleek dat het belang dat de woonconsument aan sfeer hecht niet voor iedereen gelijk is. Met name gezinnen met kinderen en ouderen laten hun voorkeur of afkeer van woonmilieus sterk afhangen van de sfeer die ze er ervaren (Schellekens en Damen, 1995).

Middelkoop (1997, p. 47) verwijst in dit verband naar de opvatting van Hortulanus, die stelt dat bij het typeren van wijken en buurten veel meer gekeken zou moeten worden naar sociaal-culturele indicatoren die iets zeggen over fatsoen, netheid, overlast en de sociale reputatie van een buurt, indicatoren "die de sociale status van bewoners inhoud geven en de sociale afstand tussen bewoners onderling en tussen de 'gemiddelde sociale omgeving' symboliseren." Hoe dit geoperationaliseerd moet worden vertelt hij er overigens niet bij.

Stabiliteit en betrokkenheid

De "volksbuurt" met zijn eigen homogene cultuur, betrokkenheid en gemeenschapszin, bestaat niet meer en zal niet meer terugkeren. Het verdwijnen van de oude volksbuurt had voor een belangrijk deel te maken met de instroom van "nieuwe" bevolkingsgroepen in voorheen stabiele buurten en het tegelijkertijd verdwijnen (door sterfte en vertrek) van de "oude" bevolking. Die oude garde verzette zich aanvankelijk tegen dit proces. Uit onderzoek blijkt dat een dergelijke verandering in bevolkingssa-

menstelling grote invloed kan hebben op de leefbaarheid in buurten. Het uiteenvallen van sociale netwerken kan bij de achterblijvers een ontevreden gevoel teweeg brengen, vooral als de nieuwkomers er andere normen en gewoonten op nahouden. De oude volksbuurten waren in dit opzicht extreme voorbeelden, maar ook in andere wijken waar nog sprake is van een betrekkelijk homogene bevolkingssamenstelling (een "oude garde") treden dit soort processen op.

Er is wel onderzoek verricht naar de reacties die zittende bewoners vertonen op de instroom van nieuwelingen. Over het algemeen zijn de zittende bewoners daar niet blij mee. In de door Van Kempen (1992) onderzochte vroeg-naoorlogse Amsterdamse gebieden bleek dat ruim zestig procent van de bewoners die al langer op hetzelfde adres woonden vonden dat de buurt er op achteruit was gegaan. Van degenen onder hen met een laag inkomen gaf meer dan de helft "de buitenlanders" daarvan de schuld. De klachten over de buitenlanders zijn echter niet erg concreet. Van Kempen wijst als verklaring voor de ontevredenheid op het verdwijnen van de status quo van de wijk. Oude burens verhuizen of komen te overlijden, nieuwe bewoners met andere waarden en normen komen er voor in de plaats. Daarbij komt nog dat "de buurt" voor de moderne, mobiele en cosmopolitische stadsbewoner weinig betekenis heeft. De nieuwe bewoners hebben hun belangrijke contacten elders en zijn weinig geïnteresseerd in de oudere buurtbewoners. "Wanneer daarnaast ook nog het voorzieningenbestand belangrijke wijzigingen ondergaat, is het gevoel van vervreemding compleet en is het maar al te gemakkelijk om de nieuwe bewoners de schuld te geven van alles wat negatief is (van Kempen, 1992, p. 182)."

Ook minderheden ervaren de instroom van nieuwe kansarme groepen soms als een aanslag op hun leefstijl en status. In de Bijlmer waren het op een gegeven moment de Surinamers die bij woningbouwvereniging Nieuw Amsterdam kwamen vragen om toch alsjeblieft geen Afrikanen op de galerij te plaatsen (interview RG).

Hypothese: Doorbroken homogeniteit leidt tot onbehagen

In het licht van bovenstaande bevindingen kan de hypothese worden geformuleerd dat de woonbeleving bij de zittende bevolking van een wijk wordt aangetast indien een betrekkelijk homogene, lange tijd stabiele bevolkingssamenstelling wordt doorbroken door instroom van "andere" bevolkingsgroepen. Middelkoop formuleerde een soortgelijke stelling: "Niet zozeer homogeniteit naar inkomen, maar heterogeniteit naar leefstijl zou [...] tot leefbaarheidsproblemen kunnen leiden (Middelkoop, 1997)." In buurten waar reeds sprake is van een heterogene bevolkingssamenstelling heeft de komst van een nieuwe groep een veel minder groot effect op de woonbeleving, althans op het schaalniveau van buurt of wijk (op straat- en portiekniveau kunnen wel weer conflicten ontstaan).

Deze hypothese zou verklaren waarom in zoveel buurten en wijken problemen worden ervaren met de bevolkingssamenstelling, althans afgaande op de NWR-meningspeiling. Veel wijken in Nederland kennen immers nog slechts een betrekkelijk geringe culturele diversiteit als gevolg van een relatief eenzijdige bevolkingssamenstelling. Reeds in 1974 werd vastgesteld dat de bevolkingssamenstelling van veel

naoorlogse wijken een zekere eenzijdigheid vertoonde als gevolg van het grote aandeel jonge gezinnen onder de eerste bewoners van deze wijken (Reijndorp 1996, p. 5). Hetzelfde kan een generatie later worden gezegd van de groeikernen. Cultureel homogeen zijn deze gebieden niet, maar de Nederlandse cultuur van één generatie domineert.

Van der Meer wijst er in dit verband op dat een lange woontijd en een hechte buurtbinding in een buurt vaak ten onrechte als positieve indicatie voor leefbaarheid wordt gezien. Al te veel mensen met een lange woontijd kan ook duiden op maatschappelijk isolement (van der Meer, 1996, p. 42).

Als het werkelijk zo is dat de leefbaarheidsproblematiek, zoals die nu in veel naoorlogse wijken wordt ervaren, vooral wordt veroorzaakt doordat een lange tijd betrekkelijk stabiele groep bewoners zich plotseling geconfronteerd ziet met nieuwkomers, dan staan ons ook in de groeikernen nog heel wat leefbaarheidsproblemen te wachten (interview RG).

Wat ontbreekt is een helder inzicht in hetgeen de "levenscyclus" van een wijk genoemd zou kunnen worden. De hierboven geformuleerde hypothese zou ook verklaren waarom de Pijp zo'n gunstige uitzondering is. De Pijp heeft een transitie van volksbuurt naar multiculturele buurt reeds achter de rug. Ook in de Pijp zijn oude sociale verbanden verloren gegaan, hetgeen aanvankelijk tot onvrede bij de oude buurtbewoners leidde. Momenteel geldt de Pijp echter als voorbeeld dat heterogeniteit en leefbaarheid goed samen kunnen gaan. Deze combinatie zou ook in andere wijken mogelijk moeten zijn. Er zijn wel aanwijzingen dat ook andere, met name oudere stadswijken zich in die richting ontwikkelen (Lombok in Utrecht wordt ook als voorbeeld genoemd). Er is echter nog weinig bekend over de manier waarop en de condities waaronder dit soort transities optreden.

Betrokken bevolkingscategorieën

Een lange woontijd blijkt samen te gaan met tevredenheid met de woonsituatie. Hier is er sprake van een kip-en-ei relatie. Als mensen ergens lang wonen is hun betrokkenheid groter, maar andersom zullen mensen die zich bij hun buurt betrokken voelen ook niet zo snel vertrekken. In buurten met een geringe betrokkenheid en stabiliteit is het dus de kunst om mensen aan een buurt te binden.

In dit verband worden eigenaar-bewoners als doelgroep genoemd. Uit onderzoek (Elsinga, 1995) blijkt echter dat de simpele overgang van huurder naar eigenaar-bewoner iemand niet of nauwelijks meer betrokken maakt. Er zullen ook andere redenen moeten zijn om in de wijk te blijven wonen dan alleen het bezit van een huis. In wijken met veel koopwoningen zijn die redenen er meestal wel. Maar er zijn ook huurders met een lange woontijd en overeenkomstig grote betrokkenheid.

Uit analyses op het Woningbehoefte Onderzoek 1994 blijkt dat er een relatie bestaat tussen eigen woningbezit en zaken als tevredenheid met woning en woonomgeving. Ook blijken eigenaar bewoners gemiddeld minder verhuisgeneigd dan huurders, ook indien kenmerken als leeftijd en inkomen constant worden gehouden. De relaties zijn

echter niet sterk; de verschillen tussen huurders en kopers liggen in de orde van 1% tot 4% (Leidelmeijer en Spit, 1997).

Behalve door woonduur en gehechtheid wordt betrokkenheid met de buurt beïnvloed door de mate waarin bewoners in hun dagelijks leven zijn aangewezen op de buurt. De bevolkingssamenstelling is belangrijker voor bewoners die voor sociale contacten meer aangewezen zijn op de eigen woonomgeving dan voor bewoners met een sociaal netwerk dat zich uitstrekt buiten de buurt. Bevolkingsgroepen die in dit verband kunnen worden genoemd zijn: gezinnen met schoolgaande kinderen, huisvrouwen en ouderen (Jacobs, 1961). Een hoog aandeel van deze categorieën kan dus bevorderlijk zijn voor de leefbaarheid. Daarbij past wel de kanttekening dat kinderen ook voor de nodige overlast kunnen zorgen en daarom niet in elk woonmilieu even goed gedijen. Bovendien zijn gezinnen met kinderen meer dan gemiddeld gesteld op het wonen in gezelschap van “mensen zoals wij” (homogene wijken).

Smeltkroes of multiculturele samenleving?

Tot slot van deze sociaal-culturele paragraaf enkele kanttekeningen met betrekking tot het smeltkroes-ideaal.

Gaat het bij de sociaal-economische controverse (concentratie of spreiding) in wezen slechts om één bevolkingscategorie (“kansarmen” of, nog simpeler, lage inkomens), vanuit de sociaal-culturele invalshoek worden veel meer groepen genoemd, die in uiteenlopende combinaties verschillende invloeden hebben op de leefbaarheid. Een eerste boodschap vanuit de wetenschappelijke hoek is dat dit er eerder meer dan minder zullen worden. Als belangrijkste maatschappelijke ontwikkeling met betrekking tot huishoudensdifferentiatie mag wel het proces van individualisering worden aange-merkt. De sterk toegenomen differentiatie in huishoudentypen maakt het steeds moeilijker om een verwachting uit te spreken over de keuzen die grote groepen in de samenleving zullen maken. Er is nog wel een *mainstream*, maar er zijn ook veel zijstromen.

Deze toegenomen en nog immer toenemende sociaal-culturele pluriformiteit doet ernstig twijfelen aan de haalbaarheid van het smeltkroes-ideaal. In het geval van de Amsterdamse Pijp is de vraag gerechtvaardigd of hier werkelijk sprake is van een smeltkroes in de zin dat de verschillende culturen ook contact met elkaar hebben of hooguit van vreedzame coëxistentie. Tussen de diverse etnische groeperingen zijn in ieder geval geen aanwijzingen die op het bestaan van een smeltkroes wijzen, hooguit op een vreedzaam naast elkaar leven. Daarbij is het een misverstand te denken dat al deze kleine groepen cultureel geïsoleerd zijn. Kijk maar eens naar de veelheid aan schotelantennes, elk gericht op een eigen zender (interview RG).

De vraag is nu of het mengen van sociaal-cultureel verschillende bevolkingsgroepen nastrevenswaardig is. In dit verband is een conclusie van Van de Wardt en Van der Pennen over etnische menging relevant: “In zijn algemeenheid zouden we kunnen stellen dat er onder de allochtone respondenten een voorkeur bestaat voor een heterogene bevolkingssamenstelling. Een voorkeur waar echter niet alleen een positieve keuze aan ten grondslag ligt, maar die gedeeltelijk wordt ingegeven door de vrees dat

homogenisering in de zin van grote concentraties allochtonen tot gettovorming zal leiden. Deze voorkeur voor heterogeniteit moet ons inziens dan ook niet verward worden met zaken als integratie of een kosmopolitische gerichtheid op een dynamische multiculturele samenleving, die sommigen toedichten aan de zogenaamde “nieuwe huishoudens”. Veeleer gaat het om een voorkeur voor een situatie waarin men binnen de heterogene buurtsamenleving vorm kan geven aan de eigen leefstijl, zonder daardoor in conflict te komen met anderen. In de praktijk zal dit veelal neerkomen op een buurt die het decor vormt voor de gescheiden leefwereld van diverse groepen bewoners, waarbij geen van de groepen in staat is de andere te overheersen (van de Wardt en van der Pennen, 1992, p. 37).”

Menging of, anders geformuleerd, culturele heterogeniteit kan dus tot een leefbare, pluriforme wijk leiden, zoals de Pijp en ook andere wijken laten zien. Aan de andere kant concluderen Van de Wardt en Van der Pennen wel dat de dominante autochtone culturele groep, voor zover die nog bestaat, helemaal niet gediend is van heterogeniteit: “Op basis van onderzoeksresultaten en relevante literatuur kan gesteld worden dat homogeniteit, en dan met name wat betreft status en opvattingen, maar ook leeftijd, een positieve invloed heeft op de waardering van het sociale klimaat wanneer men tot de dominante groep behoort, en een negatieve wanneer men daar niet toe behoort (van de Wardt en van der Pennen, 1992, p. 39).” Anders gezegd: in woongebieden met een overwegend Nederlandse bevolkingssamenstelling zal de komst van een cultureel afwijkende groep al snel als een inbreuk op het sociale klimaat worden ervaren. Dat zal des te sterker het geval zijn in woongebieden waar de dominante groep uit één generatie afkomstig is, zoals in veel naoorlogse uitbreidingsgebieden. (zie de hypothese over “doorbroken homogeniteit” op pagina 26)

3.4 De ruimtelijk-economische invalshoek

3.4.1 De invalshoek in het kort

Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk is er (naast de sociaal-economische en sociaal-culturele) nog een derde invalshoek waarmee naar de bevolkingssamenstelling van woongebieden wordt gekeken. Deze kan de ruimtelijk-economische invalshoek worden genoemd. De vraag welke bevolkingssamenstelling gewenst is spitst zich bij deze benaderingswijze toe op de vraag: welke bevolkingsgroepen zijn nodig voor het behoud en versterking van de economische vitaliteit en de status van een woongebied?

De centrale gedachtenlijn van deze invalshoek is weergegeven in figuur 4. De aantrekkingskracht, en dus de marktpositie van een woongebied, wordt allereerst bepaald door de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, maar daarnaast ook door zowel de sociaal-economische als de sociaal-culturele samenstelling van de bevolking.

3.4.2 Visies: vasthouden draagkrachtigen, behoud van status

De vanuit ruimtelijk-economische invalshoek gelegde relaties tussen bevolkingssamenstelling en aantrekkingskracht lopen langs twee lijnen: het draagvlak en de woonbeleving.

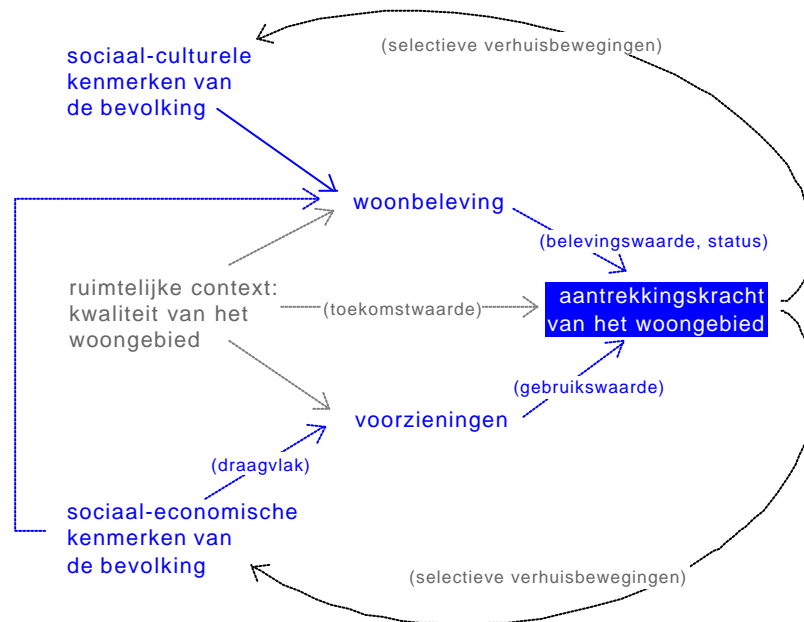
Draagvlak

Het wegtrekken van koopkrachtigen uit een woongebied leidt tot verminderd draagvlak voor voorzieningen. Dit leidt, via een verminderde gebruikswaarde, eveneens tot een lagere toekomstwaarde van het woongebied. Dit effect speelt op buurniveau, maar de invloed van een verminderde koopkracht strekt zich ook uit tot voorzieningen met een groter verzorgingsgebied en kan uiteindelijk leiden tot een uitholling van de aantrekkingskracht van de gehele stad. Het wegtrekken van (koopkrachtige) gezinnen uit de steden is vanuit deze invalshoek aan de orde gesteld. Het citaat van Richter Roecholt in het inleidende hoofdstuk is illustratief in dit verband.

Woonbeleving en status

Ook de (subjectieve) woonbeleving is van invloed op de aantrekkingskracht van een woongebied, en zoals beschreven in paragraaf 3.3 wordt die woonbeleving weer deels bepaald door de bevolkingssamenstelling. In figuur 4 is aangegeven dat zowel de sociaal-economische als de sociaal-culturele kenmerken van de bevolking van invloed zijn op de woonbeleving. Daarmee is aangesloten bij de operationalisatie van de

figuur 4 Veronderstelde effecten van de bevolkingssamenstelling volgens de ruimtelijk-economische invalshoek (getrokken lijnen) en de relevante context (gestippeld)



NWR.

De wijze waarop de woonbeleving invloed heeft op de aantrekkingskracht van een woongebied is in figuur 4 (mede) aangeduid met de term *status*. De hypothese is dat al te grote concentraties kansarmen of mensen met een "afwijkend" woongedrag kunnen de status (reputatie, imago) van een buurt of wijk zodanig negatief beïnvloeden dat de toekomstwaarde van de buurt of wijk in het geding komt. Andersom kan een buurt ook een positieve status hebben, mede als gevolg van een bepaalde bevolkingssamenstelling.

Over de status van woongebieden wordt in officiële beleidsdocumenten zo goed als niet gesproken, en al helemaal niet in relatie tot de bevolkingssamenstelling. Wellicht dat de angst voor discriminatie en stigmatisering daarin een rol speelt. In de meer vrije beschouwingen over wijkontwikkeling wordt wel geconstateerd dat status een rol speelt, maar ontbreekt meestal de associatie met de bevolkingssamenstelling. De Stichting Van na de Oorlog formuleerde als een van de aanbevelingen voor de ontwikkeling van naoorlogse wijken meer aandacht te besteden aan *marketing* van deze wijken (Kok e.a., 1997) en ook Middelkoop pleit voor verbetering van het imago en de beeldvorming (Middelkoop, 1997).

Het zijn vooral de vastgoedbezitters en projectontwikkelaars die zich zorgen maken om status-effecten. Zij zien de marktwaarde van hun objecten en projecten stijgen of dalen. Een stelregel in makelaarskringen is: je kunt beter een slecht huis in een goede buurt hebben dan een goed huis in een slechte buurt. De portee van dit devies is dat een huiseigenaar er alle belang bij heeft dat de buurt een goede naam behoudt.

Indicatoren

Een verminderde aantrekkingskracht komt tot uiting in marktindicatoren: moeilijke verhuurbaarheid, weigeringen, leegstand, lagere taxatiewaarden en verkoopprijzen. Via selectieve verhuisbewegingen vindt een terugkoppeling plaats tussen de aantrekkingskracht (of: woningmarktmarktpositie) enerzijds en de bevolkingssamenstelling anderzijds. Er ontstaat een vervalspiraal, waarin ook leefbaarheidseffecten een rol spelen. Een toenemende concentratie van kansarmen kan dan ook, behalve als (mede) oorzaak voor een verminderde toekomstwaarde, tevens als *indicator* voor een verslechterende woningmarktmarktpositie worden beschouwd.

In feite gaat achter het krachtige pleidooi van de Nationale Woningraad voor investeren in naoorlogse wijken behalve bezorgdheid over de leefbaarheid ook een groot belang schuil van de in die gebieden werkzame corporaties. Dat wordt door de NWR ook volmondig erkend, getuige onderstaand citaat:

"Investerings in leefbaarheid door corporaties moeten vooral worden gezien als inspanning om de aantrekkelijkheid en de verhuurbaarheid van de woningen te bevorderen en zodoende de doelgroep goed te kunnen blijven huisvesten. Zo bezien is investeren in leefbaarheid zowel een sociale opdracht als het uitoefenen van goed ondernemerschap (Camstra, 1996)."

Doelgroepen vanuit ruimtelijk-economisch perspectief

Bevolkingscategorieën zijn vanuit ruimtelijk-economische invalshoek relevant indien ze worden geacht invloed te hebben op de status of de economische vitaliteit van een woongebied. Mensen met werk, of beter nog: tweeverdieners, ziet men niet graag vertrekken en vervangen worden door minder draagkrachtigen.

Op stedelijk schaalniveau worden gezinnen met kinderen wel beschouwd als doelgroep bij uitstek om vast te houden in verband met het economisch draagvlak. Een wijk als Nieuw-Sloten in Amsterdam is mede bedoeld als antwoord op het selectieve vertrek van gezinnen met kinderen naar omliggende plaatsen.

3.4.3 Feiten en kanttekeningen

Twee soorten kanttekeningen worden vanuit wetenschappelijke kring geplaatst bij de vermeende ruimtelijk-economische effecten. Het eerste soort heeft betrekking op het mechanisme van wijkontwikkeling en de rol van de bevolkingssamenstelling daarin. Het tweede soort betreft de relaties tussen enerzijds de ontwikkeling van de toekomstwaarde van buurten en wijken en anderzijds effecten op een hoger schaalniveau en op andere terreinen.

Verval en opwaardering

Het is een feit dat de aantrekkingskracht van een aantal wijken onder druk staat. Verval van woongebieden op de lange duur is zelfs een “normaal” verschijnsel. Er bestaan wel vervaltheorieën, maar de algemeen geldende verklarende kracht daarvan is sterk afgenomen. Het is niet meer zo gemakkelijk te zeggen welke woonwijken achtereenvolgens zullen worden getroffen door “verval”. “De sinds de jaren zestig ontstane pluriformiteit in de Nederlandse samenleving en de daaraan gekoppelde meer diverse appreciatie van woning- en woonomgevingskwaliteit heeft de verklarende kracht van [...] fysieke vervaltheorieën, die zijn gebaseerd op de notie van één algemeen door iedereen zo ervaren, in de tijd stabiele hiërarchie van woning- en woonomgevingskwaliteit, [...] doen afnemen” (van der Meer, 1996, p. 238).

Vergelijkende *case studies* op het gebied van wijkontwikkeling tonen wel aan dat met name de naoorlogse wijken in Nederland vergelijkbare ontwikkelingen doormaken (zie bijvoorbeeld Drontmann, 1995). Ook blijkt dat woonwijken goed in een beperkt aantal typen zijn in te delen met behulp van enkele goed gekozen factoren (RIGO, 1997). Deze typering, zoals de “vergrijsde portiekwijk” en de “recente hoogbouw doorgangswijk”, blijken een bruikbaar hulpmiddel bij het begrijpen wat er in buurten aan de hand is.

In vrijwel alle theorieën over wijkontwikkeling spelen selectieve verhuisprocessen een belangrijke rol. Het is een feit dat het sociaal-economisch succesvolle deel van de bevolking, of dat nu Nederlanders zijn of allochtonen, de neiging heeft uit een lage status wijk te vertrekken. Toen begin jaren tachtig Iran onder islamitisch bewind kwam kreeg de Bijlmer naast allerlei andere nieuwkomers ook een grote groep Iraanse vluchtelingen te verwerken, zo veel dat er zelfs spreekuren met Iraanse tolken werden ingesteld. Binnen twee jaar echter waren de Iraniërs uit de Bijlmer verdwenen.

Het ging hier om relatief hoog opgeleide, westers georiënteerde mensen die kennelijk geen moeite hadden om hun sociaal-economische positie snel te verbeteren (interview RG).

Selectief vertrek uit de stad wordt niet door een verschil in buurtoordeel bepaald, maar door een verschil in mogelijkheden de stad te verlaten. Die zijn bij hogere inkomensgroepen groter (Knol 1996, p. 50). De migratiestromen zijn ook levensfase-specifiek (Hoogvliet, 1992). De sturende werking van de woningmarkt treft vooral de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 25 tot 40 jaar, al dan niet met kinderen. Dit zijn de mensen in de mobiele levensfase, die een plek zoeken om zich (voorlopig) te settelen. Het zijn vooral de keuzen en de keuzemogelijkheden van de kansrijkeren onder deze groep die uiteindelijk leiden tot verschillen in bevolkingssamenstelling. Het is dan ook niet verwonderlijk dat in pogingen tot opwaardering juist deze groepen worden genoemd.

Ruimtelijke kwaliteit, bevolkingssamenstelling en de aantrekkingskracht van buurten en wijken

De vraag is hier welke rol de bevolkingssamenstelling in het vervalproces speelt. Draagkrachtverlies en statuuseffecten kunnen een rol spelen. Deze ruimtelijk-economische “bevolkingseffecten” zijn echter indirect. Zoals in figuur 4 staat aangegeven heeft ook de ruimtelijke kwaliteit zowel direct als indirect invloed op de marktpositie van een wijk. De directe invloed heeft te maken met de toekomstwaarde van de gebouwde omgeving. Voldoen de woningen bijvoorbeeld (nog) qua grootte en uitrusting aan de eisen van de hedendaagse consument? De indirecte invloed betreft enerzijds het voorzieningenniveau, anderzijds de belevingswaarde, zaken die ook door de bevolkingssamenstelling worden beïnvloed.

Met over name de manier waarop bevolkingssamenstelling en ruimtelijke kwaliteit samen de woonbeleving (en daarmee de aantrekkingskracht van een woongebied) bepalen is in feite nog weinig bekend. Veel meer dan praktijkvoorbeelden (casuïstiek) zijn in de literatuur niet te vinden.

Projectontwikkelaars laten zich op dit punt leiden door “ervaringsfeiten” met betrekking tot het effect dat de woningdifferentiatie heeft op de status en dus op de verkoopprijs van afzonderlijke woningen. Een voor de hand liggend voorbeeld is dat luxe woningen naast een woonwagenveld moeilijk te verkopen zijn. Ook de meer subtiele stedenbouwkundige situering van de diverse financieringscategorieën dan wel prijsklassen luistert nauw. Een ervaringsfeit is dat te veel menging op microniveau afbreuk doet aan de marktwaarde van duurdere woningen. Een koper van een vrije sector woning wil geen sociale woningbouw pal naast de deur. Duidelijk van elkaar verschillende prijsklassen dienen ook stedenbouwkundig te worden gescheiden, bijvoorbeeld door middel van een sloot of een verkeersweg. Is aan deze voorwaarde voldaan dan is menging op wijkniveau geen bezwaar (Keers, 1994). In de praktijk betekent dit dat homogene buurtjes (qua prijsklasse en dus ook qua inkomen) ontstaan binnen heterogene wijken. Een en ander hangt uiteraard af van de samenstelling van het woningbouwprogramma en van het stedenbouwkundig ontwerp.

Ten aanzien van bestaande wijken constateert Middelkoop dat eenmaal gevestigde buurtreputaties moeilijk te wijzigen zijn. “Voor zover ze dat al doen, geschiedt dit voornamelijk in negatieve zin door selectieve migratie: de instroom van andere bevolkingsgroepen die symbool staan voor statusverlies. Opvallend is dat veranderingen in de gebouwde omgeving niet zo snel leiden tot een verandering in reputatie (Middelkoop, 1997, p. 66)”.

Neveneffecten en tegengestelde belangen

Omdat de mechanismen achter verval en opwaardering van woongebieden niet doorzichtig zijn ontstaan daarbij tegengestelde verwachtingen en onbedoelde neveneffecten. In dit verband zijn onderstaande kanttekeningen van belang.

Ten eerste: wijkontwikkeling is een kwalitatief verhaal op het schaalniveau van de wijk en de buurt. Ruimtelijke verbeteringen en differentiatie van het woningaanbod kunnen er toe leiden dat een wijk of buurt aantrekkelijker wordt voor de meer draagkrachtige huishoudens, waardoor concentratie van kansarmoede en daarmee stigmatisering van wijken en segregatie kunnen worden voorkomen. Kansarmoede *zelf* wordt er niet mee opgelost. Een vraagstuk als werkloosheid laat zich ook nauwelijks op wijkniveau oplossen, en al helemaal niet door ruimtelijke of volkshuisvestelijke ingrepen.

Musterd en Ostendorf wijzen er in dit verband op dat sloop niet helpt tegen met “inkomenswijken” samenhangende problemen. Ook van der Wouden is van mening dat woningdifferentiatie als middel tegen probleemcumulatie eerder symptoombestrijding is dan dat het werkelijk de oorzaken aanpakt (van de Wouden, 1996, p. 101).

Grotendorst wijst in dit verband op conflicten die bij herstructurering vaak ontstaan tussen zittende bewoners en vastgoedbezitters (meestal corporaties). De belangen van deze groepen lopen niet geheel parallel, althans niet synchroon. De doelgroepen bij herstructurering zijn vaak de hogere inkomensgroepen. Daar zitten de huidige bewoners vaak helemaal niet op te wachten. Die willen gewoon dat de straat er netjes uitziet. Daarom is het ook zo belangrijk dat naast de moeilijk te verkopen rigoureuze herstructurering ook aandacht wordt geschonken aan de problemen van alledag (interview RG, Grotendorst, 1996). Ook Schuiling (1997) wijst op deze tegenstelling in belangen.

Ten tweede: op macroniveau hebben alle plannen ook kwantitatieve effecten. Het aanbrengen van differentiatie in het woningaanbod zal hoe dan ook leiden tot een afname van de goedkope woningvoorraad in de bestaande wijken. De woningen die verdwijnen zullen nooit meer in die vorm en voor die prijs terugkomen.

Een ander “schaalprobleem” heeft direct te maken met het te verwachten effect van veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Er zijn voorzieningen waar geen draagvlak meer voor zal ontstaan, ook niet al wordt de koopkracht in een wijk herstelt. Het verminderde draagvlak is niet alleen een gevolg van een verandering in bevolkingssamenstelling, maar ook van in de tijd veranderd consumentengedrag. Vasthouden van midden- en hogere inkomens in een buurt is wel goed voor het draagvlak op stedelijk niveau, maar niet noodzakelijk op het schaalniveau van de buurt.

Ten derde: problemen verplaatsen zich. De toekomstwaarde van een wijk mag er dan op vooruit gaan, achterstandswijken en problemen met de leefbaarheid kunnen elders weer opduiken. Musterd plaats daarom vraagtekens bij herstructurering, althans als instrument om probleemcumulatie en leefbaarheidsproblemen te lijf te gaan. Er zullen altijd wijken zijn die onderaan de ladder staan. Ook zullen er altijd woonconsumenten zijn met de minste keuze op de woningmarkt. Herstructurering brengt verschuivingen aan de onderkant van de markt teweeg. Het opkrikken van de toekomstwaarde in één buurt kon wel eens ten koste gaan van de leefbaarheid in een andere buurt.

4 Sturingsmogelijkheden

Visies en feiten geven aan welke doelstellingen er bestaan ten aanzien van de bevolkingssamenstelling en welke effecten van (veranderingen in) die samenstelling worden verondersteld op te treden. Een logische vervolgvraag is hoe de gewenste verandering in bevolkingssamenstelling te bereiken. In de inleiding van dit rapport is deze vraag als volgt geformuleerd.

Vraag 3 Wat zijn de processen / mechanismen achter veranderingen in bevolkingssamenstelling van woongebieden en hoe en in welke mate kan daarin direct of indirect worden gestuurd?

Bij de beantwoording van deze vraag wordt onderscheid gemaakt in macro-invloeden, waarvan vele autonoom zijn (paragraaf 4.1), en sturingsmogelijkheden op het schaalniveau van buurten en wijken (paragraaf 4.2). Tot slot van dit hoofdstuk worden enkele woorden gewijd aan het begrip ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Macro-invloeden

Het is niet moeilijk voorbeelden te bedenken van beleid dat grote invloed heeft gehad op de bevolkingssamenstelling van woongebieden. Nieuwe woonwijken, zelfs hele nieuwe steden zijn binnen korte tijd volgestroomd met jonge gezinnen. Het groeikernenbeleid heeft een belangrijk stempel gedrukt op de bevolkingssamenstelling van (uiteeraard) de groeikernen zelf, maar ook van de “donorsteden”, zonder dat het beïnvloeden van die samenstelling overigens expliciet de bedoeling was van dit beleid.

De bevolkingssamenstelling is dus mede een gevolg van overheidsbeleid. Toch blijken de mogelijkheden om met beleid de bevolkingssamenstelling bewust te sturen alles bij elkaar betrekkelijk gering te zijn. Er zijn tal van autonome “externe” factoren die een veel sterkere invloed hebben en die de effecten van een “bevolkingsbeleid” makkelijk kunnen overtreffen of teniet doen. Op macroniveau is de bevolking voortdurend in verandering. Er gaan mensen dood en er worden mensen geboren. Mensen krijgen een baan of raken gepensioneerd. Zelfs al verhuist er niemand en is er geen sprake van ruimtelijke “uitsortering”, dan nog zal de bevolking in omvang en samenstelling veranderen en zullen die veranderingen plaatselijk verschillend uitpakken. De vergrijzing is wel het meest sprekende voorbeeld op dit gebied. Nu is al te voorspellen dat het aantal (hoog)bejaarden in de Nederlandse samenleving in het jaar 2025 zeer groot zal zijn. Eveneens zijn woongebieden aan te wijzen die te maken zullen krijgen met een enorme vergrijzingsgolf.

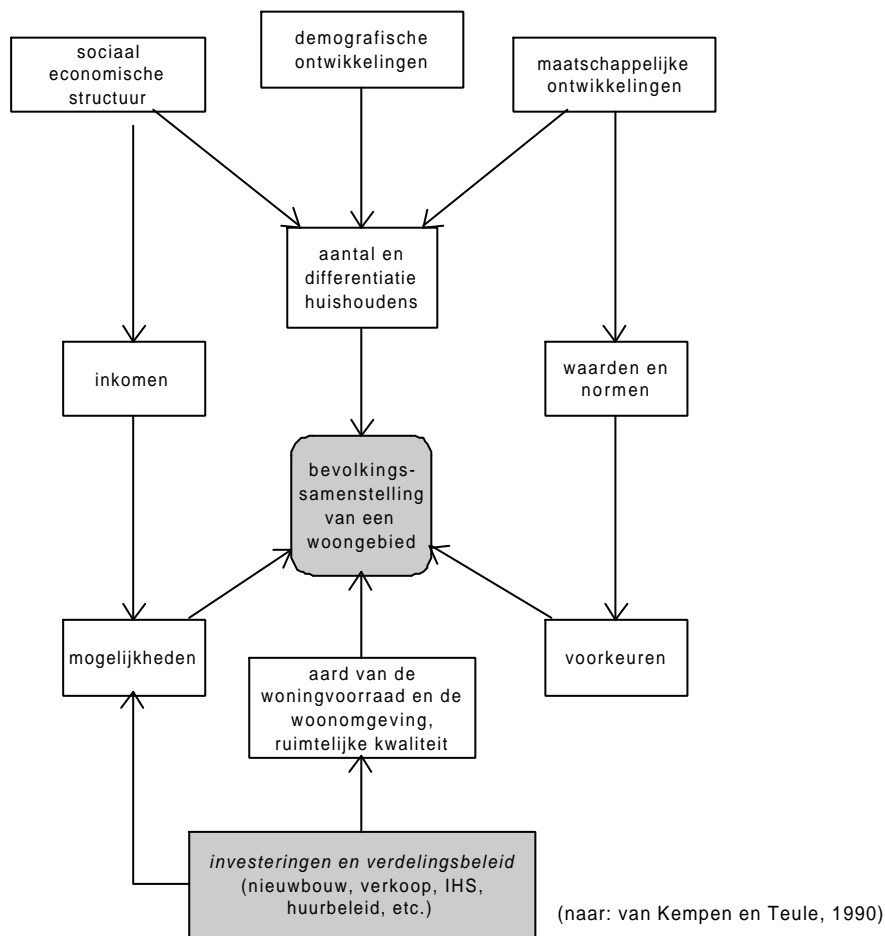
Van der Wouden noemt vervlechting van schaalniveaus als een van de complicerende factoren waar het gaat om het ontwarren van grootstedelijke problemen (1996, p. 8): Dit houdt in dat ontwikkelingen op het ene schaalniveau selectief van invloed zijn op een ander schaalniveau. Internationale migratie bijvoorbeeld heeft vooral invloed op de bevolkingssamenstelling van de grote steden en daarbinnen weer van specifieke wijken.

In figuur 2 is het geheel aan invloeden op de bevolkingssamenstelling van woongebieden weergegeven. De autonome, nauwelijks door het beleid te beïnvloeden factoren staan bovenaan: de sociaal-economische structuur, demografische ontwikkelingen en maatschappelijke ontwikkelingen.

- *Sociaal-economische structuur*: Economische ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor de werkgelegenheid, inkomens en carrièreperspectieven. In een periode van economische depressie neemt de werkgelegenheid sterk af en neemt het aantal werklozen en uitkeringsafhankelijken sterk toe. Dit vindt weer zijn neerslag op de diverse geografische schaalniveaus. Op langere termijn spelen meer structurele, mondiale ontwikkelingen, zoals het verdwijnen van specifiek soort werkgelegenheid naar de zogeheten lage lonen landen.

Macro-economische ontwikkelingen spelen in literatuur over de achtergronden van grootstedelijke problemen een belangrijke rol. Gewezen wordt bijvoorbeeld op het feit dat nieuwe werkgelegenheid zich vooral buiten de grote steden ontwikkelt, een ontwikkeling waar achtergestelde groepen in de steden nauwelijks van profiteren

figuur 2 *Het geheel aan invloeden op de bevolkingssamenstelling van woongebieden*



(zie bijvoorbeeld van der Wouden, 1996).

Helemaal autonoom zijn sociaal-economische ontwikkelingen niet. Lokale en regionale overheden pogen door middel van bijvoorbeeld onderwijs en investeringen in bedrijfsterreinen de economische structuur van hun gebied te versterken en beïnvloeden daarmee de omvang van de bevolking (werkgelegenheid trekt mensen aan), de samenstelling van de bevolking (een hoger aandeel werkenden) en de keuzemogelijkheden van die bevolking. In de grotere steden van Nederland is mede voor dit doel het Grote Stedenbeleid in het leven geroepen. Van meerdere kanten wordt wel betoogd dat als het gaat om achterstandsbestrijding en overige sociaal-economische doelstellingen het scheppen van werkgelegenheid veel belangrijker is dan welk wijkgericht “bevolkingsbeleid” dan ook (Musterd, 1996, interviews WS en JWD, van der Wouden, 1996).

Onder de vlag “sociaal-economische structuur” zou ook het stelsel van sociale zekerheden, het belastingsregime en het onderwijsstelsel gerekend kunnen worden. Nederland neemt wat deze zaken betreft een tamelijk unieke situatie in, die mede als argument worden gebruikt dat “gettovorming” in de Nederlandse context onwaarschijnlijk is (Murie en Musterd, 1996).

- *Demografische ontwikkelingen:* Deze hebben enorme effecten op de omvang en de samenstelling van de bevolking. De gezinsverduunning bijvoorbeeld heeft grote invloed gehad. De invloed van demografische ontwikkelingen op buurt- en wijkniveau is wellicht het beste te illustreren aan de hand van de “levenscyclus” van buurten. De meeste buurten en wijken in Nederland zijn in tijdsbestek van enkele jaren gebouwd, veelal in de vorm van uitleggebieden. Daarmee dragen deze wijken in de eerste plaats fysiek tot in lengte der dagen het stempel van de architectonische en stedenbouwkundige opvattingen van die tijd. Maar behalve deze materiële gedateerdheid is ook de bevolking “gedateerd”. Niet voor niets worden nieuwbouwwijken steevast gedomineerd door jonge gezinnen en behoren sommige vroeg-naoorlogse portiekwijken momenteel tot de meest vergrijsde gebieden van Nederland.
- *Maatschappelijke ontwikkelingen:* Belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen zijn individualisering en emancipatie. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een pluriformiteit aan leefstijlen, huishoudensvormen, woongedrag en woonvoorkeuren.

De sturingsmogelijkheden zijn in figuur 2 onderaan met een grijs vlak aangegeven. De invloed van het beleid werkt vooral via de voorwaarden die de aard van de woningvoorraad en de woonomgeving scheppen. Daarnaast heeft het beleid invloed op de keuzemogelijkheden van huishoudens. In woningmarkttermen zou je kunnen zeggen dat de autonome ontwikkelingen vooral verantwoordelijk zijn voor de vraagkant, terwijl het beleid van invloed is op het aanbod aan woningen en woonmilieus en op de toegankelijkheid van dit aanbod. Die overheidsinvloed is lang niet altijd bewust. Nieuwbouw heeft lange tijd vooral in het teken gestaan van kwantiteit; bij de gevolgen voor de bevolkingssamenstelling werd niet stilgestaan.

Ruimtelijk beleid op macroniveau

Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening hebben (onbedoeld) bijgedragen aan de vergroting van de sociaal-economische verschillen tussen stad en ommeland (Knol 1996, p.81). Vooral in de jaren zeventig en begin jaren tachtig is er een belangrijke invloed van het groeikernenbeleid geweest. Het is niet toevallig dat de "overloop" naar de groeikernen in de "donorsteden" voor een drainage van (destijds) jonge gezinnen heeft gezorgd. Het effect kon zo groot zijn door een zeldzame constellatie van demografische gesteldheid, omvang en karakter van de nieuwbouw buiten en van stadsvernieuwing binnen de steden. Juist in die periode (eind jaren zeventig, begin jaren tachtig) was de naoorlogse geboortengolfgeneratie massaal toe aan doorstromen en gezinsvorming. Daarbij hielp het dat de woonmilieus in de groeikernen uitermate gezinsvriendelijk van karakter waren. Tegelijkertijd waren de alternatieven in de donorsteden minimaal.

Het in de jaren negentig sterk toegenomen marktdenken in de volkshuisvesting heeft het sociaal-economische verschil stad-ommand nog verder versterkt, omdat dit marktdenken buiten de steden veel eerder wortel heeft geschoten dan daarbinnen (Knol, 1996, p. 81). Pas zeer onlangs zijn de grote steden er in geslaagd met nieuwbouw een deel van de potentiële uitstroom vast te houden. Nieuw Sloten en het Oostelijk Havengebied in Amsterdam kunnen in dit verband geslaagde nieuwbouwwijken worden genoemd (interview RG), evenals de Kop van Zuid in Rotterdam. Niettemin wachten veel beheerders in naoorlogse wijken met spanning op de bebouwing van de Vinex-locaties, uit angst voor een nieuwe golf van overloop en misschien zelfs leegloop.

4.2 Sturing op wijk- en buurniveau

4.2.1 Een model voor wijkontwikkeling

In figuur 3 zijn de relaties volgens de drie invalshoeken, die in het vorige hoofdstuk zijn behandeld, bij elkaar gevoegd tot een hypothetisch model van wijkontwikkeling. In het model zijn de aangrijpingspunten voor sturing met zwarte blokken aangegeven. Op het schaalniveau van de lokale woningmarkt (buurten, wijken) kan de bevolkingssamenstelling door de overheid grofweg op de volgende manieren worden beïnvloed:

- investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 4.2.2);
- beïnvloeden van selectieve verhuisbewegingen (zie paragraaf 4.2.3);
- wijkbeheer en toezicht (zie paragraaf 4.2.4);
- werkgelegenheid, onderwijs, zorg en veiligheid (grote steden beleid, zie paragraaf 4.2.5).

4.2.2 Investeren in de ruimtelijke kwaliteit (van de dagelijkse leefomgeving)

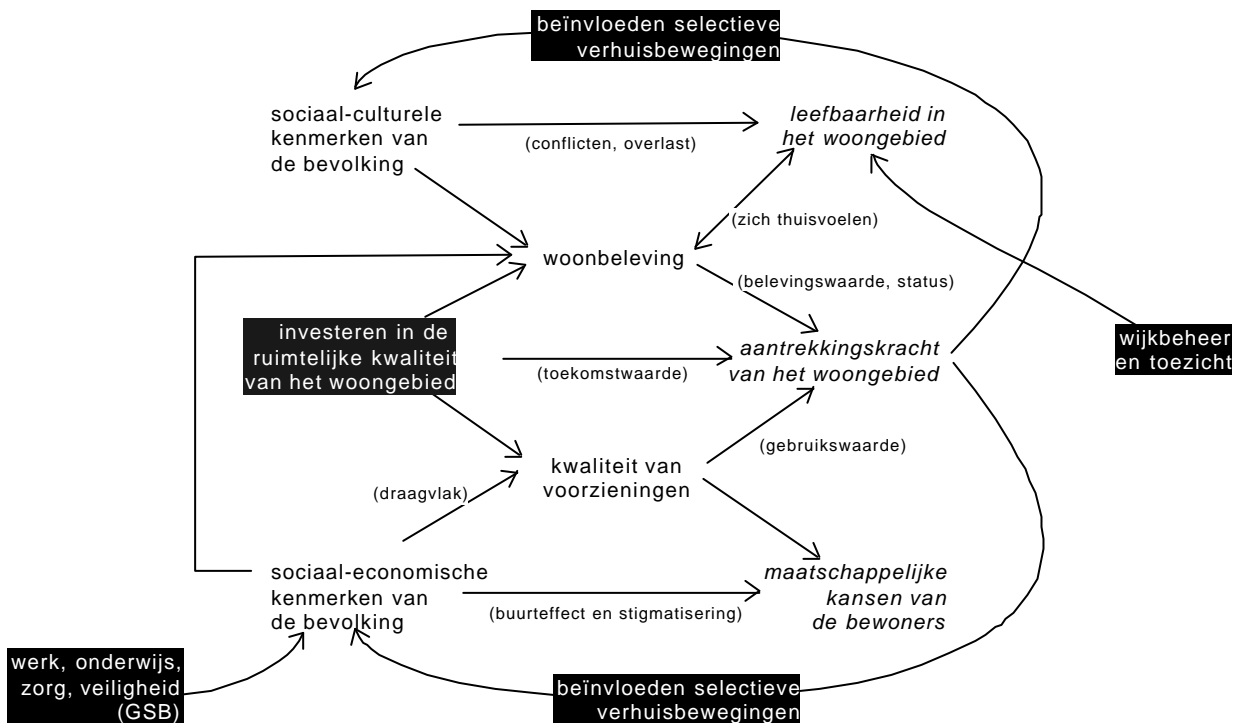
Waar huizen worden gebouwd gaan mensen wonen, die eerst ergens anders onderdak hadden. Nieuwbouw kan plaatselijk grote gevolgen hebben voor de bevolkings-samenstelling en dit kan jaren doorwerken. Bovendien kan in de loop der tijd een discrepantie ontstaan tussen de kwaliteit van een wijk (woningen, woonomgeving, voorzieningen) en de eisen en behoeften van de woonconsument.

Veel wijken zijn in heel kort tijdsbestek tot stand gekomen, veelal in de vorm van uitleggebieden. Veel “wederopbouwijken” zijn gebouwd volgens de principes van de modernistische stedenbouw (de CIAM-richtlijnen, zie hoofdstuk 3) en de “wijkgedachte”: een herhaling van verkavelingspatronen, scheiding van functies en een hiërarchische opzet van verzorgende voorzieningen op wijkniveau. Bovendien kennen deze wijken slechts een zeer geringe variatie in woningtypen en prijsklassen. Gestapelde, goedkope sociale huurwoningen vormen de hoofdmoot van het aanbod.

Met daterings-effecten is bij het bouwbeleid eigenlijk nooit echt rekening gehouden. Tot in de jaren tachtig lag de nadruk op het inlopen van de kwantitatieve woningnood. Wel veranderden in de loop van de jaren zeventig de stedenbouwkundige en planologische inzichten; het modernisme en de CIAM-richtlijnen werden losgelaten. Ook de groeikernen kennen echter hun eenzijdigheid, zowel qua woonmilieu als qua bevolking. Daarmee is overigens nog niet gezegd dat dit tot problemen zal leiden. Sommige deskundigen waarschuwen daar wel voor (interview RG).

Op de hedendaagse opvattingen over ruimtelijke kwaliteit wordt nader ingegaan in

figuur 3 Hypothetisch model van wijkontwikkeling, met in zwarte blokken de aangrijpingspunten voor beleid



paragraaf 4.3. Op deze plek worden kort twee investeringsstrategieën beschreven: de stadsvernieuwing oude stijl en de herstructurering.

Stadsvernieuwing “oude stijl”

“Stadsvernieuwing is een zodanig geïntensiverde aanpassing van het woon-, werk-, productie- en leefmilieu (in de bebouwde kom van voor 1970) aan de huidige wensen en normen dat de achterstand sprongsgewijs wordt ingelopen, zulks ten bate van hen die in de achterstandsgebieden wonen, werken en hun bedrijf uitoefenen; onderhoud en beheer vallen daar dus buiten.” Zo luidt de werkdefinitie van stadsvernieuwing uit de Nota Stads- en Dorpsvernieuwing uit 1981.

De zinsnede “ten bate van hen die in de achterstandsgebieden wonen...” is niet zonder strijd aan de definitie toegevoegd. In de stadsvernieuwing vond aanvankelijk een botsing plaats tussen enerzijds degenen die primair de revitalisering (soms ook “sanerend” of “reconstructie”) van woongebieden (ook wel “achterbuurten”) beoogden en anderzijds degenen die zich sterk maakten voor de rechten en keuzevrijheid van de in de betreffende wijken woonachtige bevolking (Reijndorp 1996, p. 4). Laatstgenoemden wonnen de strijd. De buurtbewoners mochten door de stadsvernieuwing niet uit de buurt verdrongen worden. Stadsvernieuwing werd “bouwen voor de buurt”.

De stadsvernieuwing heeft de bevolkingssamenstelling van de oude wijken op minstens twee manieren mede beïnvloed.

- Traditionele sociale verbanden zijn teloorgegaan. Het bouwen voor de buurt ten spijt zijn toch veel oorspronkelijke buurtbewoners vertrokken, bijvoorbeeld naar de ten tijde van de stadsvernieuwing gereed komende groeikernen. De sociale structuur die veel “volksbuurten” kenmerkte, en die toch al onder druk stond van autonome maatschappelijke ontwikkelingen, ging definitief verloren.
- De buurten behielden een “zwakke” bevolkingssamenstelling. Het bouwen voor de buurt had tot gevolg dat het goedkope karakter van de betreffende buurten in stand bleef, en daarmee de toegankelijkheid voor de mensen met de geringste keuzevrijheid. Achteraf gezien is het verklaarbaar, maar nochtans opmerkelijk hoe weinig in het bouwen voor de buurt rekening is gehouden met het gegeven dat veel mensen een wooncarrière doormaken en dat een lage inkomenspositie op huishoudensniveau vaak een tijdelijk verschijnsel is. Daardoor had het bouwen voor de buurt in de praktijk voor veel buurtbewoners juist tot gevolg dat ze de buurt moesten verlaten om een betere woning te bemachtigen. Tot homogeen “lage inkomenswijken” heeft dit vooralsnog niet geleid.

Herstructurering

Met de nota “Stedelijke Vernieuwing” (VROM, 1997) wordt investeren in de bestaande stad in een veel breder kader geplaatst. Naast klassieke stadsvernieuwing, gericht op het inlopen van fysieke achterstanden, is er behoefte aan herstructurering van bestaande wijken. Deze is gericht op tegengaan van ruimtelijke segregatie, verbetering van de leefbaarheid en het aantrekken voor de stad en voor de buurt van draagkrachtige bewoners en bedrijvigheid. Herstructurering is, anders dan de klassieke stads-

vernieuwing, veel meer op naoorlogse wijken gericht. Het is ook duidelijk geïnspireerd vanuit ruimtelijk-economisch perspectief.

Niet meer “bouwen voor de buurt” maar “bouwen voor de stad” is het devies. Uit oogpunt van differentiatie van de bevolking wordt daarbij steeds vaker welbewust een afname van het aanbod aan goedkope woningen voor lief genomen. Dit levert soms spanning op. “Er is nogal een verschil tussen kernvoorraad of koopwoningen als maat voor succes” (Van Der Leeuw, 1997, p. 304).

Critici zien in de herstructurering ten aanzien van de bevolkingssamenstelling een parallel met de “valse start” van de stadsvernieuwing van weleer. “Waarom zouden bewoners nu wel in groten getale hun bepaald niet slooprijpe naoorlogse woningen verlaten voor ‘differentiatie op wijkniveau’ zonder er zelf op vooruit te gaan [...] Krijgen we straks ‘differentiatienomaden’ in plaats van de stadsvernieuwingsnomaden van weleer” (Schuiling, 1997, p. 300).

Belangrijkste doelgroep in dit “bevolkingsbeleid” zijn de zittende bewoners die bij gebrek aan doorstroombmogelijkheden de buurt, de wijk of de stad dreigen te verlaten. Musterd en Ostendorf (1996) uiten twijfels over de haalbaarheid hiervan. Nieuwe woningen lopen het risico in marktwaarde te dalen, meegezogen te worden in de negatieve spiraal. Toch zijn er uit de praktijk optimistische geluiden te horen, mits de investeringen enige schaal en samenhang hebben. Zelfs in de Bijlmer blijken er mensen te zijn die binnen het gebied willen doorstromen naar een iets duurder aanbod. Het gaat dan bijvoorbeeld om het meer geslaagde deel van de Surinaamse gemeenschap (interview RG).

Soms blijkt de marktpositie van een als slecht bekend staande wijk beter dan vermoed. Het voorbeeld uit de Schilderswijk (zie hoofdstuk 5) toont aan dat ook in een dergelijke “achterstandswijk” belangstelling voor koopwoningen bestaat. Een citaat uit Arnhem: “In de stadsvernieuwing is er alleen voor de buurt gebouwd. Bij de allerlaatste stadsvernieuwingsprojecten heeft men heel voorzichtig geprobeerd er een klein blokje koopwoningen neer te zetten. Op dat moment een waagstuk van de eerste orde. Men had er al rekening mee gehouden ze terug te brengen in de huur als het niet zou lukken, maar ze vlogen als warme broodjes over de toonbank. Dat is toch een signaal dat er in een wijk meer kan dan menigeeen denkt (van Dieten 1996).” Bij deze voorbeelden past wel de kanttekening dat de projecten werden verkocht in een voor de koopmarkt uitermate gunstige context (lage rentestand, groeiende economie).

Ook verkoop van sociale huurwoningen kan een instrument zijn om de marktpositie van een wijk te verbeteren en tegelijkertijd de leefbaarheid op te krikken. Dit instrument moet echter selectief worden toegepast, omdat de risico's van een verslechterende marktpositie worden afgewenteld op de kopers. Als diezelfde kopers niet in staat zijn om hun woningen te onderhouden ontstaat op lange termijn een averechts effect, waarvan ook de kopers de dupe zijn. De ervaringen in complexen met “gemengd eigendom” zijn in dit opzicht niet onverdeeld gunstig (SEV, 1994, interview RG).

4.2.3 Beïnvloeden van selectieve verhuisbewegingen

Naast investeren in ruimtelijke kwaliteit vormt direct ingrijpen in selectieve verhuisbewegingen door “verdelingsbeleid” een mogelijkheid om de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken te sturen.

Individuele huursubsidie

Het instrument individuele huursubsidie (IHS) bestaat al sinds 1975 en is eigenlijk tot voor kort nooit ingezet met als doel om de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken te beïnvloeden. Wel was een van de doelstellingen van de IHS het vergroten van de keuzevrijheid van huishoudens met een laag inkomen. De IHS maakt het mogelijk dat huishoudens met lage inkomens kunnen wonen in wijken die zonder IHS voor hen ontoegankelijk zouden zijn. De mogelijkheden daartoe zijn met de nieuwe wet huursubsidie in 1997 nog verder verruimd.

Evenwichtige verdeling van de woningvoorraad

In de eerste helft van de jaren negentig werd met name door de rijksoverheid sterk aangedrongen op het financieel passend (her)verdelen van goedkope, middeldure en dure huurwoningen: het EVW-beleid (Evenwichtige Verdeling van de Woningvoorraad). Onderdeel van dit beleid was het bestrijden van de “goedkope scheefheid”. De situatie waarin iemand met een “te hoog” inkomen (niet behorend tot de aandachtsgroep van beleid) beslag legde op een goedkope woning werd beschouwd als een ondoelmatig gebruik van die woning. Goedkope woningen dienden bij voorrang te worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. “Te goedkoop” wonenden dienden verleid te worden tot doorstroming naar duurdere woningen.

De strijd tegen de goedkope scheefheid is door gemeenten en corporaties altijd sterk genuanceerd. Er zijn meer criteria dan alleen huren en inkomens, zo luidde de kritiek. De effecten op buurten en wijken werden veronachtzaamd. Er zijn situaties denkbaar dat “te goedkoop wonen” positieve effecten heeft op de buurt. Tegenwoordig wordt het bewust “tolereren” van goedkope scheefheid gezien als middel om te voorkomen dat een grote concentratie goedkope woningen automatisch een grote concentratie lage inkomens met zich meebrengt. Gemeenten en corporaties worden meer vrij gelaten in het naar eigen inzicht bestrijden dan wel handhaven van goedkope scheefheid. Nog steeds geldt dat de doelgroep “passend” moet worden gehuisvest, maar daar waar ruimte is in de goedkope voorraad is “scheef wonen” niet erg meer.

Woonruimteverdeling en doelgroepenbeleid

De mogelijkheden om door middel van woningtoewijzing te sturen in de bevolkingssamenstelling nemen af naarmate meer gemeenten overgaan tot zogeheten “marktgerichte” woonruimteverdelingssystemen (het “Delftse model”). In beginsel is het echter mogelijk om bij woningtoewijzing allerlei doelgroepen te onderscheiden. Gebruikelijk is het “labelen” van eengezinshuizen voor doorstromers of van begane grond wo-

ningen voor ouderen. Het gaat een stap verder indien bij toewijzing bewust wordt overgegaan tot scheiden of te mengen.

Uit de jaren zeventig stamt het spreidingsbeleid. Het spreidingsbeleid is ooit geboren uit de veronderstelling dat spreiding van minderheden goed zou zijn voor de (culturele en economische) assimilatie. In Rotterdam was op een gegeven moment zelfs sprake van streefpercentages minderheden per wijk (Reijndorp 1996, p. 9). Omdat het beoogde effect nooit goed is aangetoond is het beleid altijd omstreden geweest. Het druist immers in tegen het principe van keuzevrijheid en het grondwettelijke recht op gelijke behandeling.

Ook afscheiding van bevolkingsgroepen met het oog op overlast komt voor. Voor de oorlog waren er de “woonscholen”, afgezonderde buurten waar “asocialen” werd geleerd hoe ze op een fatsoenlijke manier met hun huis moesten omgaan, alvorens tot de reguliere woningvoorraad te kunnen worden toegelaten. In Tilburg werd nog in de jaren zeventig door de corporaties een beleid gevoerd om alle probleemgevallen in een beperkt aantal flats te concentreren (zie het voorbeeld van Stokhasselt elders in dit rapport).

Gericht toewijzen van woningen op grond van sociaal-culturele kenmerken zou in theorie te rechtvaardigen zijn uit oogpunt van conflictvermijding. We hebben het dan over de bevolkingssamenstelling op microniveau. Het probleem hierbij is dat iedereen wel individuele voorbeelden kan bedenken van een dergelijk beleid (zet geen groot gezin op een gehorige bovenwoning boven een alleenstaande oudere), maar dat uitwerking in algemene normen rauwelijks mogelijk is. En zonder objectieve normen loert het gevaar van discriminatie bij toewijzing. Een experiment van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting om aan potentiële bewoners voorlichting te geven over het woonklimaat in de buurt is, mede vanwege de complexiteit, niet van de grond gekomen (interview JS). Het NCIV formuleerde het als volgt: “plaatsingsbeleid ter bevordering van een evenwichtige bevolkingssamenstelling in een complex of straat is alleen aanvaardbaar indien dat voortvloeit uit een bijzondere probleemsituatie, het beleid is geclausuleerd, wordt verbonden aan een bepaalde periode en de effecten worden gemeten en geëvalueerd (Adrianow en Smid, 1994, p. 47).”

4.2.4 Wijkbeheer en toezicht

Van der Wouden (1996, p. 100) maakt onderscheid in enerzijds beleid dat is gericht op het beïnvloeden van de oorzaken van een bepaalde bevolkingssamenstelling (hij heeft het daarbij over concentratie en segregatie) en anderzijds beleid dat is gericht op de gevolgen van een ongewenste samenstelling van de bevolking. Onder het laatste schaaft hij het wijkbeheer. Beheer heeft niet zo zeer invloed op de bevolkingssamenstelling zelf als wel op de manier waarop de bevolking met elkaar en met de woonomgeving omgaat. De meningen over de reikwijdte van wijkbeheer lopen uiteen. Sommigen rekenen ook woonruimteverdeling onder beheer.

Bij (sociaal) wijkbeheer moet worden gedacht aan huismeesters, buurtconciërges, buurtbeheerplannen en allerhande initiatieven om bewoners eigen verantwoordelijkheid te geven voor het beheer van de woonomgeving. Adrianow en Smid (1994) hebben een overzicht gemaakt van doelen, middelen en actoren (zie tabel 2). Deskundigen uit de praktijk wijzen er op dat deze maatregelen uitermate nuttig zijn, al was het maar om de zittende bewoners het gevoel te geven dat er serieus naar hun problemen wordt geluisterd. Daarmee ontstaat tevens draagvlak voor eventuele structurele herstructureringsplannen, die een lange termijn effect beogen.

Het welslagen van initiatieven in de sfeer van beheer hangt voor een groot deel af van de factoren stabiliteit en samenhang. Het betrekken van buurtbewoners bij het beheer blijft in de praktijk vaak steken op een kleine "harde kern". Vooral in buurten met een sterk vlottende bevolking is de betrokkenheid blijvend laag. Dit leidt er niet zelden toe dat ook de kleine groep die wel betrokken is er de brui aan geeft of dat opbouwwerkers iedere vier maanden weer opnieuw kunnen beginnen (interview RG). Leiderschapstalent en organisatievermogen van de "harde kern" is eveneens een succesfactor die sterk afhankelijk is van het toeval (interview JS).

4.2.5 Werkgelegenheid, onderwijs, zorg en veiligheid (grote steden beleid)

Een directe invloed op de sociaal-economische kenmerken van individuele (buurt)bewoners gaat uit van onderwijs en werkgelegenheid. Samen met zorg en veiligheid zijn dit de kernbegrippen uit het Grote Steden Beleid. Van der Wouden (1996,

tabel 2 Partijen, middelen en doelen in het wijkbeheer

partij	maatregel	doel
corporatie (evt. gemeente)	gewijzigd toewijzingsbeleid, strategisch toewijzingsbeleid	beïnvloeden bewonerssamenstelling
	contacten met bewoners verbeteren zeggenschapsverhoudingen verbeteren zelfwerkzaamheid toestaan / bevorderen	betrokkenheid bewoners vergroten
	aanstellen huismeester bewoners uitplaatsen	toezicht houden en afwijkend woongedrag corrigeren, bronnen van overlast verwijderen
maatschappelijke instellingen	begeleidingsactiviteiten	sociale hulpverlening
politie	meer politieursurveillance ontruiming	handhaving openbare orde en bestrijding kleine criminaliteit
verschillende partijen	terugploegprojecten, onderwijsvoorraangbeleid en sociale vernieuwing	maatschappelijke positie verbeteren werkgelegenheid vergroten

bron: Adrianow en Smid, 1994

p. 101) wijst er op dat veel beleid gericht is op het bestrijden van de negatieve gevolgen van segregatie, maar dat de oorzaken niet worden aangepakt. Die liggen in de hoge werkloosheid. Het verbeteren van de sociaal-economische status van "kansarmen" wordt voor een deel gezocht in generiek beleid: het bevorderen van (met name laagwaardige) werkgelegenheid en het verbeteren en toegankelijk maken van opleidingen. In de Angelsaksische landen is veel buurtgericht beleid gericht op het bevorderen van al dan niet formele werkgelegenheid en de participatie daarin van buurtbewoners. Deze participatiegedachte is ook de belangrijkste boodschap van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid inzake een dreigende tweedeling van de maatschappij: geef mensen niet alleen een uitkering, maar ook iets zinvols te doen. De huidige "melkertbanen" op het gebied van buurttoezicht zijn een uitwerking van dit idee op buurniveau.

4.3 Wat is ruimtelijke kwaliteit?

In paragraaf 4.2.1 en in figuur 3 is investeren in ruimtelijke kwaliteit aangeduid als een van de belangrijkste wegen waarlangs de bevolkingssamenstelling, zij het indirect, kan worden beïnvloed en waarmee (eveneens indirect) invloed kan worden uitgeoefend op de leefbaarheid in woongebieden. De voor de hand liggende vraag die zich vervolgens opdringt is: welke ruimtelijke kwaliteit moet worden nagestreefd?

Over het antwoord op deze vraag lopen de meningen van deskundigen uiteen. In het vorige hoofdstuk (paragraaf 3.2.2) is de opkomst besproken van het *New Urbanism*. Deze stroming onder architecten, stedenbouwkundigen en *urban planners* kan als de meest invloedrijke hedendaagse beweging worden beschouwd waar het gaat om opvattingen over ruimtelijke kwaliteit, althans in de Verenigde Staten. Voor wie wil weten hoe de hoofdstroom van de hedendaagse westerse deskundigen op dit gebied tegen het begrip stedelijke kwaliteit aankijkt is hieronder het handvest van het New Urbanism afgedrukt. Daarbij moet worden opgemerkt dat het New Urbanism de pretentie dat ontwerpen volgens het handvest zou kunnen bijdragen aan het oplossen van sociaal-ruimtelijke problemen nog niet heeft kunnen waarmaken (Spaans, 1997).

In Nederland heeft het New Urbanism vooralsnog niet veel aanhang. Volgens ingewijden ontbreekt het in Nederland aan een gemeenschappelijk referentiebeeld over zaken als stedelijkheid, duurzaamheid, mobiliteit en leefbaarheid (Spaans, 1997). Elementen van het New Urbanism zijn niettemin terug te vinden in de Nederlandse praktijk. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de beschrijving van een recent praktijkgeval uit de Nederlandse context, de Amsterdamse wijk Nieuw Sloten.

4.3.1 Charter of the New Urbanism¹

The Congress for the New Urbanism views disinvestment in central cities, the spread of placeless sprawl, increasing separation by race and income, environmental deterioration, loss of agricultural lands and wilderness, and the erosion of

society's built heritage as one interrelated community-building challenge.

We stand for the restoration of existing urban centers and towns within coherent metropolitan regions, the reconfiguration of sprawling suburbs into communities of

¹ Dit handvest werd, na vele malen te zijn herschreven, ondertekend door enkele honderden architecten, stedenbouwkundigen, "urban designers", "residential community developers" en planologen, onder wie Henry Cisneros, hoofd van het federale Department of Housing and Urban Development op de fourth annual meeting of the Congress for New Urbanism (CNU), Charleston (SC), mei 1996

real neighborhoods and diverse districts, the conservation of natural environments, and the preservation of our built legacy.

We recognize that physical solutions by themselves will not solve social and economic problems, but neither can economic vitality, community stability, and environmental health be sustained without a coherent and supportive physical framework.

We advocate the reconstructing of the public policy and development practices to support the following principles: neighborhoods should be diverse in use and population; communities should be designed for the pedestrian and transit as well as the car; cities and towns should be shaped by physically defined and universally accessible public spaces and community institutions; urban places should be framed by architecture and landscape design that celebrate local history, climate, ecology, and building practice.

We represent a broad-based citizenry, composed of public and private sector leaders, community activists, and multidisciplinary professionals. We are committed to reestablishing the relationship between the art of building and the making of community, through citizen-based participatory planning and design.

We dedicate ourselves to reclaiming our homes, blocks, streets, parks, neighborhoods, districts, towns, cities, regions, and environment.

We assert the following principles to guide public policy, development practice, urban planning, and design:

The region: Metropolis, city, and town

1. Metropolitan regions are finite places with geographic boundaries derived from topography, watersheds, coastlines, farmlands, regional parks, and river ba-

sins. The metropolis is made of multiple centers that are cities, towns, and villages, each within its own identifiable center and edges.

2. The metropolitan region is a fundamental economic unit of the contemporary world. Governmental cooperation, public policy, physical planning, and economic strategies must reflect this new reality.

3. The metropolis has a necessary and fragile relationship to its agrarian hinterland and natural landscapes. The relationship is environmental, economic, and cultural. Farmland and nature are as important to the metropolis as the garden is to the house.

4. Development patterns should not blur or eradicate the edges of the metropolis. Infill development within existing urban areas conserves environmental resources, economic investment, and social fabric, while reclaiming marginal and abandoned areas. Metropolitan regions should develop strategies to encourage such infill development over peripheral expansion.

5. Where appropriate, new development contiguous to urban boundaries should be organized as neighborhoods and districts, and be integrated with the existing urban pattern. Noncontiguous development should be organized as towns and villages with their own urban edges, and planned for a jobs/housing balance, not as bedroom suburbs.

6. The development and redevelopment of towns and cities should respect historical patterns, precedents, and boundaries.

7. Cities and towns should bring into proximity a broad spectrum of public and private uses to support a regional economy that benefits people of all incomes. Affordable housing should be distributed throughout the region to match job oppor-

tunities and to avoid concentrations of poverty.

8. The physical organization of the region should be supported by a framework of transportation alternatives. Transit, pedestrian, and bicycle systems should maximize access and mobility throughout the region while reducing dependence upon the automobile.

9. Revenues and resources can be shared more cooperatively among the municipalities and centers within regions to avoid destructive competition for tax base and to promote rational coordination of transportation, recreation, public services, housing, and community institutions.

The neighborhood, the district, and the corridor

1. The neighborhood, the district, and the corridor are the essential elements of development and redevelopment in the metropolis. They form identifiable areas that encourage citizens to take responsibility for their maintenance and evolution.

2. Neighborhoods should be compact, pedestrian_friendly, and mixed-use. Districts generally emphasize a special single use, and should follow the principles of neighborhood design when possible. Corridors are regional connectors of neighborhoods and districts; they range from boulevards and rail lines to rivers and parkways.

3. Many activities of daily living should occur within walking distance, allowing independence to those who do not drive, especially the elderly and the young. Interconnected networks of streets should be designed to encourage walking, reduce the number and length of automobile trips, and conserve energy.

4. Within neighborhoods, a broad range of housing types and price levels can bring

people of diverse ages, races, and incomes into daily interaction, strengthening the personal and civic bonds essential to an authentic community.

5. Transit corridors, when properly planned and coordinated, can help organize metropolitan structure and revitalize urban centers. In contrast, highway corridors should not displace investment from existing centers.

6. Appropriate building densities and land uses should be within walking distance of transit stops, permitting public transit to become a viable alternative to the automobile.

7. Concentrations of civic, institutional, and commercial activity should be embedded in neighborhoods and districts, not isolated in remote, single-use complexes. Schools should be sized and located to enable children to walk or bicycle to them.

8. The economic health and harmonious evolution of neighborhoods, districts, and corridors can be improved through graphic urban design codes that serve as predictable guides for change.

9. A range of parks, from tot-lots and village greens to ballfields and community gardens, should be distributed within neighborhoods. Conservation areas and open lands should be used to define and connect different neighborhoods and districts.

The block, the street, and the building

1. A primary task of all urban architecture and landscape design is the physical definition of streets and public spaces as places of shared use.

2. Individual architectural projects should be seamlessly linked to their surroundings. This issue transcends style.

3. The revitalization of urban places depends on safety and security. The design of streets and buildings should reinforce safe environments, but not at the expense of accessibility and openness.

4. In the contemporary metropolis, development must adequately accommodate automobiles. It should do so in ways that respect the pedestrian and the form of public space.

5. Streets and squares should be safe, comfortable, and interesting to the pedestrian. Properly configured, they encourage walking and enable neighbors to know each other and protect their communities.

6. Architecture and landscape design show grow from local climate, topography, history, and building practice.

7. Civic buildings and public gathering places require important sites to reinforce community identity and the culture

of democracy. They deserve distinctive form, because their role is different from that of other buildings and places that constitute the fabric of the city.

8. All buildings should provide their inhabitants with a clear sense of location, weather and time. Natural methods of heating and cooling can be more resource-efficient than mechanical systems.

9. Preservation and renewal of historic buildings, districts, and landscapes affirm the continuity and evolution of urban society.

4.3.2 Nieuw Sloten, een moderne stedelijke nieuwbouwwijk

De wijk Nieuw Sloten in Amsterdam-Zuidwest belichaamt veel van bovenstaande opvattingen. De wijk geldt als geslaagde “gezinswijk” binnen de stadsgrenzen, waarmee de gemeente er in is geslaagd een bevolkingsgroep voor de stad te behouden die anders wellicht zou zijn “overgelopen”. Daarmee is het draagvlak voor de stad als geheel versterkt; de tramverbinding met de rest van de stad wordt zeer gewaardeerd. Ook de middenstand in het nabijgelegen stadsdeel (Osdorp) profiteert van de nieuwe wijk. Diezelfde nabijgelegen wijken hebben echter wel een kapitaalkrchtig publiek naar de nieuwbouw in Nieuw Sloten zien vertrekken. Voor een deel was dit ook de bedoeling - door doorstroming kwamen weer goedkope woningen beschikbaar - maar het blijft een aderlating. Intussen is Nieuw Sloten wat bevolkingssamenstelling betreft gewoon een gezinswijk, zoals zoveel nieuwbouwwijken dat in het verleden waren. De vraag dringt zich op of en hoe snel Nieuw Sloten zal “dateren”. Door middel van veel variatie en aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving is gepoogd de toekomstwaarde van de wijk veilig te stellen. De toekomst zal leren of dit gelukt is.

Nieuw Sloten

Een van de belangrijke redenen om Nieuw Sloten te ontwikkelen was het behouden van de koopkrachtige bevolking voor Amsterdam. In de tweede plaats kon de wijk vanwege haar ligging ook het draagvlak van de voorzieningen in de Westelijke Tuinsteden versterken.

In de wijk is rekening gehouden met de woningbehoefte van die vertrekende mensen. De woningvoorraad betreft daarom voornamelijk eengezinswoningen. De verhouding laagbouw/hoogbouw is voor Amsterdamse begrippen verrassend: maar liefst 70 % van de woningen betreft laagbouw en slechts 30 % gestapelde bouw.

Bij de ontwikkeling van Nieuw Sloten is er geleerd van de ervaringen bij de opzet van nieuwe woonwijken in diverse groeikernen in de jaren zeventig en tachtig. Veel van die wijken missen een duidelijke herkenbaarheid en zijn zo monotoon van opzet dat oriëntatie een moeilijk gegeven is. Om een dergelijke misser te voorkomen is er in Nieuw Sloten op alle niveaus geprobeerd een overzichtelijke wijk tot stand te brengen. Er is dus niet alleen aandacht besteed aan het geheel van de wijk; ook de straatinrichting, het gebruik van kleuren en bouwmaterialen en dergelijke zaken werden in het ontwerp opgenomen. Daarnaast is aan 33 architecten gevraagd een of meerder complexen in het plan te ontwerpen. Allemaal dus om het monotone van een eengezins-nieuwbouwwijk te voorkomen.

Waar vanaf het begin ook veel aandacht aan is besteed is het creëren van een goed voorzieningenniveau. In het centrum van de wijk is het winkelvoorzieningsapparaat uitgebreid te noemen. Er bevinden zich opvallend veel winkels in de niet-dagelijkse sector. Daarnaast is de wijk goed ontsloten door het openbaar vervoer mede dankzij een rechtstreekse tramverbinding met de binnenstad van Amsterdam. Op het gebied van recreatie is tenslotte veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. Op verschillende plekken in de wijk bestaat er de mogelijkheid tot wandelen (hond uitlaten) en spelen.

Woningvoorraad Nieuw Sloten

Grootte	A'dam	Nw Sloten
1-2 kamerwoningen	26%	2%
3 kamerwoningen	32%	25%
min. 4 kamerwoningen	42%	73%

Eigendom		
part. eigen bezit	11%	44%
part. huur	34%	27%
soc. huur	55%	28%

Bureau voor O & S Amsterdam, 1995/1996

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van Nieuw Sloten is geweest, is het vrijmaken van goedkope woningen in de rest van Amsterdam. De wijk wordt gezien als een soort motor voor de doorstroming in Amsterdam. Door middel van toewijzingscriteria zijn vervolgens eerst de inwoners van Amsterdam (en in het bijzonder de inwoners van de Westelijke Tuinsteden) die een huurwoning achterlieten in staat gesteld om een woning in Nieuw Sloten te huren of te kopen. Bijzondere bepalingen golden hierbij ook voor 55-plussers. Zij kregen voorrang bij de toewijzing van een huurwoning. Pas daarna zijn de (overgebleven) woningen op de vrije markt terechtgekomen. Aan gezien dit niet veel woningen meer waren betekent dit dat het aandeel doorstromers in Nieuw Sloten erg hoog is. In dit opzicht lijkt Nieuw Sloten dus geslaagd: via doorstroming naar de duurdere woningen zijn veel woningen in de betaalbare sector vrijgekomen voor mensen met een laag inkomen.

Recente gegevens over het inkomensniveau in Nieuw Sloten zijn niet voorhanden. Het onderzoek van Haverkamp (1994) laat wel zien dat bewoners van koop- en particuliere huurwoningen over het algemeen een inkomen tussen modaal en twee maal modaal bezitten.

Woonbeleving

Dat Nieuw Sloten met zorg is opgezet komt tot uiting in de mate van tevredenheid onder de bewoners. Uit een enquête gehouden in 1995 komt naar voren dat bijna alle geënquêteerden tevreden zijn over hun nieuwe woongebied. Wel is opvallend dat met name de bereikbaarheid van de stad een reden is om tevreden te zijn. Meer dan de helft van de geënquêteerden noemt deze reden. Groenvoorzieningen, rust en veiligheid en ruimte worden veel minder genoemd.

Over het uiterlijk van de wijk is bijna iedereen ook tevreden. Vooral de indeling van de wijk en het gevarieerde aanbod van woningtypen spreken zeer aan. De bewoners zien zelf dus een gedifferentieerd aanbod van woningen in de wijk. Opvallend is ook dat de hoge woningdichtheid weinig problemen schijnt te geven.

Nieuw Sloten is een echte gezinswijk geworden. Van de ruim 12.000 bewoners bevindt zich 56,6% in de leeftijdsgroep van 20-49 jaar en is 27,7% tussen de 0-19 jaar. Nieuw Sloten wijkt dus qua leeftijdsopbouw niet af van de gemiddelde nieuwbouwwijk.

De verdeling naar huishoudentypen versterkt het beeld van een jonge wijk nog eens: slechts 23 % van de huishoudens in Nieuw Sloten is alleenstaand - een voor Amsterdam bijzonder laag percentage - en bijna de helft (45 %) bestaat uit een

Bevolkingskenmerken

Leeftijd	A'dam	Nw Sloten
0-19	20,2%	27,8%
20-34	30,1%	27,7%
35-49	23,5%	28,9%
50-64	13,2%	9,9%
65 e.o.	13,1%	5,8%

Huishoudentype	A'dam	Nw Sloten
alleenstaand	54%	23%
paar zonder kinderen	22%	32%
gezin met kind(eren)	24%*)	45%

*) voor A'dam als geheel inclusief 8% éénundergezinnen
Bureau voor O & S Amsterdam, 1996, 1997 Haverkamp, 1994

gezin met kinderen. De gemiddelde woningbezetting is dan ook zeer hoog: 2,48 personen per woning tegenover 2,04 in geheel Amsterdam.

Etnische bevolkingsgroepen worden met name vertegenwoordigd door Surinamers (9%). Marokkanen maken 3% uit van de bevolking in Nieuw Sloten. In tegenstelling tot de Westelijke Tuinsteden wonen hier dus niet veel allochtonen. Maar voor een nieuwbouwwijk zijn het er wel weer veel.

De bewoners beschouwen hun woonwijk als een bonte samenstelling van huishoudens. De tevredenheid die van de bewoners uitgaat geeft aan dat dit niet ten koste gaat van het woongenot.

Ruimtelijk-economische effecten

Het vasthouden van de potentieel wegtrekkende huishoudens is zeer goed gelukt. Van de huishoudens in Nieuw Sloten is bijna 90% afkomstig uit Amsterdam. De Westelijke Tuinsteden zijn daarbinnen de grootste "toeleveranciers": van alle huishoudens komt 41 % hier vandaan. In 1995 was het percentage vestigers uit Amsterdam in

1995 (interne migranten) nog steeds erg hoog in vergelijking met vestigers uit een andere herkomstplaats (externe migranten): 83 % om 17 %.

In de al eerder genoemde, in 1995 gehouden enquête is ook ondermeer gevraagd naar de vestigingsredenen. Opvallend is ten eerste dat van de ondervraagden vóór vestiging in Nieuw Sloten maar liefst 82 % in Amsterdam wilde blijven wonen. Daarvan had 38 % een voorkeur voor het stadsdeel waarin ze uiteindelijk terecht zijn gekomen: Slotervaart/Overtoomse Veld. Een van de belangrijkste redenen om in Nieuw Sloten te gaan wonen was de goede bereikbaarheid van voorzieningen en werk. Een tweede opvallend punt is dat veel mensen niet hebben rondgekeken in de regio van Amsterdam. De oriëntatie was klaarblijkelijk dermate sterk dat men geen behoefte had aan rondsuffelen in andere gemeenten. Er is wat dit betreft ook geen verschil gebleken tussen diegenen die veel en weinig keus hadden op de woningmarkt. Vooral dat laatste is opmerkelijk: veel inwoners van Nieuw Sloten die een koopwoning bewonen waren dus eigenlijk al van plan in Amsterdam te blijven wonen.

bronnen

Bureau voor Onderzoek en Statistiek Amsterdam (1995), *Bewoners over nieuwe woningbouwlocaties in Amsterdam*

Bureau voor Onderzoek en Statistiek Amsterdam (1995 en 1996) *Jaarboek Amsterdam in Cijfers*.

Haverkamp, F. (1994). Nieuw Sloten, motor voor doorstroming en marktanalyse. in: *Rooilijn*, 27e jaargang, nummer 6.

Val, W. (1993). Nieuw Sloten: van tuinbouwgebied tot nieuwbouwwijk. in: *Publicaties*, 11e jaargang, nummer 99. Amsterdam: dienst Ruimtelijke Ordening.

5 De bevolking en het gebiedsgericht beleid: recente praktijkvoorbeelden

5.1 Op zoek naar voorbeelden

Als er iets is waar de partijen in de volkshuisvesting het over eens zijn dan is het dat we aan het begin staan van een enorme investeringsopgave in bestaande woongebieden. De een noemt het een tweede stadsvernieuwingsgolf (van Velzen), het ministerie van VROM spreekt over herstructurering, weer anderen bezigen de term wijkontwikkeling (Grotendorst), gemeenschappelijke element is een gebiedsgericht beleid, waarin investeringen in het woningaanbod een belangrijk ingrediënt vormen. Het gaat daarbij, zowel in de nog resterende stadsvernieuwingsopgave als in de aanpak van andere (met name naoorlogse) wijken, niet meer primair om het verbeteren van de woningen 'sec', maar om een integrale aanpak van (steden)bouwkundige, sociaal-culturele, sociaal-economische en markttechnische problemen.

De bevolkingssamenstelling wordt steeds vaker als onderdeel van de problematiek gezien en verandering in die samenstelling (meer differentiatie) is steeds vaker een hoofd- of nevendoelelstelling van beleid. Vanuit dit gegeven is in het kader van deze studie gezocht naar praktijkvoorbeelden, waaruit lering getrokken kan worden ten aanzien van gebiedsgericht "bevolkingsbeleid". Hoewel juist in wijkontwikkeling geldt dat iedere situatie in principe uniek is kan een beschrijving van concrete cases waardevolle aanknopingspunten bieden voor "vergelijkbare" situaties elders in Nederland.

Veel plannen

Het is niet moeilijk om woongebieden te vinden waar (integrale) plannen voor zijn of worden ontwikkeld. De vier grote steden en de rijksoverheid lieten hun gezamenlijke nota "de gedifferentieerde stad" vergezeld gaan van enkele plannen. Kalle c.s. (1996) beschrijven er een aantal in de middelgrote steden. Aan de basis liggen wijkplannen, wijkinvesteringsplannen, wijkbeheerplannen, wijkstructuurschetsen, masterplannen en stedenbouwkundige plannen.

Algemene doelen daarbij zijn helder: verbeteren van de leefbaarheid, van het draagvlak, verminderen van de overlast, van de uitstroom van bewoners, kortom het tegengaan van de vervalspiraal. Het bewerkstelligen van een grotere differentiatie van de woningvoorraad naar prijs en kwaliteit moet de basis leggen voor een andere bevolkingssamenstelling. Daarmee zijn de doelstellingen en het belangrijkste instrument ten aanzien van de bevolkingssamenstelling in algemene termen duidelijk: differentiatie van de woningvoorraad in prijs en kwaliteit en daarmee ook van de bewoners.

Normen ontbreken

Lering trekken uit de plannen is moeilijker dan de plannen beschrijven. Inventarisatie van nog uit te voeren plannen toont naast een grote betrokkenheid toch vooral een kloof tussen wenselijkheid en haalbaarheid. "Concrete taakstellingen of prestatieaf-

spraken gekoppeld aan termijnen zijn nog schaars; dit geldt vooral voor de sociale aspecten (Kalle e.a., 1996, p. 30)."

Een evaluatie of effectmeting wordt bemoeilijkt door het ontbreken van op een dergelijke evaluatie toegesneden "harde" cijfers. Zoals ook Kalle c.s. constateerden voor de 23 middelgrote stadsvernieuwingsgemeenten zijn er wel algemene doelstellingen, maar geen concrete criteria ten aanzien van de beoogde effecten. Wel zijn er normen betreffende de te bereiken basiskwaliteit (zoals ten aanzien van geluidsnormen en parkeervoorzieningen), maar het bereiken van die basiskwaliteit kan bezwaarlijk als doel op zich worden beschouwd. In het licht van discussies over concentratie en segregatie, leefbaarheid en marktpositie zou je verwachten dat er streefcijfers (absolute cijfers of richtingen) worden geformuleerd met betrekking tot de bevolkingssamenstelling (bijvoorbeeld een dalend percentage werklozen), overlast (bijvoorbeeld aantal klachten over geluidsoverlast) of verhuurbaarheid (leegstand of mutatiegraad). Het zou overigens niet meevallen geconstateerde veranderingen op deze terreinen eenduidig toe te schrijven aan het beleid dan wel aan externe factoren. Echter het volledig ontbreken van enige normen (en daaraan gekoppelde nulmetingen) maakt een oordeel over het succes of falen van de maatregelen er niet eenvoudiger op.

Vergelijkbaarheid van wijkontwikkelingsplannen is überhaupt lastig. Een recent overzicht van naoorlogse wijken geeft een enorme variëteit te zijn aan probleemstellingen, instrumenten, schaalniveaus en betrokken partijen (Agricola, 1997).

Vijf voorbeelden

In het vervolg van dit hoofdstuk worden vijf al wat oudere voorbeelden beschreven van wat *wijkontwikkeling* of *herstructurering* genoemd kan worden. De selectie van deze projecten is pragmatisch geweest. Het zijn alle vijf gebiedsgerichte investeringen op wijkniveau, die reeds geheel of gedeeltelijk zijn uitgevoerd en waarvan dus al effecten bekend zijn. Bovendien zijn ze gespreid over verschillende typen woningmarkten.

Achtereenvolgens komen aan de orde: Tilburg (Stokhasselt), Vlissingen (Paauwenburg), Drachten (De Venen), Den Haag (koopwoningen in de Schilderswijk) en Schiedam (Nieuwland).

Het zijn allemaal min of meer bekende projecten, waarvan sommigen ook reeds in ander verband zijn bestudeerd, gedocumenteerd en geëvalueerd. De projecten worden hier niet in detail beschreven. Gekeken is naar de rol van het "bevolkingsvraagstuk" in de beschreven projecten.

Vergelijkingskader

Bij de beschrijving van de cases is zoveel mogelijk gepoogd aan te sluiten bij de invalshoeken uit de literatuurverkenning in hoofdstuk 3. Op die manier is het mogelijk gebleken om de vijf projecten, die in wezen alle vijf uniek zijn, toch in hetzelfde kader te gieten. Gekeken wordt naar:

- De probleemanalyse. Wat was de aanleiding van het project? In hoeverre was de bevolkingssamenstelling onderdeel van het probleem? Welke doelstellingen waren er ten aanzien van de bevolkingssamenstelling?
- De aanpak. Welke instrumenten zijn ingezet? In hoeverre werd daarmee direct of indirect een verandering in de bevolkingssamenstelling beoogd?
- De effecten, zowel bedoeld als onbedoeld. Wat heeft de investering betekend voor de bevolkingssamenstelling en is daarmee ook de problematiek van de wijk opgelost?

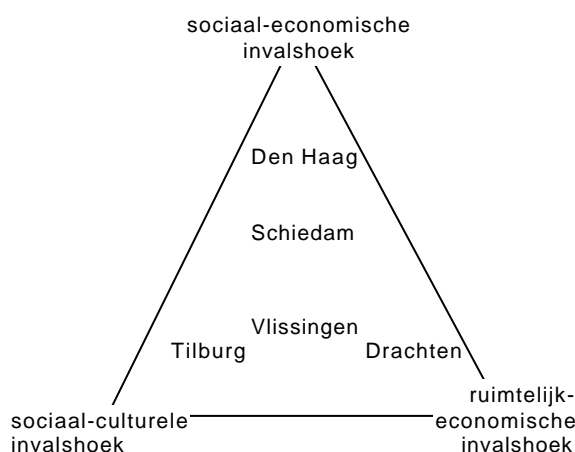
Die laatste vraag is slechts indicatief te beantwoorden. Wat voor veel nog uit te voeren plannen geldt gaat ook op voor reeds uitgevoerde projecten: duidelijke doelstellingen en normen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling ontbreken, met uitzondering van: meer differentiatie of, meer expliciet: meer hogere inkomens.

De rol van de bevolking in de beschreven projecten wordt duidelijk door, aansluitend op de invalshoeken in hoofdstuk 3, drie vragen te stellen:

- In hoeverre is het sociaal-economische vraagstuk *concentratie van kansarmoede* mede aanleiding geweest voor de beschreven maatregelen?
- In hoeverre hebben sociaal-culturele problemen (leefbaarheidsproblemen) een rol gespeeld in de probleemanalyse en de aanpak?
- In hoeverre heeft de marktpositie van de wijk centraal gestaan bij de aanpak (de ruimtelijk-economische invalshoek)?

Zoals viel te verwachten was het in alle gevallen “van alles een beetje”. Leefbaarheidsproblemen, een slechte marktpositie en een toenemend aandeel sociaal-economisch zwakkeren gaan vaak samen. Toch zijn er duidelijk accenten te leggen in de wijze waarop in de beschreven projecten tegen de bevolkingssamenstelling werd (en nog wordt) aangekeken. Waar die accenten in de vijf cases liggen is weergegeven in figuur 7. In het vervolg van dit hoofdstuk worden de projecten beschreven en wordt af en toe naar dit figuur terugverwezen. In de concluderende paragraaf wordt

figuur 7 De invalshoeken in de besproken voorbeelden



op de accentverschillen teruggekomen.

5.2 Tilburg, Stokhasselt

Problematiek

De problemen in Stokhasselt dateren niet van vandaag of gisteren. Reeds in 1982 werd de hoogbouw in Stokhasselt door het tijdschrift Vrij Nederland betiteld als “afvalbak”. De galerijflats in de wijk werden exemplarisch geacht voor de snel uit de grond gestampte, met behulp van systeembouw gerealiseerde woonwijken, waar mensen alleen maar gingen wonen omdat ze geen dak boven het hoofd hadden.

Statistische gegevens over de bevolkingssamenstelling uit die tijd zijn niet voorhanden. Uit de VN-bijlage komt evenwel een kwalitatief beeld naar voren van de “lagere middenklasse”, vrijwel allemaal autochtone Nederlanders en vrijwel allemaal werkende mensen. De meesten zijn ontevreden over hun woonsituatie. De flats zijn gehorig en voor degenen die aan huis en directe omgeving zijn gebonden (met name vrouwen met kinderen) is er in deze monotone, ver van het centrum gelegen wijk weinig te beleven. Het aspiratiebeeld van de meeste bewoners is toch een eengezinshuis. Daar is echter niet gemakkelijk aan te komen. “In Stokhasselt [...] komen per jaar gemiddeld zesenvestig (van de 1104) eengezinshuizen vrij, terwijl die de toeloop uit 1038 flatwoningen zouden moeten opvangen (Verhey en van Westerloo, 1982, p. 21).”

Naarmate de Tilburgse woningmarkt verruimde slaagden niettemin de mensen met enige financiële armslag erin uit de flats en uit de wijk weg te komen. De instroom veranderde van karakter: niet meer de starters uit het ouderlijk huis, maar allochtone gezinnen en probleemgevallen “uit het tehuis van Pater Poels voor dakloze crepeergevallen”. De corporaties hanteerden in de woningtoewijzing destijds een beleid, waarmee de probleemgevallen ook bewust in een aantal complexen werden geconcentreerd.

De hoogbouw, en daarmee Stokhasselt als geheel, kreeg een groot aantal huishoudens met sociale problemen en maatschappelijke achterstand te verwerken. Vervuiling en vandalisme grepen om zich heen. De buurt kreeg een slechte naam, waardoor nog meer mensen als ze de kans kregen wegtrokken. Daarmee was de negatieve spiraal een feit.

Aanpak

Begin jaren negentig werd geprobeerd het tij te keren. De gemeente constateerde dat de wijk tekort schoot in “basiskwaliteit”. Het begrip basiskwaliteit, ontleend aan de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening, staat centraal in het in 1990 door de Tilburgse gemeenteraad aangenomen stadsbeheerplan. De gemeente benoemde Stokhasselt voor drie jaar tot aandachtsgebied. Er werd een plan van aanpak opgesteld met een hele reeks concrete maatregelen die al zijn of nog worden uitgevoerd. Motto daarbij

was diversiteit en differentiatie. Tegelijkertijd werden ook door de betrokken woningbouwverenigingen plannen ontwikkeld om de problemen te lijf te gaan.

Belangrijke uitgevoerde maatregelen waren:

- (steden)bouwkundige en planologische verbeteringen (zoals fietsroutes, vergroten van de herkenbaarheid door kleurgebruik, vergroten van de gebruikswaarde van het groen, onderhoud en verbetering van woningen en woonomgeving);
- sloop van een deel van de hoogbouw (6 flats met in totaal 288 woningen) en daarvoor in de plaats nieuwbouw van eengezins(koop)woningen;
- intensief beheer en het betrekken van bewoners daarbij (instellen huismeesters, het Coördinatiepunt Wijkbeheer Tilburg-Noord);
- sociaal-culturele en -economische activiteiten (een "Trefpunt" voor ouderen, "Kleurrijk Noord", gericht op het integreren van minderheden)

Resultaten

Op basis van beschikbaar materiaal en kwalitatieve informatie kan een indruk worden verkregen van de effecten van alle inspanningen sinds 1990. Die resultaten zijn niet onverdeeld gunstig.

Op sociaal-economisch gebied moet worden geconstateerd dat Stokhasselt op een aantal "kansarmoede"-indicatoren ook medio jaren negentig nog altijd hoog scoort. De werkloosheid is het hoogst van heel Tilburg (dat weer hoger scoort dan buurgemeenten), het inkomen per huishouden ligt lager dan het Tilburgs gemiddelde en het aandeel alloctonen is relatief hoog. Misschien nog wel belangrijker dan deze statistieken - de relativerende woorden van vele deskundigen indachtig - is de conclusie dat de economische integratie van minderheden nauwelijks van de grond is gekomen. Ook in de beleving van de bewoners zelf is Stokhasselt een "achterstandswijk".

Op sociaal-cultureel gebied worden wel positieve resultaten gemeld. De betrokkenheid van de bewoners bij het beheer van de woonomgeving is toegenomen, evenals de tevredenheid. Er moet echter wel continu aan getrokken worden, hetgeen leidt tot vermoeidheidsverschijnselen bij de "trekkers". Het is zeer de vraag in hoeverre de effecten bestendig zullen blijken te zijn. Ook de "inburgering" van alloctonen verloopt slecht.

Ruimtelijk-economisch moet worden geconstateerd dat Stokhasselt nog altijd laag op de ranglijst van woonwijken staat. De mutatiegraad is wel gedaald, maar dit kan een tijdelijk effect van de sloop/nieuwbouw zijn. Het is nog te vroeg om iets over de waarde-ontwikkeling van de nieuwe eengezins-koopwoningen te zeggen. Vast staat wel dat de status van de wijk nog altijd niet hoog is.

Conclusies

De problematiek in Stokhasselt is tot op heden voornamelijk vanuit de sociaal-culturele invalshoek benaderd. Uit het plan van aanpak en uit de toelichting daarop blijkt dat de basiskwaliteit van het woonmilieu en de dagelijkse problemen met de leefbaarheid uitgangspunt voor beleid zijn (geweest). Zeer veel energie is gaan zitten in sociaal-beheer en in vanuit algemene normen met betrekking tot de dagelijkse

leefomgeving afgeleide fysieke ingrepen in woningen en woonomgeving. De marktpositie en de concentratie van probleemgroepen werden in Tilburg duidelijk als afgeleide problemen beschouwd, die zouden worden opgelost als de vereiste basiskwaliteit bereikt zou zijn. Concentratie van probleemgroepen op complexniveau werd wel duidelijk ongewenst gevonden, vanwege de slechte ervaringen daarmee.

Al met al is de aanpak in Stokhasselt geen succesverhaal. Het gevaar dat de negatieve spiraal zich voortzet is niet denkbeeldig. Het is moeilijk te zeggen waar dit precies aan ligt. De locatie van de wijk (ver buiten het centrum) en de regionale concurrentie op de woningmarkt zullen ongetwijfeld een rol spelen. Misschien is de differentiatie in het woningaanbod nog niet groot genoeg. In ieder geval illustreert Stokhasselt dat er een contrast kan bestaan tussen wat op papier "basiskwaliteit" heet (voldoende parkeerplaatsen, veilige fietsroutes, etcetera) en de manier waarop een wijk beleefd wordt. Ook blijkt hoe broos de successen op sociaal-cultureel gebied eigenlijk zijn. Integratie van bevolkingsgroepen komt niet van de grond, hooguit meer betrokkenheid. Stokhasselt illustreert bovenal hoe hardnekkig een slecht imago kan zijn. Het is moeilijk te zeggen of een andere aanpak (of juist helemaal niets doen) andere effecten zou hebben gehad.

Stokhasselt, Tilburg

De wijk Stokhasselt in Tilburg-Noord is een uitbreidingswijk uit de jaren '60. In 1961 werd door de gemeenteraad het uitbreidingsplan Tilburg-Noord vastgesteld. Om snel te kunnen bouwen, werd gebruik gemaakt van arbeidsbesparende bouwmethoden. In de periode 1965 tot 1975 werden op basis van dit plan achtereenvolgens de wijken Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok gerealiseerd. De wijk Stokhasselt stamt uit de eerste fase van het uitbreidingsplan. Er zijn ruim 2700 woningen gebouwd voor 10.000 inwoners. (RPD)

Stedebouwkundig gezien is de wijk opgezet vanuit het principe van de wijkgedachte. Dit betekent dat de wijk qua omvang afgestemd is op de grootte van een parochie. Binnen de wijk zijn tevens alle voorzieningen voor de bewoners aanwezig. (RPD) Binnen de wijk is een onderscheid in drie buurten te maken, ieder met ongeveer hetzelfde bouwpatroon. De laagbouw staat in het midden, de hoogbouw aan de randen.

De problemen

Woningen en woonmilieu

De wijk Stokhasselt ligt relatief ver van het centrum vandaan. Het Wilhelminakanaal en de groenzone langs dit kanaal vormen een fysieke barrière. De wijk is eenvormig en saai ingericht en gebouwd. Weliswaar is er veel groen maar er is geen duidelijke functie aan dit groen gegeven waardoor er haast niets mee gebeurt. Doordat de hoofdwegstructuur grootschalig en ruim is opge-

zet, zijn er tevens een aantal zeer onveilige verkeerssituaties.

De verdeling tussen koop en huurwoningen is vrij gemiddeld: van de eengezinswoningen is ongeveer 70% in het bezit van corporaties en ongeveer 30% is koopwoning. In de etagewoningen is opvallend genoeg echter in het geheel geen sprake van eigen bezit van de bewoners. De etagewoningen zijn alle eigendom van corporaties, met name de SVW en de VVT. Veel woningen hebben een lage huurprijs. De economische waarde van de woningen ligt voor het grootste deel onder de fl 100.000,-.

Door de toegepaste elementenbouw waren er tot voor kort veel bouwtechnische problemen in met name de hoogbouw. Bij een groot aantal flats was sprake van bouwkundige problemen zoals tocht, schimmel, condensvorming, gehorigheid scheuren in de draagconstructie en de gevelconstructie, houtrot, liften en verwarmingssystemen.

Bevolking, leefbaarheid, draagvlak

Stokhasselt is opgezet voor 10.000 inwoners, maar de afgelopen jaren is dit aantal voortdurend afgenomen. In 1994 woonden er nog circa 7500 mensen. Het verloop onder de bewoners van de flats is hoog. Mensen verhuizen naar een andere woning zodra de mogelijkheid zich voordoet. Het gaat hierbij voornamelijk om gezinnen die naar een nieuwbouw-eengezinswoning elders in de stad trekken. Daarnaast trekken ook veel jongeren uit de wijk weg. De instroom bestaat voor het grootste deel uit één- en tweepersoonshuishoudens. Door

de lage huren wonen er verder relatief veel mensen zonder werk en etnische minderheden. Het gemiddelde inkomen ligt duidelijk lager dan dat van de rest van Tilburg (Gemeente Tilburg, 1989, p. 8): de samenstelling is zelfs eenzijdig te noemen: bijna 80 % verdiende in 1987 minder dan fl. 29.000,- per jaar.

De eenzijdige bevolkingssamenstelling en de slechte bouwkwaliteit van vooral de hoogbouwflats zorgden in de jaren tachtig voor de nodige leefbaarheidsproblemen. Bij een aantal complexen leidde de opeenstapeling van problemen tot moeilijkheden met verhuur. Met name de flats aan de Bellinistraat en de Vivaldistraat (in totaal 6 flats) hadden een hoge mutatiegraad. De leegstand bracht op haar beurt weer nieuwe (beheer)problemen met zich mee. De wijk werd steeds minder aantrekkelijk om in te wonen.

De sociale situatie in de flats was de grootste oorzaak van de problemen die ontstonden. Kleine criminaliteit, vandalisme, vervuiling en overlast kwamen steeds vaker voor.

Veel van de problemen waren het gevolg van was de grote heterogeniteit in woongedrag en leefstijl onder de flatbewoners. Veel bewoners waren noodgedwongen in de flat komen wonen en hadden er niet voor gekozen. In de flats was sprake van een grote mate van anonimiteit en er vond weinig sociale controle plaats.

Voor een deel was dit alles het effect van het beleid van de Tilburgse woningcorporaties in de jaren '80. Zoals de heer Kissel van Rayon Noord van de SVW aangeeft: "Gedurende enige tijd hebben wij als corporaties het beleid gevoerd om de probleemgevallen op een plaats te concentreren. In dit geval werden de Belliniflats daarvoor uitgekozen, met alle gevolgen van dien."

De aanpak

In 1990 heeft de Tilburgse gemeenteraad het 'Stadsbeheerplan' vastgesteld. Dit plan heeft de status van structuurplan voor de hele stad Tilburg. Centraal in dit plan staat het begrip basiskwaliteit. Met dit begrip wordt de norm voor de kwaliteit in de dagelijkse leefomgeving in de sfeer van wonen, werken, verkeer, milieu, voorzieningen, etc. aangeduid. Wijken die de basiskwaliteit niet bezitten, worden benoemd tot aandachtsgebied. Doel is de bestaande kwaliteiten van de aandachtsgebieden te versterken, en de sociale, bouwtechnische en stedenbouwkundige problemen aan te pakken. Motto's hierbij zijn differentiatie en diversiteit. De wijk Stokhasselt is aangewezen als aandachtsgebied voor een periode van drie jaar. Voor het gebied is een Plan van Aanpak opgesteld met een hele reeks concrete maatregelen die voor een deel al zijn uitgevoerd. (Gemeente Tilburg, 1990)

In het Plan van Aanpak staan een aantal belangrijke uitgangspunten genoemd voor verbetering van de wijk:

- Stokhasselt is in de eerste plaats een "woonwijk" en daarom staat de verbetering van het woongenot voorop;
- de herkenbaarheid van de wijk moet worden verbeterd;
- Stokhasselt is een groene wijk, dit moet zo blijven, maar het aanwezige groen moet beter gebruikt en bruikbaar worden;
- bij nieuwbouw in de wijk gaat de voorkeur uit naar koopwoningen;
- de hinder door bedrijven in de wijk moet worden beperkt;
- de sociale veiligheid moet worden verbeterd, dit betreft met name de fietsroutes.

In de concrete uitwerking van de aanpak werd zowel aandacht besteed aan het bouwtechnische als aan het sociaal-culturele aspect van de herstructurering van de wijk.

De bouwtechnische dimensie

Nog voordat in 1990 het Plan van Aanpak door de Tilburgse gemeenteraad werd vastgesteld, waren al een aantal plannen voor onderhoud en verbetering van de flats. Het opheffen van bouwkundige problemen, het verbeteren van de isolatie en het uiterlijk waren hierbij de hoofdpunten. Na 1990 werd er op het bouwkundig vlak in twee richtingen gewerkt. Enerzijds werden er aantal maatregelen ten aanzien van sloop genomen, anderzijds werd voor een aantal complexen meer in termen van renovatie gedacht.

In de Bellinistraat zijn tussen 1990 en 1992 6 flats gesloopt. Dit betekende een verlies van 288 woningen. De redenen voor deze sloop waren zowel bouwtechnisch als sociale problemen. De flats zijn vervangen door eengezins koopwoningen.

Bij de sanering van deze flats werd aan de bewoners de vraag voorgelegd waar zij in Tilburg wel zouden willen wonen, waarbij afgestapt werd van het concentratiebeleid. Nu zijn zij voor een belangrijk deel nog wel steeds gehuisvest (op eigen verzoek) in Tilburg Noord (Quirijnstok en Heikant), en een aantal zijn naar andere wijken in Tilburg getrokken. Veel mensen bleken toch de wens tot een eengezinswoning te hebben en in Noord te willen blijven vanwege de bekendheid met de buurt.

Naast deze sloop zijn er tevens plaatsen in de wijk waar bestaande woningen werden en worden verbeterd. De gemeente sloot daarop aan door meteen ook de woonomgeving te verbeteren.

De sociaal-culturele dimensie

Ter verbetering van de leefbaarheid en voor het veiliger maken van de buurt zijn een aantal maatregelen genomen die betrekking hebben op het sociaal-culturele aspect. Tegelijkertijd met de uitvoer van de diverse concrete maatregelen, wordt het plan van aanpak uitgewerkt in een wijkbeheerplan. Dit plan is bedoeld als perspectief op de

toekomstwaarde van Stokhasselt voor de middel-lange termijn (10 jaar). Door de VVT en de SVW zijn er huismeesters in Stokhasselt aangesteld.

Een ander initiatief op het sociaal-culturele vlak was het Coördinatiepunt Wijkbeheer Tilburg-Noord. Dit was een experiment met een looptijd van twee jaar, van 1 januari 1994 tot en met 31 december 1995. Met dit initiatief werd gestreefd naar een continuering van de resultaten van het wijkbeheer in Stokhasselt. Tot het gebied van dit Coördinatiepunt behoorden eveneens de wijken Heikant en Quirijnstok. De doelstelling van het Coördinatiepunt was *"het realiseren en handhaven van een goed woon- en leefklimaat, cq voldoende basiskwaliteit in Tilburg-Noord, voor zowel het ruimtelijk-fysiek beheer als het sociaal beheer, waarbij het gaat om het dagelijks beheer en het ontwikkelen van een beheersvisie voor de langere termijn."* (Bogaard, et. al., p. 1)

Uit de evaluatie blijkt dat door dit initiatief het begrip wijkbeheer sterk is gaan leven onder de bevolking van Tilburg-Noord. Veel concrete zaken in de buurt zijn verbeterd en de bewoners zijn van mening dat het wijkbeheer na afloop van de experimentele periode voortgezet moet worden. De organisatiegraad van de bewoners is eveneens sterk toegenomen en mensen voelen zich meer betrokken bij hun wijk. (Bogaard, et. al., p. 30-31) Organisatorisch zijn er nog een aantal zaken voor verbetering vatbaar. Daarnaast vonden de bewoners de slagvaardigheid van het Coördinatiepunt soms te gering. Ook werd de kritiek gehoord dat het sociaal beheer bij het Coördinatiepunt af en toe te weinig aan de orde kwam. (Bogaard, et. al., p. 31-32)

Een ander experimenteel project dat op sociaal-cultureel gebied is gestart, is Kleurrijk Noord. Het voornaamste doel van dit project is het integreren van leden van minderheidsgroeperingen in de samenleving. Het project beoogde een verandering te weeg te brengen langs twee paden: instellingsgerichte en bewonersgerichte veranderingen. De meningen over het succes van het experiment lopen uiteen. Sommigen zijn van mening dat er te weinig concrete resultaten zijn voortgebracht. Anderen vinden juist dat dit project de aanzet heeft gevormd om de bewoners dichter bij elkaar te brengen. De meeste instellingen zijn echter wel van mening dat het project op reguliere basis voortgezet moet worden. (Tabibian, p. 7-13, p. 27)

De effecten van de aanpak tot nu toe *Sociaal-economisch*

Voor zover kan worden nagegaan is se bevolkingssamenstelling naar sociaal-economische kenmerken door de maatregelen niet echt veranderd. Nog steeds wonen er veel huishoudens met een laag inkomen, is de werkloosheid gemiddeld hoger dan in de rest van Tilburg en is het aandeel

allochtonen ook gemiddeld hoger dan in geheel Tilburg. Op basis van de nieuwe definitie t.a.v. etnische minderheden kent Tilburg ongeveer 12% allochtonen. In Stokhasselt woonden in 1995 (Wijkbeheerplan Stokhasselt PW-nr. 42) verhoudingsgewijs veel meer allochtonen: 22,3%. In de jaren tachtig werd het begrip allochtonen anders gedefinieerd. Een vergelijking met die tijd is daarom moeilijk te maken. Duidelijk is wel dat het aandeel allochtonen nog steeds erg hoog is.

Inkomensgegevens uit 1995 laten zien dat het gemiddeld inkomen weliswaar is gestegen maar dat Stokhasselt nog altijd onder het Tilburg gemiddelde zit. Met name de groep met een inkomen lager dan f14.000 is in Stokhasselt relatief groot: 31,3% tegenover 29,3% in geheel Tilburg. Het hoge aantal uitkeringsgerechtigden speelt daarbij een rol. In de wijk Stokhasselt is sprake van een relatief hoge werkloosheid.

De flats worden volgens de SVW nog altijd met name bewoond door starters en allochtonen.

Sociaal-cultureel

In Basiskwaliteit Woongebieden 1993/1994 wordt door de gemeente geoordeeld dat de basiskwaliteit van de fysieke situatie en van de voorzienings situatie in Stokhasselt in 1994 zeer gunstig is. In schril contrast daarmee staan de negatief beoordeelde sociaal-culturele dimensies als sociale veiligheid en maatschappelijke participatie. Ondanks het feit dat in de wijk veel bewoners en bewonersorganisaties actief zijn, verloopt de integratie niet naar wens van de bewoners volgens de publikaties van het BOT (Bewoners Ondersteuning Tilburg). In de brochure Buurt- en wijksignalementen wordt gewezen op een betere spreiding, inplaatsing van buitenlanders en nieuwkomers en een ander toewijzingsbeleid als oplossingen voor een betere integratie.

Wat betreft de sociale veiligheid kan opgemerkt worden dat het aspect vandalisme onder het stedelijk gemiddelde scoort. Wel is er sprake van een duidelijk negatieve score op zaken als veiligheid en verloedering rondom winkels. Uit een opinie-onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van het Brabants Dagblad komt naar voren dat 45% van de bewoners vindt dat de wijk er op vooruit is gegaan. Bijna 23% vindt dat de wijk niet veel is veranderd. De materiële en sociale investeringen lijken dus hun vruchten afgeworpen te hebben (Wijkbeheerplan Stokhasselt, PW-nr. 42, H.5).

Door de vele activiteiten in de wijk zijn de mensen volgens de SVW dichter naar elkaar toe gekomen. Wel is nu als onbedoeld effect een vermoeidheid onder de beroepskrachten en de vrijwilligers op te merken na 10 jaar van aanpakken. Dit is op zich gevaarlijk, omdat nu net de eerste geldkranen dichtgaan. De vermoeidheid zou wel eens de nekslag voor de projecten kunnen betekenen."

Ruimtelijk-economisch

Ook in 1995 blijkt dat de flats in Stokhasselt nog altijd niet populair zijn, ook niet onder starters. Er is sprake van een hoge mutatiegraad. Uit de nota Basiskwaliteit Woongebieden 1993/1994 komt naar voren dat de wijk Stokhasselt nog altijd een lage status heeft (p. 41, afb. 32). Dit komt overeen met de beleving van de relatieve achterstand waar de bewoners blij van geven.

De blijvende lage status van de wijk wordt door de heer Kissel als volgt verklaard: "De bewoners zijn zeer tevreden over de wijk. Dit blijkt uit onderzoeken van SVW zelf en uit gemeentelijke onderzoeken. De status van de wijk blijft (gezien ten opzichte van heel Tilburg) echter laag. Dit komt enerzijds doordat je moeilijk van een stigma afkomt en anderzijds doordat het toch de onderkant van de woningmarkt blijft met alle gevolgen van dien.

Deze sociaal en economisch lage status wordt ook in de nota 'Wonen in Tilburg-Noord, inburgering van verschillende woon- en leefstijlen' onderschreven. Uit het onderzoek komt weliswaar naar voren dat de bewoners van Tilburg-Noord over het algemeen zeer tevreden zijn over het woon- en leefklimaat in de verschillende buurten, maar dat er toch sprake is van achteruitgang doordat de nieuwe gezinnen een duidelijk lagere culturele en economische status kennen.

Vanuit een breder perspectief kan voorzichtig gesteld worden dat de ingrepen in de wijk wellicht uitstraling/effect hebben gehad op de migratiestromen. Had Tilburg tot begin jaren '90 altijd een negatief migratiesaldo, nu is dat positief geworden. Van Kissel vindt het te ver gaan om te stellen dat het geheel aan de ingrepen te danken is, maar denkt wel dat het impliciet uitstraling heeft gehad op het aanzien van Tilburg in zijn geheel. De mutatiegraad in Stokhasselt is in ieder geval teruggebracht van 18% naar 9%. De laatste tijd is de mutatiegraad weer wat aan het stijgen en ligt nu rond de 13%. Dit kan echter te wijten zijn aan de grote hoeveelheid nieuwe woningen die in 1996 gebouwd zijn.

De toekomst

Door de ervaringen met Stokhasselt in de jaren '80 zijn de Tilburgse corporaties definitief

afgestapt van het idee om probleemgevallen in een wijk of een flat te concentreren. Per 1 mei gaat men zelfs minimaal sturen in de woningtoewijzing. Dan adopteert de corporatie definitief het Delfts model. In dit model wordt slechts gekeken naar het inkomen. Sommige corporaties zouden liever zien dat naar meer aspecten dan inkomen werd gekeken, juist om differentiatie in woonwijken te bevorderen. Daarnaast vreest men voor mogelijke effecten van de nieuwe VINEX-locatie op de wijk. Deze locatie zou het begin van een leegloop van de wijk kunnen betekenen en daarmee een hernieuwde concentratie van problemen. Van Kissel: "Stokhasselt is en blijft toch een wijk aan de onderkant van de woningmarkt en zal daardoor altijd extra aandacht nodig hebben."

bronnen

Bogaard, D van den, Buys, M., Kuyper, H. de (voor: voor: PON Instituut voor advies onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant), *Het Coördinatiepunt Wijkbeheer Tilburg-Noord geëvalueerd*, Tilburg, oktober 1995

Gemeente Tilburg, *Stokhasselt, Plan van Aanpak voor Stokhasselt fase 1*, Tilburg, Dienst Publieke Werken, juni 1989

Gemeente Tilburg, *Stokhasselt, een nieuwe aanpak*, Tilburg, Dienst Publieke werken, juni 1990

Gemeente Tilburg, *Statistisch jaarboek 1996*, Tilburg, dienst Publieke werken, 1996

Stokhasselt, *Buurt en Wijksignalen 1993, 1994, 1995*

Tabibian, N. (voor: PON Instituut voor advies onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant), *Kleurrijk Noord, evaluatie van een proefproject in Tilburg-Noord*, Tilburg, januari 1997

Verhey, E. en Westerloo, G. van, *De Flat*. Kleurenkatern van de Vrij Nederland, 4 september 1982

Wijkbeheerplan Stokhasselt PW-nr. 42; aan te vragen bij de SVW, tel.:013-5399911

Statistische gegevens zijn verstrekt door J. de Beer, Gemeente Tilburg, afdeling Onderzoek en statistiek. Tevens zijn telefonische interviews gehouden met: dhr Latijnhouwers, dienst Wijkzaken Tilburg Noord en dhr Van Kissel, SVW Rayon Noord

5.3 Vlissingen, Paauwenburg

Problematiek

Vlissingen kan model staan voor een stad in een uitgesproken ruime woningmarkt. Paauwenburg is een typische jaren zestig wijk. Gelegen aan de noordwestzijde van de stad zijn er naast de traditionele eengezinswoningen een flink aantal galerij- en portiekflats van vier tot acht hoog gebouwd. Oorspronkelijk was de wijk bedoeld voor de arbeiders in de groeiende industrie in Vlissingen. Die groei stagneerde echter aan het eind van de jaren zeventig. De voorraad huurwoningen bleek te groot, de eerste tekenen van leegstand dienden zich aan. Mede dankzij de welvaarts-groei in de jaren tachtig werden de huurwoningen steeds minder populair. Het kopen van een woning werd aantrekkelijker en juist aan koopwoningen ontbrak het in Vlissingen. Veel huishoudens trokken daarom weg naar de regio rond de stad. De massaliteit aan huurwoningen brak Paauwenburg (en vooral het zuidoostelijke gedeelte) op.

Aanpak

De leegstand die vanwege het overschot ontstond bracht leefbaarheidsproblemen met zich mee. Aanvankelijk werd nog geprobeerd leegstand te voorkomen door verhuur aan studenten en leefbaarheidsproblemen te voorkomen door het instellen van een huismeester. Het bleek uitstel van executie. De beslissing om tot grootscheepse sloop van flats over te gaan werd vergemakkelijkt door de betrekkelijk lage boekwaarde van de woningen (gemiddeld nog geen f20.000 per woning).

Woningbouwvereniging BASCO, die meer dan de helft van alle huurwoningen in de wijk beheerde, en de gemeente besloten na jaren van vruchteloze beheersing van de problemen tot het nemen van radicale maatregelen. Via een stadvernieuwingsoperatie, kostende 24 miljoen gulden, werd de wijk voor een groot deel gesaneerd. De resultaten van deze aanpak zijn tot nu toe hoopgevend. Alle betrokkenen zijn zeer te spreken over het nieuwe uiterlijk en imago van Paauwenburg Zuidoost.

Resultaten

Wat betreft de effecten kan het volgende worden geconstateerd:

Sociaal-economische effecten zijn niet precies bekend. Cijfers over (bijvoorbeeld) werkloosheid zijn echter niet op wijkniveau beschikbaar. Wel bekende effecten zijn: een toegenomen aandeel gezinnen, een afgenomen aandeel alleenstaanden en een afgenomen aandeel starters. Op basis daarvan mag worden verondersteld dat ook de concentratie kansarmen in de wijk is afgenomen. De woningcorporatie en de gemeente hebben echter geen zicht op het profiel van degenen die in de koopwoningen zijn getrokken, noch op hun herkomst. Desgevraagd wordt medegedeeld dat een evaluatie nog in de pen zit, maar dat wat de corporatie betreft het doel (verbetering van de marktpositie) bereikt is.

Sociaal-culturele effecten zijn aan te geven in termen van klachten met betrekking tot overlast en vandalisme. Die zijn sterk verminderd.

De belangrijkste effecten liggen op het gebied van de marktpositie en, daarmee samenhangend, de status van de wijk. De nieuw gebouwde koopwoningen zijn allemaal verkocht en dat de verhuurbaarheid van de resterende huurwoningen is bevredigend. Het slechte imago van de wijk is verdwenen. De wijk heeft, kortom, weer toekomstwaarde.

Conclusies

Bovenstaande laat zien dat de problemen in Paauwenburg vooral vanuit de ruimtelijk-economische invalshoek zijn bekeken. Het grote probleem was de leegstand en daaraan zijn de diverse problemen die dat verder met zich meebracht gekoppeld. Doelstellingen waren relatief eenvoudig: het opkrikken van de marktpositie van de wijk als geheel en daarmee ook het verbeteren van de leefbaarheid. Doelstellingen met betrekking tot segregatie waren niet aan de orde, doelstellingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling eigenlijk alleen indirect. De nieuwe woningen moesten weliswaar in de koopsector worden gerealiseerd en zouden dus automatisch een ander publiek aantrekken dan de gesloopte (goedkope) huurwoningen. Dit bouwprogramma was echter niet primair ingegeven door de wens een andere bevolkingssamenstelling te realiseren, maar door het simpele gegeven dat er geen vraag was naar huurwoningen en wel naar (eengezins)koopwoningen. In dit beeld past het feit dat het de corporatie is die als initiatiefnemer is opgetreden en dat tamelijk rigoureuus is gesloopt. Er kan hier dus worden gesproken van een sterk door de marktontwikkelingen en marktoverwegingen bepaalde sanering van het woningbestand.

Paauwenburg Zuidoost, Vlissingen

Problematiek

In de jaren 1983-1989 daalde het inwonertal van Vlissingen met 2.500. Verschillende oorzaken zijn hiervoor aan te geven. Vertrekredenen hadden in Vlissingen voor een groot deel betrekking op de verandering van werk of het vinden van werk. Een afnemende werkgelegenheid en het negatieve imago dat Vlissingen als woongemeente had zorgde in de jaren tachtig voor een vertrekoverschot. Veel middenklasse-huishoudens keerden de huurwoningen de rug toe en kochten een betaalbare eengezins-koopwoning in de regio. Vlissingen zelf had nauwelijks koopwoningen te bieden en ook relatief weinig eengezinshuizen (slechts 60%). In de huursector was een massaliteit ontstaan die te groot was voor het "dorp" dat Vlissingen was (Woningraad, 1996). De beleidsplannen die naar aanleiding hiervan werden opgesteld legden zich vooral toe op het opwaarderen van het imago van Vlissingen.

Een dalend bevolkingsaantal en een overschot aan huurwoningen had vooral gevolgen voor de wijken met veel hoogbouw. Daar bevonden zich de minder gewilde huurwoningen en

daar ontstond leegstandsproblematiek. Een van deze wijken was Paauwenburg waar met name in het zuidoostelijk gebied veel flats waren gebouwd. Paauwenburg ligt in het noordwestelijk deel van Vlissingen en vormt een uitstulping van de schil van woonwijken rondom het oude centrum van Vlissingen. De wijk is in drie fases gebouwd en vooral in de eerste fase zijn er veel meergezinswoningen (ruim 1100) gebouwd. In dat gedeelte van de wijk, Paauwenburg Zuidoost, ontstonden in de loop van de jaren tachtig problemen op het gebied van verhuurbaarheid en daaraan vastgekleefd leefbaarheid.

De oorzaken van de in de loop van de jaren tachtig toenemende leegstand zijn vanuit twee invalshoeken te bekijken. Ten eerste is dat de woonbeleving. Uit een analyse van de sociale huurmarkt bleek dat de wijk Paauwenburg Zuidoost niet geliefd was bij de woningzoekenden die bij woningbouwvereniging BASCO stonden ingeschreven. Het woon- en leefklimaat stond namelijk onder forse druk. Er waren veel problemen op het gebied van drugshandel en drugsgebruik op bepaalde plaatsen, criminaliteit, bedreigingen en mishandelingen. Veel mensen voelden zich onveilig op straat. Daarnaast kwam regelmatig hinder-

lijk en storend woongedrag voor. Dit was mede het gevolg van de bevolkingsamenstelling. In Paauwenburg woonden relatief veel jongeren, alleenstaanden, éénoudergezinnen en niet-autochtonen. Het hanteren van verschillende normen voor bewoning en leven, gaven in de praktijk aanleiding tot klachten. Tenslotte waren de bewoners ook weinig betrokken bij de wijk, er vond nauwelijks sociale controle plaats. Dit kwam ook omdat veel woningen door hun bewoners slechts als tijdelijk verblijf werden beschouwd (Rapportage Werkgroep Paauwenburg Zuidoost, 1989).

De tweede invalshoek is de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De woonbebouwing in Paauwenburg kenmerkte zich door een grote eenzijdigheid en eenvormigheid als gevolg van een concentratie en verdichting van flatbebouwing in Zuidoost. Veel woongebouwen hadden een weinig aantrekkelijk verschijningsvorm, boden veelal een beperkt en weinig interessant uitzicht en straalden tenslotte veel onveiligheid uit (slechte verlichting, weining herkenbare portieken). De openbare ruimte was een ander zorgenkindje. De functie van veel openbaar groen was onduidelijk, zo ook de scheiding tussen openbare - en priveruimten en gebieden. Een directe relatie tussen wonen en openbare ruimte was er niet, met name bij de gestapelde woningen. Tenslotte was er weinig hiërarchie in het wegen- en stratenstelsel te ontdekken. De verkeersfunctie van straten en wegen was veelal onduidelijk.

De leegstandsontwikkeling versterkte op haar beurt weer het anonieme karakter en de eenzijdige huishoudensamenstelling. Paauwenburg kreeg steeds meer sociaal zwakke huishoudens binnen haar grenzen en de negatieve spiraal zette door. Vooral de flats aan de Troelstraweg en de Van Bossestraat ontkwamen niet aan de verloedering. De gatenkaas die door de tijdelijke leegstand ontstond gaven de flats een onverzorgd uiterlijk. De bewoners die er wel huisden waren niet in staat aan de verloedering een eind te maken. Sterker nog, zij droegen er zelf aan bij. Wijkbeheerder Rene Smeding: "Er deden vreselijke verhalen over de wijk de ronde en het was er ook vreselijk." (Woningraad, 1996) Zowel Basco als de gemeente probeerden met verschillende maatregelen (vooral in de openbare ruimte) het tij te keren. Dit bleek echter slechts lapwerk te zijn, een structurele doorbraak liet op zich wachten.

Aanpak

In 1987 vestigde BASCO reeds de aandacht op de negatieve ontwikkelingen in de woonwijk via een rapport. Men kwam tot de conclusie dat gemeentelijke diensten, opbouwwerk en verhuurder alleen met behulp van elkaar tot een adequate aanpak van de problematiek van Paauwenburg-Zuidoost kon worden overgegaan. Men nam een aantal maatregelen waaronder woningverbetering,

het aanstellen van huismeesters, betere selectie van woningzoekenden en vergroting en verbetering van betrokkenheid van de bewoners bij de wijk. Hoewel deze maatregelen effect hadden bleken zij onvoldoende voor een doorbreking van de vervalsspiraal.

Naar aanleiding van de rapportage van de woningbouwvereniging vormden de gemeente, het wijkbeheer en BASCO vervolgens in 1989 de "Plangroep Paauwenburg Zuidoost". Het plan van aanpak dat door deze plangroep uiteindelijk werd geformuleerd werd grotendeels overgenomen door de gemeente in haar beleidsvisie voor het gebied. Hierin werden voor deze woonwijk concrete beleidskaders en uitgangspunten geformuleerd. Vijf invalshoeken werden daarbij gehanteerd:

- sociaal-cultureel
- drugsproblematiek
- stedenbouw en infrastructuur
- bouw- en woontechniek
- beheertechniek

Met betrekking tot het versterken van de bevolkingsamenstelling werd het volgende gezegd: "Ter verkrijging van een goed woon- en leefklimaat is het van belang, dat vast komt te staan op welke doelgroepen het beleid meer moet worden gericht. Voorshands zijn deze groepen als volgt aan te duiden:

1. de zittende bewoners
 2. huishoudens met kinderen afkomstig uit - in financieel opzicht - minder kwetsbare categorieën
 3. ouderen: ontwikkelen/aanbieden van woonruimte met lift nabij (ouderen)-voorzieningen
 4. studenten: het aanbieden van woonruimte voor gezamenlijke bewoning." (Uitvoeringsplan Het nieuwe Paauwenburg Zuidoost, 1989)
- De plangroep streefde dus duidelijk naar een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Daarnaast werden oplossingen aangedragen als een toewijzing van woonruimte via een plaatsingsbeleid en het opnemen in de wijk van omgevingsvriendelijke bedrijven om de monotone woonfunctie te doorbreken.

Al vrij snel werd duidelijk dat de sloop van een aantal flats met kwalitatief goede en betaalbare maar onverhuurbare woningen onvermijdelijk zou zijn. Hoewel de boekwaarde van de geplande sloopwoningen nog meer dan 8 miljoen bedroeg, werd de sloop toch als het beste alternatief gezien. "Met technische verbeteringen zouden we geen nieuwe mensen meer hebben kunnen binnenhalen" aldus woningbouwverenigingsdirecteur Raas (Woningraad, 1996). Naast de sloop van de flatwoningen werden er ook plannen ontwikkeld voor de nieuwbouw op het vrijkomende terrein. Dat hier koopwoningen zouden worden gerealiseerd was voor iedereen vrij duidelijk. Niet alleen was er een groot tekort aan koopwoningen in Vlissingen, ook werd een zekere diversiteit in de bevolkingsopbouw van Paauwenburg Zuidoost als

een noodzaak gezien. Het uiteindelijke plan resulteerde in de bouw van 141 koopwoningen langs de Troelstraweg en de Van Bossestraat. Daarnaast zou een groot aantal woningen in het plangebied worden opgeknapt en zouden enkele complexen een nieuwe bestemming krijgen (maisonnettes omgezet in studentenkamers bijv.)

In 1990 werd na langdurig beraad besloten tot een stadvernieuwingsoperatie in Paauwenburg Zuidoost. Het besluit en de plannen werden voorbereid door een projectgroep waarin alle partijen betrokken waren. Een integrale aanpak werd noodzakelijk geacht, vooral ook om een verschuiving van de problemen naar andere delen van Vlissingen te voorkomen.

Resultaten

Begin 1996 werden de laatste nieuwe woningen in Paauwenburg Zuidoost opgeleverd. De eerste indrukken lijken op een geslaagd project te wijzen. Een evaluatie van het project heeft nog niet plaatsgevonden. Vooral is nog niet duidelijk welke effecten precies zijn toe te rekenen aan de differentiatie van de bevolking dankzij de realisering van de koopwoningen.

De bevolkingssamenstelling van Paauwenburg Zuidoost is door de verandering in de woningvoorraad en de andere maatregelen enigszins veranderd. Voor de aanpak waren er in de wijk vooral alleenstaanden, jongeren en één oudergezinnen te vinden. Het "starters"-gehalte lijkt nu enigszins te zijn gedaald. Vooral opvallend is de daling van het aantal jongeren in de leeftijd van 20-24 jaar. Op 31-12-91 woonden er in Paauwenburg-oost nog 403 mensen in deze leeftijdscategorie, 5 jaar later is dit aantal teruggelopen tot 224 mensen. Ook het aandeel mannen is procentueel afgenomen. Van 51,5 % in 1991 naar 49,5 % in 1996. In deze cijfers is duidelijk het dalende aandeel studenten te herkennen. Als we specifiek naar de samenstelling van de huishoudens kijken dan is vooral de toename van het aantal echtparen met kinderen opvallend, van 384 huishoudens eind 1994 naar 441 op 31-12-1996. In 1994 waren er nog 881 eenpersoons-

huishoudens in Paauwenburg -oost. Twee jaar later zijn dat er nog 797.

Zoals al eerder gemeld heeft een evaluatie van het project nog niet plaatsgevonden. Verbeteringen en effecten op het sociaal-culturele gebied zijn daarom moeilijk aan te geven. De uitspraken gedaan in het Woningraad-magazine van 10-01-1996 geven echter aan dat de eerste tekenen op een positief resultaat lijken te duiden. De leefbaarheidsproblemen in de wijk zijn sterk gedaald. Smeding in Woningraad: "En ik ontmoet nu mensen die spijt hebben dat ze uit de wijk zijn vertrokken."

De status van de wijk lijkt te zijn verbeterd in positieve zin. De animo voor de koopwoningen was bijvoorbeeld voor alle financieringscategorien groot. De stedenbouwkundige opzet is dusdanig veranderd dat van monotonie nauwelijks sprake meer is. De differentiatie in de woningvoorraad heeft de wijk goed gedaan. De opzet van de wijk is nu verrassender en gevarieerder in het aanblik. De woningdichtheid is gedaald van 58 naar 46 woningen per ha. Er bevinden zich nu ongeveer 220 koopwoningen in het plangebied, dat was ca. 100. De verhouding koop/huur is daarnaast veranderd. Van de woningen is nu nog 78 % huur (dat was 92%). De concentratie van lagere inkomensgroepen lijkt door deze veranderingen langzaam af te nemen: een evenwichtiger samenstelling dient zich aan. Dit heeft natuurlijk ook gevolgen voor de aantrekkingskracht op economisch stabielere huishoudens. Deze zullen de wijk weer sneller als een optie beschouwen dan een aantal jaren terug.

bronnen

Uitvoeringsplan Het nieuwe Paauwenburg Zuidoost (1989), Vlissingen

Werkgroep Paauwenburg Zuidoost (1989) *Rapportage*.

Zoet, M. (1996) Paauwenburg heeft weer hart en ziel. In: *Woningraad Magazine*, 10-01-1996.

Gegevens van Stadsmonitor Vlissingen (statistisch centrum)

5.4 Drachten, De Venen

Problematiek

Het verhaal van de Venen lijkt op dat van Paauwenburg, Vlissingen. Ook hier een wijk met een hoge concentratie van minder gewilde woningtypen op een ruime woningmarkt, met als gevolg een dreigende vervalspiraal. Anders dan in Vlissingen ging het in Drachten om laagbouw, maar dan wel van een verouderd soort. De woningen waren voor ouderen te groot en boden voor gezinnen te weinig kwaliteit. De woonomgeving was te eentonig. Daarnaast heeft de huursector in Drachten sterk te leiden onder

concurrentie met de koopsector. Alleen nog starters en alleenstaanden waren in De Venen te interesseren. Jonge stellen en gezinnen met kinderen trokken weg.

Aanpak

De aanpak bestond uit een mix van sloop, verbouw en verkoop na verbetering. Het initiatief daarbij lag volledig bij de corporatie. Met de aanpak werd beoogd de kwaliteit van de woningen te vergroten en de eentonigheid in de wijk te doorbreken qua woningtypen, verkaveling en eigendomsverhouding. Aldus moest de wijk weer aantrekkelijk worden voor meerdere doelgroepen.

Resultaten

Hoewel een systematische evaluatie ontbreekt is de eerste indruk dat in de opzet is geslaagd. De corporatie is in ieder geval tevreden. Verhuurresultaten zijn bevredigend en de wijk lijkt weer toekomstwaarde te hebben. De resultaten zijn goed dat dezelfde aanpak in een andere wijk wordt herhaald.

Conclusies

Net als in Vlissingen is ook in het geval van De Venen sprake van een door markt-omstandigheden bepaalde herstructurering. Dit komt tot uiting in de initiatiefname door de corporatie (de gemeente heeft zich er nauwelijks mee bemoeid) en in de aanpak, een combinatie van sloop, verbouw en verkoop. De bevolkingssamenstelling was meer een afgeleid probleem, een indicatie dat de marktpositie van de woningen niet meer zo goed was. Ook leefbaarheidsproblemen werden vooral benaderd als uitvloeisels van het feit dat het product niet meer aan de eisen van de tijd voldeed. Er is dan ook nauwelijks energie gestoken in sociaal beheer; dit zou geen structurele oplossing hebben betekend. Wel is bij de aanpak heel zorgvuldig omgegaan met de belangen en wensen van de zittende bewoners. Zo zijn woningen pas verkocht na een grondige opknappbeurt en is aan de bewoners een keuzepakket aangeboden. Van alle in dit hoofdstuk behandelde voorbeelden komt Drachten het dichtst in de buurt van een zuivere ruimtelijk-economische benadering (zie figuur 7 op pagina 57).

De Venen, Drachten

Problematiek

De wijk De Venen staat aan de rand van Drachten en bestond uit 321 simplexwoningen, die in het bezit waren van Woningbouwvereniging Smallingerland. De wijk was ruim van opzet en bestond uit vrijwel identieke rijtjeshuizen die in lange rijen naast elkaar stonden. De architectuur van de woningen was weinig sprekend. De woningen werden gekenmerkt door platte daken en hadden de beschikking over vier slaapkamers. De bergruimte in de woning was echter nihil, waardoor in veel tuinen hokjes stonden om dit op te

vangen. De bovenverdieping aan de gevelzijde bestond voor een groot deel uit glas. De huurprijzen lagen rond de fl. 450,- per maand. Achter de woningen langs liepen lange brandgangen. (Osinga, I., 1995).

In de afgelopen 30 jaar heeft de wijk zich, tot het moment van de renovatie, ontwikkeld tot een van de onaantrekkelijkste wijken van Drachten. Uit een onderzoek naar de woonomgeving bleek dat de verkeersveiligheid in de wijk als onvoldoende werd ervaren. Daarnaast waren veel mensen ontevreden over het onderhoud van de groenvoorzieningen in de wijk.

Specifiek speelde problemen op de volgende punten.

Bouwtechnisch

Uit een onderzoek naar de bouwtechnische staat van de woningen bleek dat deze op een aantal punten moesten worden verbeterd dan wel vernieuwd. Aan de buitenzijde van de woningen was het metsel- en voegwerk van matige kwaliteit en een groot aantal kozijnen waren aan vervanging toe. Binnen in de huizen moest voornamelijk het sanitair (toilet en douche) worden opgeknapt. (Woningbouwvereniging Smallingerland, augustus 1996, p. 2-3)

Verhuurbaarheid

Sinds het einde van de jaren '80 nam de bevolking van Drachten licht in aantal af. Verhoudingsgewijs nam de bevolking in de Venen echter veel sneller af: 7% in de Venen versus 1% in Drachten. In de wijk was sprake van een toenemende mutatiegraad. Steeds meer woningzoekenden weigerden de woningen in verband met het platte dak. Slechts zij die snel een woning wilden, kwamen in de Venen terecht. In de wijk woonden met name veel starters en alleenstaanden. Met het toewijzingsbeleid is wel getracht om de eenzijdige samenstelling van starters en alleenstaanden te mengen met gezinnen, maar de wijk bleek onvoldoende in trek te zijn bij deze laatstgenoemde groep om dit tot stand te brengen. Van echte leegstand kon echter nog niet gesproken worden. (Osinga, I, 1995)

De bevolkingssamenstelling werd in de loop van de jaren '80 steeds eenzijdiger. De vertrekkende huurders hadden voornamelijk inkomen uit werk, terwijl de nieuwe huurders voor het grootste deel hun inkomen uit bronnen als de sociale dienst betrokken. Daarnaast waren de nieuwe bewoners vaak jonger dan 30 jaar, terwijl juist de ouderen wegtrokken. (Woningbouwvereniging Smallingerland augustus 1996, p. 3) Met name de gezinnen met jonge kinderen en jonge tweepersoonshuishoudens trokken uit de Venen. Een reden hiervoor is gelegen in het overschot aan eengezinsuurwoningen in Smallingerland. De wens tot een koopwoning en de wens tot een ouderenwoning werden als verhuismotieven opgegeven. De vraag naar de woningen in de Venen was eind jaren '80 negatief. (telefonisch gesprek met de heer Frieswijk, gemeente Drachten, afdeling communicatie)

Voorzieningen en sociale veiligheid

Naast jongeren trokken ook ouderen uit de Venen weg. De wijk kende weinig voorzieningen voor deze groep. Een onderzoek naar de woonomgeving van de Venen gaf aan dat 17% van de bewoners ontevreden was over de afstand tot de winkels. Een buurtwinkel was, vooral voor de ouderen, een gewenste voorziening. Parkeergelegenheid werd door 15% van de bewoners als onvoldoende ervaren. Over de voorzieningen in het

algemeen was 49% van de bewoners tevreden. Over de leefbaarheidsaspecten en de sociale veiligheid was men in de wijk redelijk positief. (Osinga, I, 1995)

Samenvattend kan gesteld worden dat de Venen met een aantal problemen te kampen had. Voor ouderen waren de woningen te groot en voor jonge gezinnen boden zij te weinig kwaliteit. De technische staat van de woningen was onvoldoende. Daarenboven zag de wijk er weinig aantrekkelijk uit. De lange rijen woningen zorgden voor een eentonig aanzien. Dit werd versterkt door het ontbreken van woningdifferentiatie. Een ander belangrijk minpunt van de woningen was het ontbreken van enige bergruimte binnenshuis. Geen enkel huis had de beschikking over een zolder. Door het grote aanbod eengezinskoopwoningen trokken dan ook veel mensen weg naar andere wijken. De bevolkingssamenstelling in de Venen werd daardoor eenvormig.

Aanpak

Rond 1990 begon bij de corporatie het idee te leven om de wijk weer aantrekkelijk te maken voor woningzoekenden. Daarnaast wilde men de zittende bewoners voor de wijk behouden. De negatieve vraag naar woningen in de Venen zou om moeten slaan naar een positieve vraag. De doelstellingen waren vanaf het begin:

- het doorbreken van de eentonigheid in de wijk en het aanbrengen van wijkverbeteringen
- het veranderen van de eigendomsverhoudingen
- het differentiëren van de bewonerssamenstelling

Over de doelstellingen werd overleg gevoerd met de gemeente en binnen een jaar werd door de woningbouwvereniging een onderzoek gehouden naar de marktsituatie in de Venen.

De planning van de integrale wijkaanpak van de Venen begon in 1990 binnen de corporatie. Na twee jaar van voorbereiding door middel van onderzoeken is men concreet met de aanpak gestart. Het traject zou oorspronkelijk vijf jaar gaan duren. (Osinga, I, 1995 en Woningbouwvereniging Smallingerland, augustus 1996, p. 2)

Integrale aanpak

De wijk werd verdeeld in zeven deelgebieden. Al voor dat de bewoners werden ingelicht, was er een specifiek plan gemaakt door de corporatie over het doorbreken van de lange rijen woningen. In de eerste plaats wilde men een aantal woningen slopen. Een tweede maatregel om de wijk qua uiterlijk attractiever te maken, was het plaatsen van kappen en het doorbreken van de glasrij op de bovenverdieping. Dit laatste werd gedaan door het gebruik van metselwerk en werzalit, een soort kunststof die kan worden geverfd. Ten derde werden de woningen in het minst gewilde gedeelte voorbestemd voor de verkoop. Dit zou echter pas

gebeuren wanneer de woningen aan de buitenkant waren verbeterd. Daarnaast konden kopers bij de verkoop ook een aanneemcontract voor de verbetering van het casco nemen. Het besluit tot verkoop van deze woningen volgde uit de constatering dat na alle noodzakelijke ingrepen de woningen te duur zouden worden voor de verhuur. Daarnaast speelde het argument dat koopwoningen een positieve uitstraling aan de wijk geven.

Toen de plannen waren opgesteld, werden eerst de bewoners van de te slopen huizen benaderd. Daarna werd per deelgebied voorlichting gegeven over de integrale wijkaanpak. De huurprijzen werden op een standaardprijs van fl. 421,- vastgesteld. Deze standaardhuurprijs was het uitgangspunt voor de berekening van de huurprijs na woningverbetering. Na verbetering mocht de maximale huurprijs niet meer dan fl. 525,- bedragen. Vanuit de bodemprijs kon men kiezen voor extra voorzieningen zoals een cv-combiketel, dubbel glas en het verwijderen van de wand tussen woonkamer en keuken. Veel verbeteringswerkzaamheden werden gratis verricht om de huurprijzen zo laag mogelijk te houden. (Osinga, I., 1995)

De bewoners mochten zelf uit een aantal varianten kiezen wat voor soort verbouwing zij wilden in de woning. Ongeveer 90% van de bewoners koos voor het verplaatsen van de keuken en een aangebouwde berging. Er zijn acht kappen op woningen in de wijk geplaatst waardoor 16 woningen de beschikking hebben over een ruime zolder met een of twee extra kamers. Daarnaast hebben de kappen bijgedragen aan het doorbreken van het saaie uiterlijk van de woningen.

Na de voorlichting over de plannen accepteerde circa 60% van de bewoners het eerste aanbod. Bij de mensen die iets anders wilden, werd geprobeerd een alternatieve invulling te realiseren. En anders werd gepoogd deze mensen elders te plaatsen. Bij de huurwoningen is dit proces verspoedig gelopen, bij de koopwoningen gaf het meer problemen. Veel mensen vonden de herinrichtingskosten en verhuiskosten te weinig.

Veel bewoners moesten tijdelijk naar de wijk De Trisken, wat wrevel opwekte. De wijk ligt vrij ver uit het centrum. Daar komt nog bij dat verhuizen geen aangename bezigheid is. De herinrichtings- en verhuiskosten zouden, in ieder geval ten dele, vergoed worden. Voor de eerste 36 woningen heeft de corporatie echter een voorschot moeten geven doordat er nog geen besluit was genomen over de vergoeding door de gemeenteraad. De corporatie heeft de eerste mensen fl. 4000,- gegeven in de hoop dat de gemeente die bedrag aan ieder huishouden zou bijdragen. De gemeente heeft later hiermee ingestemd. Was dit bedrag lager uitgevallen, dan waren er duidelijk meer problemen geweest om de mensen te laten verhuizen. (Osinga, I., 1995)

Om in de wijk meer differentiatie in de bevolkingssamenstelling te bewerkstelligen, werd naast het verkopen van woningen ook een aantal woningen geschikt gemaakt voor ouderen. In enkele woningen werd bijvoorbeeld een slaapkamer op de begane grond gecreëerd. De bovenverdieping werd echter niet van de huizen afgehaald aangezien dat teveel kosten met zich mee zou brengen. Daarnaast zou die ingreep al te veel afbreuk doen aan het beeld van de woningen.

Participatie van de gemeente

De gemeente was ruim van te voren ingelicht over de plannen van de corporatie. Zij had kunnen meewerken aan deze plannen. De gemeente werd gevraagd om de omgeving en voornamelijk de straten aan te pakken. De woonomgeving is echter slechts summier aangepakt. De corporatie heeft getracht de gemeente te stimuleren door middel van vergaderingen, brieven en een rondleiding door de wijk met Burgemeester en Wethouders. De corporatie heeft Woldwijk-Midden in Hoogezand als voorbeeld genomen voor de eigen aanpak. Zij zijn daar op bezoek gegaan, waarbij ook de gemeente uitgenodigd was. Deze heeft echter niet gereageerd. De gemeente gaf ondanks dit gebrek aan participatie wel in een vroeg stadium toestemming om de woningen te slopen en te verkopen. (Osinga, I., 1995)

Effecten van de aanpak

Het oorspronkelijke vijfjarenplan voor de aanpak van de Venen is uiteindelijk teruggebracht geworden tot twee jaar. De verkoop van en de verbeteringen aan de huizen zijn zeer spoedig verlopen. Eind '96 moesten echter nog wel vijf van de zestig te verkopen huizen verkocht worden. De reden hiervoor is dat de huidige bewoners nog niet willen vertrekken.

Wat betreft het doorbreken van de eentonigheid in de wijk en het aanbrengen van wijkverbeteringen kan gesteld worden dat dit gelukt is. De sloop van de woningen heeft hieraan bijgedragen, alsmede het doorbreken van de grote hoeveelheid glas in de woningen. De wijk ademt hierdoor niet langer een saaie, grijze sfeer uit.

Ook met betrekking tot de eigendomsverhoudingen kan opgemerkt worden dat hierin door de integrale wijkaanpak verandering is gekomen. Zestig woningen zijn koopwoningen geworden.

Volgens de woningbouwcorporatie is de ingreep in de Venen een groot succes geweest. Als belangrijke factoren hiervoor ziet men dat de bewoners van meet af aan positief waren over de plannen. Ook het kunnen kiezen uit verschillende maatregelen werd zeer gewaardeerd door zowel de kopende als de hurende bewoners. (Osinga, I., 1995). Het succes heeft de corporatie er toe gebracht eenzelfde aanpak toe te passen in de wijk De Wiken in Drachten (Woningbouwcorporatie Smallingerland, augustus 1996, p. 9). De vraag

naar Simplexwoningen in De Venen is aanzienlijk toegenomen en betreft nu veel meer dan vroeger een positieve in plaats van een negatieve keuze. Er is zelfs weer sprake van een wachtlijst.

Bronnen

Osinga, I. , Integrale wijkaanpak, een nieuwe kans voor na-oorlogse woonwijken, Groningen, Thorbecke Academie Inspectie volkshuisvesting-noord, juni 1995

Woningbouwvereniging Smalingerland, Projectnieuws augustus 1996, nummer 2

Statistische gegevens van de gemeente Smalingerland

5.5 Koopwoningen in de Schilderswijk

Problematiek

De Schilderswijk in Den Haag geldt als een van de grootste stadsvernieuwingswijken van Nederland. Zoals in zoveel stadsvernieuwingsgebieden ontstond tegen het einde van de stadsvernieuwingsoperatie, begin jaren negentig, bij bestuurders en betrokken professionals het inzicht dat de woningvoorraad weliswaar succesvol vernieuwd was, maar dat de Schilderswijk nog altijd weinig geliefd was. Statistieken wezen er bovendien op dat de wijk nog altijd als een achterstandswijk beschouwd mocht worden: veel allochtonen, lage inkomens, een achterblijvende inkomensontwikkeling, enzovoort. Op de ranglijst van het "probleemcumulatiegemiddelde" stond de Schilderswijk in 1990 bovenaan (Boelhouwer, 1997). Ook in de sfeer van leefbaarheid waren er problemen: criminaliteit en overlast. Politiek werd met name de probleemcumulatie steeds meer als onwenselijk beschouwd. Bestrijding van "gesegregeerde inkomenswijken" werd inzet van de nog resterende investeringen in de oude wijken.

Aanpak

Oplossingen werden enerzijds gezocht in technisch en sociaal beheer. In het beleidsplan Schilderswijk Centrum 1994-1998 bijvoorbeeld, neemt beheer een prominente plaats in. Anderzijds besloot de gemeente om enkele nog resterende sloop/nieuwbouw projecten te bestemmen voor een andere doelgroep: kopers. In de Schilderswijk werden twee koopprojecten gerealiseerd, aan de Vaillantlaan en aan de Houtzagerij. Deze projecten zijn, zij het met enige moeite, succesvol aan de man gebracht.

Resultaten

De effecten van de koopprojecten zijn geëvalueerd en laten zich goed vertalen naar de drie invalshoeken.

Sociaal-economisch is er nog niet veel te zeggen. De kopers zijn duidelijk ander publiek dan de doorsnee Schilderswijker. Er is dus meer differentiatie. De projecten zijn echter zo klein van omvang zijn dat het effect op de totale Schilderswijk nihil is. In 1995 staat de Schilderswijk nog altijd nummer 1 op de ranglijst van "probleemcumulatiegemiddelden".

Sociaal-culturele effecten zijn geëvalueerd in de zin van betrokkenheid van de bewoners met de woonomgeving. De meningen over deze effecten zijn verdeeld. De gemeente, de aannemer en de corporatie bespeuren signalen die duiden op een grotere betrokkenheid bij de kopers dan bij huurders. Ongeveer de helft van de buurtbewoners deelt deze mening, de andere helft ziet geen verschil. Dit bevestigt de bevinding uit ander onderzoek dat betrokkenheid vooral samenhangt met woonduur en niet met eigendom. De woonduur in de nieuwbouwcomplexen is nog te kort om iets te kunnen zeggen. Saillant detail is dat het merendeel van de kopers een niet-Nederlandse achtergrond heeft (Hindoestaans-Surinaams). Het is niet bekend wat dit voor effect heeft op de woonbeleving.

Ook ruimtelijk-economisch is het nog te vroeg om harde conclusies te trekken. De koopwoningen hebben de markt voor koopwoningen in de Schilderswijk opengebrouwen. Die markt is echter niet oneindig. De Schilderswijk blijft een wijk met een lage status. Ook in andere stadsvernieuwingsgebieden worden koopwoningen ontwikkeld, zodat het gevaar bestaat dat al deze initiatieven elkaar gaan beconcurreren. Het moet nog blijken of voor de koopwoningen bij tweede verkoop ook zo gemakkelijk kandidaten zijn te vinden.

Inmiddels is de Vaillantlaan geen incident meer en zijn er meer koopprojecten in de Schilderswijk en in andere stadsvernieuwingswijken ontwikkeld. Het *upgraden* van stadsvernieuwingswijken heeft in Den Haag prioriteit gekregen. De gemeente is, in samenwerking met de woningcorporaties, bezig om voor de gehele gemeente wijkplannen op te stellen. Voor zover het stadsvernieuwingsgebieden betreft zijn het verbeteren van de woningmarktpositie en het bestrijden van probleemcumulatie daarin belangrijke doelstellingen en het aantrekken dan wel vasthouden van mensen met midden- en hogere inkomens een belangrijk middel.

Conclusies

Van alle in dit hoofdstuk behandelde voorbeelden is de Schilderswijk het duidelijkst mede door doelstellingen op gebied van bevolkingssamenstelling beïnvloed. In alle andere gevallen was de bevolkingssamenstelling vooral een afgeleid probleem, in Den Haag stond het veranderen van de bevolkingssamenstelling centraal. De koopwoningen konden van de grond komen omdat de gemeente het bestrijden van "gesegregeerde inkomenswijken" voorstond. Daarnaast was het openbreken van de koopmarkt en daarmee het verbeteren van de marktpositie van de Schilderswijk een belangrijk doel. De koopwoningen in de Vaillantlaan en aan de Houtzagerij markeren de overgang van de klassieke stadsvernieuwing naar een meer integrale benadering van investeren in bestaande wijken.

Inmiddels zijn ook twee andere koopprojecten in bestaande Haagse wijken geëvalueerd, te weten Schermerkwadrant, gelegen in Moerwijk en Kaapstraat in Transvaalkwartier (Kruythoff e.a., 1997). Ook deze twee projecten zorgden voor differentiatie in het overwegend goedkope woningaanbod van de desbetreffende wijken. Bovendien gaat het om eengezinshuizen (in Kaapstraat ook om appartementen, maar die zijn hier buiten beschouwing gelaten). Het profiel van de eerste bewoners geeft te zien

dat beide projecten er in zijn geslaagd huishoudens met een bovenmodaal inkomen en gezinnen met kinderen (voorlopig) voor de stad te behouden en de inkomensstructuur van de wijk te versterken. De herkomst van de nieuwe bewoners is echter verschillend. De kopers in Schermerkwadrant zijn uit alle delen van Den Haag afkomstig, in Kaapstraat voornamelijk uit de buurt zelf en uit de aangrenzende Schilderswijk. Opvallend in de Kaapstraat is een hoog aandeel bewoners van niet-Nederlandse origine, vergelijkbaar met de hierboven beschreven projecten in de Schilderswijk. De buurtoriëntatie van de nieuwkomers in Moerwijk is vooralsnog gering; men stapt in de auto om elders boodschappen te doen. De winkels in Moerwijk vindt men niet aantrekkelijk. Onder de bewoners van de Kaapstraat is de oriëntatie op de eigen buurt groter.

Schilderswijk, Den Haag

De koopwoningen aan de Vaillantlaan in de Schilderswijk zijn gebouwd door woningstichting VZOS. Dit was niet zonder risico, aangezien de Schilderswijk een lage status heeft. Het bouwen van koopwoningen ging dan ook gepaard met investeringen van de gemeente in de woonomgeving en in de leefbaarheid van de wijk. Daarnaast heeft VZOS zelf het model van Groeiend Eigendom toegepast om de risico's te beperken. Dit model houdt in dat de bewoners altijd zonder schuld hun woning kunnen verlaten, ook wanneer de waarde van de woningen drastisch gedaald is. De VZOS kan deze woningen dan omzetten in huurwoningen. De ingrepen aan de Vaillantlaan maken deel uit van het stedenbouwkundig plan voor deze laan en zijn omgeving van architect Jo Coenen. Deze plannen zijn bedoeld om de omgeving meer allure te verschaffen.

De plannen

Het was eerst de bedoeling de plannen in de sociale-huursector te realiseren. Woningstichting VZOS besloot echter de 43 koopwoningen op de hoek van het Vaillantplein als sociale-koopwoningen op de markt te brengen. Hoewel dit al goedgekeurd was door de Welstandscommissie, was het adviesbureau Akro Consult van mening dat de woningen niet helemaal geschikt waren om als koopwoning te exploiteren. De woonkamer zou te klein zijn en door de inspringende gevel moesten de woningen op de bovenste etage een meter diepte inleveren. Ook bij de aanvraag voor een GIW-garantie bleek dat aan koopwoningen strengere eisen worden gesteld dan aan huurwoningen. Dit heeft geleid tot enige aanpassingen aan het ontwerp.

Doordat het project aan de Vaillantlaan het eerste koopwoningenproject voor VZOS was, waren de medewerkers van mening dat de organisatie van de stichting nog niet goed was afgestemd

op koopprojecten. Deze vergen beduidend meer tijd dan het realiseren van sociale-huurwoningen en ook het verkoopproces duurt langer. Achteraf beschouwd kan geconcludeerd worden dat te snel is gestart met de verkoop.

De financiering

Het gegeven dat de woningen aan de Vaillantlaan zijn gerealiseerd als sociale koopwoningen, betekent dat voor deze woningen een inkomensafhankelijke subsidie wordt verstrekt. Deze subsidie varieert tussen fl. 5.000,- (bij een belastbaar inkomen van maximaal fl. 58.500,- in 1991) tot maximaal fl. 45.800,- wanneer het inkomen lager ligt.

Daarnaast heeft de gemeente een bijdrage geleverd in de vorm van subsidies voor plaatselijk verschillende omstandigheden en een subsidie voor zogenoemde SAP-gevels (Stedenbouwkundig en Architectonisch Plan). Voor de grond is fl. 25.000,- (incl. BTW) per woning gerekend.

De verkoopcampagne

De verkoopcampagne van de huizen is gestart door middel van advertenties in diverse lokale kranten. Daarnaast zijn een kleine 9.000 strooifolders met informatie over het project huis-aan-huis bezorgd. Al met al hebben 373 mensen gereageerd via de bijgevoegde antwoordkaart of de coupon in de krant. Deze mensen hebben vervolgens een belangstellingsformulier en een vragenformulier met betrekking tot schulden, inkomen en woningvoorkeur gekregen. Hiervan zijn er uiteindelijk weer 122 geretourneerd. Dit overtrof duidelijk de verwachtingen van de betrokken partijen.

Tijdens gesprekken die daarna met de belangstellenden gevoerd werden, is toch nog een groot deel van de 122 gegadigden afgevallen. Een eerste reden hiervoor was het negatieve beeld van de Schilderswijk. Daarnaast waren er voor sommige problemen met de financiering. De belangstellenden werden beoordeeld door de bank die de

projectfinanciering verstrekt. Vaak bleken potentiële kopers wel voldoende inkomen te hebben om de woning te kopen. Maar deze inkomsten werden vaak verkregen uit tijdelijk werk, gedeeltelijk zwart werk en allerlei onregelmatige, niet vastgelegde toeslagen. Hierdoor voldeed een deel van de belangstellenden weer niet aan de eisen van de bank. Een laatste knelpunt waren de woningen zelf. De driekamerappartementen bleken niet aan te sluiten bij de wensen van de huishoudens. De groep aspirant-kopers bestond voor een aanzienlijk deel uit grote huishoudens die hun familie in de woning wilden kunnen ontvangen. De verkoop van de vijfkamerwoningen was dan ook geen enkel probleem. Dit had ook te maken met het relatief geringe prijsverschil tussen de drie- en vijfkamerwoningen.

De verkoop van de laatste twaalf driekamerappartementen wilde niet erg vlotten en is derhalve overgedragen aan een makelaar in de verwachting dat deze een breder publiek zou kunnen bereiken. Dit is inderdaad gelukt.

De kopers

De groep belangstellenden bestond ten dele uit mensen die hun eigen woningen voor de stadsvernieuwing aan de gemeente hadden verkocht en opnieuw wilden kopen. Daarnaast bleek het land van herkomst een rol te spelen. Veel Hindoestaanse Surinamers meldden zich aan. In hun land is het hebben van een eigen woning gebruikelijker dan het wonen in een huurwoning. De locatie van de woningen vormde een derde reden voor de belangstellenden om zich aan te melden. Zij woonden al in de Schilderswijk en hadden daar dus al hun sociale contacten, de kinderen gingen daar naar school en men deed er boodschappen. Daarnaast wilden zij graag in de buurt van het centrum wonen. Het merendeel van de bewoners betreft huishoudens met kinderen.

Opvallend is dat lang niet alle kopers actief op zoek waren naar een woning toen zij hoorden dat er woningen aan de Vaillantlaan en de Houtzagerij te koop waren. Minder dan de helft van de ondervraagden was actief op zoek naar een andere woning. Van degenen die wel op zoek waren, keek de helft uit naar een koopwoning. Dit betekent dus dat het project ook duidelijk mensen aantrok die niet gericht op zoek waren. Hieruit spreekt een positief beeld over de aantrekkingskracht van de woningen.

Van degenen die op zoek waren blijkt slechts een gering deel specifiek een woning in de Schilderswijk of omgeving gezocht te hebben. Het gaat hier met name om kopers van een woning aan de Vaillantlaan. De projecten in de Houtzagerij hebben meer mensen naar de Schilderswijk getrokken die eigenlijk elders een woning zochten. Tot slot is het opmerkelijk dat de meeste bewoners van de Vaillantlaan aangeven dat zij de woning ook gekocht zouden hebben wanneer deze niet gesub-

sidieerd was. Het relatief lage inkomen van de bewoners gaf aanleiding tot een andere conclusie.

De effecten voor de Schilderswijk

Wat betreft de effecten voor de Schilderswijk moet het gehele stadsvernieuwingproject, dus inclusief de Houtzagerij, in overweging genomen worden.

In hoeverre de bouw van koopwoningen geleid heeft tot een verandering in de bewonerssamenstelling, wordt duidelijk wanneer de uiteindelijke kopers vergeleken worden met de bevolking van de Schilderswijk en met de ingeschreven woningzoekenden voor de Schilderswijk. Uit deze vergelijking blijkt dat het aandeel gezinnen onder de kopers aanzienlijk hoger ligt dat bij de bevolking van de Schilderswijk en de woningzoekenden. Daarnaast is de leeftijdsklasse 35-65 sterk vertegenwoordigd onder de kopers. Zoals reeds opgemerkt werd, is een groot deel van de kopers van Hindoestaans-Surinaamse afkomst. Tot slot is een sterke vertegenwoordiging van de hoogste inkomenscategorieën bij de kopers in verhouding tot de bevolking van de Schilderswijk.

huishoudenssamenstelling		
	Schilderswijk	kopers
alleenstaand	44%	14%
twee pers.	19%	13%
gezin met kinderen	23%	66%
éénoudergezin	14%	7%
overig		1%
totaal	100%	100%

Elsinga, 1996, p. 51

leeftijdsverdeling		
	Schilderswijk	kopers
tot 20 jaar	35%	
20-35 jaar	30%	37%
35-65 jaar	29%	62%
65 plus	6%	1%
totaal	100%	100%

Elsinga, 1996, p. 52

De betrokkenen over de wijk

De makelaar: De makelaar ziet zeker een markt voor koopwoningen in Schilderswijk. De doelgroep voor koopwoningen in deze wijk bestaat zijns inziens uit mensen die een band met deze wijk hebben en in de lagere en midden inkomensklasse vallen. Met name de prijsklasse van fl. 150.000,- tot zo'n fl. 225.000,- bieden perspectief. De investeringen van de gemeente hebben naar zijn idee veel verbetering in de woonomgeving gebracht en zo een gunstiger klimaat voor koopwoningen geschapen. Wat betreft de toe-

komst houdt hij echter nog een slag om de arm, in verband met drugs en inbraken. Nog weinig woningen zijn echter voor de tweede keer verkocht.

Gemeente: De inzet van subsidies wordt als verantwoord beoordeeld, omdat doormiddel van de projecten een markt opengeboren blijkt een het aanbod een nieuwe vraag gecreëerd heeft. Ook de gemeente vindt de leefbaarheid sterk verbeterd. Problemen lijken zich vooral te concentreren in het huurdeel van de Vaillantlaan.

Adviesbureau: De draagkrachtige groep is door de projecten voor de Schilderswijk behouden gebleven. Het resultaat is een grote differentiatie in de wijk, wat naar verwachting een positief effect op de wijk zal hebben op termijn.

Aannemer: Deze is van mening dat het bouwen van koopwoningen een positief effect heeft en leidt tot de bouw van meer koopwoningen. Ook op de huurders heeft het een positieve uitstraling, zij werken bijvoorbeeld meer aan het uiterlijk van hun tuin. Een bijdrage van de gemeente is echter wel noodzakelijk. Zij kent de buurt, kan het proces begeleiden en de inrichting van de woonomgeving vorm geven.

De woningcorporatie: Ook deze is van mening dat draagkrachtige Schilderwijkers door de projecten voor de wijk behouden zijn gebleven. Daarnaast werden door hun vertrek uit huurwoningen deze woningen weer vrij gemaakt voor andere groepen. Tevens lijken de kopers meer betrokken bij de buurt dan de huurders. Zij willen

bijvoorbeeld deelnemen in de beheergroep voor het gebied rond de Houtzagerij. Tot slot blijken de projecten een voorbeeldfunctie te hebben vervuld: er worden nu meer koopwoningen ontwikkeld.

De bewoners: Het merendeel van de bewoners is optimistisch over de waardeontwikkeling van de woning. Men vindt, zo blijkt uit een enquête, dat het steeds beter gaat met Schilderswijk. Op de vraag of men mensen kent die een soortgelijke woning zouden willen bewonen, antwoordt meer dan de helft bevestigend. Ongeveer driekwart van de bewoners met Groeiend Eigendom beschouwt zichzelf als echte eigenaar. Tegen de verwachting in geven de bewoners van zowel de Houtzagerij als de Vaillantlaan aan dat zij niet verwachten dat eigenaar-bewoners zich meer bij de buurt betrekken voelen dan huurders.

bronnen

Bovenstaande beschrijving is grotendeels ontleend aan: Elsinga, M. *Evaluatie koopwoningen en groeiend eigendom in de Schilderswijk*, Delftse Universitaire Pers, 96-10, Delft, 1996

Overige bronnen:

Boelhouwer, P.J., *Concentratie, segregatie en probleemcumulatie in Den Haag: naar een ruimtelijke driedeling*, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1997

mondelinge informatie Woningstichting VZOS en gemeente Den Haag

5.6 Schiedam, Nieuwland

Problematiek

Het "geval" Nieuwland is een typerend voorbeeld van een wederopbouwwijk in verval: een overmaat aan allemaal dezelfde, verouderde huuretages, in onbruik geraakte groenstroken en parken en een verouderde, op een groter aantal inwoners en een ander koopgedrag ingestelde winkelstructuur. Dit leidde tot wegtrekken van koopkrachtige gezinnen, instroom van kansarmen (alleenstaanden en allochtonen), afbrokkeling van het voorzieningenniveau en gevoelens van onleefbaarheid bij de nog overgebleven, "oorspronkelijke" inwoners. Zowel bij bewoners als bij de corporaties, de gemeente en de winkeliers leefde sterk het gevoel dat investeren noodzakelijk was.

Aanpak

De aanpak bestaat uit een mix van korte-termijn beheermaatregelen en structurele investeringen, met de nadruk op het verbeteren van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, aanpassen van de winkelstructuur en het aanbrengen van differentiatie

in het woningaanbod. Op die manier wordt gepoogd voorwaarden te scheppen voor het vasthouden en aantrekken van een meer gedifferentieerde bevolking.

De aanpak in Nieuwland is heel breed. Dit komt tot uitdrukking in een combinatie van korte termijn beheer en lange termijn investeringen, uit de combinatie van doelgroepen die men bij een gedifferentieerd aanbod op het oog had (en nog heeft) en uit de deelname van meerdere belanghebbenden en de brede consensus bij alle betrokken partijen omtrent de noodzaak en de richting van de herstructurering.

Resultaten

Een groot deel van de beoogde differentiatie in woningaanbod is inmiddels gerealiseerd. In plaats van uitsluitend portiek- en galerijflats staan er inmiddels ook eengezinswoningen, woontorens en appartementen voor ouderen. Daarmee is tevens een grotere differentiatie aan bewoners ontstaan. Nog uit te voeren projecten moeten de differentiatie en doorstroommogelijkheden binnen de wijk nog verder vergroten. Het is nog te vroeg om van een succesvolle herstructurering te spreken, maar het vertrouwen in de wijk bij alle betrokkenen is groot.

Conclusies

Achtergrond van de herstructurering in Nieuwland was voornamelijk de marktpositie van de wijk. De bevolkingssamenstelling werd als probleem beschouwd vanwege het effect op het draagvlak. Bovendien was het wegtrekken van gezinnen indicatief voor het feit dat de wijk niet meer voldeed aan de eisen van de moderne woonconsument. Concentratie van lage inkomens was wel aan de orde, maar werd meer als afgeleid probleem gezien. Behoud van de goedkope voorraad was zelfs een van de uitgangspunten. Ook met de bevolkingssamenstelling samenhangende leefbaarheidsproblemen speelden in Nieuwland, maar de aanpak was niet primair op deze problemen gericht. De ambities en verwachtingen om met behulp van sociaal beheer structurele verbeteringen aan te brengen in de sfeer van leefbaarheid waren niet groot. In dit opzicht verschilt de benadering sterk van die in de andere grote naoorlogse wijk, Stokkasselt (zie pagina 58). Opmerkelijk is het geloof in de potentie van de wijk en het vertrouwen dat de nu uitgevoerde en nog uit te voeren maatregelen volstaan om de wijk nieuwe toekomstwaarde te geven.

Nieuwland, Schiedam

De wijk Nieuwland in Schiedam is gebouwd in de periode 1948-1965 in de Nieuwlandsche polder. De wijk ligt ingeklemd tussen het stadscentrum (ten zuiden van de wijk) en de spoorlijn Rotterdam-Vlaardingen (ten noorden van de wijk). Nieuwland is wat wel een groene wijk genoemd wordt. Met name aan de noord- en westzijde van de wijk zijn aaneengesloten groengebieden gelegen. De wijk neemt binnen de gemeente Schiedam een belangrijke plaats in aangezien een

kwart van alle woningen in Schiedam in deze wijk staat.

Eind jaren tachtig was Nieuwland een duidelijke huurderswijk. Van de 6.700 woningen behoorden er 5.600 tot de sociale huursector. Dit waren voornamelijk galerij- en portiekflats van vier verdiepingen. Van deze flats waren 200 woningen in het bezit van de Woningbouwvereniging Schiedam. De overige waren in bezit van de Woningstichting Noordvest. Wat betreft prijsniveau bevond de woningvoorraad zich aan de onderkant van de markt. Er waren zes winkelcon-

concentraties, die voornamelijk wijkverzorgend karakter hadden.

De problemen

Een verouderd product

Markttechnisch gezien was het woningaanbod reeds medio jaren tachtig sterk verouderd. De woningen waren klein: 40% bestond uit drekamerwoningen van 50-60 m² en 50% was een vierkamerwoning van 60-75 m². Ook wat betreft bouwtype was de woningvoorraad zeer eenzijdig: 98% van de woning was gestapeld. De woontechnische en bouwfysische kwaliteit was matig te noemen.

De beeldvorming van de wijk was slecht. Het bleek moeilijk om geschikte kandidaten te krijgen voor de woningen. Kortom: Nieuwland dreigde steeds verder achter te raken ten opzichte van de andere wijken in Schiedam. Een ander aspect dat het wegtrekken van ouderen bevorderde, was de slechte bereikbaarheid van hun woningen.

Ook de plaatselijke middenstand kampte met problemen door teruglopen draagvlak en gewijzigd consumentengedrag. Veel werd gekocht op de vrijdagmarkt en steeds minder in de winkels. Daarnaast zocht de consument naar plaatsen waar meerdere producten in een keer kunnen worden aangeschaft.

Concentratie zwakke groepen

Nieuwland werd gekenmerkt door een concentratie van kansarme groepen. In de wijk woonden eind jaren tachtig 15.000 inwoners, ruim 20% van de stedelijke bevolking. Veel oorspronkelijke bewoners woonden er nog, maar de meeste kinderen van destijds hadden de wijk inmiddels verlaten. Sinds het midden van de jaren '80 neemt het aantal kinderen weer toe in verband met de vestiging van allochtonen in de wijk. Met name jonge alleenstaanden en niet-Nederlandse gezinnen werden aangetrokken. Een aanzienlijk deel van de huishoudens behoorde tot de groep minima en uitkeringsgerechtigden: iets meer dan de helft van de huishoudens had in 1989 een bruto-inkomen dat minder fl. 40.000,- bedroeg. Voor heel Schiedam betrof dat ongeveer een derde van de huishoudens.

Leefbaarheid en woonbeleving

In de wijk Nieuwland was er duidelijk sprake van gespannen verhoudingen tussen de verschillende leefculturen. Het oudere deel van de bevolking, dat veelal gevormd werd door de oorspronkelijke bewoners, kwam steeds vaker in botsing met met name de jongere bevolking. Door deze botsende leefstijlen kwam een uittocht van ouderen uit de wijk op gang. Het aantal huishoudens dat zich iets aan de woonomgeving gelegen liet liggen, nam sterk af.

De woonbeleving stond verder onder druk de magere kwaliteit van de woonomgeving. De wijk

kwam door de opzet onpersoonlijk en saai over. Vrijwel nergens werd op de begane grond gewoond. Daarnaast was er nauwelijks variatie in woonblokken, straten en woonvoorzieningen.

Bezuinigingen op het onderhoud van groenvoorzieningen hadden ook duidelijk hun sporen nagelaten: de vervuiling nam hand over hand toe. In combinatie met de slecht verlichte fiets- en wandelpaden werd door de hoge struiken een gevoel van onveiligheid door het merendeel van de bewoners ervaren. Ruim 60% voelde zich onveilig op straat 's avonds, waarbij de angst voor geweld en mishandeling overheerste.

De aanpak

In 1988 is, nadat Nieuwland als stadsvernieuwingsgebied is aangewezen, door de gemeente een projectteam in het leven geroepen, waarin onder meer vertegenwoordigers van de woningstichting, de ambtelijke diensten en de winkeliersverenigingen zitting hadden. Dit team heeft in fasen een integraal beheerplan opgesteld. Op basis van een sterkte-zwakte analyse van de wijk zijn 37 aanbevelingen geformuleerd. Als sterke punten van de wijk werden hierbij gezien:

- de ligging dicht bij het centrum;
- de goede ontsluiting zowel over de weg als per o.v.;
- de nieuwe metrolijn en de bijbehorende metrostations (in aanleg);
- het bestaan van een breed draagvlak voor het Beheerplan en de maatregelen die daaruit voortvloeien.

Met aanbevelingen met betrekking tot het dagelijks beheer kon direct gestart worden. De plannen voor strategisch beheer werden verwerkt in een stedenbouwkundig basisplan met een beschrijving van de aanpak voor de komende tien jaar. De voorgestelde aanpak was met name gericht op vier verschillende aspecten van de wijk die onderling sterk met elkaar samenhangen: de woningen, de woonomgeving, de winkels en bedrijven en de voorzieningen.

Eisen voor de aanpak waren dat het direct effect moest hebben op het dagelijks leven in de wijk en tevens gericht moest zijn op de toekomst. Op de langere termijn, zo is het streven, "moet Nieuwland weer een aantrekkelijke wijk zijn die de vergelijking met overige wijken in Schiedam glansrijk kan doorstaan."

Aanpak van woningen en woningbouw

Het werd belangrijk gevonden dat in de wijk zoveel mogelijk goedkope woningen behouden bleven. Voor veel woningen is derhalve een bescheiden aanpak voorgesteld. Tegelijkertijd moet het mogelijk worden om, als de woonwensen veranderen, binnen de wijk te verhuizen naar een ander type woning. Hierbij kan gedacht worden aan een eengezinswoning of een ouderenwoning.

Beide typen woningen waren onvoldoende aanwezig in de wijk.

De nieuwbouw richt zich dan ook op het in de wijk brengen van nieuwe typen woningen. Specifiek wordt hierbij aan woningen voor de volgende groepen gedacht:

- huishoudens met kinderen (huur- en koopwoningen, met name eengezinswoningen);
- senioren/50+ (huur- en koopwoningen, met name appartementen);
- zorgbehoevende ouderen (huurwoningen, met name appartementen);
- één- en tweepersoonshuishoudens met een wat hoger inkomen en gezinnen in opbouw (koopwoningen, met name appartementen en eengezinswoningen).

Het totaal aantal woningen moest van 6700 in 1993 groeien tot ruim 7000 woningen in het jaar 2000. Op plaatsen van oude bedrijfsgebieden en te slopen scholen worden 880 nieuwe woningen gebouwd. Hiervan zijn er 500 bestemd voor gezinnen. Dit zijn dan met name eengezinswoningen. Honderd woningen zijn bestemd voor ouderen. De resterende 280 woningen zijn ruime, comfortabele appartementen.

Voor de sociale huursector werd besloten een tweesporen beleid te volgen. Ongeveer 2000 woningen krijgen een kleine verbetering en behouden een laag huurniveau. De huur voor deze woningen zal ten gevolge van de renovatie slechts met fl. 10,- tot maximaal fl. 30,- stijgen. Voor circa 1300 woningen is een meer ingrijpende renovatie gepland. De huur van deze woningen zal dan ook met fl. 50,- tot maximaal fl. 200,- per maand stijgen.

Daarnaast is door het projectteam voorgesteld om bij 17 flatblokken een lift te plaatsen, waardoor maar 450 zonder trappen bereikbaar worden.

De eigenaren van ongeveer 1000 woningen in particulier bezit worden door de gemeente met subsidies gestimuleerd om achterstallig onderhoud weg te werken.

De woonomgeving

Ook parken, pleinen en grotere wegen worden aangepakt. Parken worden volledig heringericht. De terreinen tussen de flats worden verbeterd door terreinspecifieke maatregelen. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van speelplaatsen, van paden, of van beplanting. Om het rommelige karakter van de groenstroken bij de flats tegen te gaan, is de uitgifte van vergunningen aan bewoners om een deel van deze groenstroken in gebruik te nemen voorlopig stop gezet.

Winkels en bedrijven

In 1991, ten tijde van de opstelling van het plan van aanpak, waren op zes plaatsen in Nieuwland winkels geconcentreerd. In vrijwel iedere concentratie was sprake van leegstand.

Voor de winkelcentra is een centraal winkelgebied benoemd. Dit is het winkelcentrum aan de Mgr. Nolenslaan dat geografisch gezien midden in Nieuwland ligt. Deze centrale functie moet tot uitdrukking gaan komen in een evenwichtig aanbod in dit centrum van dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen en de daarmee samenhangende vormen van dienstverlening. Daarnaast wordt een nieuw voetgangersgebied aangelegd, met kiosken, parkeerplaatsen en beplanting. Een van de vroegere centra is omgevormd tot een ruime buurtwinkel.

Sociaal beheer

De sociale wijkaanpak is sterk aan de fysieke wijkaanpak gerelateerd. Door een grotere differentiatie in woningen verwacht men namelijk een gedifferentieerde bevolking aan te trekken, waaruit een afname van de problemen voort zou moeten vloeien.

Een echte sociale aanpak van de wijk is nog niet van de grond gekomen. Het oorspronkelijk idee van the projectteam om voor de sociale aanpak een wijkontwikkelingsmaatschappij in het leven te roepen, is niet gelukt. Tot de taken van een dergelijke maatschappij zou onder meer horen het ontwikkelen van een werkgelegenheidsplan. Op dit moment ligt het ambitieniveau lager en tracht de projectgroep Welzijn de activiteiten gericht op sociaal beheer te coördineren.

Daarnaast is een wijkcoördinator ingesteld. Het idee is om middels deze coördinator ook de problemen binnenhuis aan te pakken, waaronder vereenzaming en integratie van allochtone en autochtone bewoners.

Tevens wordt het onderwijs aangepakt. Met behulp van verschillende projecten poogt men het hoofd te bieden aan taalproblemen van allochtone kinderen op school. Ook is een experiment gestart met centrale opvang van niet-Nederlandse kinderen

Resultaten

Op dit moment zijn door de Woningstichting Noordvest reeds 380 woningen opgeleverd. Daarvan behoren 147 woningen niet tot de sociale huursector. De koopwoningen vallen merendeels in de prijscategorie fl. 156.000 tot fl. 220.000,-. Markttechnisch worden woningen met een prijs tot ongeveer drie ton in de wijk nog verkoopbaar geacht. Voor de woningen zijn geen speciale financieringsmaatregelen getroffen. De kopers moeten gewoon aan de bancaire eisen voldoen.

Recent zijn 63 appartementen met huren van rond de fl. 1.100,- opgeleverd. Ook projectontwikkelaars zijn inmiddels in Nieuwland actief, soms in samenwerking met de woningstichting.

Naar verwachting zal het aantal inwoners de komende jaren stabiel blijven of wellicht nog wat toenemen. De laatste vijf jaren is de bevolking van Nieuwland aan het ontgrijzen. Zowel de

groep kinderen als de leeftijdsgroep tot 50 jaar neemt toe, terwijl tegelijkertijd het aantal ouderen terugloopt. Dit lag ook in de lijn van de verwachtingen van het projectteam.

Het aandeel van de niet-Nederlanders ligt in Nieuwland hoger dan gemiddeld in Schiedam. Zowel in Nieuwland als binnen geheel Schiedam is het percentage niet-Nederlanders de afgelopen zeven jaar bijna verdubbeld. Hierbij is de stijging binnen Nieuwland echter wel hoger dan binnen Schiedam als geheel (99% versus 72% groei). Het is moeilijk een goed beeld van de inkomensverdeling te krijgen. Tot ca. 1992 zijn hier namelijk geen cijfers van bekend.

Wat betreft differentiatie is de herstructurering volgens communicatiemedewerkster T. Hurkmans geslaagd te noemen. De wijk geeft een gedifferentieerder beeld wat betreft woningen. In plaats van uitsluitend portiek- en galerijflats staan er inmiddels ook eengezinswoningen, woontorens en appartementen voor ouderen. Door deze differentiatie in woningen is tevens een grotere differentiatie in de bewoners ontstaan. Van de nieuwbouwwoningen was de helft bestemd voor bewoners van de slooplocaties. Daarbij moeten zij echter wel aan de 'gewone' (inkomens)eisen voldoen. De overige woningen zijn verhuurd aan bewoners die van buiten de wijk kwamen.

Ook wat betreft de koopwoningen golden de gewone eisen voor de kopers. Deze woningen hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld in het aantrekken van nieuwe mensen voor de wijk.

Als toekomst voor de wijk (2000-2005) wordt een wijk gezien die een leefbaarder woon- en leefklimaat heeft. De wijk wordt bevolkt door een (sociaal-economisch) brede bevolkingsgroep. Doorstroming binnen de wijk naar een betere woning zal mogelijk zijn in dit beeld. De monotonie van woningtypen en financieringscategorieën zal een feit zijn. Door dit alles zal de wijk een beter imago hebben in de toekomst, zo luidt de verwachting.

Bronnen

Kalle, E., et. al., *Zorg om naoorlogse stadsvernieuwingswijken, stedelijke en regionale verkenningen 8*, Delft, Delftse Universitaire Pers, 1996

Projectteam Nieuwland, *Perspectieven voor Nieuwland*, Schiedam, Gemeente Schiedam, 1993
telefonisch gesprek met mevrouw T. Hurkmans, communicatiemedewerkster van Woningstichting Noordvest, 27 mei 1997

Woningstichting Noordvest, *Evaluatie Nieuwland, een terugblik en een visie (concept)*, Schiedam, februari 1997

5.7 Conclusies

De in de voorgaande paragrafen beschreven "cases" laten zien dat de praktijk van de herstructurering zeer divers is. Een poging tot overkoepelende conclusies zal worden ondernomen door de vijf voorbeelden te beschouwen tegen het licht van het hypothetische wijkontwikkelingsmodel uit het voorgaande hoofdstuk (zie figuur 6, pagina 41). De volgende zaken vallen dan op:

Probleemanalyse en doelstellingen

In de probleemanalyse en daaraan gekoppeld de beleidsdoelstellingen overheerst de zorg om de aantrekkingskracht van de wijk. Dit speelde het sterkst in de plaatsen buiten de Randstad (De Venen, Drachten; Pauwenburg, Vlissingen), waar reeds verhuurproblemen optraden, maar ook in Nieuwland (Schiedam) en Stokhasselt (Tilburg) werd geconstateerd dat de wijk niet (meer) aantrekkelijk genoeg was voor de hedendaagse woonconsument. Signalen in die richting waren leegstand, weigeringen, instroom van "probleemgevallen" en een hoog aandeel lage inkomensgroepen. Maar ook was er de simpele constatering dat de woningen verouderd (Drachten) of gehorig (Tilburg) waren of dat er gewoon een overschot was aan gestapelde huurwoningen (Vlissingen). Opvallend is dat in de gevallen waar duidelijk sprake was van

(dreigende) leegstand (Drachten en Vlissingen) het initiatief tot herstructureren van de corporaties afkomstig was.

Leefbaarheidsproblemen worden vooral als afgeleide problemen gezien, als symptomatisch voor de verminderde aantrekkingskracht van de wijk. Alleen in Stokkasselt vormde de leefbaarheid een belangrijke doelstelling op zichzelf. Wel wordt geconstateerd dat een verminderde leefbaarheid verder verval in de hand werkt. In Paauwenburg ging een periode van snel verminderende leefbaarheid vooraf aan grootschalige leegstand.

Ook de samenstelling van de bevolking wordt meer beschouwd als signaal van verminderde aantrekkelijkheid dan als probleem op zich. Alleen in Den Haag vormde het bestrijden van “gesegregeerde inkomenswijken” de primaire beleidsdoelstelling. In de overige voorbeelden was het veranderen van de bevolkingssamenstelling niet het hoofddoel van herstructurering.

Aanpak

De aanpak bestond in alle vijf de bestudeerde gevallen in de eerste plaats uit investeren in de ruimtelijke kwaliteit, en dan met name de woningvoorraad. Het meest rigoureuus gebeurde dat in Paauwenburg, waar substantiële sloop en nieuwbouw van koopwoningen gezien de probleemanalyse het meest voor de hand lag. *En passant* is daar ook de stedenbouwkundige structuur aangepakt. Ook in Drachten was de aanpak voornamelijk fysiek. Zowel in Paauwenburg als in De Venen mag het “uit de markt nemen” van niet meer gewilde woningen een logische stap worden beschouwd. Ook in Stokkasselt en Nieuwland is (wordt) geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. In Stokkasselt valt op dat gewerkt is met het begrip “basiskwaliteit”, een soort norm voor ruimtelijke kwaliteit. Het meest bescheiden in fysiek opzicht waren de koopprojecten in de Schilderswijk. Op het schaalniveau van de gehele wijk gaat het daar maar om kleine projecten.

Het beïnvloeden van selectieve verhuisbewegingen door te sleutelen aan de toegankelijkheid komt als beleidsinstrument niet expliciet naar voren. Impliciet is echter wel degelijk geselecteerd, al was het maar omdat kopers voor de bank aan inkomenseisen moesten voldoen. Deze inkomenseis heeft bijvoorbeeld in Den Haag een sterk selecterend effect gehad; veel belangstellenden konden niet aan deze eis voldoen. Andere toegepaste vormen van selectie zijn het voorrang verlenen aan buurtbewoners en het aanbieden van te verkopen huurwoningen aan zittende huurders.

Wijkbeheer en toezicht speelde in de hier bestudeerde cases slechts een bescheiden rol als beleidsinstrument. Dit spoort met de probleemanalyse, waarin leefbaarheidsproblemen meestal niet als de kern van de negatieve wijkontwikkeling worden gezien. In De Venen is bewust weinig energie gestoken in sociaal beheer, omdat daarvan geen structurele verbeteringen werden verwacht. In Nieuwland is sprake van een brede aanpak, waarvan korte termijn beheer onderdeel uitmaakt. In Paauwenburg heeft intensief beheer, onder meer met de inzet van een huismeester, het verval nog een tijdje kunnen uitstellen, maar uiteindelijk niet kunnen tegenhouden. De grootste

rol voor beheer is weggelegd in Stokhasselt, waar participatie en integratieprojecten zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid.

Effecten

De effecten van de wijkgerichte aanpak zijn het duidelijkst in de cases waar de meest ingrijpende maatregelen zijn genomen, en waar het verval ook het verst was voortgeschreden. In Paauwenburg en De Venen is de aantrekkingskracht van de wijk aanzienlijk verbeterd, hetgeen tot uitdrukking komt in een betere verhuurbaarheid van de resterende huurwoningen en in positieve signalen van bewoners. Dit laatste wijst ook op een verbeterde leefbaarheid. Effecten op het gebied van bevolkingssamenstelling werden hier niet expliciet beoogd en zijn dan ook niet bekend. Er mag echter worden aangenomen dat met de toename van het aandeel koopwoningen de inkomenspositie van de twee wijken verbeterd is. Bij alle betrokkenen overheerst het gevoel dat een negatieve spiraal is omgebogen in een positieve.

De aanpak in Nieuwland (Schiedam) is het meest integraal. De ervaringen tot nu toe zijn hoopgevend, maar het is nog te vroeg om te constateren dat de negatieve spiraal in een positieve is omgebogen. Stokhasselt is geen onverdeeld succes. Ondanks dat de wijk nu objectief gezien voldoet aan de normen van "basiskwaliteit" slaagt Stokhasselt er niet in het negatieve imago van zich af te schudden. De effecten van sociaal beheer en toezicht zijn in Stokhasselt wel overwegend positief, echter weinig structureel. Er moet continu aan worden getrokken.

In de Haagse Schilderswijk, waar differentiatie van de bevolking expliciet een doelstelling was, is dit doel ook bereikt, zij het dat effect het op het schaalniveau van de wijk slechts gering is. Alle in de hoofdstuk genoemde projecten in Den Haag samen (Schilderwijk, Transvaalkwartier en Moerwijk) laten zien dat differentiatie van het woningaanbod in bestaande wijken door middel van het toevoegen van koopwoningen heeft gezorgd voor het vasthouden dan wel aantrekken van mensen met een hoger inkomen, hetgeen ook de bedoeling was.

Wat de bredere effecten in het complexe geheel van wijkontwikkeling zijn zal nog moeten blijken en kan per wijk verschillend uitpakken. In de Schilderswijk en in het Transvaalkwartier zijn het vooral mensen uit de eigen buurt die hebben gekocht en is de betrokkenheid op de buurt relatief groot. Dit kan positieve effecten hebben op de leefbaarheid en op het draagvlak voor lokale middenstand. Of het negatieve imago van met name de Schilderswijk er echter door doorbroken wordt staat nog te bezien. De nieuwbouwprojecten hebben aangetoond dat het mogelijk is om koopwoningen te bouwen in wijken waar dat tot niet zo lang geleden voor onmogelijk werd gehouden. De waardeontwikkeling van de woningen bij doorverkoop en de verkoopresultaten van nog te ontwikkelen projecten zullen aangeven waar in dit opzicht de grenzen van de mogelijkheden liggen.

In Moerwijk lijkt de betekenis van de nieuwkomers in de koopwoningen voor de wijk zelf vooralsnog gering. Kopers zijn vaak afkomstig uit andere delen van de stad en niet sterk betrokken op de lokale voorzieningen. De toekomstwaarde van de woningvoorraad is er met de toevoeging van eengezins-koopwoningen duidelijk op vooruitge-

gaan. Om de wijk weer in alle opzichten aantrekkelijk te maken is echter hoogstwaarschijnlijk meer nodig, zoals de herstructurering van de winkelstructuur en wellicht van het groen.

6. Samenvattende conclusies

6.1 Terugkoppeling naar de gestelde vragen

In de inleiding (hoofdstuk 1) zijn vier vragen geformuleerd die het vertrekpunt zijn geweest bij deze studie. Na ordening van een veelheid aan literatuur, gesprekken met deskundigen en bestudering van een aantal praktijkgevallen kan worden gekomen tot een terugkoppeling naar deze vragen.

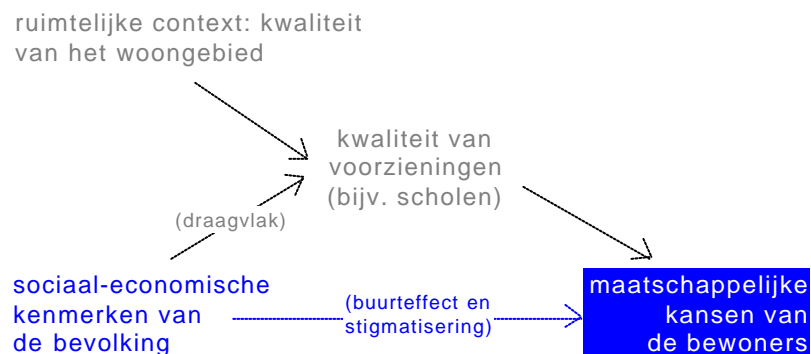
VRAAG 1 WELKE VORMEN VAN DIFFERENTIATIE IN DE BEVOLKING OP WELK SCHAALNIVEAU (BUURT, WIJK, STRAAT) KUNNEN WORDEN ONDERSCHIEDEN, WAAR (IN WELKE CONTEXT) KOMEN DEZE VORMEN VOOR EN WELKE INVLOEDEN WORDEN DAARAAN TOEGESCHREVEN?

Er zijn in deze studie drie invalshoeken onderscheiden waar het gaat om maatschappelijke effecten die worden toegeschreven aan de bevolkingssamenstelling van woongebieden: de sociaal-economische, de sociaal-culturele en de ruimtelijk-economische invalshoek. De invalshoeken verschillen van elkaar wat betreft de vormen van bevolkingsdifferentiatie waar naar wordt gekeken, de bevolkingskenmerken die in beschouwing worden genomen en de maatschappelijke effecten die worden verondersteld en bestudeerd. Wat de context betreft kan onderscheid worden gemaakt in de ruimtelijke context (ofwel de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende woongebied) en de ruimere maatschappelijke context. Dit laatste is vooral van belang bij de interpretatie van buitenlandse literatuur.

De sociaal-economische invalshoek

Vanuit de sociaal-economische invalshoek wordt (met name door de politiek) een

figuur 8 Veronderstelde effecten van de bevolkingssamenstelling volgens de sociaal-economische invalshoek (getrokken lijnen) en de relevante context (gestippeld)



relatie gelegd tussen enerzijds de sociaal-economische kenmerken van de bevolking in een buurt of wijk en anderzijds maatschappelijke participatie en ontplooiingskansen van de individuele bewoners van de betreffende buurt of wijk. De bevolking wordt omschreven in termen van “kansarm” of “kansrijk”. Vanuit deze invalshoek leeft sterk de angst voor een zodanige concentratie van “kansarmen” dat homogene “probleemwijken” ontstaan. Indicaties in die richting worden afgeleid uit probleemcumulatie-indexen of segregatie-indexen. Het bijbehorende schrikbeeld is het Amerikaanse getto.

De gedachtengang staat weergegeven in figuur 8. De sociaal-economische samenstelling van de bevolking heeft in de eerste plaats invloed op het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast wordt een zogeheten “buurteffect” verondersteld: het wonen tussen kansarmen isoleert mensen van de *mainstream* van werk en opleiding en leidt tot een armoedecultuur, waaruit het voor een individu moeilijk ontsnappen is. Daar komt nog bij dat bewoners van “achterstandswijken” het gevaar lopen gediscrimineerd te worden als gevolg van stigmatisering van de buurt waarin ze wonen. Het bestaan van het buurteffect is in de Nederlandse context nog niet aangetoond; het gaat dus vooralsnog vooral om *veronderstelde* effecten.

Het valt overigens nog niet mee aan de hand van objectieve kenmerken te bepalen wie “kansarm” zijn. In het simpelste geval wordt kansarm gelijk gesteld aan een laag inkomen. Ook (langdurige) werkloosheid en een lage opleiding duiden op kansarmoede. En ook allochtonen worden in de regel in één adem genoemd met kansarmoede. Dit laatste is strikt genomen niet juist. Er is wel een samenhang, maar geen oorzakelijk verband tussen etniciteit en kansarmoede.

De kwaliteit van het woongebied bepaalt mede de context waarin de genoemde effecten optreden (of verondersteld worden op te treden). In woongebieden waar voorzieningen toch al van lage kwaliteit zijn, zijn de bewoners alleen al om die reden achtergesteld. Een sprekend voorbeeld in dit opzicht is de kwaliteit van scholen. Ook de bredere maatschappelijke context is van belang. Aangezien de Nederlandse maatschappij in tal van opzichten verschilt van de Amerikaanse is gettovorming naar Amerikaans voorbeeld in Nederland hoogst onwaarschijnlijk (bij de beantwoording van vraag 2 wordt hierop teruggekomen).

De sociaal-culturele invalshoek

Vanuit de sociaal-culturele invalshoek wordt er een relatie gelegd tussen enerzijds de bevolkingssamenstelling naar sociaal-culturele kenmerken (leefstijl, woongedrag, woonvoorkeur) en anderzijds de leefbaarheid op straat-, buurt- en wijkniveau. Buurten en wijken worden vanuit de sociaal-culturele invalshoek getypeerd met termen als “volksbuurten” (hoewel die niet meer bestaan), “gezinswijken”, “studentenwijken”, “forensenwijken” of “multi-culturele wijken”.

De gedachtengang staat weergegeven in figuur 9. De invloed van de bevolkingssamenstelling op de leefbaarheid komt enerzijds tot uitdrukking in objectief meetbare zaken als criminaliteit, vervuiling, klachten, conflicten tussen bewoners, overlast, &cetera. Anderzijds is de bevolkingssamenstelling van invloed op de subjectieve com-

ponent van leefbaarheid: de individuele woonbeleving. De samenstelling van de bevolking bepaalt mede of iemand zich (nog) thuisvoelt in zijn woonomgeving. Daarbij gaat het meer om hoe de bevolkingssamenstelling wordt *ervaren* dan om de werkelijke samenstelling.

Vanuit deze invalshoek wordt wel naar bewoners gekeken in termen van betrokkenheid. Sommige bevolkingscategorieën zijn meer dan andere betrokken bij (en betrokken *op*) hun directe woonomgeving: gezinnen met jonge kinderen, huisvrouwen en ouderen zijn hiervan voorbeelden. Ook eigenaar-bewoners worden wel in dit rijtje genoemd. Eigenlijk is dit geen echte bevolkingsgroep, want “eigendom” is geen bevolkingskenmerk. Aan eigenaar-bewoners wordt een hogere betrokkenheid met de woonomgeving toegedicht dan aan huurders. Dit blijkt echter een schijnverband. In wijken met veel koopwoningen zijn mensen gemiddeld tevredener en blijven ze langer wonen, maar dat ligt niet zozeer aan het feit dat ze een koopwoning bezitten maar vooral aan het feit dat wijken met koopwoningen gemiddeld meer kwaliteit bieden.

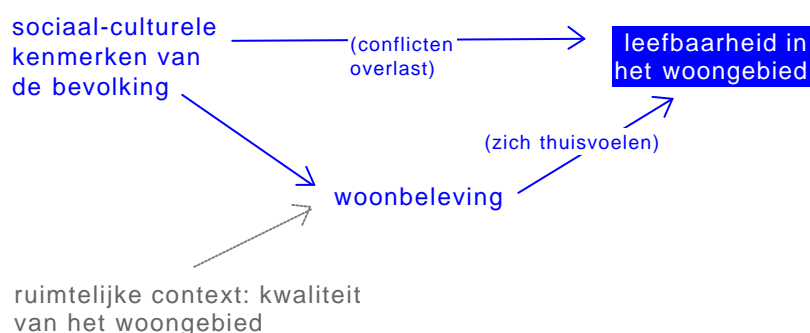
Als context is ook hier de (ruimtelijke) kwaliteit van het woongebied van belang, en dan met name de kwaliteit van wat wel de *dagelijkse leefomgeving* wordt genoemd. Sommige vormen van (semi-)openbare ruimten zijn relatief gevoelig voor overlast of wekken gevoelens van onveiligheid of vervreemding op.

De ruimtelijk-economische invalshoek

De derde invalshoek van waaruit naar de maatschappelijke effecten van de bevolkingssamenstelling wordt gekeken is de ruimtelijk-economische invalshoek. De vanuit deze invalshoek gelegde relaties lopen langs twee lijnen: het draagvlak en de “belevingswaarde” van een wijk (zie figuur 10).

Wat het draagvlak betreft: het wegtrekken van koopkrachtigen uit een woongebied leidt via een verminderde gebruikswaarde tot een lagere aantrekkingskracht van het woongebied. Dit effect speelt op buurtniveau, maar de invloed van een verminderde koopkracht strekt zich ook uit tot voorzieningen met een groter verzorgingsgebied en

figuur 9 Veronderstelde effecten van de bevolkingssamenstelling volgens de sociaal-culturele invalshoek (getrokken lijnen) en de relevante context (gestippeld)



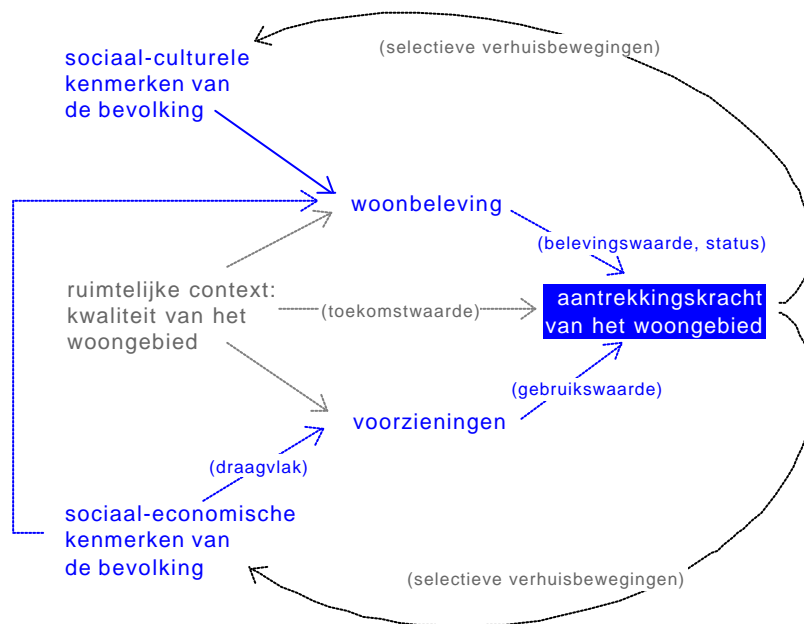
kan uiteindelijk leiden tot een uitholling van de aantrekkingskracht van een gehele stad.

Wat de woonbeleving betreft: zowel de sociaal-economische als sociaal-culturele kenmerken van de bevolking zijn van invloed op de woonbeleving. Een concentratie kansarmen of mensen met een bepaald woongedrag kunnen de beleving in een buurt of wijk zodanig negatief beïnvloeden dat de marktpositie van de buurt of wijk in het geding komt: het woongebied krijgt een stigma en wordt gemeden. Deze invloed is in figuur 10 mede aangeduid met de term *status*.

Vanuit de ruimtelijke-economische invalshoek worden wijken beschreven in termen als “gewild”, “gouden randjes” of “achterbuurten”. Een verminderde aantrekkingskracht komt tot uiting in marktindicatoren: moeilijke verhuurbaarheid, weigeringen, leegstand, lagere taxatiewaarden en verkoopprijzen. Het zijn dan ook vooral de vastgoedbezitters (waaronder ook corporaties) en projectontwikkelaars die zich zorgen maken om bovengenoemde effecten. Ook bewoners (onder wie ook huiseigenaren) en politici zijn gevoelig voor ruimtelijk-economische kwalificaties en maken zich sterk voor het behoud van de aantrekkingskracht van buurten.

De ruimtelijke context (de kwaliteit van het woongebied) is hier van belang in de zin van *toekomstwaarde*. Wijken en buurten die qua woningvoorraad en/of woonomgeving niet (meer) aansluiten bij de eisen van de moderne woonconsument verliezen hun aantrekkingskracht. Zoals te zien in figuur 10 vindt er via selectieve verhuisbewegingen een terugkoppeling plaats tussen aantrekkingskracht (of: woningmarktmarktposi-

figuur 10 Veronderstelde effecten van de bevolkingssamenstelling volgens de ruimtelijk-economische invalshoek (getrokken lijnen) en de relevante context (gestippeld)



tie) enerzijds en bevolkingssamenstelling anderzijds. Een toenemende concentratie van kansarmen kan dan ook, behalve als (mede) oorzaak voor een verminderde attractiviteit, tevens als *indicator* voor een verslechterende woningmarktpositie worden beschouwd.

VRAAG 2 *WELKE INZICHTEN BESTAAN ER TEN AANZIEN VAN HET RUIMTELIJK SCHAALNIVEAU WAAROP EN DE CONDITIES WAARONDER EENZIJDIGHEID IN DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING EEN PROBLEEM IS? BESTAAT ER IETS ALS EEN "OPTIMALE" BEVOLKINGSSAMENSTELLING EN/OF SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD EN KUNNEN DE VOORWAARDEN WORDEN AANGEGEVEN WAARONDER DIFFERENTIATIE POSITIEVE EFFECTEN HEEFT?*

Ook bij de beantwoording van deze vraag geeft het onderscheid in invalshoeken houvast. "Eenzijdigheid" kan namelijk op meerder manieren worden opgevat.

Concentratie van "kansarmen"

Vanuit sociaal-economische invalshoek wordt het vraagstuk eenzijdigheid verbonden aan de onvrijwillige (relatieve) concentratie van (kans)armen in bepaalde woongebieden. Dit leidt allereerst tot een sterk normatief geladen discussie in termen van toegankelijkheid en keuzevrijheid: zouden lagere inkomensgroepen niet ook in "dure" wijken met goede voorzieningen moeten kunnen wonen? Anderzijds - en dat raakt meer aan het onderwerp van deze studie - heerst bezorgdheid over de effecten die een dergelijke concentratie kan hebben op de ontplooiingskansen en sociaal-economische mobiliteit van de kansarmen zelf: het buurteffect en de angst voor "Amerikaanse toestanden".

Uit wetenschappelijke kring wordt vooralsnog sterk relativerend gereageerd op de vanuit sociaal-economische invalshoek veronderstelde effecten. Voor getto's naar Amerikaans voorbeeld hoeven we in Nederland niet bang te zijn. Ten eerste zijn concentraties van kansarmoede in Nederland niet zodanig dat er van homogeen kansarme wijken kan worden gesproken en is het ook niet waarschijnlijk dat het zo ver zal komen. Ten tweede zijn de sociaal-economische scheidslijnen in de Nederlandse samenleving veel minder scherp dan in de Amerikaanse en ten derde is het bestaan van het buurteffect in de Nederlandse context (nog) niet aangetoond. Het typeren (aan de hand van achterstandsscores) van een wijk als probleemwijk werkt volgens sommigen stigmatisering juist in de hand en miskent positieve ontwikkelingen in een wijk.

Menging qua leefstijl en betrokkenheid

Vanuit de sociaal-culturele invalshoek wordt het vraagstuk eenzijdigheid gekoppeld aan het gemengd dan wel gescheiden leven van diverse culturele groepen met hun

eigen leefstijl en woongedrag, in het bijzonder wat betreft hun betrokkenheid *op* en betrokkenheid *met* de directe woonomgeving. Dit met het oog op de leefbaarheid.

Eenzijdigheid vanuit deze invalshoek, ofwel een qua “wooncultuur” homogene wijk, hoeft geen probleem te zijn. Integendeel, het wonen tussen mensen van “hetzelfde slag” blijkt vooral voor gezinnen met kinderen en ouderen sterk positief bij te dragen aan de ervaren sfeer. En ook een buurt met louter stedelijk georiënteerde tweeverdieners kan heel leefbaar zijn. Een negatief effect van de bevolkingssamenstelling op de woonbeleving lijkt vooral daar te ontstaan waar een lang tijd stabiele bevolking zich geconfronteerd ziet met de instroom van huishoudens met andere leefgewoonten. Het is dus meer de (toenemende) heterogeniteit die soms een probleem vormt.

De (ruimtelijke) condities waaronder bovengenoemd probleem optreedt zijn (nog) niet geheel duidelijk. De “gedateerdheid” of “levenscyclus” van een wijk en haar bevolking spelen een rol. Sterk toenemende gevoelens van ontevredenheid zijn aangetoond onder de “oude garde” in wijken die lange tijd een stabiele bevolking van één generatie en / of één “wooncultuur” hebben gekend en die nu een sterke instroom van “anderen” meemaken. Soms kunnen conflicten worden verminderd door aanpassingen aan de gebouwde omgeving (aankoop van gehorige flats, zorgen voor voldoende speelgelegenheden) en door sociaal beheer. De meer onbestemde ontevredenheid, die gepaard gaat met veranderingen in de bevolkingssamenstelling, zijn minder gemakkelijk tegen te gaan en vanwege de toenemende pluriformiteit in leefstijlen ook moeilijk te voorspellen. Momenteel zijn het vooral de naoorlogse wijken waar deze leefbaarheidsproblemen gevoeld worden, de verwachting is dat ook de groeikernen er mee zullen worden geconfronteerd.

Behoud van woningmarktpositie en draagvlak

Vanuit ruimtelijk-economische invalshoek wordt het vraagstuk eenzijdigheid in verband gebracht met het behoud en versterking van de economische vitaliteit en de woningmarktpositie van een woongebied. Eenzijdigheid in de bevolkingssamenstelling is een probleem indien dit ofwel via het draagvlak, ofwel via de belevingswaarde (de “status”) ofwel via beide kanalen een negatief effect heeft op de marktwaarde van een woongebied. Dit kan het geval zijn indien een buurt of wijk uitsluitend nog mensen met een laag inkomen instromen of huishoudens met een wooncultuur die anderen afstoot. Het zijn vooral de vastgoedbezitters en andere economisch belanghebbenden (zoals winkeliers) die zich om deze effecten zorgen maken.

Een (toenemende) eenzijdigheid in de bevolkingssamenstelling, in het bijzonder een instroom van mensen met weinig keuze op de woningmarkt, is vanuit deze invalshoek behalve (mede) *oorzaak van* vooral een *indicatie dat* de aantrekkingskracht van de buurt achteruit gaat. Het is ook vanuit deze invalshoek dat een eenzijdig woningaanbod als problematisch kan worden gezien, en wel als risicofactor. Bij verruiming van de markt en steeds toenemende eisen van de woonconsument lopen wijken met een eenzijdig aanbod van matige kwaliteit het meeste risico. Differentiatie in het woningaanbod kan dit risico verkleinen.

Op stedelijk schaalniveau worden gezinnen met kinderen wel genoemd als doelgroep bij uitstek om vast te houden. Het selectieve vertrek uit de steden naar de omliggende gemeenten betreft namelijk vooral gezinnen met kinderen en jonge tweepersoonshuishoudens met vergelijkbare woonwensen. Dit betekent een verlies aan koopkracht in het algemeen (het zijn de meer draagkrachtige gezinnen die kans zien de stad te verlaten) en een verminderd draagvlak voor specifieke voorzieningen zoals scholen. In sommige grote steden vormen gezinnen met kinderen nog slechts een kleine minderheid van de bevolking. Nieuwe wijken als Nieuw Sloten (Amsterdam) en Prinsensland (Rotterdam) zijn mede opgezet om gezinnen een alternatief te bieden binnen de gemeentegrenzen.

Het smeltkroes-ideaal

Zowel in sociaal-economisch als in sociaal-cultureel opzicht worden (met name door politici) van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling positieve effecten verwacht, die kunnen worden samengevat onder de naam “smeltkroes-effecten”. In de praktijk zijn er geen aanwijzingen dat deze effecten optreden. Voorwaarde voor een smeltkroes-effect is dat bevolkingsgroepen contact met elkaar hebben. Door de afnemende rol van de buurt als oriëntatiekader en de toenemende pluriformiteit in leefstijlen wordt de kans daarop steeds kleiner. Wel tot de mogelijkheden behoort het vreedzaam naast elkaar leven van arm en rijk en van diverse leefstijlen in dezelfde buurt. Culturele “minderheden” lijken vooral gebaat bij heterogeen samengestelde wijken, waar van een duidelijk dominante sociaal-culturele groep geen sprake (meer) is. Voor elk van de groepen afzonderlijk geldt dan weer dat een zekere mate van concentratie gunstig kan zijn voor het draagvlak van specifiek op die cultuur gerichte voorzieningen. Van dat soort heterogene wijken bestaan al wel voorbeelden, maar het is nog niet helder hoe en in welke context de transitie van een betrekkelijk eenzijdig samengestelde wijk naar een multiculturele wijk tot stand is gekomen en of die transitie voor alle wijken is weggelegd.

De ideale mix?

Uit het voorgaande zal duidelijk zijn dat het niet mogelijk is een optimaal recept voor de bevolkingssamenstelling te geven. Daarvoor zijn de effecten die van de bevolkingssamenstelling uit gaan te divers, te indirect en te zeer afhankelijk van de specifieke ruimtelijke en maatschappelijke context. Van sommige veronderstelde effecten, zoals het buurteffect, is het zelfs hoogst twijfelachtig of het ook optreedt. Van andere effecten, zoals het verschijnsel status, is wel bekend dat het bestaat, maar nog nauwelijks hoe het is te beïnvloeden.

Zelfs al wordt alleen gekeken vanuit één invalshoek is het moeilijk om algemene uitspraken te doen. Dit geldt in het bijzonder voor de sociaal-culturele invalshoek. Veel gezinnen in een wijk bijvoorbeeld is gunstig voor de betrokkenheid met de dagelijkse leefomgeving. Echter een wijk met louter werkende mensen, die niet of nauwelijks op hun buurt betrokken zijn, kan ook heel leefbaar zijn. En een buurt met een heel eigen cultuur hoeft niet altijd een probleebuurt te zijn.

Het wordt nog ingewikkelder als meerdere invalshoeken en schaalniveaus worden bekeken en als met veranderingen in de bevolkingssamenstelling bepaalde effecten worden beoogd. Bevolkingscategorieën die vanuit de ene invalshoek gunstige effecten hebben hoeven dat vanuit een andere invalshoek of op een ander schaalniveau niet te hebben. Tweeverdieners bijvoorbeeld zijn goed voor de koopkracht op stedelijk schaalniveau (ruimtelijk-economisch gezien), maar zijn veelal nauwelijks bij hun directe woonomgeving betrokken. Als het er om gaat de betrokkenheid of het economisch draagvlak in een buurt op te krikken zijn tweeverdieners dus geen geschikte doelgroep. En hun effect op de maatschappelijke kansen van de zittende bewoners is ook nihil. Een kansarme buurtbewoner heeft voor zijn individuele ontplooiingskansen weinig direct voordeel van het feit dat hij koopkrachtige tweeverdieners als burens krijgt. Het ligt er, kortom, maar net aan welke doelstellingen worden nagestreefd en vanuit welke uitgangssituatie wordt geredeneerd.

VRAAG 3 WAT ZIJN DE PROCESSEN / MECHANISMEN ACHTER VERANDERINGEN
IN BEVOLKINGSSAMENSTELLING VAN WOONGEBIEDEN EN HOE EN IN WELKE MATE
KAN DAARIN DIRECT OF INDIRECT WORDEN GESTUURD?

Bij de beantwoording van deze vraag moet allereerst worden vastgesteld dat de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken sterk wordt beïnvloed door min of meer autonome ontwikkelingen op macroniveau. In de marge van deze macro-ontwikkelingen is enige sturing op buurt- en wijkniveau mogelijk.

Macro-invloeden

De (veranderende) samenstelling van de bevolking wordt allereerst in hoge mate bepaald door nauwelijks door beleid te beïnvloeden macro-ontwikkelingen. De sociaal-economische structuur (omvang en aard van de werkgelegenheid, kenmerken van de verzorgingsstaat) bepaalt in grote lijnen de sociaal-economische samenstelling van de bevolking (inkomens, werkloosheid, kansen). Maatschappelijke ontwikkelingen (zoals individualisering) beïnvloeden de sociaal-culturele bevolkingssamenstelling en woonvoorkeuren. Daarboven staan nog demografische ontwikkelingen. Al deze min of meer autonome ontwikkelingen hebben grote invloed op de bevolkingssamenstelling van woongebieden. Die invloed geldt op alle schaalniveaus, maar kan wel plaatselijk verschillend uitpakken. Als de economie stagneert stijgt de werkloosheid door heel Nederland, maar sommige gebieden worden harder getroffen. Een demografisch proces als vergrijzing verschilt sterk tussen woongebieden.

Sturingsmogelijkheden voor de overheid op macro en mesoniveau zijn onder meer gelegen in generiek sociaal-economisch beleid, beleid ten aanzien van achterstandsgroepen en in economische structuurversterking.

Sturingsmogelijkheden in relatie tot wijkontwikkeling

In figuur 11 zijn de relaties volgens de drie invalshoeken, die in het bovenstaande zijn behandeld, bij elkaar gevoegd tot een model van wijkontwikkeling. Het is een combinatie van figuur 8 tot en met figuur 10. In het model zijn de aangrijpingspunten voor sturing met zwarte blokken aangegeven. Op het schaalniveau van de lokale woningmarkt (buurten, wijken) kan de bevolkingssamenstelling van bestaande wijken door de overheid grofweg op de volgende manieren worden beïnvloed:

1. door maatregelen in de sfeer van woningmarkt en volkshuisvesting, te weten
 - a) investeren in de ruimtelijke kwaliteit (stadsvernieuwing, herstructurering, stedelijke vernieuwing);
 - b) het beïnvloeden van de toegankelijkheid (via de woonruimteverdeling);
2. door wijkbeheer en toezicht;
3. door werkgelegenheid, onderwijs, zorg en veiligheid (grote steden beleid).

1a. Investeringsmogelijkheden in ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit kan worden verstaan: de toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van woningen, woonomgeving en voorzieningen in een woongebied. Zoals schematisch is weergegeven in figuur 11 heeft de ruimtelijke kwaliteit invloed op de aantrekkingskracht van een woonwijk, via de woonbeleving ook op de leefbaarheid en via het voorzieningenniveau ook op maatschappelijke participatie en sociaal-economische kansen van de bewoners van een wijk.

De aantrekkingskracht (of marktpositie) beïnvloedt op zijn beurt via selectieve verhuisbewegingen de samenstelling van de bevolking. Daarmee bestaat er een indirecte relatie tussen de ruimtelijke kwaliteit van een woongebied en de samenstelling van de bevolking. Omdat deze invloed van ruimtelijke investeringen op de bevolkingssamenstelling indirect is, is het sturende effect ook indirect. Het gevaar van onbedoelde (neven)effecten is niet denkbeeldig. Er zijn voorbeelden genoeg van woningen die door andere groepen bewoond worden dan waarvoor ze werden bedoeld.

Over de ruimtelijke kwaliteit die moet worden nagestreefd is geen algemeen recept te geven. Onder architecten en stedenbouwkundigen is het laatste decennium de aandacht voor leefbaarheid en duurzaamheid sterk toegenomen. Een invloedrijke stroming is het *New Urbanism*. In een in 1996 gepubliceerd, enigszins utopisch handvest van deze stroming wordt gepleit voor heterogeniteit en diversiteit op buurt en wijkniveau op allerlei terrein. Het *New Urbanism* is in Nederland vooralsnog met de nodige scepsis ontvangen. Nieuwe wijken als Kattenbroek en Nieuw Sloten zijn echter bewust of onbewust door vergelijkbare opvattingen geïnspireerd. Over de stedenbouwkundige kwaliteiten van de vroeg naoorlogse wijken zijn de meningen verdeeld.

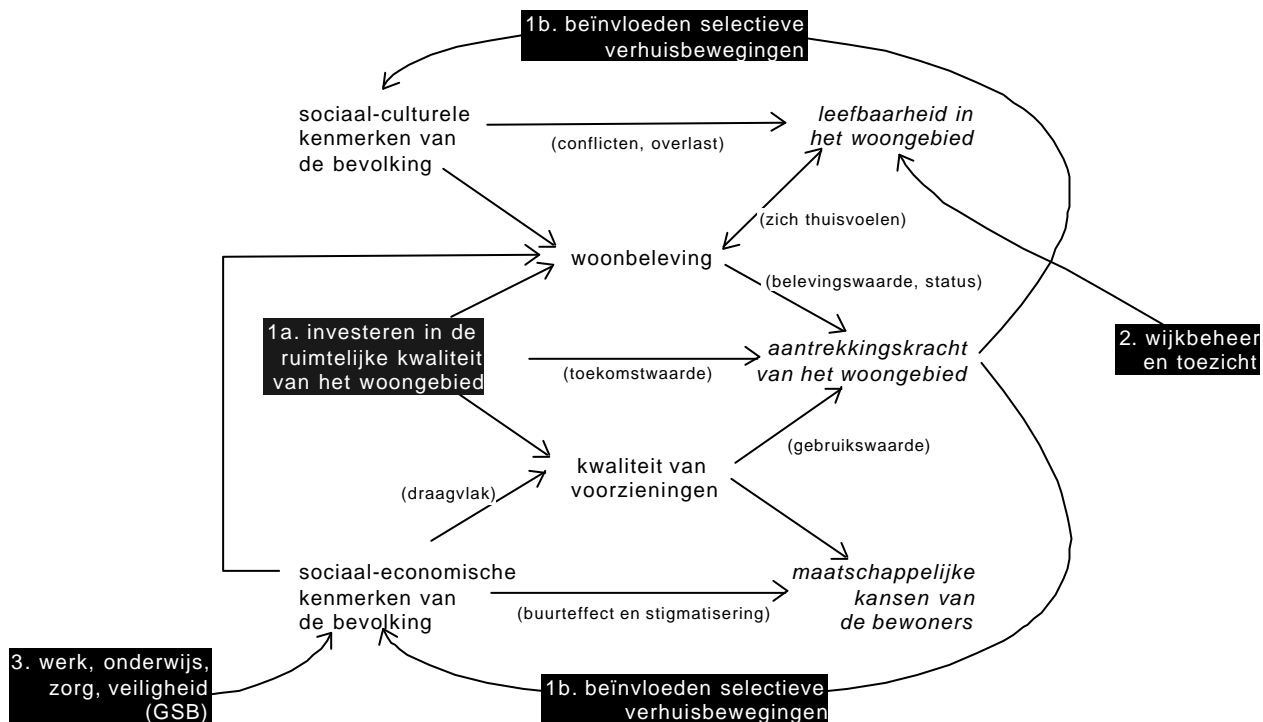
1b. Beïnvloeden van de selectieve verhuisbewegingen

De meest directe sturing in de bevolkingssamenstelling van woongebieden is in beginsel gelegen in het beïnvloeden van de toegankelijkheid. De individuele huursubsidie en de woonruimteverdeling hebben in dit opzicht sturende werking. In de woonruimteverdeling wordt wel geselecteerd op sociaal-economische kenmerken (selectie op inkomen). Met selectie op sociaal-culturele kenmerken is in het verleden wel geëxperimenteerd, maar dit blijkt heel moeilijk te operationaliseren en houdt het gevaar in van discriminatie. De invloed van de woningtoewijzing is met de opkomst van aanbodgerichte verdeelsystemen veranderd.

2. Wijkbeheer en toezicht

Wijkbeheer en toezicht hebben slechts zeer indirect invloed op de bevolkingssamenstelling. Zij richten zich juist op de effecten die (mede) door een bepaalde bevolkingssamenstelling teweeg worden gebracht. Bij (sociaal) wijkbeheer moet worden gedacht aan huismeesters, buurtconciërges en allerlei initiatieven om bewoners eigen verantwoordelijkheden te geven bij het beheer van de woonomgeving. Toezicht is vooral gericht op het voorkomen en corrigeren van excessen, zoals overlast en criminaliteit. Goed beheer en toezicht kan leiden tot een verbeterde leefbaarheid en daarmee tot een vergroting van de aantrekkingskracht en de marktpositie van een buurt of wijk. Indirect kan dit uiteindelijk bijdragen tot een verandering in de bevolkingssamenstelling.

figuur 11 Hypothetisch model van wijkontwikkeling, met in zwarte blokken de aangrijpingspunten voor beleid



3. Werkgelegenheid, scholing, zorg en veiligheid (grote steden beleid)

Een directe invloed op de sociaal-economische kenmerken van individuele (buurt)bewoners gaat uit van onderwijs en werkgelegenheid. Samen met zorg en veiligheid zijn dit de kernbegrippen uit het Grote Steden Beleid. Als het gaat om de maatschappelijke kansen van individuele bewoners zijn dit ook de zaken waar het om gaat, meer dan de bevolkingssamenstelling van de buurt. Anders gezegd: een werkloze heeft meer aan een omscholingscursus dan aan het feit dat zijn burens allemaal wél werk hebben. Een verbetering van de sociaal-economische positie van veel buurtbewoners zal, indien het model uit figuur 11 klopt, positieve effecten hebben op de leefbaarheid en op het draagvlak voor voorzieningen en zal daarmee bijdragen aan een positieve wijkontwikkeling.

VRAAG 4 WAT ZIJN TOT OP HEDEN DE ERVARINGEN MET INDIRECTE STURING VAN DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING DOOR MIDDEL VAN HET AANBRENGEN VAN DIFFERENTIATIE IN DE WONINGVOORRAAD? WAT WAREN DAARBIJ DE DOELSTELLINGEN, WELKE EFFECTEN ZIJN TE CONSTATEREN EN WAT WAS DE SPECIEKE CONTEXT WAARONDER DE EFFECTEN OPTRADEN?

Deze vraag is slechts indicatief te beantwoorden aan de hand van vijf min of meer willekeurig gekozen, al wat oudere voorbeelden van wijkgericht investeren, te weten: Stokhasselt (Tilburg), De Venen (Drachten), Paauwenburg (Vlissingen), Vaillantlaan / Houtzagerij (Den Haag) en Nieuwland (Schiedam). Bij de bestudering van die projecten is geprobeerd aansluiting te vinden bij het in de literatuur gevonden begrippenkader en bijbehorende relaties, zoals weergegeven in figuur 11.

De praktijkvoorbeelden laten zien dat *differentiatie van de woningvoorraad* verschillende vormen kan aannemen en verschillende achtergronden kan hebben. Voor een gedetailleerde bespreking van de cases wordt verwezen naar hoofdstuk 5, met name paragraaf 5.7. De belangrijkste bevindingen in het kader van deze studie zijn:

- In de probleemanalyse door lokale partijen en daaraan gekoppeld de beleidsdoelstellingen overheerst de zorg om de *aantrekkingskracht* (of marktpositie) van de wijk.
- Opvallend is dat in de gevallen waar duidelijk sprake was van (dreigende) leegstand (Drachten en Vlissingen) het initiatief tot herstructureren van de corporaties afkomstig was.
- Leefbaarheidsproblemen worden vooral als afgeleide problemen gezien, als symptomatisch voor de verminderde aantrekkingskracht van de wijk en als katalysator in het vervalproces.
- Ook de samenstelling van de bevolking wordt meer beschouwd als signaal van verminderde aantrekkelijkheid dan als probleem op zich. Alleen in Den Haag vormde het bestrijden van “gesegregeerde inkomenswijken” de primaire beleidsdoelstelling.

- De aanpak is vooral gericht op het aanpassen van de ruimtelijke kwaliteit aan de eisen van de hedendaagse woonconsument: sloop / nieuwbouw van koopwoningen, stedenbouwkundige en bouwkundige ingrepen, vervangen van huur- door koopwoningen, sanering van de winkelstructuur. De accentverschuiving van de huur- naar de koopsector heeft verschillende achtergronden, van simpelweg gebrek aan vraag naar huurwoningen (Vlissingen, Drachten) via de wens een meer gedifferentieerd aanbod te realiseren (Schiedam, Tilburg) tot uitdrukkelijk het aantrekken van mensen met hogere inkomens.
- Het beïnvloeden van selectieve verhuisbewegingen door te sleutelen aan de *toegankelijkheid* komt als beleidsinstrument niet expliciet naar voren. Impliciet is echter wel degelijk geselecteerd, al was het maar omdat kopers voor de bank aan inkomenseisen moesten voldoen.
- Wijkbeheer en toezicht speelde in de hier bestudeerde cases slechts een onder- of nevenschikte rol als beleidsinstrument. De meest aandacht voor deze instrumenten was er in Stokkasselt, waar participatie- en integratieprojecten zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid.
- De effecten van de wijkgerichte aanpak zijn het duidelijkst in de cases waar de meest ingrijpende maatregelen zijn genomen, en waar het “verval” ook het verst was voortgeschreden (Paauwenburg, De Venen). De marktpositie van deze wijken is aantoonbaar verbeterd. Het veranderen van de bevolkingssamenstelling was geen hoofddoelstelling van het beleid en het effect op de bevolkingssamenstelling wordt dan ook niet gemeten.
- Stokkasselt illustreert dat investeren in “basiskwaliteit” en intensief sociaal beheer niet altijd volstaan om een negatief imago kwijt te raken. Met name de effecten van het sociaal beheer zijn weliswaar positief, maar niet structureel.
- De diverse projecten in Den Haag (Schilderwijk, Transvaalkwartier en Moerwijk) laten zien dat differentiatie van het woningaanbod in bestaande wijken door middel van het toevoegen van koopwoningen heeft gezorgd voor het vasthouden dan wel aantrekken van mensen met een hoger inkomen, hetgeen ook de bedoeling was. Wat de langere termijn effecten in het complexe geheel van wijkontwikkeling zijn zal nog moeten blijken. Er zijn tussen de projecten aanzienlijke verschillen te constateren wat betreft herkomst van de kopers (eigen buurt of juist niet) en betrokkenheid op de buurt.

6.2 Slotbevinding

Aan het slot van deze verkenning van feiten, visies en verwachtingen met betrekking tot de bevolkingssamenstelling van wijken en buurten kan worden vastgesteld dat er nog veel blinde vlekken bestaan. Het schema uit figuur 11 is de neerslag van voornamelijk visies en veronderstellingen omtrent de rol die de bevolkingssamenstelling speelt in ontwikkelingen op buurt- en wijkniveau. Als zodanig is het schema op te vatten als een hypothetisch wijkontwikkelingsmodel. Het is echter nadrukkelijk niet meer dan een *hypothetisch* model. Bij vrijwel elke relatie in het schema is wel een aantal vragen te stellen waar uit de huidige literatuur nog onvoldoende antwoord op wordt gevonden.

Eén van de meest omstreden relaties is het al dan niet bestaan van het *buurteffect* in de Nederlandse context. Tot nu toe is dit effect in Nederland nog niet aangetoond, maar het is ook nog nauwelijks onderzocht. Voor homogeen kansarme wijken hoeven we in Nederland niet bang te zijn, maar het is niet uitgesloten dat ook het leven in een buurt met slechts een geringe concentratie kansarmen al tot een extra maatschappelijke achterstand van de betrokken leidt. Een verwante vraag die zich opdringt is die naar de betekenis van geografische nabijheid in de relatienetwerken van de kansarme buurtbewoner.

Een andere relatie waarover nog weinig bekend is betreft de werking van de factor status. In de praktijk blijkt dat de status (reputatie, imago) van een wijk soms van cruciale betekenis te zijn voor de (on)mogelijkheid om de marktpositie te verbeteren. Status is onderdeel van de individuele woonbeleving en wordt mede bepaald door de ruimtelijke kwaliteit van een woongebied. Over de herkomst van de status en de wijze waarop die is te beïnvloeden is in de literatuur echter nauwelijks iets te vinden.

In verband met de relatie tussen de bevolkingssamenstelling en de leefbaarheid is ook meer inzicht gewenst in wat wel de "levenscyclus van woongebieden" kan worden genoemd. Het is aangetoond dat een toenemende heterogeniteit in leefstijlen kan leiden tot negatieve effecten op de woonbeleving. Anderzijds lijkt het er op dat sommige oude "volkswijken" inmiddels zijn veranderd in multiculturele wijken, waar heterogeniteit helemaal niet meer als probleem wordt gezien. Hebben we hier te maken met een "faseverschil" en zullen de gevoelens van onleefbaarheid in de naoorlogse wijken "vanzelf" verdwijnen met het uitsterven van de eerste generatie bewoners? Is er sprake van iets van een wetmatigheid in dit soort transities?

Een laatste punt waarover nog lang geen helderheid bestaat is het begrip "ruimtelijke kwaliteit". Met name over de kwaliteit van veel vroeg-naoorlogse wijken bestaan uiteenlopende opvattingen. Veel van deze wijken zijn gebouwd volgens achterhaalde maatschappelijke opvattingen en daaraan gekoppelde rigide stedenbouwkundige principes. Hoe het dan wél moet en vooral hoe bestaande wijken (indien nodig) kunnen worden omgevormd met behoud van de aanwezige kwaliteit is een belangrijke ontwerp-opgave.

Beleidsimplicaties

Wat hebben de uitkomsten van deze verkenning nu beleidsmatig voor betekenis, afgezien van het feit dat bovengenoemde fundamentele vragen nader onderzocht dienen te worden?

Op lokaal niveau worden in rap tempo wijkgerichte investeringsplannen ontwikkeld en uitgevoerd, waarin differentiatie van de woningvoorraad (en daarmee van de bevolking) een belangrijk onderdeel is. In het rijksbeleid ten aanzien van de herstructurering is differentiatie een belangrijke component. Hoewel differentiatie in het beleid veelal als doel op zich wordt gepresenteerd, liggen de werkelijke doelstellingen verder weg, namelijk in het tegengaan en voorkómen van een negatieve wijkontwikkeling en in het bevorderen van aantrekkelijke en leefbare wijken. De verwachtingen zijn hooggespannen. Als deze studie echter iets heeft duidelijk gemaakt dan is het dat veel verwach-

tingen gestoeld zijn op veronderstelde effecten die op zijn minst complex zijn, misschien niet eens zullen optreden en soms niet met elkaar zijn te verenigen. De te-leurstelling lijkt ingebakken als straks blijkt dat differentiatie niet het wondermiddel is tegen *alle* problemen in een wijk.

Het feit dat veel effecten nog niet zijn aangetoond hoeft overigens geen reden te zijn om *niet* tot differentiatie over te gaan. De sterkste argumenten voor een *gedifferentieerd woningaanbod* qua prijs en kwaliteit zijn afkomstig vanuit de ruimtelijk-economische invalshoek en hebben te maken met de risico's die uitgaan van een eenzijdig woningaanbod. Zeker in gebieden waar de woningmarkt zich verruimt en waar tegelijk sprake is van een homogeen goedkoop woningaanbod van matige kwaliteit kan een *preventieve* herstructurering zeer verstandig zijn, niet alleen uit bedrijfs-economisch oogpunt (verhuurbaarheid), maar ook om de kans op een negatieve spiraal te verkleinen. De praktijk leert dat de risico's van verval reëel zijn. Het feit dat de wetenschap (nog) niet precies weet hoe die negatieve spiraal in elkaar zit hoeft geen reden te zijn om werkloos af te wachten wat er gebeurt.

Het is van groot belang voor een afgewogen wijkgericht beleid om meer structuur aan te brengen in doelstellingen en verwachtingen. De bevolkingssamenstelling is één element in een complex van samenhangende factoren. Als conceptueel kader kan het hypothetische wijkontwikkelingsmodel uit figuur 11 worden gebruikt. Het model geeft aan hoe aan groot aantal factoren elkaar (verondersteld worden te) beïnvloeden. Wijkontwikkelingsplannen zouden om te beginnen kunnen aangeven waar in het model de belangrijkste doelstellingen en verwachtingen liggen. Dit kan per wijk sterk verschillen. Wanneer deze doelstellingen en verwachtingen expliciet worden gemaakt, wordt ook duidelijk of differentiatie een zinvol instrument is en zo ja, wat voor differentiatie gewenst is.

Een volgende stap is het monitoren van effecten. Zaken als woonbeleving, leefbaarheid, sociaal-economische bevolkingssamenstelling, de kwaliteit van het voorzieningenniveau, imago en aantrekkingskracht van een wijk zijn in beginsel goed te operationaliseren en (periodiek) te meten. Juist bij wijkontwikkeling is longitudinaal onderzoek van belang. Dergelijk onderzoek zal uiteindelijk wellicht kunnen leiden tot een nadere onderbouwing dan wel bijstelling van een wijkontwikkelingsmodel en zal meer inzicht verschaffen in de betekenis van de bevolkingssamenstelling in het geheel aan factoren die de wijkontwikkeling bepalen.

Literatuur

- Adriaansens, H., De calculus van de vergeten poedel, in: *NRC Handelsblad*, 1 februari 1997
- Adrianow, S., *Sociaal beheer door corporaties in naoorlogse woonbuurten*, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1993
- Adrianow, S. en I. Smid (red.), *Naoorlogse woonwijken: oplossingsstrategieën rondom klant en markt*, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1994
- Agricola, E. e.a. (red.), *De naoorlogse wijk centraal*, Stichting Van na de Oorlog, Uitgeverij 010, Rotterdam, 1997
- Amersfoort, J. v., Woonsegregatie, gettovorming en de overheid, in: Blauw, P en C. Pastor, *Soort bij soort*, Van Loghum Slaterus, Deventer, 1980.
- Boelhouwer, P.J., *Concentratie, segregatie en probleemcumulatie in Den Haag: naar een ruimtelijke driedeling*, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1997
- Boersma, A. en J. Ruijgers, "Geen inkomenswijken, de stad is voor iedereen", in: E. Wöltgens en B. Prins (red.) *Verdichting en herstructurering van de bestaande woningvoorraad*, NIROV, Delft, 1997.
- Camstra, R. Waar is Nederland nog leefbaar?, in: *Rooilijn*, 1997, nr. 2, p. 66-72
- Camstra, R., e.a. *Verder dan de Voordeur*, Woningcorporaties en de leefbaarheid van wijken in Nederland, Nationale Woningraad, Almere, 1996
- Cisneros, H.G., Regionalism: The New Geography of Opportunity, in: *Cityscape*, december 1996, p. 35-54
- Choenni, A. *Veelsoortig assortiment; allochtoon ondernemerschap als incorporatietraject 1965-1995*, Het Spinhuis, Amsterdam, 1996
- Dieten, J. v., Fysieke aanpak onmisbaar bij bestrijding van segregatie, Interview met Henri Lenferink, in: *Corporatie Magazine*, 1996, nr. 1
- Drontmann, I. e.a., *Kijk op de wijk, instrument om ontwikkelingen in de woonomgeving te signaleren*, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1995
- Duivesteijn, A. De stad als spiegel van de samenleving, in: *Woningraad Magazine* 1996, nr. 3, p. 33-40
- Driessen, F.M.H.M. en U.J.A. Beereboom, *De kwaliteit van het stedelijk leefmilieu. Bewoners en hun voorkeuren*, RUU, Utrecht, 1983
- Elsinga, M. Eigen woningbezit onder lage inkomensgroepen als opgave voor lokale volkshuisvestingspartijen, in: *Nieuw Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 1995, 4, pp. 22-27
- Elsinga, M. *Evaluatie koopwoningen en groeiend eigendom in de Schilderswijk*, Delftse Universitaire Pers, 96-10, Delft, 1996

- Engbersen, G., J.C. Vrooman en E. Snel (1996), *Arm Nederland; het eerste jaarrapport over armoede en sociale uitsluiting*. Den Haag, VUGA
- Ganzeboom, H.B.G. en Ultee, W.C. (red.) (1996), *De sociale segmentatie van Nederland in 2015*. Den Haag, Sdu, WRR voorstudies en achtergronden, V 96
- Gemeente Amsterdam, Stuurgroep Woningbouw, *Nota positionering woongebieden*, Amsterdam, december 1996
- Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Wonen, *Den Haag, naar een ongedeelde stad*, een herstructureringsplan voor de 21ste eeuw, 1997
- Grotendorst, R. *Bestaande wijken terug op de agenda*, bijdrage in het kader van het symposium "Leefbaarheid & Wijkontwikkeling", 19 november 1996
- Heeger, H. *Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen*, Delftse Universitaire Pers, 1993
- Hilhorst, P. en C. Klap, Angst is een slechte raadgever; differentiatie als gebrekkig antwoord op gettovorming, in: *Nieuw Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, december 1996, p. 25-29.
- Hoogvliet, A. *Wijken in beweging, bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg-20e-eeuwse woongebieden*, Utrecht, Stedelijke Netwerken, 1992
- Huttman, E., W. Blauw en J. Saltman (ed.), *Urban housing segregation of minorities in Western Europe and the United States*, Duke University Press, London, 1991
- Jacobs, J. *The death and life of great American cities; the failure of town planning*, Random House, 1961
- Kalle, E. e.a., *Zorg om naoorlogse stadsvernieuwingswijken*, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1996
- Kasarda, J. D., "Inner-City Concentrated Poverty and Neighborhood Distress: 1970 to 1990" in: *Housing Policy Debate* 1993, vol. 4, no. 3, pp. 253–302.
- Kasarda, J., "Industrial Restructuring and the Changing Location of Jobs," in: *State of the Union: America in the 1990s*, vol. 1, ed. Reynolds Farley. New York: Russell Sage, 1995
- Katz, P. *The New Urbanism : Toward an Architecture of Community*, McGraw Hill, 1993
- Keers, G.P. e.a., *Succesvolle uitbreidings- en stadsvernieuwingsplannen*, RIGO Research en Advies BV, Amsterdam, februari 1994, 94/05 en bijlagen, 94/5
- Kempen, R. v., Segregatie als bedreiging?, in: *Nieuw Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, oktober 1995, p. 14-20.
- Kempen, R. v., *In de klem op de stedelijke woningmarkt?*, Rijksuniversiteit Utrecht, programmacommissie Stedelijke Netwerken, Utrecht, 1992.
- Kempen, R. v. en J. v. Weesep, Segregatie, een probleem?, perspectieven op bewonerspatronen en sociale segmentatie, in: H.B.G. Ganzeboom en W.C. Ultee,

- De sociale segmentatie in Nederland in 2015*, Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, Voorstudies en Achtergronden nr. 96, Den Haag, 1996, p. 119-170
- Knol, F. (1996), *Delen in het stadsgebied; de sociaal-ruimtelijke differentiatie in de agglomeraties van de vier grote steden*. Rijswijk, Sociaal en Cultureel Planbureau
- Kok, H. e.a., "Zoveel wijken, zoveel zinnen", in: Agricola e.a. (red.), *De naoorlogse wijk centraal*, Stichting Van na de Oorlog, Uitgeverij 010, Rotterdam, 1997
- Kruythoff, H.M. e.a., *Towards undivided cities en Western Europe; New challenges for urban policy*, part 1, the Hague, Delft Universitt press, Delft, 1997
- Kruythoff, H.M. en B. Baart, *Towards undivided cities in Western Europe; New challenges for urban policy*, part 3, Lille, Delft University Press, Delft, 1997 (draft)
- Leeuw, F. v.d., Veranderende stadsvernieuwing in de praktijk en op papier, in: *Rooilijn* 1997/6, p. 302-306
- Leidelmeijer, K. en A. Spit, *Eigen woningbezit en leefbaarheid*, RIGO, Amsterdam 1997 (te verschijnen)
- Lewis, R.K., New Urbanist Charter returns to old-fashioned architectural ideals, in *The Washington Post*, 15 juni 1996
- Meer, C. v.d., *Monitoring van buurten; signalering en analyse van probleemcumulatie*, UvA / AME, Amsterdam, 1996
- Meijer, H., Op zoek naar vitaliteit in oude wijken, in: *Rooilijn*, 1996, nr. 1, p. 45-46
- Middelkoop, Bureau (in opdracht van de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling), Ontwerpnota Stedelijke Vernieuwing; een reactie, Bijlage 2 bij de Ontwerpnota Stedelijke Vernieuwing, juni 1997
- Murie, A. en S. Musterd, Social segregation, housing tenure and social change in Dutch cities in the late 1980's, in: *Urban Studies*, vol. 33 (1996), no. 3, p. 495-516
- Musterd, S. en W. Ostendorf, *Grote steden: maatschappelijke dynamiek en ruimtelijke segregatie: een beknopt literatuuroverzicht*, UvA / AME, Amsterdam, 1995
- Musterd, S., *Ruimtelijke segregatie en sociale effecten*, inaugurale rede, 1996
- Musterd, S. en W. Ostendorf, Segregatie en volkshuisvesting, in: *Rooilijn*, 1996, nr. 4
- Musterd, S. en W. Ostendorf, Ruimtelijke segregatie en volkshuisvestingsbeleid, in: H. Priemus en A. van der Heijden (red.), *Ruimtelijke segregatie en volkshuisvesting*, OTB, Delft, 1996, p. 13-29
- Ouwehand, A., "Na de bevrijding een nieuw perspectief?", in: Agricola e.a. (red.), *De naoorlogse wijk centraal*, Stichting Van na de Oorlog, Uitgeverij 010, Rotterdam, 1997
- Pennen, A. van der, *Wonen in een oude stadswijk*, RUL, Leiden, 1990

- Pennen, A. van der en E. ter Borg, *Welzijn en sociale vernieuwing*; Een onderzoek naar de bijdrage van het lokale welzijns- en sociale-vernieuwingsbeleid aan achterstandsbestrijding, Sociaal en Cultureel Planbureau, Rijswijk, 1996
- Pommer, E., Beperkingen in Bestedingsruimte. In: Engbersen, G. (et al.) (red.) (1996), *Arm Nederland; het eerste jaarrapport armoede en sociale uitsluiting*. Den Haag, VUGA
- Priemus, H. en A. van der Heijden (red.), *Ruimtelijke segregatie en volkshuisvesting*; Invloed van de volkshuisvesting op het voorkomen en het voorkomen van inkomenswijken, OTB, Delft, 1996
- Reedijk, W.H., Leefbaarheid breed onder de loep, in: *Woningraad Magazine*, nr. 21, p. 16-17
- Reijndorp, A., Bevordert herpositionering de leefbaarheid? In: *Nieuw tijdschrift voor de volkshuisvesting*, p. 6-9.
- Reijndorp, A., *Wie stelt de bevolking samen? De ontwikkeling van de sociale component van het ruimtelijk beleid*, Rotterdam, 1996.
- Reijndorp, A. Parkstad nu! Nieuwe strategie voor naoorlogse wijken, in: *Architectuur Lokaal*, september 1997
- Richter Roegholt, Spaar Amsterdam voor modieuze stadsverdichting, in: *De Volkskrant*, 10 maart 1997
- RIGO Research en Advies B.V., *Woonbeleving, de subjectieve kwaliteit van het wonen*. Amsterdam, 1995
- Rohde W. e.a., *Naoorlogse wijken in beeld*. Wijktypologie en analyse lokale aanpakstrategieën voor woonwijken uit 1946-1980, RIGO Research en Advies BV, Amsterdam, 1995.
- Rijkspaanologische Dienst (1995), *Interim rapportage grote steden problematiek*. Den Haag, RPC projectgroep grote steden
- Ruimschotel, T., Amsterdam IJburg - het daghet inden oosten, in: *Rooilijn*, 1996, nr. 9, p. 439-445.
- Salet, W. *De conditie van stedelijkheid en het vraagstuk van maatschappelijke integratie*, VUGA uitgeverij, 's Gravenhage, 1996
- Saris, J. Een andere kijk op segregatie, in: *Rooilijn*, 1996, nr. 1, p. 39-44
- Schellekens, M. en M. Damen, *Vraag en aanbod woonmilieus*; De markt doorgemeeten, RIGO Research en Advies BV, Amsterdam, 1994.
- Schuiling, D. Stadsvernieuwing + Herstructurering + ... = Stedelijke Vernieuwing, in: *Rooilijn*, 1997, nr. 6, p. 295-301
- Simonse, J. *De rafelrand blijft, sociologie van kansarme buurten*, Samson, Alphen aan den Rijn, 1982

Sociaal en Cultureel Planbureau, De grote stad. In: SCP (1996), *Sociaal en Cultureel Rapport 1996*. Rijswijk

Spaans, H., Het kookboek almaar dikker, de smaak steeds wranger, in: *Stedebouw en ruimtelijke ordening*, 1997, nummer 1, p. 38-40.

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), *Probleemcomplexen met versnipperd eigendom, zes jaar later*, Rotterdam, 1994.

Tesser, P.T.M. et al., *Rapportage minderheden 1996; bevolking, arbeid, onderwijs huisvesting*. Rijswijk: Sociaal en Cultureel Planbureau, 1996

Tesser, P.T.M., Allochtoon ondernemerschap, recensie van het proefschrift van A. Choenni, in: *Rooilijn* 1997-5, p. 251

Trendbrief 1995, brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting aan de Tweede Kamer der Staten Generaal, 17 november 1995.

Turner, M.A.(The Urban Institute), Achieving a new urban diversity: what have we learned?, in: *Housing Policy Debate*, volume 8, issue 2, Fannie Mae Foundation, 1997

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), *State of the Cities report*, Washington, 1997

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), *New American Neighborhoods; Building homeownership zones to revitalize our nation's communities*, Washington, 1996

Verhey, E. en Westerloo, G. van, *De Flat*. Kleurenkatern van de Vrij Nederland, 4 september 1982

Volkshuisvesting: smeltkroes of sorteermachine? Verslag van het debat van 29 maart 1996 over de noodzaak en mogelijkheden van een stedelijk differentiatiebeleid en de rol van de volkshuisvesting daarbij, in: *de Amsterdamse VH-krant*, extra, april 1996

VROM (1992), *Beleid voor de stadsvernieuwing in de toekomst*, Den Haag, ministerie van VROM

VROM (1996), *De gedifferentieerde stad; gezamenlijke rapportage van de vier grote steden en het rijk*, Den Haag, ministerie van VROM

VROM / Projectgroep Herijking BELSTATO (1997), *nota Stedelijke Vernieuwing*, Den Haag, ministerie van VROM

Vogelenzang, J., *Ruimtelijke concentratie van kansarmoede; een eerste verkenning*, AB Onderzoek, Delft, 1996

Vrooman, J.C., Armoede geteld. In: Engbersen, G. (et al.) (red.) (1996), *Arm Nederland; het eerste jaarrapport armoede en sociale uitsluiting*. Den Haag, VUGA

Waal, P. de en W. Rohde, *Vooroorlogse wijken in beeld*, wijktypologie van vooroorlogse woonwijken en ontwikkelingen in de periode 1990-1995, RIGO Research en Advies BV, Amsterdam, 1997

Wassenberg, F., *Ideeën voor naoorlogse wijken*; Evaluatie voorbeeldplannen Vierde Nota, Delftse Universitaire Pers, Delft, 1993.

Wardt, J.W. en A. van der Pennen, *Woonmilieudifferentiatie en allochtonen. Een essay, geschreven in opdracht van de Rijksplanologische Dienst, LISWO / RUL*, 1992

Wilson, W. J., *the Truly disadvantaged: the inner city, the underclass and public policy*, University of Chicago Press, Chicago, 1987

Wilson, W.J., *When Work Disappears: The World of the New Urban Poor*. New York: Alfred A Knopf, 1996

Winter, M. de en S. Musterd, *Towards undivided cities in Western Europe*; New challenges for urban policy, part 3, Birmingham, Delft University Press, Delft, 1997a (draft)

Winter, M. de en S. Musterd, *Towards undivided cities in Western Europe*; New challenges for urban policy, part 5, Frankfurt, Delft University Press, Delft, 1997b (draft)

Wöltgens, E. en B. Prins (red.), *Verdichting en herstructurering van de bestaande woningvoorraad*; een publicatie naar aanleiding van de zesde Volkshuisvestings discussiedagen op 19 en 20 september 1996, NIROV, Delft, 1997.

Wouden, H.C. van der, *De beklemde stad; grootstedelijke problemen in demografisch en sociaal-economisch perspectief*. Rijswijk, Sociaal en Cultureel Planbureau, 1996

WRR, *Tweedeling in perspectief*. Rapporten aan de Regering nr.50, Den Haag, Sdu, 1996