



**Risbo**

Research-Training-Consultancy

*Ezafun*

## **Omslagpunten nader onderzocht: casestudies**

**Een onderzoek naar de werking van omslagpunten in zeven wijken**

A.M. Weltevrede

Y. Seidler

T. Konrad

J. de Boom

T. Tudjman



# **Omslagpunten nader onderzocht: casestudies**

*Een onderzoek naar de werking van omslagpunten in zeven wijken*

A.M. Weltevrede

Y. Seidler

T. Konrad

J. de Boom

T. Tadjman

**Omslagpunten nader onderzocht: casestudies**  
**Een onderzoek naar de werking van omslagpunten in zeven wijken**

**Auteurs: Weltevrede, A.M., Y. Seidler, T. Konrad, J. de Boom, T. Tudjman**  
**Rotterdam: Risbo, Erasmus Universiteit**

**februari 2013**

**Secretariaat Risbo**  
**Erasmus Universiteit Rotterdam**  
**Postbus 1738**  
**3000 DR Rotterdam**  
**tel.: 010-4082124**  
**fax: 010-4081141**

**© Copyright Risbo. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de Directie van het Instituut.**

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>v</b>
<b>Management Samenvatting</b>	<b>vii</b>
<b>Samenvatting en Conclusies</b>	<b>xiii</b>
1.1 Casestudies	xvii
1.2 Conclusie cases	xxxv
1.3 Omslagpunten als signaleerfunctie	xxxviii
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Theoretische inbedding	3
1.3 Onderzoeksvragen	8
1.4 Onderzoeksopzet	8
1.5 Opbouw van het rapport	12
<b>Hoofdstuk 2 Case Beverwaard, Rotterdam</b>	<b>15</b>
2.1 Inleiding	15
2.2 Schets van de wijk Beverwaard	16
2.3 Conclusie	31
<b>Hoofdstuk 3 Case De Ooi, Doesburg</b>	<b>35</b>
3.1 Inleiding	35
3.2 Schets van de wijk De Ooi	36
3.3 Conclusie	45
<b>Hoofdstuk 4 Case Jagershoef, Eindhoven</b>	<b>51</b>
4.1 Schets van de wijk Jagershoef	52
4.2 Conclusie	61
<b>Hoofdstuk 5 Case Vlokhoven, Eindhoven</b>	<b>65</b>
5.1 Schets van de wijk Vlokhoven	65
5.2 Conclusie	78

<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Case Het Lage Land, Rotterdam</b>	<b>83</b>
6.1	Inleiding	83
6.2	Schets van de wijk Het Lage Land	84
6.3	Conclusie	95
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Case Ridderweide, Tiel</b>	<b>99</b>
7.1	Inleiding	99
7.2	Schets van de wijk Ridderweide	99
7.3	Conclusie	109
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Case Muziekwijk Noord, Almere</b>	<b>113</b>
8.1	Inleiding	113
8.2	Schets van de wijk	114
8.3	Conclusies	124
<b>Literatuur</b>		<b>127</b>
<b>Bijlage 1</b>		<b>131</b>
<b>Bijlage 2</b>		<b>135</b>
<b>Bijlage 3</b>		<b>137</b>
<b>Bijlage 4</b>		<b>139</b>
<b>Bijlage 5</b>		<b>141</b>

# Voorwoord

Het wordt de afgelopen jaren steeds meer van belang geacht om niet alleen in te zetten op probleemwijken, maar ook op wijken waar het vooralsnog goed gaat, maar waar een negatieve ontwikkeling op de loer ligt. Men wil al in een eerder stadium beginnen met (preventief) ingrijpen in wijken die eerste signalen vertonen van afglijden, in plaats van enkel inzetten op wijken die inmiddels in een neerwaartse spiraal geraakt zijn. In dit kader heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties enkele onderzoeken laten doen naar omslagpunten in de ontwikkeling van wijken. Een van die onderzoeken is het voorliggende onderzoek 'Omslagpunten nader onderzocht: casestudies'. Aan de hand van de casestudies wordt onder andere bekeken welke factoren bepalend zijn bij de vraag of een wijk zich wel of juist niet weet te ontworstelen aan de dreigende vervalspiraal na het passeren van een omslagpunt. Om deze vragen te beantwoorden hebben we zeven casestudies uitgevoerd in zeven wijken, te weten: Beverwaard (Rotterdam), De Ooi (Doesburg), Jagershoef (Eindhoven), Vlokhoven (Eindhoven), Het Lage Land (Rotterdam), Ridderweide (Tiel), Muziekwijk Noord (Almere).

Hiervoor hebben we medewerking gekregen van een groot aantal sleutelinformanten. Het gaat om mensen die beroepsmatig met de betreffende wijk te maken hebben en bereid waren hun ervaringen en inzichten met ons te delen. We willen hen hierbij bedanken voor hun medewerking aan de interviews, de rondleidingen door de buurt, het aanleveren van data en documenten, etc. In de tweede plaats gaat onze dank uit naar de bewoners die bereid waren ons hun verhaal te vertellen. Hun hartelijke ontvangst in de wijk maakten het veldwerk een zeer bijzondere periode.

We zijn verder veel dank verschuldigd aan de leden van de begeleidingscommissie. Zij hebben dit onderzoek met grote toewijding begeleid en van inhoudelijk commentaar voorzien. Daarnaast leverden zij in veel gevallen data en/ of contactpersonen in aan. We zijn hen hiervoor zeer erkentelijk.

Ten slotte gaat onze dank uit naar degenen, die ons anderszins hebben geholpen bij de uitvoering van het onderzoek.

Het onderzoeksteam

Rotterdam, feburari 2013





# Management Samenvatting

In voorliggend onderzoek wordt aan de hand van zeven casestudies in zeven wijken in Nederland ingegaan op de werking van zogenaamde omslagpunten in wijken.

De gedachte van omslagpunten is dat een relatief kleine verslechtering in leefbaarheid bepaalde kansrijke groepen ertoe kan aanzetten om de wijk (die door de verslechtering het omslagpunt heeft gepasseerd) te verlaten. De vrijkomende woningen worden vervolgens deels opgevuld door kansarme groepen, hetgeen negatieve effecten op de leefbaarheid kan hebben. Dit kan de andere nog aanwezige kansrijken doen verhuizen, met een nieuwe instroom van kansarmen en de negatieve gevolgen daarvan op de leefbaarheid als gevolg (Leidelmeijer et al., 2012). RIGO/ Atlas voor Gemeenten onderscheidt verschillende typen negatieve omslagpunten: Early Warning, (wijken met een matige leefbaarheidsscore die voorbij het omslagpunt versneld in verval raken) en Early Early Warning (wijken met een gunstige leefbaarheidsscore waar voorbij het omslagpunt de eerste tekenen van verval optreden). Zes van de in dit onderzoek geselecteerde wijken hebben Early Warning (EW)-gebieden, 1 wijk heeft Early Early Warning (EEW)-gebieden. In sommige van de wijken zijn volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten de gebieden na het passeren van het omslagpunt in verval geraakt, in andere wijken is de verwachte vervalspiraal uitgebleven. Zie onderstaande tabel voor de indeling van de casuswijken van RIGO en Atlas voor Gemeenten.

**Tabel 1: Selectie van wijken**

	Verval volgens RIGO/ Atlas voor Gemeenten	Uitblijven van verval volgens RIGO/ Atlas voor Gemeenten
Early Early Warning omslagpunt		Almere: Muziekwijk Noord
Early Warning omslagpunt	Rotterdam: Beverwaard Eindhoven: Vlokhoven en Jagershoef Doesburg: De Ooi	Rotterdam: Het Lage Land Tiel: Ridderweide

De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- 1) Welke factoren hebben een rol gespeeld in het wel of niet volgen van de voorspelde negatieve ontwikkelingen na het passeren van het omslagpunt?
- 2) In hoeverre en op welke wijze kunnen de twee "negatieve" omslagpunten gebruikt worden om in een vroeg stadium (mogelijk) aankomende leefbaarheidproblemen te signaleren?

Per case zijn bestaande documenten (variërend van krantenartikelen tot beleidsstukken) en bestaande databestanden bestudeerd. Vervolgens is veldwerk uitgevoerd in de wijk bestaande uit een buurtschouw en een tiental gesprekken per wijk met sleutelfiguren en buurtbewoners.

Gedurende de interviews en bij de bestudering van secundaire bronnen is gekeken welke verschuivingen er in de buurt hebben plaatsgevonden aan de hand van de volgende factoren:

- Fysieke kenmerken van de wijk (woningen, woonomgeving, voorzieningen)
- Reputatie van de wijk
- Leefbaarheid (sociale cohesie, overlast en veiligheid)
- Sociaal-economische samenstelling (bewoners, vertrekkers en vestigers)

Ten slotte zijn de scores op de Leefbaarometer en de conclusies die RIGO/Atlas voor Gemeenten trekken over de zeven wijken in hun rapport 'Omslagpunten nader onderzocht: data-analyse' naast de conclusies van onze casestudies gelegd.

In deze managementsamenvatting gaan we in op enkele belangrijke bevindingen van onze casestudies. We merken op dat uitkomsten voornamelijk zijn gebaseerd op een relatief beperkt aantal kwalitatieve interviews met sleutelinformanten, buurtbewoners alsmede secundaire bronnen. Hoewel de respondenten zorgvuldig zijn geselecteerd, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat de mening van de respondenten geheel representatief is. De resultaten moeten daarom voorzichtig worden geïnterpreteerd.

*Sociaal-economische samenstelling:*

De grootste verandering die in veel van de wijken plaatsvond, heeft betrekking op de sociaal-economische samenstelling. In veel van de onderzochte wijken vindt er vergrijzing plaats onder de eerste, oorspronkelijke (en veelal autochtone) bewoners. Hiermee samenhangend is vaak sprake van een instroom van niet-westerse allochtonen, als gevolg van een toenemende mutatiegraad. Deze transitie lijkt dikwijls voor sociale spanningen te zorgen. De bewoners die al lang in de wijk wonen (veelal autochtone 65-plussers) zijn gewend aan een relatief homogene populatie. Zij lijken te moeten "wennen" aan de nieuwkomers (veelal jonge niet-westerse allochtone gezinnen) en de daarmee samenhangende nieuwe gewoontes en gebruiken. Een relatief snel veranderende bevolkingssamenstelling lijkt in deze gevallen te leiden tot een afname van de sociale cohesie wat soms weer negatieve gevolgen heeft voor

de beleving van andere leefbaarheidsaspecten. Het is mogelijk dat dit een tijdelijk fenomeen is, dat uiteindelijk, na de transitiefase, weer af zal nemen.

*Reputatie van de wijk:*

Een zeer belangrijke factor voor het wel en niet in verval raken van een wijk lijkt de reputatie van de wijk te zijn.

Alle cases waarvan wij concluderen dat deze in een vervalspiraal<sup>1</sup> terecht komen of zijn gekomen (Beverwaard, Vlokhoven, Ridderweide) kampen nu of al langer met een slechte reputatie. Een negatieve reputatie lijkt een zichzelf versterkend negatief effect te hebben op een wijk, die zeer moeilijk te keren is.

*Fysieke kenmerken:*

Tijdens het onderzoek naar zeven verschillende wijken met daarin gebieden die zich rond 2002 in een omslagpunt bevonden, valt op dat een groot gedeelte van de onderzochte wijken naoorlogs is gebouwd; het merendeel in de jaren '60 als uitbreidingswijk in tijden van economische voorspoed. Sommige wijken hebben een bloemkoolachtige structuur die gekenmerkt wordt door veel zijstraten, pleintjes, achterpaden, etc. Ook uit ander onderzoek blijkt dat dit type wijken door deze opbouw kwetsbaar zijn. De vele anonieme plekjes vergroten de kans op verloedering en gevoelens van onveiligheid.

In een groot deel van de cases is, afgezien van wat renovaties, relatief weinig veranderd aan de woningen, de woonomgeving of de voorzieningen. In wijken waar veel fysieke ingrepen gepleegd zijn, lijkt de vervalspiraal vooralsnog voorkomen te zijn.

*Leefbaarheid:*

Het is van belang binnen het onderzoek naar leefbaarheid onderscheid te maken tussen de beleefde (subjectieve) leefbaarheid en de kwantitatief gemeten (objectieve) leefbaarheid. Deze blijken niet altijd overeen te komen. Ook tussen de gemeten en ervaren veiligheid lijkt er in bepaalde wijken een verschil te bestaan.

Binnen een aantal cases heeft jongerenoverlast een negatief effect op de ervaren overlast, veiligheid en tevredenheid van bewoners gehad.

Verder valt op dat geweldadige incidenten, zoals een schietpartij, de veiligheidsbeleving van bewoners sterk lijken te beïnvloeden en een negatief effect kunnen hebben op de reputatie.

Enkele cases laten zien dat inzet om overlast aan te pakken en de veiligheid in de wijken te vergroten wel degelijk tot verbetering kan leiden.

---

<sup>1</sup> Wij spreken van een vervalspiraal wanneer verschillende van deze factoren verslechteren en elkaar beïnvloeden waardoor een versnelling optreedt van het mechanisme.

*Omslagpunten als signaal voor aankomende leefbaarheidproblemen:*

In de gesprekken met de sleutelinformanten is gevraagd naar de herkenbaarheid en toepasbaarheid van de Leefbaarometerscores, de onderscheiden EW-gebieden (en EEW-gebieden) en de omslagpunten. Veel van hen gaven aan het monitoringsysteem van de Leefbaarometer over de betreffende wijk interessant te vinden. Zij zien een meerwaarde in signaleringssystemen voor wijken. Verschillende gemeenten, maar ook woningcorporaties, buurtagenten, wijkcoördinatoren et cetera houden vinger aan de pols in de wijken. Vaak hebben zij zelf systemen geconstrueerd om de ontwikkelingen in de wijken te monitoren of blijven zij op de hoogte van de situatie door bestaande (gemeentelijke) databanken te raadplegen. Zij zijn daarbij alert op mogelijke signalen van verval zodat ze tijdig kunnen ingrijpen als een eventuele vervalsspiraal zich lijkt aan te dienen. Het idee dat er in een vroeg stadium omslagpunten/zones te identificeren zijn waardoor "Early Warning-gebieden" kunnen worden onderscheiden sluit in algemene zin dan ook aan bij de behoefte. Men ziet ook grote voordelen om in een vroeg stadium te beginnen met (preventief) ingrijpen in deze gebieden die de eerste signalen vertonen van afglijden in plaats van alleen in te zetten op gebieden die al in een neerwaartse spiraal geraakt zijn.

Bij de toepasbaarheid van de Leefbaarometer als Early Warning systeem plaatsen wij op basis van de uitkomsten uit het casestudy-onderzoek wel enkele kanttekeningen. Het signaleren dat een bepaald gebied een vergroot risico loopt om in een vervalsspiraal te raken zal bij de betrokken professionals direct de vraag naar meer specifieke informatie oproepen. Bovendien lijkt er ook een grote behoefte aan een vertaalslag en verdere uitsplitsing van de verschillende dimensies van de Leefbaarometer naar waarden die makkelijker interpreteerbaar zijn en vergelijkbaar met lokaal beschikbare data.

De term Early Warning lijkt soms niet de juiste term omdat al langer bekend is (en was) dat een wijk in een vervalsspiraal is terechtgekomen. Bij enkele wijken die na het passeren van een omslagpunt in een vervalsspiraal zouden zijn geraakt, lijken professionals al eerder dan 2002 op de hoogte te zijn geweest dat hun wijk een versnelde negatieve ontwikkeling doormaakte. Dit zagen we bijvoorbeeld bij Het Lage Land. Het Lage Land heeft zelf op het juiste moment ingegrepen en bepaalde ontwikkelingen kunnen keren waardoor zij niet in de verwachte vervalsspiraal terecht is gekomen. Ook over de Beverwaard was voor 2002 bekend dat deze wijk een slechte reputatie had en in een vervalsspiraal was geraakt. Ook daar lijkt de term Early Warning dus niet geheel op zijn plaats. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de Early Warning juist voor de betere

delen van de Beverwaard is afgegeven en dat de leefbaarheid in die delen na 2002 ook verder is gedaald.

Ten slotte lijkt de (op de data van de Leefbaarometer gebaseerde) conclusie dat een wijk al dan niet in een vervalspiraal is geraakt niet altijd overeen te komen met het beeld dat uit de casestudies naar voren komt. Zo kan voor De Ooi op basis van de casestudy niet worden bevestigd dat de wijk in de verwachte negatieve spiraal terecht is gekomen en zijn er aanwijzingen dat in Ridderweide -waar volgens de Leefbaarometer geen verval zou zijn opgetreden- de vervalspiraal (recentelijk) alsnog lijkt te zijn ingezet.

De Leefbaarometer is bedoeld als een signaleringssysteem en is niet geconstrueerd om op maat gesneden beleidsinterventies te genereren. De signalering van “negatieve omslagpunten” kunnen nationale en lokale beleidsmakers -samen met andere monitorsystemen- helpen als Early Warningsysteem voor verval van specifieke gebieden.

Voordat kan worden gedacht aan de ontwikkeling van passende beleidsmaatregelen moet zo'n Early Warning gebied wel meer in detail worden bestudeerd om de door de Leefbaarometer gesignaleerde ontwikkelingen te duiden en te nuanceren. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een nader kwantitatief en kwalitatief onderzoek naar de relatie van omslagpunten met omgevingsvariabelen, zoals de situatie in omliggende gebieden, de veranderende sociaal-economische samenstelling van de buurt, de fysieke kenmerken van de woningvoorraad, - omgeving en voorzieningen en de reputatie.



# Samenvatting en Conclusies

De afgelopen jaren wordt het steeds meer van belang geacht om niet alleen in te zetten op probleemwijken, maar ook op wijken waar het vooralsnog goed gaat, maar waar een negatieve ontwikkeling op de loer ligt. Oftewel men wil al in een eerder stadium beginnen met (preventief) ingrijpen in wijken die eerste signalen vertonen van afglijden, in plaats van enkel inzetten op wijken die inmiddels in een neerwaartse spiraal geraakt zijn. In dit kader heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzoek laten doen naar omslagpunten in de ontwikkeling van wijken (Leidelmeijer et al., 2011). Dit onderzoek heeft een aantal punten in de ontwikkeling van Nederlandse wijken blootgelegd, waarop sprake is van een zogenaamde “omslag” of versnelling in de ontwikkeling, de zogenaamde omslagpunten.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is de verwachting dat rondom deze omslagpunten kleine negatieve ontwikkelingen in leefbaarheid een vervalspiraal kunnen inleiden. De gedachte is dat een relatief kleine verslechtering in leefbaarheid bepaalde kansrijke groepen ertoe kan aanzetten om de wijk (die door de verslechtering het omslagpunt heeft gepasseerd) te verlaten. De vrijkomende woningen worden vervolgens deels opgevuld door kansarme groepen, hetgeen negatieve effecten op leefbaarheid kan hebben, wat de andere nog aanwezige kansrijken kan doen verhuizen, met een nieuwe instroom van kansarmen en de negatieve gevolgen daarvan op de leefbaarheid als gevolg.

Omslagpunten zijn; *punten in de ontwikkeling van gebieden waarna de situatie in een wijk gemiddeld genomen omslaat en er versnelde selectieve migratie optreedt.* (Leidelmeijer et al., 2012)

RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden verschillende omslagpunten waaronder:

- 1) Early Warning; wijken met een matige leefbaarheidsscore die voorbij het omslagpunt versneld in verval raken.
- 2) Early Early Warning; wijken met een gunstige leefbaarheidsscore waar voorbij het omslagpunt de eerste tekenen van verval optreden.

Het ministerie heeft twee vervolgonderzoeken laten uitvoeren naar omslagpunten:

- Omslagpunten nader onderzocht: data-analyse. RIGO/Atlas voor Gemeenten hebben met behulp van aanvullende analyses op de Leefbaarometerdata onderzocht in hoeverre het passeren van de

omslagpunten in de praktijk leidt tot blijvende negatieve ontwikkelingen. Verder is in dit onderzoek de bandbreedte en het ruimtelijke schaalniveau van de omslagpunten nader verkend.

- Het voorliggende onderzoek Omslagpunten nader onderzocht: casestudies. Aan de hand van casestudies wordt nader begrip over de werking van de omslagpunten gezocht, waarbij onder andere bekeken wordt welke factoren bepalend zijn bij de vraag of een wijk zich wel of juist niet weet te ontworstelen aan de dreigende vervalsspiraal na het passeren van een omslagpunt.

De vragen die in dit onderzoek centraal staan zijn de volgende:

- 1) Welke factoren hebben een rol gespeeld in het wel of niet volgen van de voorspelde negatieve ontwikkelingen na het passeren van het omslagpunt.
- 2) In hoeverre en op welke wijze kunnen de twee “negatieve” omslagpunten gebruikt worden om in een vroeg stadium (mogelijk) aankomende leefbaarheidproblemen te signaleren.

Om deze vragen te beantwoorden voeren we zeven casestudies in zeven casuswijken uit, te weten:

**Tabel 1: Selectie van wijken**

	Verval volgens RIGO/ Atlas voor Gemeenten	Uitblijven van verval volgens RIGO/ Atlas voor Gemeenten
Early Early Warning omslagpunt		Almere: Muziekwijk Noord
Early Warning omslagpunt	Rotterdam: Beverwaard Eindhoven: Vlokhoven en Jagershoef Doesburg: De Ooi	Rotterdam: Het Lage Land Tiel: Ridderweide

Om het effect van omslagpunten op de ontwikkeling van de leefbaarheid te kunnen duiden is het van belang inzicht te krijgen in de processen die in de wijken hebben plaatsgevonden. Inzicht in deze processen biedt aanknopingspunten voor antwoord op de vraag waarom de ene wijk wel en een andere niet in een vervalsspiraal is terechtgekomen.

Het reeds door RIGO/Atlas voor Gemeenten uitgevoerde onderzoek ‘Omslagpunten nader onderzocht: data-analyse’ is gebaseerd op gegevens uit de Leefbaarometer. Zij onderscheiden diverse factoren die van invloed zijn op het wel of niet volgen van de vervalsspiraal zoals het niveau van veiligheid, aandeel niet-westerse allochtonen (negatieve ontwikkeling), percentage nieuwbouw (positieve ontwikkeling), etc. Deze kunnen in de wijk zelf liggen maar ook samenhangen met ontwikkelingen buiten de wijk zoals bijvoorbeeld het percentage nieuwbouw in de woonplaats (negatieve ontwikkeling).



In voorliggend onderzoek zal per casuswijk gekeken worden welke ontwikkeling de wijk heeft doorgemaakt en welke factoren daarbij een rol hebben gespeeld. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van een schema dat gebaseerd is op het model van Gruis (2006). In het schema worden interne en externe factoren onderscheiden die onderling samenhangen en van invloed zijn op het wel of niet in verval raken van een wijk.

We onderscheiden:

- Fysieke kenmerken van de wijk (woningen, woonomgeving, voorzieningen)
- Reputatie van de wijk
- Leefbaarheid (sociale cohesie, overlast en veiligheid)
- Sociaal-economische samenstelling (bewoners, vertrekkers en vestigers)

Wij spreken van een **vervalspiraal** wanneer verschillende van deze factoren verslechteren en elkaar beïnvloeden waardoor een versnelling optreedt van het mechanisme. Anders gezegd, een negatieve ontwikkeling van een van de factoren wordt in onderhavig onderzoek pas een vervalspiraal genoemd wanneer de ontwikkeling versneld negatief is en invloed heeft op (ten minste een van de) andere factoren.

Gedurende de interviews en bij de bestudering van secundaire bronnen is aan de hand van de genoemde factoren gekeken welke verschuivingen er in de buurt hebben plaatsgevonden.

Ons onderzoek bestond uit drie onderzoeksfases.

Fase 1 In samenspraak met RIGO/Atlas voor Gemeenten en de begeleidingscommissie is een keuze gemaakt van zeven wijken die als casus dienen in het tweede onderzoeksdeel. RIGO/Atlas voor Gemeenten hebben enkele wijken met Early Warning-gebieden (en een wijk met Early Early Warning-gebieden) aangedragen die qua leefbaarheid in de voorspelde vervalspiraal terecht zijn gekomen en enkele wijken die niet de verwachte negatieve ontwikkeling hebben doorgemaakt of juist een positieve ontwikkeling hebben doorgemaakt.

Fase 2: In het tweede onderzoeksdeel hebben we voor elk van de 7 wijken een beschrijving gemaakt van de huidige situatie en van de (belangrijke) ontwikkelingen die zich in het voorbije decennium in de wijk hebben voorgedaan. Voor deze beschrijving maakten we gebruik van zowel kwantitatieve (lokaal beschikbare databestanden, CBS data, Leefbaarometerdata etc) als kwalitatieve informatie (o.a. (deel)gemeentelijke beleidsnota's, onderzoeksrapporten en berichten in (lokale) media).

Hierbij hebben we gezocht naar structurele veranderingen in de wijk, het imago van de wijk en incidenten die er plaatsgevonden hebben, die kunnen zorgen voor een verstoring van de leefbaarheid in een wijk. Dit onderzoeksdeel heeft een eerste indicatief inzicht gegeven in de factoren die een rol hebben gespeeld bij het al dan niet volgen van de voorspelde negatieve ontwikkelingen na het passeren van het omslagpunt.

In fase 3 van het onderzoek zijn we in gesprek gegaan met sleutelinformanten en (actieve) bewoners in de wijk om de ontwikkeling in de wijk bloot te leggen en zoveel mogelijk aspecten die bepalend zijn voor ontwikkeling van de leefbaarheid in een wijk te ontrafelen. Dit veldwerk vormt een belangrijk deel van het onderzoek. De sleutelinformanten zijn in dit geval mensen die vanuit hun professie een duidelijk beeld hebben van de ontwikkeling van de wijk (o.a. wijkcoördinatoren, buurtagenten, schoolbestuurders/directeuren, woningbouwcorporaties). Per wijk zijn er tussen de 10 en de 22 interviews gehouden<sup>2</sup>. Fase 3 werd per case aangevangen met een buurtschouw, waarbij de specifieke E(E)W-gebieden en de rest van de wijk werden bekeken en de verschillende onderwerpen aan bod kwamen.

#### **Leeswijzer:**

Aangezien we casestudies doen die voornamelijk zijn gebaseerd op kwalitatieve interviews en secundaire bronnen kunnen we geen “harde” uitspraken doen over de ontwikkeling van de wijken.<sup>3</sup> Centraal in onze casestudy staat de perceptie van onze sleutelinformanten en bewoners van ontwikkelingen in de buurt. Bij de selectie van de sleutelinformanten is gelet op een spreiding over verschillende beleidsterreinen, projecten, belangen en verenigingen. Dit geldt ook voor de selectie van buurtbewoners waarbij we hebben getracht verschillende soorten bewoners uit verschillende delen van de wijk te spreken. Ondanks de spreiding moet echter vanwege het kleine aantal gesproken bewoners per wijk gerealiseerd worden dat hun mening niet representatief hoeft te zijn voor alle bewoners in de wijk.

---

<sup>2</sup> En enkele groepsgesprekken met buurtbewoners. Zie bijlage 1 voor respondentenlijst.

<sup>3</sup> Bovendien wordt in dit onderzoek gevraagd naar de ontwikkeling van de wijk vanaf 1998. Ervaring leert dat het voor respondenten moeilijk is om een betrouwbaar en volledig beeld te schetsen van situaties die ver in het verleden liggen.

## 1.1 Casestudies

### **Algemene bevindingen t.a.v. het schaalniveau**

Een eerste bevinding op basis van de casestudies is dat de sleutelinformanten de EW-gebieden niet altijd herkennen als de plekken in de wijk waar zich een omslag heeft voortgedaan. In een enkel geval zoals in Het Lage Land komen de EW-gebieden overeen met de plekken waar fysieke ingrepen zijn gedaan waardoor deze zich juist uit de voorspelde negatieve spiraal hebben weten te onttrekken.

Bovendien werd ook snel duidelijk dat het moeilijk is voor de meeste sleutelinformanten en bewoners om uitspraken te doen over de factoren die een rol hebben gespeeld in de ontwikkeling van de specifieke (clusters van) 6ppc(-200m) EW-gebieden. Qua fysieke ingrepen kan men wel per huizenblok of op straatniveau aangeven wat er voor ontwikkelingen plaats hebben gevonden, echter op aspecten zoals sociaal-economische samenstelling en sociale cohesie bleek het voor respondenten lastig om uitspraken te doen over de kleinere EW-gebieden (zoals (clusters van) 6ppc(-200m) gebieden).

De gebieden waar de sleutelinformanten actief zijn vallen bijna altijd samen met de wijkgrenzen. Ingrepen en beleidsaanpakken op de verschillende aspecten worden meestal wijkbreed geëvalueerd. De meeste kwantitatieve gegevens (buiten de Leefbaarometerscores) die voor ons en de professionals beschikbaar zijn, zijn dan ook op wijkniveau en niet op een lager niveau beschikbaar. Dit geldt ook voor de meeste kwalitatieve secundaire bronnen.

Naar aanleiding hiervan is besloten om op basis van door RIGO/Atlas voor Gemeenten aangeleverde Leefbaarometerscores de ontwikkeling van zowel de gehele wijk als de 6ppc-gebieden en 6ppc-200 meter gebieden te analyseren en te presenteren.

Voor deze casestudies is er uit pragmatisch oogpunt voor gekozen om als centrale onderzoekseenheid de wijk en dus niet de specifieke EW-gebieden te nemen. Hierdoor kunnen de uitkomsten van onze casestudies soms afwijken van de conclusies over de betreffende cases van RIGO/Atlas voor Gemeenten (Leidelmeijer et al., 2012).

## **Beverwaard: een case van self-fulfilling prophecy**

### *Fysieke kenmerken van de wijk*

Begin jaren '80 verrijst in het zuidoosten van Rotterdam de wijk de Beverwaard. Een typische bloemkoolwijk waarbij het stedenbouwkundige uitgangspunt een intensieve mengeling van woningen rond gesloten binnenterreinen, zowel naar type woning als naar huur versus koop, was. De wijk bestaat uit circa 4800 woningen, een aantal groenstroken en singels. Het betreft met name vijfkamerwoningen (gestapeld maar niet hoger dan drie verdiepingen) en eengezinswoningen. Het merendeel van de wijk bestaat uit huur (57 procent corporatiebezit, 6 procent particulierbezit anno 2012), afgewisseld met stukjes koop (38 procent anno 2012).

In de beleving van de respondenten is de kwaliteit van de woningvoorraad in de periode 2002-2010 om verschillende redenen steeds verder in verval geraakt. Hierbij wordt vooral gesproken over achterstallig onderhoud waardoor een verwaarloosd straatbeeld is ontstaan. Dit is mede veroorzaakt doordat de verschillende woningcorporaties in de wijk lange tijd weinig hebben ingegrepen in de wijk. Ook het voorzieningsniveau in de wijk is gedaald. Veel ondernemers zijn weggetrokken waardoor een deel van het winkelcentrum leeg staat. Vaak wordt opgemerkt dat er te weinig sociale voorzieningen zijn in de wijk. Sommige voorzieningen, zoals een jeugdhonk, bibliotheek, zijn in de onderzochte periode gesloten.

### *Sociaal-economische samenstelling van de wijk*

De bevolking van de Beverwaard wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel jongeren en weinig 65-plussers.

Uit statistische gegevens blijkt dat het aandeel niet-westerse allochtonen in de periode 1999-2010 sterk gestegen is. Dit wordt ook zo ervaren door professionals en gesproken bewoners. In 2002-2003 wordt door de respondenten gesproken over een grote instroom van Antillianen in de wijk vanwege sloop in Hoogvliet. Dit heeft volgens geïnterviewde bewoners andere bewoners doen vertrekken. De laatste jaren ziet men, naast een grote groep Antillianen en Surinamers, steeds meer Marokkanen, Turken en Afrikanen zich in de wijk vestigen. Dit komt o.a. omdat men in de Beverwaard snel terecht kan, de woningen relatief groot en goedkoop zijn en daardoor geschikt voor iets grotere gezinnen.

De Beverwaard kent de laatste tien jaar een toegenomen instroom van kwetsbare bevolkingsgroepen. In de beleving van de respondenten is het aandeel gebroken gezinnen, mensen met meervoudige problematiek, een lage sociale economische status, schuldenproblematiek en/of verslavingsproblematiek de laatste jaren gestegen.

Daarnaast heeft een aantal sleutelfiguren het gevoel dat hoogopgeleiden de wijk verlaten hebben of mijden.

Kortom; de sociaal-economische samenstelling van de wijk lijkt het afgelopen decennium negatief ontwikkeld.

#### *Leefbaarheid*

Door de snel veranderende samenstelling van de bevolking en de toename van het aantal kwetsbare bewoners in de wijk is de sociale samenhang onder druk komen te staan. Ook zou een deel van de bewoners slechts voor korte tijd in de buurt wonen, wat consequenties heeft voor de sociale cohesie. Uit de statistieken blijkt dat het aantal verhuizingen meevalt, in de beleving van de respondenten klopt dit echter niet. Dit verschil zou kunnen komen doordat veel bewoners niet officieel ingeschreven zijn omdat ze bijvoorbeeld tijdelijk bij familie in de wijk verblijven en dus niet in de verhuisstatistieken voorkomen. Verder wordt er over de sociale cohesie opgemerkt dat deze tanende is in de wijk. Er wordt gesproken over een steeds groter wordende kloof tussen de ouderen en jongeren en tussen autochtonen en allochtonen.

Het veiligheidsniveau in de Beverwaard is na het omslagpunt in 2002 gedaald. Veel sleutelfiguren en gesproken bewoners spreken van een toename van de criminaliteit.

#### *Reputatie*

Vanaf het begin heeft de wijk met een negatief imago te kampen wat zij niet lijkt te kunnen verbeteren (Koopman 2006). Dit lijkt van cruciale invloed te zijn op de ontwikkeling van de Beverwaard. De wijk heeft vanaf het begin al een "slechte" naam. Vervolgens hebben enkele nare incidenten in de wijk een onomkeerbare stempel gedrukt op het imago van de wijk. Zo komt de Beverwaard sinds begin 2000 een paar keer in de nationale media vanwege onder andere schietpartijen, een steekpartij, een groepsverkrachting, rellen bij het winkelcentrum. Door het negatieve imago wordt de wijk door de meer kansrijke bewoners gemeden. Dit lijkt één van de oorzaken van de ingezette vervalsspiraal.

#### *Conclusie*

Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten heeft er in de Beverwaard sinds 2006 een versnelde selectieve migratie plaatsgevonden, is het aandeel hoger opgeleiden afgenomen en duidt de verslechtering van de veiligheidssituatie op verval (Leidemeijer et al., 2012: p. 122). Deze conclusie is gebaseerd op de specifieke EW-gebieden in de wijk (wat de relatief betere delen van de wijk waren). De resultaten uit deze casestudy van De Beverwaard waarbij we de hele wijk in beschouwing nemen, komen overeen met bovenstaande conclusie.

Van de hele wijk wordt gezegd dat de leefbaarheid zich de afgelopen tien jaar negatief ontwikkeld heeft.

Uit andere bronnen bleek overigens dat ook voor 2002 al over “de vervalspiraal van de Beverwaard”, “de kantelwijken”, “alarmfase” e.d. werd gesproken. In 1995 heeft men om het negatieve imago te keren een grote imagocampagne opgezet. Helaas heeft dit niet mogen baten. Het lukt op de een of andere manier tot op heden nog niet om de Beverwaard uit de negatieve spiraal te trekken. Het imago van de wijk lijkt hier een cruciale rol in te spelen. Deze is steeds meer verslechterd wat als een self-fulfilling prophecy lijkt te werken.

### **De Ooi: een rustige volkswijk**

#### *Fysieke kenmerken van de wijk*

De Ooi is een kleine naoorlogse wijk die in de jaren '60 is gebouwd. De woningvoorraad omvat ongeveer 550 woningen en bestaat voor het grootste gedeelte uit eengezinswoningen en een aantal laagbouwflats. Meer dan 60 procent van de woningen zijn sociale huurwoningen. De buurt is ruim opgezet met brede wegen en trottoirs en gesitueerd in een groene omgeving met veel water.

De grootste verandering in de afgelopen tien jaar in De Ooi is de herstructurering van het Burgemeester Keiserplein. Rond het jaar 2000 maakte het plein een vervallen indruk. Op het plein stond een verwaarloosde flat en winkels zijn uit de wijk verdwenen. De woningcorporatie heeft in samenspraak met de gemeente in 2002 besloten het plein aan te pakken en te herstructureren. De terugkomst van een supermarkt betekende een belangrijke verandering in de wijk. Hierdoor komen er weer mensen van buiten de wijk naar De Ooi en hoeven inwoners van De Ooi de wijk niet uit voor boodschappen. Rondom het plein zijn nieuwe woningen gebouwd, is een flat gerenoveerd en heeft de gemeente de infrastructuur aangepakt.

De staat van de woningen is de laatste tien jaar grotendeels onveranderd gebleven. Volgens sleutelinformanten zijn de meeste huizen in goede staat. Het lijkt erop dat dit komt door de actieve rol van de woningcorporatie in de wijk en de sociale controle door buurtbewoners. Hierbij wordt opgemerkt dat de flats langs de zuidkant van de wijk kwetsbaar zijn. Tijdens de aanpak van het Burgemeester Keiserplein is er een voetbalveldje verdwenen wat tot protest heeft geleid bij de jeugd die het veldje gebruikte. Hier is echter door de gemeente in samenspraak met de jeugd een oplossing voor gevonden. Ook de omgeving is weinig veranderd het afgelopen decennium.

### *Sociaal-economische samenstelling van de wijk*

Kenmerkend voor de bevolking van De Ooi is de mengeling van starters, vergrijzende autochtonen en niet-westerse allochtonen. In De Ooi woont al sinds de jaren '60 een Molukse gemeenschap die geruisloos is opgenomen in Doesburg. In de jaren '70 ontstond een Turkse gemeenschap door de komst van Turkse gastarbeiders. Sommige van de gesproken bewoners hebben het idee dat de Turkse gemeenschap in de afgelopen tien jaar minder hecht is geworden en zich meer over de omgeving verspreidt in plaats van zich te concentreren in De Ooi. Het aandeel niet-westerse allochtonen is in vergelijking met het gemiddelde in Doesburg altijd al hoog geweest. In 1999 lag het aandeel niet-westerse allochtonen rond de 20 procent. Van 1999 tot en met 2008 vindt een (zeer) lichte stijging van het aandeel niet-westerse allochtonen in De Ooi plaats. Na 2008 blijft het aandeel niet-westerse allochtonen in de wijk enigszins stabiel rond de 22 procent.

De geïnterviewde bewoners en sleutelinformanten zien in het algemeen weinig verandering van de bevolkingssamenstelling in de afgelopen tien jaar. Volgens de gemeente kent De Ooi een goede samenstelling van senioren, starters, autochtonen en allochtonen. Investerings in de wijk zijn dan ook gericht op het verbeteren van de leefbaarheid voor de mensen die er wonen in plaats van het veranderen van de samenstelling van de wijk.

### *Leefbaarheid*

Nagenoeg alle gesproken bewoners en sleutelinformanten die binnen dit onderzoek gesproken zijn, vinden de leefbaarheid in De Ooi de afgelopen tien jaar verbeterd. Rond 2000 vormde het aanzicht van het Burgemeester Keiserplein het grootste leefbaarheidsprobleem in de wijk. De fysieke ingrepen hierop hebben volgens de respondenten de leefbaarheid in de wijk verbeterd. Volgens sleutelfiguren en de gesproken bewoners is er qua veiligheid weinig veranderd de afgelopen tien jaar. Volgens geïnterviewde bewoners en sleutelinformanten, zijn verkeersproblemen en burenoverlast de grootste wijkproblemen. In de afgelopen tien jaar is De Ooi een 30-kilometerzone geworden om de verkeersproblematiek aan te pakken. Door het verdwijnen van het voetbalveldje nabij het Burgemeester Keiserplein ontstond er tijdelijk wat onrust, maar dit is door de gemeente opgelost door de jongeren te voorzien in een andere locatie waar zij kunnen voetballen.

### *Reputatie*

De Ooi staat bekend als een rustige arbeiders-/volkswijk waar over het algemeen weinig incidenten zijn. Er wonen relatief veel lager opgeleiden en starters. De reputatie van de wijk is onveranderd in de afgelopen tien jaar.

### *Conclusie*

Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten komt de ontwikkeling in De Ooi gedurende het laatste decennium overeen met een wijk die na het passeren van een omslagpunt in een negatieve vervalspirale terecht komt. Zo zou er na 2006 een sprong plaatsvinden in de selectieve migratie door een toename van het aandeel niet-westerse allochtonen en een afname van het aandeel hoger opgeleiden. Ook de score op de Leefbaarometer verslechterd, niet alleen door een verslechtering op de dimensie bevolkingssamenstelling, maar ook door een verslechtering van de veiligheidssituatie (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122).

De resultaten uit deze casestudy van De Ooi waarbij we de hele wijk in beschouwing nemen (i.t.t. RIGO/Atlas voor Gemeenten die zich baseren op de specifieke EW-gebieden in de wijk) laten een ander beeld zien.

De bevolkingssamenstelling in De Ooi is volgens respondenten en kwantitatieve gegevens (CBS) de afgelopen tien jaar weinig veranderd. De inspanningen van de woningcorporatie waren op dusdanig kleine schaal dat de bevolkingssamenstelling nagenoeg gelijk is gebleven. De gemeente heeft de afgelopen tien jaar geen beleid gevoerd om de sociaal-economische samenstelling van de wijk te veranderen.

Het aandeel niet-westerse allochtonen is al sinds de jaren '70 hoog en er bestaan geen spanningen tussen bevolkingsgroepen aldus sleutelinformanten en geïnterviewde bewoners. Sommige van de gesproken bewoners hebben het gevoel dat niet-westerse allochtonen zich meer over Doesburg verspreid hebben en minder in De Ooi geconcentreerd zijn.

De constatering van RIGO/Atlas voor Gemeenten dat het aandeel hoogopgeleiden sterk is afgenomen, wordt eveneens niet herkend door geïnterviewde bewoners en sleutelinformanten. Historisch gezien is het gemiddelde opleidingsniveau in De Ooi altijd al relatief laag geweest. Dit heeft enerzijds te maken met de industrie rondom Doesburg en anderzijds met het gebrek aan hoger onderwijs in de nabije omgeving.

Volgens gesproken inwoners en sleutelfiguren is de leefbaarheid in de laatste tien jaar juist verbeterd. Dit is bovenal veroorzaakt door de herstructurering van het Burgemeester Keiserplein tussen 2002 en 2009. De bevolkingssamenstelling is in de ogen van de respondenten gelijk gebleven. Hetzelfde geldt voor de veiligheid en reputatie van de wijk. Het lijkt erop dat gemeente en woningcorporatie tijdig hebben ingegrepen in de wijk op de plekken waar dat het hardste nodig was. Hierdoor is de negatieve vervalspiraal in de beleving van de gesproken bewoners en sleutelinformanten voorkomen.



## **Jagershoef: Een rustige volkswijk in transitie**

### *Fysieke kenmerken van de wijk*

Jagershoef is een wijk gelegen in Woensel-Noord in Eindhoven. Een van onze andere cases betreft de wijk Vlokhoven die hier vlakbij ligt. Jagershoef is een wijk met enkele doorgaande straten, veel woonerven en achterpaden; oftewel een zogenaamde bloemkoolwijk. Toen de wijk in de jaren '70 klaar was, trokken de nieuwe bewoners - veelal gezinnen uit de lage middenklasse - in een keer en masse de wijk in. Veel van deze eerste - veelal autochtone - bewoners wonen er nog steeds waardoor een relatief groot deel inmiddels tot de senioren kan worden gerekend.

De wijk bestaat voornamelijk uit eensgezinswoningen met aan de randen van de buurt flats. De wijk is ruim opgezet met veel groen. Midden in de wijk, ligt een groot groen veld dat ook als evenemententerrein wordt gebruikt. Hieraan ligt het buurtcentrum de Jagershoef, een kerk en een Cruyff court. De buurt kent bijna 3500 inwoners verdeeld over circa 1740 woningen, waarvan ongeveer driekwart huur en een kwart koop is. Over het algemeen is er weinig veranderd in de woningvoorraad, met uitzondering van enkele huurflats die de afgelopen vijf jaar verkocht zijn.

Volgens de sleutelinformanten en gesproken bewoners zijn de woningen nog steeds van een goede fysieke kwaliteit en is er in de periode van onderzoek geen sprake geweest van verval of verloedering. Er zijn sinds 2002 geen grote ingrepen gedaan zoals sloop en/ of nieuwbouw. Wel zijn in 2006/ 2007 veel woningen gerenoveerd.

In de afgelopen tien jaar is er ook weinig veranderd in de publieke ruimte. Vanwege het aan de buurt grenzende winkelcentrum WoensXL is het voorzieningenpeil in de wijk goed. De buurt zelf kent in het noorden ook een winkelstrookje. Deze strook is de afgelopen jaren aan het verslechteren.

### *Sociaal-economische samenstelling van de wijk*

Jagershoef kent een relatief groot deel 65-plussers (26 procent in Jagershoef ten opzichte van 16 procent in Eindhoven). Een groot deel van hen zijn de oorspronkelijke bewoners van de buurt die in de wijk zijn gebleven. Volgens sleutelinformanten komt dit onder andere vanwege de goedkope huur en de relatief grote woningen. Tegelijkertijd zien we over de jaren heen een instroom van niet-westerse allochtonen (het aandeel is t.o.v. 1999 met 11 procent gestegen tot 26 procent in 2012). Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt al jarenlang aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Eindhoven (17 procent in Eindhoven). Deze instroom wordt ook door sleutelinformanten en buurtbewoners opgemerkt. Enkele sleutelinformanten geven aan dat de

vergrijzing ervoor zorgt dat de buurt na jarenlange stabiliteit aan het veranderen is.

De wijk kent veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en relatief weinig gezinnen met kinderen. In de buurt wonen al langere tijd gemiddeld veel laagopgeleiden, niet-werkende werkzoekenden, mensen met een uitkering en lage inkomens. Door de sleutelinformanten wordt aangegeven dat met name in de flats iets meer kwetsbare bewoners wonen.

### *Leefbaarheid*

Over het algemeen is de leefbaarheid van Jagershoef in de onderzochte periode iets onder druk komen te staan. Door alle professionals, geïnterviewde buurtbewoners en verschillende buurtonderzoeken wordt aangegeven dat de bewoners over het algemeen tevreden zijn met hun wijk en er graag willen blijven wonen. De sociale cohesie lijkt echter volgens professionals en enkele buurtonderzoeken vooral de laatste vijf jaar af te nemen. Waar Jagershoef jarenlang een homogene samenstelling van de wijk kende, zien we langzamerhand meer allochtonen de wijk instromen. Volgens de sleutelinformanten en buurtonderzoeken zijn het vooral de autochtone bewoners die er vaak al jaren wonen die de veranderende samenstelling als een probleem ervaren.

Verschillende sleutelinformanten geven aan dat de wijk bekend staat om enerzijds het grote aandeel actieve en positieve bewoners. Anderzijds staat de buurt bekend om buurtconflicten en weerstand.

De veiligheid in Jagershoef is in de afgelopen tien jaar verslechterd. Zo is er op de winkelstrip in de buurt sprake van een veiligheidsprobleem, vanwege overvallen. Ook zijn er onder andere klachten over overlast van jongeren, vandalisme en dealpraktijken in de buurt.

### *Reputatie*

De wijk staat binnen Eindhoven bekend als een relatief goede wijk met betaalbare huurwoningen, waar mensen graag blijven wonen.

Ook staat de wijk bekend om haar gunstige ligging, de goede ontsluiting en de vele voorzieningen in de buurt zoals het winkelcentrum.

Met name voor allochtone gezinnen met meerdere kinderen is het een aantrekkelijke wijk vanwege deze voorzieningen, de grote woningen en de lage huren. Het is vaak een stap vooruit in hun wooncarrière.

### *Conclusie*

RIGO/ Atlas voor Gemeenten hebben in hun eigen analyse Jagershoef met Vlokhoven gecombineerd. Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten is het aandeel

niet-westerse allochtonen in Jagershoef en Vlokhoven na 2002 versneld toegenomen. De wijken hebben echter geen versnelling in de relatief negatieve ontwikkeling van hoogopgeleiden en leefbaarheid doorgemaakt. (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122)

Op basis van onze casestudy kunnen we niet concluderen dat Jagershoef na 2002 in een vervalsspiraal terecht is gekomen. Er zijn op enkele punten wel negatieve ontwikkelingen gaande. Zo zien we dat de criminaliteit is toegenomen en zijn er met name problemen op het gebied van sociale leefbaarheid ontstaan vanwege een veranderende samenstelling van de wijk. De toename van het aandeel niet-westerse allochtonen in de wijk geeft druk op de sociale cohesie. Desondanks is de verhuismobiliteit relatief laag en zijn er nog veel bewoners actief in de wijk. Alle sleutelinformanten, gesproken bewoners en ook andere buurtonderzoekers geven aan dat de Jagershoef nog steeds een wijk is waar men graag woont en blijft wonen.

In de wijk is vanaf 2006 extra beleid ingezet in de vorm van buurtcontracten vanwege onder andere slechtere scores op sociaal-economisch gebied.

In de periode 2008 – 2010 vormde Jagershoef voor de gemeente Eindhoven een actiegebied wat wel tot extra inzet in de wijk en een verbeterde en intensievere samenwerking tussen partners heeft geleid.

De relatief goede fysieke kwaliteit van de wijk, het relatief goede imago van de wijk en de ondernomen acties, lijken ervoor gezorgd te hebben dat de wijk ondanks de afgenomen veiligheid, een toename van niet-westerse allochtonen en daarmee gepaard gaande toename van spanningen (nog) niet in een vervalsspiraal terecht is gekomen. Een vinger aan de pols blijft echter wel nodig.

### **Vlokhoven: Einde van verval in zicht?**

#### *Fysieke kenmerken van de wijk*

Het grootste deel van Vlokhoven is gebouwd in de jaren '60 en '70. Vlokhoven is een gemêleerd naoorlogs woongebied met koop- en huurwoningen van verschillende woningcorporaties. De wijk bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen. Er bevinden zich enkele seniorencomplexen in de wijk. Aan de rand vinden we wat hoogbouw en is er een bedrijventerreintje. Verder zijn er de groenvoorziening 'de Groene Long' en twee voetbalvelden. De Vlokhovenseweg is karakteristiek voor de buurt; het splitst de wijk als het ware in tweeën met aan de ene kant een achterstandsgedeelte en aan de andere een middenklasse deel. Over het algemeen is er weinig veranderd in de samenstelling van de woningvoorraad. De afgelopen twee jaar en ook vier à vijf jaar geleden zijn er door twee woningcorporaties renovatieslagen gemaakt hetgeen een positief effect gehad heeft op de uitstraling van deze straten en tevredenheid van de bewoners. Het industrieterreintje blijft een kwetsbare plek

in de wijk. Het is een vervallen, anoniem stukje waar overlast is en mensen zich onveilig voelen. Het voorzieningspeil in de wijk is goed aangezien het tegen het grote winkelcentrum WOENSXL aanligt. Qua voorzieningen is er na 2002 weinig veranderd in de wijk.

#### *Sociaal-economische samenstelling van de wijk*

Een relatief groot deel van de bewoners van Vlokhoven is 65 jaar of ouder (24 procent t.o.v. 16 procent in Eindhoven). Het aandeel niet-westerse allochtonen in Vlokhoven lag in 1999 nog op 11 procent en is (vanaf 2006 versneld) gestegen tot 28 procent in 2011. Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt in Vlokhoven voor de gehele periode van onderzoek aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Eindhoven. Volgens respondenten heeft het proces van vergrijzing de wijk versneld doen verkleuren; de vrijgekomen huizen van oudere bewoners die overlijden of verhuizen worden meer en meer opgevuld door niet-westerse allochtonen.

Een groot deel van de bewoners bevindt zich in een kwetsbare positie. In vergelijking met Eindhoven kent de wijk relatief veel niet-werkende werkzoekenden, mensen met een uitkering, lage inkomens en relatief veel laagopgeleiden en eenoudergezinnen. De kwetsbare bewoners zijn volgens de sleutelinformanten vooral geconcentreerd in het noordwestelijk deel.

De wegtrekkers uit de wijk bestaan volgens de sleutelinformanten vooral uit ouderen die naar een verzorgingstehuis verhuizen of overlijden en huurders die op een gegeven moment een stap in hun wooncarrière maken en in een koophuis in een andere wijk gaan wonen. Ook de leefbaarheidssituatie van enkele jaren terug heeft er volgens de geïnterviewde bewoners voor gezorgd dat een deel de buurt heeft verlaten.

#### *Leefbaarheid*

Over het algemeen is de leefbaarheid van Vlokhoven in de periode van onderzoek (maar ook al eerder!) onder druk komen te staan.

De wijk kampt al jaren met een zwakker sociaal-economische situatie van haar bewoners. Bovendien kampen veel bewoners met schulden, problemen achter de voordeur, zoals psychische problemen en sociaal isolement en is er een gebrek aan sociale cohesie in de wijk. Het noordwestelijke deel is het meest zwakke gebied van de wijk en is momenteel nog steeds actiegebied. In het zuidoosten is het relatief beter gesteld dan in het noordwesten. Tussen deze delen bestaat een tweedeling; er is weinig contact tussen de bewoners uit deze twee gebieden. Een andere tweedeling bestaat tussen de (veelal) autochtone bewoners die er al lang wonen en hun wijk zagen veranderen en niet-westerse allochtonen. Doordat de buurt al langer een instroom van niet-westerse

allochtonen kent, spelen deze spanningen tussen de autochtonen en niet-westerse allochtonen al langer dan de periode van onderzoek. Deze spanningen lijken de afgelopen 4 jaar te zijn verminderd.

De scores van de wijk op sociaal-economische samenstelling en veiligheid waren in 2008 aanleiding voor Gemeente Eindhoven om de wijk Vlokhoven tot actiegebied te maken, om te voorkomen dat de wijk verder ging afglijden. Dit heeft volgens de respondenten en secundaire bronnen een positieve invloed gehad op de wijk. In de beleving van de sleutelinformanten en de gesproken bewoners gaat het met beide delen van de wijk beter met de leefbaarheid dan bijvoorbeeld 6 jaar geleden. Dit lijkt o.a. te komen door een verbeterde samenwerking tussen professionals. De professionals zijn volgens sleutelinformanten en gesproken bewoners bovendien meer zichtbaar en pakken problemen, overlast en de criminaliteit beter aan. Een andere positieve ontwikkeling voor de wijk is dat het meer actieve bewoners heeft gekregen die zich inzetten voor de wijk. Cruciaal lijkt het bottom-up initiatief in de wijk van een vadergroep vanaf 2010 dat een van de hardnekkigste problemen in de buurt aan heeft weten te pakken, namelijk de overlast van de jeugd. Vijf jaar geleden was er veel jeugdoverlast, criminaliteit en inbraken. Inmiddels zijn beiden flink omlaag gebracht volgens de sleutelinformanten.

#### *Reputatie*

Binnen Eindhoven staat de buurt al heel lang als “achterstandswijk” of “allochtonenwijk” bekend. Met name het gebied rond de Samarialaan is al heel lang “een begrip”. Opvallend is dat er op twee vrijgekomen huurwoningen in 2011 en 2012 enorm veel gereageerd werd. Volgens de professionals reageren er vooral niet-westerse allochtonen op de woningen die zelf uit een andere achterstandswijk komen en Vlokhoven als een stap omhoog op de wooncarrière ladder zien.

#### *Conclusie*

Zoals gezegd wordt Vlokhoven in de analyses van RIGO/Atlas voor Gemeenten samengenomen met Jagershoef. Zij concluderen over de EW-gebieden dat “de geselecteerde gebieden in Eindhoven een gemêleerd beeld laten zien: wel een versnelling van de toename van het aandeel niet-westerse allochtonen, maar geen versnelling in de relatief negatieve ontwikkeling van hoogopgeleiden en leefbaarheid.” (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122)

Op basis van onze casestudy waarbij we de hele wijk Vlokhoven in beschouwing nemen, kunnen we concluderen dat Vlokhoven de afgelopen jaren met veel problemen te kampen heeft gehad die een negatieve invloed hebben gehad op de leefbaarheid in de wijk. Onder andere de veranderende en

kwetsbare sociale samenstelling van de buurt, de overlast van de 15plus-jeugd en de slechte reputatie van de wijk hebben hier een rol in gespeeld. Echter vanaf 2010 is er op diverse vlakken een verbetering zichtbaar. Zij lijkt langzamerhand uit haar negatieve spiraal te klimmen. De belangrijkste factoren die hierbij een rol spelen lijken de extra inzet in de wijk vanaf 2008 (toen (een deel van) Vlokhoven actiegebied werd) en een verbeterde en intensievere samenwerking tussen partners en actieve bewoners. Verder heeft een bottom-up initiatief van een vadergroep in de wijk sinds 2010 een positief effect op de jeugdoverlast, de ervaren veiligheid en de leefbaarheid in de wijk.

Deze positieve ontwikkelingen zijn tot op heden nog niet terug te zien in de ontwikkeling van de Leefbaarometerscores voor de wijk. Wellicht dat dit wel het geval zal zijn voor de nieuwe Leefbaarometerscores over 2012 die in 2013 zullen verschijnen.

### **Het Lage Land: Juiste aanpak op het juiste moment**

#### *Fysieke kenmerken van de wijk*

Het Lage Land is een wijk gelegen in de deelgemeente Prins Alexander in het oosten van Rotterdam. De wijk is gebouwd in de jaren '60 en bestaat voornamelijk uit laagbouw en een aantal galerijflats. Ongeveer 60 procent van de woningen in de wijk zijn sociale huurwoningen.

Centraal in de ontwikkeling van Het Lage Land in de afgelopen tien jaar is het uitvoeren van de wijkvisie. Een belangrijk onderdeel van de wijkvisie is het investeren in de zwakke delen van de wijk. Hierbij is vooral ingegrepen in de laagbouwflats in het oosten van de wijk. Dit zijn tevens de plekken waar in 2002 veel EW-gebieden zijn gevonden. De woningvoorraad is verbeterd en er zijn groenvoorzieningen aangelegd in de wijk. De fysieke kwaliteit van de woningen en woonomgeving is de afgelopen tien jaar dan ook sterk verbeterd.

Het voorzieningenniveau in de wijk is hoog maar staat onder druk. In 2002 waren er drie winkelcentra in de wijk. In de loop van het afgelopen decennium is er een winkelcentrum verdwenen door de sloop van een flat waarin winkels gevestigd waren. Hiervoor in de plaats is een nieuwe flat gebouwd zonder winkelvoorzieningen. Het beleid van de deelgemeente is vooral gericht op 'winkelcentrum Het Lage Land' omdat het niet meer mogelijk is om drie winkelcentra in de wijk overeind te houden. Het andere winkelcentrum aan het Jacob van Kampenplein dankt zijn voortbestaan grotendeels aan de op het plein gevestigde supermarkt.

#### *Sociaal-economische samenstelling van de wijk*

Kenmerkend voor de bevolkingssamenstelling van Het Lage Land is het grote aandeel 65-plussers en het grote aandeel inwoners van autochtone afkomst.

Onderdeel van het beleid van de afgelopen tien jaar is om een verandering van de bevolkingssamenstelling te bewerkstelligen. De deelgemeente en woningcorporaties hebben door nieuwbouw getracht om een hoger segment in de huizenmarkt aan te spreken. Op deze manier is geprobeerd om mensen met een hogere sociaal-economische status de wijk in te trekken. Dit lijkt echter niet volledig gelukt te zijn. De duurdere huizen hebben lange tijd leeg gestaan waarna de huren verlaagd zijn. Het noorden en westen van Het Lage Land blijft echter een sociaal-economisch sterk gebied gedurende de gehele periode. Veel respondenten hebben de laatste jaren instroom van nieuwe (veelal allochtone) bewoners ervaren. De vergrijzing in de wijk is ook één van de oorzaken voor de veranderende bevolkingssamenstelling in de wijk. Uit de cijfers bleek dat een bovengemiddeld groot deel van de bevolking van Het Lage Land 65-plusser is (24,3 procent). Door de vergrijzing vergroot het aantal verhuizingen in de wijk waardoor instroom van nieuwe inwoners plaatsvindt. In de huizen die vrijkomen, trekken veelal jonge gezinnen, vaak van allochtone afkomst. Zij voelen zich tot de wijk aangetrokken door de relatief goedkope, maar ruime huizen in een rustige, groene omgeving dichtbij de stad.

#### *Leefbaarheid*

Veel van de gesproken bewoners en sleutelfiguren ervaren de ontwikkeling van de leefbaarheid in de afgelopen tien jaar negatief. Veel respondenten geven aan dat de leefbaarheid qua aanzicht verbeterd is, maar op het gebied van sociale samenhang vrezen velen dat de wijk in verval begint te raken.

De toenemende sociale spanningen in de wijk hebben grotendeels te maken met de toenemende mutatiegraad en de daarmee samenhangende verandering van de bevolkingssamenstelling.

Wanneer respondenten naar de sociale samenhang in bredere zin werd gevraagd, meenden zij dat de leefbaarheid negatief is ontwikkeld in de periode 1998-2010. De hoge mutatiegraad, vanwege de vergrijzing van de oorspronkelijke veelal autochtone bewoners, zorgt er ook voor dat een nieuwe sociale samenhang niet of nauwelijks tot stand komt. Doordat de oorspronkelijke bewoners vertrekken uit Het Lage Land en nieuwe veelal allochtone bewoners ervoor terugkomen worden er sociale spanningen ervaren. Er lijken vooral spanningen ontstaan tussen de oorspronkelijke bewoners en de nieuwkomers, die nieuwe gebruiken en gewoonten de wijk in nemen.

Het veiligheidsniveau in de wijk is echter hoog gebleven en heeft een positief effect op de leefbaarheid. De grootste problemen die in de wijk worden ervaren zijn; burenruzies en andere vormen van sociale overlast.

### *Reputatie*

Het Lage Land is een rustige wijk die hoog scoort op de veiligheidsindex en waar weinig incidenten plaatsvinden. De goede verbinding met het centrum en de rustige, groene omgeving zorgt ervoor dat mensen er graag willen wonen. Het is echter wel opvallend dat het niet helemaal gelukt is om de huizen voor het duurere segment (in het oosten van de wijk) verhuurd te krijgen. Dit zou erop kunnen wijzen dat de reputatie in dit deel van de wijk verslechtert en mensen met een bovenmodaal inkomen zich niet (meer) tot de wijk aangetrokken voelen. Hier moet bij opgemerkt worden dat de leefbaarheid en sociaal-economische positie in het noorden en westen van de wijk onveranderd sterk blijft.

### *Conclusie*

Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten heeft Het Lage Land zich onttrokken aan de verwachte vervalspiraal. Er heeft geen versnelling van de selectieve migratie plaatsgevonden (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122).

De uitkomsten van onze casestudy waarbij we de hele wijk in beschouwing nemen laten een gemêleerd beeld zien. Enerzijds geven respondenten aan dat de wijk in fysieke zin is verbeterd, maar in sociaal opzicht onder spanning lijkt komen te staan. De deelgemeente wist het eerste verval te voorkomen door tijdig in te grijpen door in te zetten op de staat van de woningen en de woonomgeving. Woningen zijn gerenoveerd en tegelijkertijd werd de groenvoorziening in de wijk verbeterd. Van cruciaal belang hierbij is dat de gemeente heeft ingegrepen rondom de gebieden waar de door RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden omslagpunten zich bevonden. Deze omslaggebieden waren de zwakste punten binnen de wijk. Hierdoor lijkt het erop dat door dit tijdige ingrijpen Het Lage Land niet in een vervalspiraal terecht is gekomen. Uit de casestudy van Het Lage Land bleek echter wel dat er nieuwe aandachtsgebieden in de wijk ontstaan waar op gelet moet worden om toekomstig verval te voorkomen. De bevolkingssamenstelling is veranderd door vergrijzing en instroom van nieuwe groepen. Dit heeft als neveneffect dat de sociale cohesie binnen de wijk de laatste jaren lijkt af te nemen. Het lijkt de deelgemeente voornamelijk niet te lukken om deze ontwikkeling te sturen. Pogingen om mensen met een hoger inkomen de wijk in te trekken zijn mislukt.

### **Ridderweide: Een wijk in verandering**

#### *Fysieke kenmerken van de wijk*

De wijk Ridderweide is in de jaren '70 gebouwd. De eerste bewoners van Ridderweide waren afkomstig uit de middenklasse. De Nieuwe Tielseweg, een belangrijke verkeersader in Tiel, scheidt Ridderweide in twee gebieden. Beide



gebieden bestaan uit eengezinswoningen en flats. Ridderweide bestaat grotendeels uit rijtjeswoningen, flats en een aantal twee-onder-één kap woningen. De buurt kent in 2011 3870 inwoners verdeeld over 1715 huishoudens, waarvan 80 procent sociale woningbouw.

De wijk is ruim opgezet en er zijn veel groenvoorzieningen in het westelijk en zuidelijk deel. Op fysiek vlak zijn er aspecten in Ridderweide zowel verbeterd als verslechterd. Er zijn veel onderhouds- en renovatiewerkzaamheden verricht tussen 2005 en 2008. De woningcorporaties en de gemeente hebben de wijk goed onderhouden, maar de dagelijkse verzorging van de publieke ruimte is aan het verslechteren in de ogen van de respondenten. De sleutelinformanten en gesproken bewoners zien qua voorzieningen een gebrek aan jongerenvoorzieningen sinds de sluiting van een jeugdthuis een aantal jaar geleden.

#### *Sociaal-economische samenstelling van de wijk*

In de sociaal-economische samenstelling van Ridderweide vallen twee ontwikkelingen op: de vergrijzing van de oorspronkelijke bewoners en de instroom van niet-westerse allochtonen. Het aandeel 65-plussers is tussen 2002 en 2011 van 20 naar 24 procent gestegen. Het aandeel niet-westerse allochtonen, dat ten opzichte van Tiel al relatief hoog is, is in dezelfde periode van 26 naar 32 procent gestegen.

Veel autochtone bewoners voelen zich volgens de respondenten niet meer thuis in de wijk door het stijgende aandeel allochtonen, de toegenomen overlast en de criminaliteit. Ridderweide lijkt de aantrekkingskracht te hebben verloren voor de autochtone bewoner wat tot een geleidelijke uitstroom uit de Ridderweide leidt van de oorspronkelijke bewoners en een groeiende instroom van niet-westerse allochtonen. De woningen die leeg komen te staan worden opgevuld door niet-westerse allochtonen die volgens respondenten graag in Ridderweide willen wonen vanwege de goede prijs-kwaliteit verhouding van de woningen, de nabijheid van mensen met eenzelfde culturele achtergrond en de aanwezigheid van een moskee.

#### *Leefbaarheid*

Wanneer respondenten naar de sociale samenhang in bredere zin werd gevraagd, meenden zij dat de sociale samenhang negatief is ontwikkeld in de periode 1998-2010. De hoge mutatiegraad, vanwege de kleine woningen in de flats en de vergrijzing in de eengezinswoningen, zorgt er ook voor dat een nieuwe sociale samenhang niet of nauwelijks tot stand komt. Doordat de oorspronkelijke bewoners vertrekken uit Ridderweide en nieuwe bewoners ervoor terugkomen, is de sociale samenhang aan het afbrokkelen. Er is weinig

contact tussen de autochtonen en allochtonen. De afbrokkeling van sociale cohesie heeft een negatieve invloed op de beleving van de publieke ruimte en veiligheid.

Er blijkt een onduidelijk verschil te bestaan tussen het gevoel van veiligheid van de bewoners en de objectief gemeten veiligheid (zie o.a. de scores op Leefbaarometer). Volgens de respondenten is de overlast en criminaliteit de laatste tien tot vijftien jaar aan het stijgen in Ridderweide. Een deel van de oorspronkelijke bewoners voelt zich geïntimideerd door groepen jongeren. Deze meldingen zijn vaak gebaseerd op een angstig gevoel in plaats van een daadwerkelijke dreiging of delict. Volgens een sleutelfiguur is de daadwerkelijke overlast en criminaliteit pas recentelijk (sinds 2010) aan het stijgen.

### *Reputatie*

De reputatie van Ridderweide is langzamerhand verslechterd volgens de respondenten. Waar Ridderweide vroeger als een keurige en nette buurt werd gezien, is dit nu van toepassing op nieuwere buurten in de omgeving. Daarnaast brengen de ontwikkelingen in de buurt een nieuw leefbaarheidsimago met zich mee. De respondenten menen dat de beeldvorming rond problemen op het gebied van veiligheid, overlast en het aanzicht van de wijk vanwege gebrekkig onderhoud van de publieke ruimte, ervoor zorgen dat autochtonen en hoger opgeleide niet-westerse allochtonen minder graag in Ridderweide willen wonen. Het effect van sommige ontwikkelingen, bijvoorbeeld met betrekking tot de bevolkingssamenstelling, wordt bovendien versterkt door de reputatie. Dit versterkt de kans op een vervalspiraal.

### *Conclusie*

RIGO/Atlas voor Gemeenten concluderen voor de EW-gebieden in de wijk: 'Ook in Ridderweide (Tiel) is sinds 2006 eerder sprake van een relatieve verbetering dan een verslechtering' (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122). Het beeld van verbetering van de leefbaarheid, komt niet overeen met het beeld van onze casestudy van de gehele wijk. Onze respondenten herkennen de verbetering van de leefbaarheid na 2006 niet. Veel professionals en gesproken bewoners geven aan dat de buurt de laatste jaren steeds meer aan het afglijden is.

De combinatie van een afbrokkelende sociale cohesie en toename van problemen op het gebied van de ervaren veiligheid, leidt tot de conclusie dat de leefbaarheidssituatie in Ridderweide na 2002 verslechterd lijkt. De

negatieve reputatie die aan het ontstaan is zou de negatieve ontwikkeling bovendien nog verder kunnen versnellen.

### **Muziekwijk Noord: Stabiele wijk**

#### *Fysieke kenmerken van de wijk*

Muziekwijk Noord is een grote wijk die gebouwd is tussen 1990 en 1994 en gesitueerd is ten westen van Almere Stad. In deze wijk zijn in vier jaar tijd bijna 4.500 woningen gebouwd. Daarmee was de wijk 'klaar' en is er sinds die tijd qua woningbouw weinig veranderd op wat renovatiewerkzaamheden na. De wijk is als volgt gebouwd: een centrum van huizen met aan de rand een treinstation en winkelcentrum. Midden in de wijk liggen gezondheidscentra. Er lopen veel fietspaden door de wijk die de verbinding vormen met andere wijken. Aan de noord-, west- en zuidkant liggen lange groenstroken, omsloten door dreven. In het hart van Muziekwijk ligt een stadspark, het Muzenpark. In de wijk zijn vanaf oplevering voornamelijk veel jonge gezinnen met kinderen komen wonen, waardoor er ook veel basisscholen, tien in totaal, terug te vinden zijn in de wijk.

Het merendeel van het woningbestand bestaat uit rijenwoningen en vrij/geschakelde woningen. Ongeveer tweederde van de woningen zijn koopwoningen, een kwart sociale huur en de rest particuliere huur. Sinds 2004 is er wat corporatie en particulier bezit verkocht.

De meeste sleutelinformanten en gesproken bewoners geven aan dat de wijk over het algemeen goed onderhouden is. Qua voorzieningen is het goed gesteld in Muziekwijk Noord; bij het treinstation ligt een groot winkelcentrum en ook midden in de buurt, aan het Wim Kanplein zijn allerlei winkels. Dit plein is in 2006 heringericht. Aan ditzelfde plein bevindt zich een ouderencomplex De Toonladder met zorg- en welzijnsfaciliteiten erbij.

#### *Sociaal-economische samenstelling van de wijk*

Per 2010 telt Muziekwijk Noord 11.442 inwoners. Een inventarisatie van de gezinssituatie van de bewoners van Muziekwijk Noord laat zien dat er relatief veel gezinnen met kinderen zijn. Zowel in 2002 als in 2010 ging het om ongeveer veertig procent van de huishoudens. Verder zien we dat in de periode 2002-2010 het aandeel paren zonder kinderen is gedaald en het aandeel eenoudergezinnen is gestegen. Met de toename van het aandeel eenoudergezinnen is ook het aantal kinderen in eenoudergezinnen fors gestegen.

In de jaren '90 vestigden vooral veel jonge startende gezinnen zich hier en die zijn er grotendeels blijven wonen. Dit zien we terug in een verschuiving in de leeftijdsopbouw wanneer we 2010 vergelijken met 2002.

Het wordt ook wel een *ambtenarenwijk* genoemd. Er wonen veel mensen die bij de gemeente werken en een groot deel van de bewoners heeft een bovengemiddeld inkomen. De wijk heeft een sterk sociaal-economisch profiel. Het aandeel niet-westerse allochtonen is relatief laag in vergelijking met het totale percentage allochtonen in Almere. Dit aandeel is overigens wel gestegen (van 15 procent in 2002 naar 21 procent in 2010).

De Muziekwijk Noord kent relatief weinig verhuizingen. De gemiddelde woonduur betreft tien jaar. De bewoners in Muziekwijk Noord wonen er in het algemeen naar tevredenheid. Zowel de geïnterviewde bewoners als de sleutelinformanten en de Veiligheidsmonitor Almere en Woononderzoek 2011 geven aan dat bewoners zich over het algemeen thuis voelen in hun wijk en lang in de wijk blijven wonen. Dat is niet veranderd sinds 2002.

De flats langs het Muzenpark kennen wel meer doorstroom dan gemiddeld. De gemeente is op haar hoede voor selectieve doorstroom.

#### *Leefbaarheid*

De wijk had in het begin een sterke cohesie. De eerste bewoners in de jaren '90 waren startende gezinnen, echte pioniers waartussen een hechte sociale band ontstond. Deze sociale cohesie is volgens sleutelinformanten en gesproken bewoners vanaf ongeveer 2002 wat aan het afbrokkelen. Enerzijds door het drukke bestaan van veel tweeverdieners, anderzijds doordat er relatief meer eenoudergezinnen wonen, die "andere zaken aan het hoofd hebben". Vanaf 2010 is de samenhang weer aan het verbeteren volgens professionals doordat er meer activiteiten georganiseerd zijn en partners in de wijk beter samenwerken.

Het grootste buurtprobleem in Muziekwijk Noord betreft, volgens de gesproken bewoners, de overlast van groepen jongeren. Rond 2001 waren er veel kinderen inmiddels puber geworden die overlast veroorzaakten op het Wim Kanplein. Actief ingrijpen van het Jongeren Interventie Team (JIT) vanaf 2005 heeft er toe geleid dat erger voorkomen werd. Echter het 'probleem' verplaatste zich richting Muzenpark en de Muzenparkflats. De overlast die hier ontstond is deels ingekaderd door het oprichten van een Jongeren Ontmoetings Plek (JOP) in 2007. Na 2007 is de jongerenoverlast zich meer richting station Muziekwijk gaan verplaatsen. De acties van JIT, het ambulante jongerenwerk, en de werkzaamheden van de wijkregisseur hebben voor een kentering gezorgd vanaf 2008 waardoor de Muziekwijk Noord zich wat betreft veiligheid weer positiever is gaan ontwikkelen.

### *Reputatie*

De wijk had en heeft nog steeds een goede reputatie. Het is er prettig wonen in een groene omgeving, het kent een gunstige ligging dichtbij het centrum, heeft veel goed gewaardeerde voorzieningen en goede ontsluitingen, zoals buslijnen, de snelweg A6 en een eigen treinstation. De wijk oogt keurig en schoon.

### *Conclusie*

Muziekwijk Noord is gekozen omdat het een Early Early Warning wijk is (een wijk met een gunstige leefbaarheidsscore waar voorbij het omslagpunt de eerste tekenen van verval optreden). Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten laten de omslaggebieden in Muziekwijk Noord voor de onderzochte periode een relatieve verslechtering zien. Het heeft na 2006 echter geen versnelde negatieve ontwikkeling doorgemaakt (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122).

Van Muziekwijk Noord kunnen we op basis van onze casestudy (waarbij we de wijk in zijn geheel bekeken hebben) concluderen dat deze wijk zich niet negatief ontwikkeld heeft in de onderzochte periode, maar redelijk stabiel is gebleven. Dit komt o.a. doordat er weinig verhuizingen zijn geweest en de wijk nog steeds een sociaal-economisch sterke bevolkingssamenstelling kent. De geïnterviewde bewoners voelen zich over het algemeen thuis in hun wijk en blijven er lang wonen. Als toekomstig aandachtspunt wordt het stijgende aandeel eenoudergezinnen en minimuminkomens genoemd waardoor de sociale-economische status wellicht kan verslechteren en sociale problemen kunnen toenemen.

Het grootste buurtprobleem dat Muziekwijk Noord kende, namelijk jongerenoverlast, heeft de gemeente door goede interventies te plegen weten te reduceren. Echter door de grote aantallen jongeren in deze buurt, blijft dit een aandachtspunt.

Hoewel er nu nog weinig fysieke onderhoudsproblemen spelen, zullen die over ruim tien jaar wellicht op grote schaal nodig zijn. Hierin ligt de uitdaging voor de gemeente om onderhoudswerkzaamheden goed te plannen en te faseren.

## **1.2 Conclusie cases**

De eerste onderzoeksvraag van voorliggend onderzoek betrof:

1) Welke factoren hebben een rol gespeeld in het wel of niet volgen van de voorspelde negatieve ontwikkelingen na het passeren van het omslagpunt. Per case is gekeken welke verschuivingen in de buurt plaats hebben gevonden sinds het passeren van een omslagpunt en welke factoren een rol hebben gespeeld bij het al dan niet in een vervalsspiraal raken van de wijk. Wanneer we

de cases onderling vergelijken op de onderscheiden factoren, vallen de volgende zaken op:

*Sociaal-economische samenstelling:*

De grootste verandering die in veel van de wijken plaatsvond heeft betrekking op de samenstelling. In veel van de onderzochte wijken vindt er vergrijzing plaats onder de eerste, oorspronkelijke (en veelal autochtone) bewoners. Hiermee samenhangend is vaak sprake van een instroom van niet-westerse allochtonen, als gevolg van een toenemende mutatiegraad. Deze transitie lijkt dikwijls voor sociale spanningen te zorgen. De bewoners die al lang in de wijk wonen (veelal autochtone 65-plussers) zijn gewend aan een relatief homogene populatie. Zij lijken te moeten "wennen" aan de nieuwkomers (veelal jonge niet-westerse allochtone gezinnen) en de daarmee samenhangende nieuwe gewoontes en gebruiken. Een relatief snel veranderende bevolkingssamenstelling lijkt in deze gevallen te leiden tot een afname van de sociale cohesie wat soms weer negatieve gevolgen heeft voor de beleving van andere leefbaarheidsaspecten.

Het is mogelijk dat dit een tijdelijk fenomeen is, mede veroorzaakt door de vergrijzing van de baby-boom generatie, dat uiteindelijk weer af zal nemen. Dit lijkt in zekere zin de situatie te zijn in Vlokhoven. Het aandeel niet-westerse allochtonen is zeer hoog in vergelijking met de rest van Eindhoven en is de afgelopen jaren versneld gestegen. De hiermee gepaardgaande spanningen lijken echter over haar hoogtepunt heen.

Ook de wijk De Ooi kent al lange tijd een relatief groot aandeel niet-westerse allochtonen. Respondenten geven aan dat er geen spanningen zijn in de wijk tussen bevolkingsgroepen. Dit komt volgens hen door de langdurige aanwezigheid van verschillende bevolkingsgroepen. De Molukse gemeenschap is al sinds de jaren '50 aanwezig in de wijk en de Turkse gemeenschap sinds de jaren '70.

*Reputatie van de wijk:*

Een zeer belangrijke factor voor het wel en niet in verval raken van een wijk lijkt de reputatie van de wijk te zijn.

Alle cases waarvan wij concluderen dat deze in een vervalspiraal terecht komen of zijn gekomen (Beverwaard, Vlokhoven, Ridderweide) kampen nu of al langer met een slechte reputatie. Een negatieve reputatie lijkt een zichzelf versterkend effect te hebben op een wijk die zeer moeilijk te keren is. Dit is het sterkst het geval voor de Beverwaard. De negatieve reputatie van de Beverwaard lijkt cruciaal te zijn geweest voor de negatieve ontwikkeling van de leefbaarheid de afgelopen tien jaar. Het werkt als een self-fulfilling prophecy. Sociaal-

economisch kansrijken laten de wijk vermoedelijk steeds meer links liggen en er volgt instroom van kansarmen bewoners. De negatieve reputatie, de veranderende sociaal-economische compositie van de wijk zou ook weer een negatief effect hebben op de fysieke kenmerken van de wijk en de leefbaarheid, etc. Oftewel, Beverwaard lijkt al lange tijd in een vervalspiraal terecht te zijn geraakt.

De reputatie van Ridderweide lijkt de laatste tijd aan het verslechteren. Ook constateerden wij op basis van onze casestudy enkele negatieve ontwikkelingen qua beleefde veiligheid en sociale cohesie. De negatieve reputatie die ontstaat zou de negatieve ontwikkeling nog verder kunnen versnellen.

Ook de reputatie van de wijk Vlokhoven (of delen van) is niet positief te noemen. Het wordt binnen Eindhoven al jarenlang, en nu nog steeds, als achterstandsbuurt gezien. Dit zorgt dat er nog steeds een selectieve instroom is in de wijk.

De nabij gelegen wijk Jagershoef had en heeft nog steeds een sterke reputatie. Dit lijkt één van de belangrijkste factoren die vooralsnog voorkomt dat de wijk in een vervalspiraal raakt. Er zijn negatieve ontwikkelingen gaande in de wijk, die nog niet lijken te versnellen onder andere dankzij de relatief goede reputatie die de wijk nog steeds heeft.

#### *Fysieke kenmerken:*

Tijdens het onderzoek naar zeven verschillende wijken met daarin gebieden die zich rond 2002 op een omslagpunt bevonden, valt op dat een groot gedeelte van de onderzochte wijken naoorlogs is gebouwd; het merendeel in de jaren '60 als uitbreidingswijk in tijden van economische voorspoed. Sommige wijken hebben een bloemkoolachtige structuur die gekenmerkt wordt door veel zijstraten, pleintjes, achterpaden, etc. Ook uit ander onderzoek blijkt dat dit type wijken door deze opbouw kwetsbaar zijn. De vele anonieme plekjes vergroten de kans op verloedering en gevoelens van onveiligheid.

In een groot deel van de cases is afgezien van wat renovaties relatief weinig veranderd aan de woningen, de woonomgeving of de voorzieningen. In wijken waar veel fysieke ingrepen gepleegd zijn, lijkt de vervalspiraal vooralsnog voorkomen te zijn. In Het Lage Land lijkt het erop dat de deelgemeente succesvol fysieke ingrepen heeft gedaan op de juiste (zwakke) plekken in de wijk. Dit is ook het geval in De Ooi. Rond 2000 vormde het aanzicht van het Burgemeester Keiserplein het grootste leefbaarheidsprobleem in de wijk. De fysieke ingrepen hierop hebben volgens respondenten de leefbaarheid in de wijk verbeterd.

*Leefbaarheid:*

Het is van belang binnen het onderzoek naar leefbaarheid onderscheid te maken tussen de beleefde (subjectieve) leefbaarheid en de kwantitatief gemeten (objectieve) leefbaarheid. Uit dit onderzoek blijkt dat deze niet altijd overeenkomen. Een voorbeeld hiervan is De Ooi. Nagenoeg alle gesproken bewoners en sleutelinformanten die binnen dit onderzoek gesproken zijn, vinden de leefbaarheid in De Ooi de afgelopen tien jaar verbeterd. Wat betreft de leefbaarheid is verder specifiek gekeken naar de sociale cohesie, overlast en veiligheid.

In de Beverwaard, Jagershoef, Vlokhoven, Het Lage Land en Ridderweide is de sociale cohesie onder druk komen te staan als gevolg van de veranderende samenstelling van de bevolking. Ook in Muziekwijk Noord waar de bevolking niet snel veranderd is, lijkt de sociale cohesie iets af te nemen. Dit lijkt enerzijds te komen door het drukke bestaan van veel tweeverdieners, anderzijds doordat er relatief meer eenoudergezinnen wonen, die “andere zaken aan het hoofd hebben”.

Binnen een aantal cases is sprake van jongerenoverlast wat een negatief effect heeft op de ervaren overlast, veiligheid en tevredenheid van bewoners.

Ook wat betreft de gemeten en beleefde veiligheid lijkt er in een aantal wijken een verschil te bestaan. Dit zien we bijvoorbeeld in Ridderweide waar een groeiende discrepantie is tussen de gemeten en de beleefde veiligheid. Uit buurtonderzoek blijkt dat het veiligheidsniveau niet verslechterd is de afgelopen jaren. Toch ervaren de gesproken bewoners en sleutelpersonen een achteruitgang in de veiligheid.

Verder valt op dat incidenten zoals een schietpartij op de veiligheidsbeleving van bewoners lijkt te drukken.

Inzet om overlast aan te pakken en de veiligheid in de wijken te vergroten kan wel degelijk tot verbetering leiden. Zo is het bottom-up georganiseerde initiatief van vaders in Vlokhoven, waarbij zij gezamenlijk rondes uitvoeren in de wijk en waarbij ze mensen aanspreken op hun gedrag, van groot belang op de gepercipieerde veiligheid en overlast.

### **1.3 Omslagpunten als signaleerfunctie**

De tweede onderzoeksvraag van voorliggend onderzoek betrof:

2) In hoeverre en op welke wijze kunnen de twee “negatieve” omslagpunten gebruikt worden om in een vroeg stadium (mogelijk) aankomende leefbaarheidproblemen te signaleren.



In de gesprekken met de sleutelinformanten is gevraagd naar de herkenbaarheid en toepasbaarheid van de Leefbaarometerscores, de onderscheiden EW-gebieden (en EEW-gebieden) en de omslagpunten. Veel van hen gaven aan het monitoringsysteem van de Leefbaarometer over de betreffende wijk interessant te vinden. Zij zien een meerwaarde in signaleringssystemen voor wijken. Verschillende gemeenten, maar ook woningcorporaties, buurtagenten, wijkcoördinatoren et cetera houden vinger aan de pols in de wijken. Vaak hebben zij zelf systemen geconstrueerd om de ontwikkelingen in de wijken te monitoren of blijven zij op de hoogte van de situatie door bestaande (gemeentelijke) databanken te raadplegen. Zij zijn daarbij alert op mogelijke signalen van verval zodat ze tijdig kunnen ingrijpen als een eventuele vervalsspiraal zich lijkt aan te dienen. Het idee dat er in een vroeg stadium omslagpunten/zones te identificeren zijn waardoor Early Warning-gebieden kunnen worden onderscheiden sluit in algemene zin dan ook aan bij de behoefte. Men ziet ook grote voordelen om in een vroeg stadium te beginnen met (preventief) ingrijpen in deze gebieden die de eerste signalen vertonen van afglijden, in plaats van alleen in te zetten op gebieden die al in een neerwaartse spiraal geraakt zijn.

Bij de toepasbaarheid van de Leefbaarometer als Early Warning systeem passen echter wel enkele kanttekeningen:

Ten eerste is er de behoefte aan meer gedetailleerde informatie. Het signaleren dat een bepaald gebied een vergroot risico loopt om in een vervalsspiraal te raken zal bij de betrokken professionals direct de vraag naar meer specifieke informatie oproepen. Dit was ook het geval bij onze casestudies. Het is ons inziens daarom belangrijk dat de signalering van een mogelijke vervalsspiraal gepaard gaat met een nadere inventarisatie van specifieke risicofactoren voor het betreffende gebied. Door de betrokken professionals inzicht te bieden in deze specifieke risicofactoren krijgen zij handvaten om een doelgerichte aanpak te ontwikkelen en draagvlak te vinden voor een dergelijke aanpak. Voor de meeste professionals geldt; hoe specifieker de data over hun wijk, hoe beter. Tegelijkertijd moeten we ons natuurlijk wel realiseren dat een landelijk dekkend instrument zoals de Leefbaarometer is bedoeld als een signaleringssysteem en niet is geconstrueerd om op maat gesneden beleidsinterventies te genereren. Voordat kan worden gedacht aan de ontwikkeling van relevante beleidsmaatregelen zal op lager niveau naar aanvullende kwantitatieve en kwalitatieve informatie gezocht moeten worden om de door de Leefbaarometer gesignaleerde ontwikkelingen te duiden en te nuanceren.

Een tweede opmerking heeft betrekking op de duidelijkheid van de informatie. De informatie die bijvoorbeeld de Leefbaarometer verschaft, is geografisch

gezien zeer gedetailleerd maar het is niet altijd even duidelijk waar de meer specifieke informatie zoals de score op (6) dimensies en de daaronder liggende (46) indicatoren op is gebaseerd (zie voor de dimensies en indicatoren bijlage 4). Gedurende het onderzoek werd duidelijk dat de professionals (regelmatig) moeite hadden om de informatie uit de Leefbaarometer te interpreteren. Soms week de ontwikkeling op een dimensie als bijvoorbeeld veiligheid van de Leefbaarometer af van de ontwikkeling van veiligheid die op basis van een lokaal monitoringssysteem was geconstateerd, bijvoorbeeld als gevolg van andere definities of andere onderliggende indicatoren. In zo'n situatie herkent de professional de door de Leefbaarometer geïndiceerde trend niet en ontstaat dus verwarring over wat nu eigenlijk de richting van de ontwikkeling is. Een vertaalslag en verdere uitsplitsing van zo'n dimensie naar waarden die makkelijker interpreteerbaar zijn voor professionals die actief zijn in de wijk en vergelijkbaar zijn met lokaal beschikbare data zou de stakeholders in de wijk nog meer richting kunnen geven bij het tijdig signaleren en aanpakken van leefbaarheidsproblemen. Overigens kunnen eventuele verschillen ook gerelateerd zijn aan het schaalniveau. De Leefbaarometer laat ontwikkelingen in kleine subbuurten zien (6ppc en 6ppc-200m-gebieden) en signaleert ook op dat niveau. Als de informatiebronnen van informanten zijn gebaseerd op buurt- of wijkniveau kunnen tegengestelde ontwikkelingen ook door het andere schaalniveau verklaard worden omdat ontwikkelingen op buurniveau in het ene deel van de buurt de ontwikkelingen in het andere deel van de buurt kunnen compenseren.

Een derde punt is dat de term Early Warning soms niet de juiste term lijkt te zijn omdat al langer bekend is (en was) dat een wijk in een vervalspiraal is terechtgekomen. Bij enkele wijken die na het passeren van een omslagpunt in een vervalspiraal zouden zijn geraakt, lijken professionals al eerder dan 2002 op de hoogte te zijn geweest dat hun wijk een versnelde negatieve ontwikkeling doormaakte. Dit zagen we bijvoorbeeld bij Lage Land. Lage Land heeft zelf op het juiste moment ingegrepen en bepaalde ontwikkelingen kunnen keren waardoor zij niet in de verwachte vervalspiraal terecht is gekomen. Ook de Beverwaard had voor 2002 al een slechte reputatie en ook daar lijkt de term Early Warning dus niet geheel op zijn plaats. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de Early Warning juist voor de betere delen van de Beverwaard is afgegeven en dat de leefbaarheid in die delen na 2002 ook verder is gedaald. Ten slotte lijkt de (op de data van de Leefbaarometer gebaseerde) conclusie dat een wijk al dan niet in een vervalspiraal is geraakt niet altijd te kloppen met het beeld dat uit de casestudies naar voren komt. Op basis van de casestudies komen we in Ridderweide en de Ooi tot een andere conclusie dan RIGO/Atlas voor Gemeenten trekken. Van de Ooi wordt aangegeven dat de buurt in de

verwachte negatieve spiraal terecht is gekomen. Dit beeld komt echter niet overeen met het beeld dat wij hebben gevormd op basis van de casestudy van de wijk de Ooi. In Ridderweide zou geen verval zijn opgetreden na het omslagpunt. In onze casestudy zien we aanwijzingen dat deze vervalspiraal (recentelijk) alsnog lijkt te zijn ingezet.

De signalering van “negatieve omslagpunten” kunnen nationale en lokale beleidsmakers -samen met andere monitorsystemen- helpen als Early Warningsysteem voor verval van specifieke gebieden.

Voordat kan worden gedacht aan de ontwikkeling van passende beleidsmaatregelen moet zo'n Early Warning gebied wel meer in detail worden bestudeerd om de door de Leefbaarometer gesignaleerde ontwikkelingen te duiden en te nuanceren. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een nader onderzoek naar de relatie van omslagpunten met omgevingsvariabelen, zoals de situatie in omliggende gebieden, de veranderende sociaal-economische samenstelling van de buurt, de fysieke kenmerken van de woningvoorraad, - omgeving en voorzieningen en de reputatie.



### 1.1 Aanleiding

De buurt doet er toe bij de aanpak van een groot aantal problemen, die van invloed zijn op de leefbaarheid. Hiervoor moet het sociale potentieel dat op kleinschalige niveaus aanwezig is, voldoende ruimte en ruggesteun krijgen. In buurten die goed 'draaien', groeit de hoeveelheid beschikbaar sociaal kapitaal sneller dan daar waar sociale reserves geheel zijn uitgeput. Daar waar wederzijdse betrokkenheid bestaat, kunnen mensen op eigen initiatief en op maat ondersteund door de overheid en sociale spelers zoals woningcorporaties, politie, welzijnswerk, het nodige aan. De 'wijkgedachte' is geen recent gegeven. Al meer dan vijftig jaar kent Nederland een sterke fascinatie voor de wijk als aangrijpingspunt voor integratiebeleid (vgl. Burgers, 1976; Duyvendak, 2006). Met het probleemcumulatiegebiedenbeleid en de sociale vernieuwing kwam vanaf de jaren '80 het accent te liggen op de concentratie van sociale problemen in de stad. Bij de sociale vernieuwing was er al aandacht voor die aspecten die ook nu nog relevant zijn: bestrijding werkloosheid, verbetering leefklimaat, versterken van sociale cohesie, maar ook het tegengaan van verloedering en vervuiling van de directe leefomgeving (zie ook Verwest en van der Wouden 2006). Het grotestedenbeleid combineerde de economische, fysieke en sociale positie van de stedelijke gebieden. Het grotestedenbeleid is ontstaan uit de gedachte dat de cumulatie van problemen in de grote steden dusdanig groot is dat een specifiek op die steden gericht beleid van belang is, en dan specifiek gericht op die wijken waar de problemen zijn geconcentreerd. In 2007 is een nieuwe impuls aan het grotestedenbeleid gegeven door de krachtwijkenaanpak. Deze aanpak was gericht op 40 geselecteerde achterstandswijken, en had als doel om van deze wijken weer vitale woon-, werk- en leefomgevingen te maken waar mensen meer kans hebben.

De afgelopen jaren wordt het steeds meer van belang geacht om niet alleen in te zetten op probleemwijken, maar ook op wijken waar het vooralsnog goed gaat, maar waar een negatieve ontwikkeling op de loer ligt. Oftewel men wil al in een eerder stadium beginnen met (preventief) ingrijpen in wijken die eerste signalen vertonen van afglijden in plaats van enkel inzetten op wijken die inmiddels in een neerwaartse spiraal geraakt zijn. In dit kader heeft het

ministerie van BZK onderzoek laten doen naar omslagpunten in de ontwikkeling van wijken (Leidelmeijer et al., 2011).

Dit onderzoek heeft een aantal punten in de ontwikkeling van Nederlandse wijken blootgelegd, waarop sprake is van een zogenaamde “omslag” of versnelling in de ontwikkeling, de zogenaamde omslagpunten. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is de verwachting dat rondom deze omslagpunten (kleine) negatieve ontwikkelingen in leefbaarheid een vervalspiraal kunnen inleiden. De gedachte is dat een relatief kleine verslechtering in leefbaarheid bepaalde kansrijke groepen ertoe kan aanzetten om de wijk (die door de verslechtering het omslagpunt heeft gepasseerd) te verlaten. De vrijkomende woningen worden vervolgens deels opgevuld door kansarme groepen, hetgeen negatieve effecten op leefbaarheid kan hebben, wat de andere nog aanwezige kansrijken kan doen verhuizen, met een nieuwe instroom van kansarmen en de negatieve gevolgen daarvan op de leefbaarheid als gevolg. De vaststelling van de omslagpunten wordt als een doorbraak gezien in onderzoek rondom de ontwikkeling van de wijken. Deze omslagpunten betreffen echter nog globale, min of meer theoretische inzichten. Voordat deze inzichten toegepast kunnen worden in het beleidsproces is nader begrip nodig over de bandbreedte rondom de omslagpunten (het ruimtelijke niveau waarop de omslagpunten van toepassing zijn). Verder dient in vervolgonderzoek vastgesteld te worden in hoeverre het passeren van omslagpunten in de praktijk een voorbode blijkt voor op handen zijnde blijvende negatieve ontwikkelingen. Daarbij is het voor het beleid van groot belang om te achterhalen waarom verschillende wijken verschillende ontwikkelingen meemaken, oftewel welke achterliggende (wijkspecifieke) factoren zorgen ervoor dat een wijk na het passeren van een omslagpunt zich wel of juist niet weet te ontworstelen aan het dreigende vervalspiraal. Identificatie van deze factoren biedt namelijk wellicht aanknopingspunten voor preventief beleid dat erop is gericht een dergelijk negatieve spiraal te vermijden.

Het ministerie heeft daarom twee vervolgonderzoeken laten uitvoeren. Ten eerste het inmiddels afgeronde onderzoek: Omslagpunten nader onderzocht: data-analyse. RIGO/Atlas voor Gemeenten hebben met behulp van aanvullende analyses op de Leefbaarometerdata onderzocht in hoeverre het passeren van de omslagpunten in de praktijk heeft geleid tot blijvende negatieve ontwikkelingen. Verder is in dit onderzoek de bandbreedte en het ruimtelijke schaalniveau van de omslagpunten nader verkend. Ten tweede heeft het Ministerie van BZK, Risbo opdracht gegeven tot het voorliggende onderzoek ‘Omslagpunten nader onderzocht: casestudies’.

## 1.2 Theoretische inbedding

Onderzoek naar het verval van wijken kent een lange onderzoekstraditie die teruggaat tot de jaren '20 van de twintigste eeuw (Van Beckhoven et al., 2008). Zo hielden leden van de Chicago School zich al bezig met het fenomeen. Desondanks is er geen eenduidig antwoord te geven op de vraag hoe het verval van wijken in zijn werk gaat. Lange tijd werd gedacht dat een vervalcyclus in gang werd gezet door fysiek verval van de wijk. De gedachte hierbij was dat de woningvoorraad in een wijk op een gegeven moment verouderd is en daardoor als gevolg van een natuurlijk proces in verval raakt. Ook in hedendaags onderzoek speelt de fysieke samenstelling van de wijk nog steeds een cruciale rol.

Er is echter meer aandacht gekomen voor andere, 'zachtere', aspecten die mede bepalend zijn voor het leven in de wijk. Eind jaren '80 van de vorige eeuw verscheen een invloedrijk onderzoek van Grigsby et al. (1987). Binnen dit onderzoek spelen sociale aspecten een cruciale rol bij het wel of niet in verval raken van wijken. Hierbij ligt de focus vooral op de bevolkingssamenstelling in de wijk. Volgens Grigsby is de toename van mensen met lagere inkomens in de wijk een indicator voor het begin van een vervalcyclus. Mensen met een lager inkomen kunnen minder in hun huis investeren waardoor de fysieke gesteldheid van de buurt verslechterd. Recent onderzoek focust zich op de invloed van veranderingen in de etnische samenstelling van de wijk. Dekker & Bolt (2005), Leidelmeijer (2004), Sampson en Raudenbusch (2004) zijn van mening dat de etnische samenstelling van de buurt een grotere invloed heeft op de perceptie van leefbaarheid dan de sociaal-economische samenstelling van een wijk. Bij het meten van leefbaarheid spelen sociale processen steeds vaker een belangrijke rol (NICIS 2008). De laatste jaren wordt bij het meten van leefbaarheid en veiligheid gebruik gemaakt van zowel objectieve als subjectieve aspecten van samenleven. Zo wordt bijvoorbeeld bij de Sociale Index en de Veiligheidsindex (beide Rotterdamse instrumenten), naast objectieve data ook gebruik gemaakt van onderzoeksmethoden waarbij de beleving van de leefbaarheid en veiligheid gemeten wordt. De manier waarop mensen samenleven in een wijk wordt grotendeels bepaald door het gevoel. Een andere ontwikkeling is de toegenomen aandacht voor de invloed van externe factoren op de ontwikkeling van de wijk. Bij nieuwbouw of sloop in de nabije omgeving van een wijk kan er een zogenaamd waterbedeffect optreden. Wanneer er bijvoorbeeld nieuwbouw plaatsvindt, bestaat de kans dat de sociaal-economische sterkeren de wijk uit trekken. De instroom die hierop volgt, bestaat vaak uit mensen afkomstig uit een lagere sociaal-economische klasse die op hun beurt ook carrière op de woningmarkt maken. Naast nieuwbouw in

een andere wijk, kan sloop een externe factor zijn die een negatief effect heeft op de leefbaarheid in een wijk. Wanneer er sloop plaatsvindt, is dat meestal het geval in de zwakke sociaal-economische gebieden van een stad. De inwoners van een sloopgebied zullen als gevolg van de sloop migreren naar een betaalbaar alternatief in de nabije omgeving. Dit kan leiden tot instroom van sociaal-economische zwakkeren in een andere wijk die al onder druk stond. Hierdoor kan de vervalspiraal ingezet worden. Een laatste extern aspect dat regelmatig wordt genoemd in onderzoek naar vervalspiralen, is de reputatie van een wijk. Uit het onderzoek van Koopman (2006) bleek dat de leefbaarheid en reputatie van de wijk niet persé overeenkomen. De reputatie van de Rotterdamse wijk Beverwaard was bijvoorbeeld veel slechter dan de gemeten leefbaarheid en de beleving van de bewoners van de wijk.

Het eerder genoemde onderzoek 'Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken' (Leidelmeijer et al., 2011) laat zien dat er in de ontwikkeling van wijken zogenaamde omslagpunten bestaan waarop sprake is van een zogenaamde "omslag" of versnelling in de negatieve ontwikkeling op het gebied van leefbaarheid (Leidelmeijer et al., 2011). Om het effect van omslagpunten op de ontwikkeling van de leefbaarheid te kunnen duiden, is het van belang inzicht te verwerven in de processen die in de wijken hebben plaatsgevonden. Inzicht in deze processen biedt aanknopingspunten voor een antwoord op de vraag waarom de ene wijk wel en een andere niet in een vervalspiraal is terecht gekomen. In het vervolgonderzoek van RIGO/Atlas voor Gemeenten 'Omslagpunten nader onderzocht: data-analyse' (Leidelmeijer et al., 2012) is onder andere ingegaan op factoren die een rol spelen bij het wel of niet volgen van de voorspelde ontwikkeling. Dit onderzoek is gebaseerd op gegevens uit de Leefbaarometer. Zij onderscheiden diverse factoren die van invloed zijn op het wel of niet volgen van de vervalspiraal, zoals het niveau van veiligheid, het aandeel niet-westerse allochtonen (negatieve ontwikkeling) en het percentage nieuwbouw (positieve ontwikkeling). Deze kunnen in de wijk zelf liggen maar ook samenhangen met ontwikkelingen buiten de wijk zoals bijvoorbeeld het percentage nieuwbouw in de woonplaats (negatieve ontwikkeling).

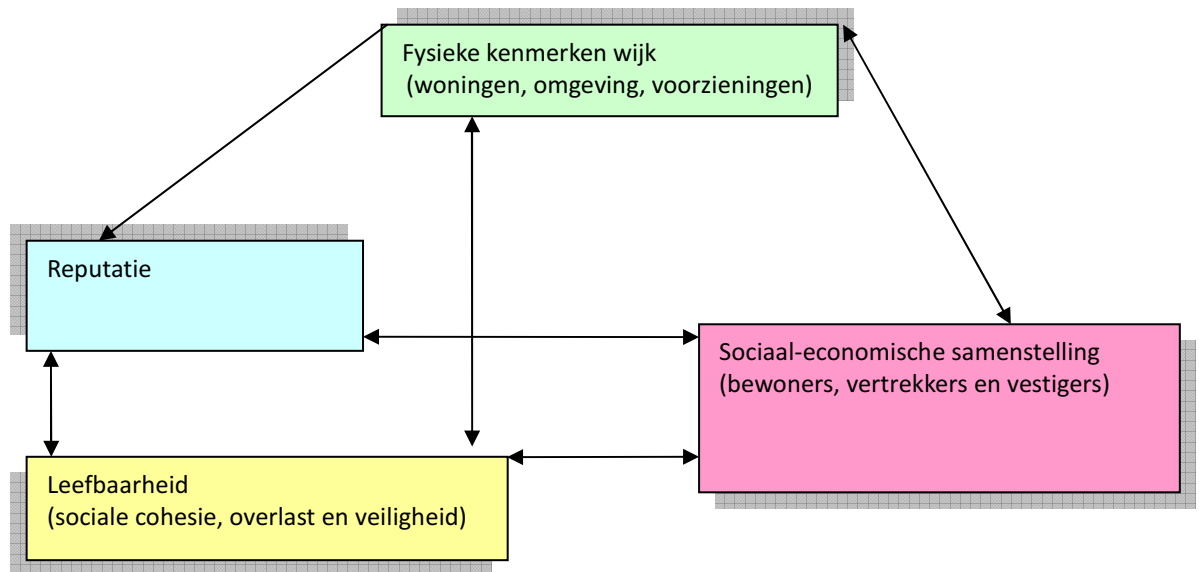
In dit onderzoek staan wij stil bij de vraag welke factoren van invloed zijn op het wel of niet ontstaan van een vervalspiraal in een wijk. Tijdens het veldwerk hebben wij getracht zoveel mogelijk aspecten die bepalend zijn voor ontwikkeling van de leefbaarheid in een wijk te bestuderen. Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag, hebben we gebruik gemaakt van het model van Gruis (2006) waarin de samenhang tussen fysieke kenmerken van de wijk, bevolkingssamenstelling, reputatie en leefbaarheid schematisch



weergegeven wordt. Dit schema laat de samenhang zien tussen interne en externe factoren die van invloed zijn op het wel of niet in verval raken van een wijk.

Gedurende de interviews en bij de bestudering van secundaire bronnen is aan de hand van thema's gekeken welke verschuivingen er in de buurt hebben plaatsgevonden. De thema's die behandeld zijn, hebben betrekking op de verschillende dimensies die centraal staan in het schema van Gruis.

In figuur 1.1 staat het gehanteerde schema weergegeven.



**Figuur 1.1: Samenhang tussen fysieke kenmerken, sociaal-economische bewonerssamenstelling, reputatie en leefbaarheid van buurten**

In het RMO rapport *Opbrengsten van sociale investeringen* geeft Gruis<sup>4</sup> een schematische weergave van de vervalcyclus van buurten en de manieren waarop ingegrepen kan worden. Wij hebben dit model verder uitgesplitst en onderscheiden vier domeinen:

- Fysieke kenmerken van de wijk (woningen, woonomgeving en voorzieningen)
- Sociaal-economische samenstelling (bewoners, vertrekkers en vestigers)
- Reputatie van de wijk
- Leefbaarheid (sociale cohesie, overlast en veiligheid)

<sup>4</sup> Gruis, V. (2006) Herstructurering en buurtbeleid: fysiek of sociaal? In: RMO, Doorten, I. en Rouw, R. (red.) *Opbrengsten van sociale investeringen*. Amsterdam, Uitgeverij SWP, p. 157-198.

De pijlen in figuur 1.1 geven de verbanden tussen de verschillende dimensies weer. In het onderstaande komen deze verschillende domeinen één voor één aan bod.

#### *Fysieke kenmerken van de wijk*

De fysieke kenmerken van woningen en de woonomgeving is van invloed op de andere dimensies (leefbaarheid, reputatie en sociaal-economische samenstelling). Als de kwaliteit van de woningvoorraad vermindert, kan dit een negatief effect hebben op de reputatie van en de leefbaarheid in de wijk. Ook kan de samenstelling van de wijk hierdoor veranderen. De kansrijken zouden uit de wijk trekken, terwijl er instroom van kansarmen plaatsvindt. Per case hebben we gekeken welke veranderingen plaats hebben gevonden op het gebied van de woningvoorraad en woonomgeving. Wat voor sloopwerkzaamheden en nieuwbouw heeft in de buurt plaatsgevonden? Hierbij speelt ook het beleid van de woningcorporaties vaak een grote rol. De gemeente heeft vaak een bepalende rol bij de ontwikkeling van de omgeving en groenvoorziening. Naast de fysieke kenmerken van de woningen en de woonomgeving speelt ook het voorzieningenniveau in de wijk hier een rol.

#### *Sociaal-economische samenstelling*

De sociaal-economische samenstelling van de wijk heeft eveneens een grote invloed op de overige dimensies. Het kan bijvoorbeeld zijn dat door instroom van mensen met een lagere sociaal-economische status, de fysieke kwaliteit van de woonomgeving afneemt, of dat bijvoorbeeld de leefbaarheid afneemt. Mensen met minder te besteden zullen over het algemeen ook minder investeren in hun huis waardoor de kwaliteit van de woningen eerder zal afnemen. Ook de reputatie van de wijk kan mede bepaald worden door de (veranderende) bevolkingssamenstelling in de wijk. Uit de cases komt naar voren dat overheid en woningcorporaties steeds meer invloed proberen uit te oefenen op de sociaal-economische samenstelling van de wijk. De bevolkingssamenstelling in een buurt is nauw verbonden met de fysieke kenmerken van de wijk. Woningcorporaties kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om woningen af te stoten en in de verkoop te doen of om nieuwbouw te plegen voor een duurder segment. In veel gevallen is er dus sprake van complexe verbanden tussen de vier dimensies die nauw met elkaar samenhangen.

### *Leefbaarheid*

In de Leefbaarometer is leefbaarheid gedefinieerd als “de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld” (Leefbaarometer 2012). Het leefbaarheidsniveau wordt daardoor ook grotendeels bepaald door subjectieve factoren, zoals het gevoel van veiligheid, overlast en sociale binding. Wij zoomen in ons model, wat betreft leefbaarheid, in op de sociale cohesie, overlast en veiligheid aan de hand van zowel objectieve observaties als subjectieve factoren die samen de leefbaarheid van een gebied bepalen.<sup>5</sup> De leefbaarheid in een gebied kan invloed hebben op de reputatie van een buurt. Wanneer de leefbaarheid daalt en er steeds meer sociaal-economisch zwakkeren de wijk in trekken, kan het gebeuren dat de reputatie van het gebied verslechterd. Op een gegeven moment kan een cyclus ontstaan waarbij de dimensies elkaar versterken, op dat moment is de vervalspiraal ingezet.

### *Reputatie*

In het schema van Gruis behoren de dimensies ‘reputatie’ en ‘leefbaarheid’ tot één categorie. Wij hebben er echter voor gekozen om deze te scheiden. De reputatie van de wijk en de leefbaarheid van de wijk kunnen op hetzelfde moment een verschillend effect hebben op bijvoorbeeld de sociaal-economische samenstelling van de wijk. Eerder werd het voorbeeld gegeven van de wijk Beverwaard waar de slechte reputatie niet overeenkwam met de ervaren leefbaarheid van (Koopman 2006). In de Beverwaard was de reputatie van de wijk slecht terwijl de leefbaarheid (nog) niet zorgwekkend was. Een gevolg hiervan kan zijn dat door de slechte reputatie de mensen met meer mogelijkheden en kansen de wijk niet meer in willen. In de Beverwaard leidde dit tot huurverlaging om leegstand te voorkomen. Hierdoor verslechterde op zijn beurt de sociaal-economische samenstelling in de wijk wat een negatief effect had op de fysieke kenmerken van de buurt en de leefbaarheid. De leefbaarheid in de wijk kan een reden vormen voor bewoners om de wijk te verlaten. Het imago van een wijk kan een pullfactor zijn en kansrijken aantrekken, maar kan ook een reden zijn waarom mensen uit de wijk wegblijven waardoor op zijn beurt een vervalspiraal in gang kan worden gezet. De reputatie van een gebied is in veel gevallen een externe factor die (indirect) invloed uitoefent op de leefbaarheid in de wijk.

---

<sup>5</sup> In de Leefbaarometer is de leefbaarheidsscore de overkoepelende score waar ook bijvoorbeeld sociale-samenstelling van de buurt, de staat van de woningen e.d. is meegenomen: zie voor de 49 dimensies de bijlage. In ons model heeft leefbaarheid betrekking op de sociale cohesie, overlast en veiligheid.

### 1.3 Onderzoeksvragen

Dit onderzoek richt zich uitsluitend op twee “negatieve” omslagpunten, de zogenaamde Early Warning en Early Early Warning-gebieden<sup>6</sup> en heeft als doel nader begrip te krijgen over de werking van deze omslagpunten. Daarbij moet duidelijk worden welke factoren bepalend zijn bij de vraag of een wijk zich wel of juist niet weet te ontworstelen aan de dreigende vervalspiraal na het passeren van een omslagpunt.

Deze doelstelling resulteert in twee onderzoeksvragen:

- 1) Welke factoren hebben een rol gespeeld in het wel of niet volgen van de voorspelde negatieve ontwikkelingen na het passeren van het omslagpunt?
- 2) In hoeverre en op welke wijze kunnen de twee “negatieve” omslagpunten gebruikt worden om in een vroeg stadium (mogelijk) aankomende leefbaarheidproblemen te signaleren?

Om deze vragen te beantwoorden voeren we een zevental casestudies in zeven wijken uit.

### 1.4 Onderzoeksopzet

In voorliggend onderzoek zal per casuswijk gekeken worden welke ontwikkeling de wijk heeft doorgemaakt en welke factoren daarbij een rol gespeeld hebben. Ons onderzoek bestond uit drie onderzoeksdelen.

- Deel 1 behelsde de selectie van de casuswijken.
- Deel 2 betrof een analyse van de wijken op basis van bestaande documenten (variërend van krantenartikelen tot beleidsstukken) en bestaande databestanden.
- Tijdens deel 3 is er veldwerk uitgevoerd in de casuswijken bestaande uit een buurtschouw en hebben er gesprekken met deskundigen en buurtbewoners plaatsgevonden.

#### *Deel 1: Voorbereiding en selectie van de casuswijken*

In samenspraak met RIGO/Atlas voor Gemeenten en de begeleidingscommissie is een keuze gemaakt van zeven wijken die als casus dienen in het tweede onderzoeksdeel. RIGO/Atlas voor Gemeenten hebben

---

<sup>6</sup> Early Warning; wijken met een matige leefbaarheidsscore die voorbij het omslagpunt versneld in verval raken. Early Early Warning; wijken met een gunstige leefbaarheidsscore waar voorbij het omslagpunt de eerste tekenen van verval optreden. (Leidelmeijer et al., 2011)

enkele wijken met Early Warning-gebieden aangedragen die qua leefbaarheid in een vervalspiraal terecht zijn gekomen en enkele wijken die geen ontwikkeling of een positieve ontwikkeling hebben doorgemaakt. De Muziekwijk Noord is gekozen in verband met de aanwezigheid van Early Early Warning-gebieden. Bij de keuze is gelet op afwisseling in type ontwikkeling, of de cases inhoudelijk interessant waren en of er in verband met veldwerk en benodigde data reeds contacten waren in de gebieden (bijvoorbeeld vanwege eerder Risbo onderzoek of omdat de wijk in de gemeente ligt waar een van de begeleidingscommissieleden werkzaam is). RIGO/Atlas voor Gemeenten werken met verschillende eenheden van onderzoek. Zij hebben analyses gedaan op 6ppc-gebieden<sup>7</sup> en 6ppc-gebieden met een straal van 200 meter. Om ook de bruikbaarheid en zeggingskracht van deze verschillende eenheden van analyse te bekijken zijn specifiek de wijken Jagershoef en Vlokhoven in Eindhoven gekozen.

**Tabel 1.1: Selectie van wijken**

	Verval volgens RIGO en Atlas voor Gemeenten	Uitblijven van verval volgens RIGO en Atlas voor Gemeenten
Early Early Warning omslagpunt		Almere: Muziekwijk Noord
Early Warning omslagpunt	Rotterdam: Beverwaard Eindhoven: Vlokhoven en Jagershoef Doesburg: De Ooi	Rotterdam: Het Lage Land Tiel: Ridderweide

*Deel 2: Analyse van de casuswijken o.b.v. zowel kwantitatieve als kwalitatieve informatie*

In het tweede onderzoeksdeel hebben we voor elk van de zeven wijken een beschrijving gemaakt van de huidige situatie en van de (belangrijke) ontwikkelingen die zich in het voorbije decennium in de wijk hebben voorgedaan. Voor deze beschrijving maakten we gebruik van zowel kwantitatieve als kwalitatieve data. We hebben gebruik gemaakt van CBS data en Leefbaarometerdata. Vervolgens is per case gezocht naar aanvullende kwantitatieve gegevens. Het betrof vooral lokaal beschikbare kwantitatieve informatie zoals bijvoorbeeld de Veiligheidsindex en Sociale Index (Rotterdam), de Sociale Atlas (Almere), De Buurtmonitor (Eindhoven), etc. Per case verschilde het beschikbare materiaal en de data, qua thema's, qua diepgang, reikwijdte, beschikbare periode, etc. Zo zijn veel interessante instrumenten zoals de Sociale Index in Rotterdam, de Buurtmonitor Eindhoven pas sinds 2008 operationeel. Ook komt het voor dat lokale data tot andere conclusies

<sup>7</sup> Binnen dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de 'zes positie postcode gebieden (6ppc)'. Het 6ppc-gebied is het op dit moment laagst haalbare schaalniveau. Veel gegevens die relevant zijn voor leefbaarheid (zowel over de fysieke kant van de omgeving, over de bevolking als over veiligheid en overlast) zijn tegenwoordig beschikbaar of beschikbaar te

leiden dan gegevens van de Leefbaarometer. Verder zijn de data niet uniform en daarom niet altijd onderling vergelijkbaar tussen de cases.

De kwalitatieve analyse bestaat uit een bronnenonderzoek over de ontwikkeling van de wijk in de afgelopen tien à vijftien jaar. Als bronnen werden onder meer (deel)gemeentelijke beleidsnota's, buurtanalyses en onderzoeksrapporten gebruikt, daarnaast bekeken we archieven van (lokale) media. Hierbij hebben we gezocht naar structurele veranderingen in de wijk, het imago van de wijk en incidenten die er plaats gevonden hebben, die ook kunnen zorgen voor een verstoring van de leefbaarheid in een wijk.

Onderdeel van de kwalitatieve analyse was ook het bestuderen van eventuele wijkplannen en buurtcontracten van de desbetreffende wijk op basis waarvan een beeld geschetst kan worden van het in de wijk gevoerde beleid.

Dit onderzoeksdeel heeft een eerste indicatief inzicht gegeven in de factoren die een rol hebben gespeeld bij het al dan niet volgen van de voorspelde negatieve ontwikkelingen na het passeren van het omslagpunt.

### *Deel 3: Gesprekken met sleutelinformanten en bewoners<sup>8</sup> over ontwikkelingen in de buurt*

In fase 3 van het onderzoek zijn we in gesprek gegaan met sleutelinformanten en (actieve) bewoners om de ontwikkeling in de wijk bloot te leggen en zoveel mogelijk aspecten die bepalend zijn voor de ontwikkeling van de leefbaarheid te ontrafelen. Dit veldwerk vormt een belangrijk deel van het onderzoek. De sleutelinformanten zijn in dit geval mensen die vanuit hun professie een duidelijk beeld hebben van de ontwikkeling van de wijk.

De sleutelinformanten betroffen bijvoorbeeld: wijkcoördinatoren, gebiedsmanagers, buurtagenten, schoolbestuurders/directeuren, woningbouwcorporaties, zegspersonen van bewonersorganisaties, buurtwerkers, ondernemers, etc.

Een deel van de sleutelinformanten zijn aangedragen door de begeleidingscommissieleden. Andere kanalen voor de selectie van sleutelinformanten waren de documenten en media die in onderzoeksdeel 2 zijn bestudeerd en ten slotte via de sleutelinformanten zelf (snowball sampling). Bij de selectie is rekening gehouden worden met spreiding over verschillende beleidsterreinen, belangengroepen, etc.

Via de sleutelinformanten zijn wij tevens in contact gekomen met betrokken en actieve bewoners. In de interviews met actieve bewoners die gedurende een lange periode in de buurt hebben gewoond hebben we in veel gevallen

---

<sup>8</sup> maken op het schaalniveau van de zes positionele postcode. Dit zijn zeer kleine gebieden met uiteenlopende oppervlakken en met een gemiddelde omvang van 15 à 20 adressen. Indien wij spreken over respondenten bedoelen we de sleutelinformanten en bewoners samen.

tevergeefs gevraagd of zij nog ex-buurtbewoners kennen en hier nog contact mee hebben. Indien mogelijk is met een ex-buurtbewoners gesproken.

### *Buurtschouw*

Het eerste bezoek aan de buurt begon in de meeste gevallen met een buurtschouw, waarbij door de wijk werd gefietst of gelopen, de specifieke E(E)W gebieden werden bekeken, verschillende onderwerpen aan bod kwamen en foto's zijn genomen.

### *Gesprekken met sleutelinformanten en bewoners*

De interviews met sleutelinformanten en gesproken bewoners vormen een belangrijk deel van het onderzoek. Per wijk zijn tussen de 10 en de 36 personen gesproken.

Het eerste deel van het interview had een open karakter. De respondent wordt gevraagd naar zijn of haar visie op de wijk, de sterke en zwakke punten aan de wijken, de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren in de wijk hebben voorgedaan. In deel twee van het gesprek is meer specifiek ingegaan op de stand van zaken en ontwikkeling in de wijk. Wij baseerden ons daarbij op de informatie uit onderzoeksdeel 2. De thema's die aanbod kwamen waren: woningvoorraad, publieke ruimte, voorzieningen, bevolkingssamenstelling, sociale samenhang, veiligheid en overige incidenten en ontwikkelingen. De gesprekken vonden face to face plaats (en een enkele keer telefonisch) en duurden rond de 60 minuten. Alle interviews zijn letterlijk uitgewerkt en vervolgens systematisch gelabeld en geanalyseerd. Uit deze interviews zijn citaten gebruikt in de rapportage.<sup>9</sup>

Aan de bewoners is verder gevraagd welke verschuivingen zij in de afgelopen jaren hebben gezien en hoe zij de ontwikkeling van hun buurt hebben ervaren en verklaren. Herkennen zij zich in de voorliggende analyse (uit onderzoeksdeel 2) en hebben zij hier iets op aan te vullen? Ook is hen gevraagd wat hen heeft doen besluiten in deze buurt te komen en blijven wonen.

---

<sup>9</sup> De citaten zijn ten behoeve van de leesbaarheid en om privacyredenen in sommige gevallen aangepast, uiteraard op een wijze dat de kern bewaard is gebleven.

Tabel 1.2: Overzicht veldwerk per casus

	Professionals	Bewoners	Totaal aantal respondenten
Beverwaard, Rotterdam	19	17 <sup>10</sup>	36
Doesburg, De Ooi	6	5	11
Jagershoef en Vlokhoven Eindhoven	8	6	14
Het Lage Land, Rotterdam	6	4	10
Ridderweide, Tiel	8	5	12
Muziekwijk Noord, Almere	8	2	10

NB: In de Beverwaard heeft Risbo dit voorjaar tevens een ander onderzoek uitgevoerd in opdracht van de deelgemeente IJsselmonde. Hiervoor zijn de ontwikkelingen van het gevoerde lokale beleid in de Beverwaard in kaart gebracht (voornamelijk op grond van documentanalyse en interviews), de lokaal beschikbare kwantitatieve data bestudeerd, 2 buurtschouwen gehouden en professionals en buurtbewoners geïnterviewd. Veel van de onderwerpen van dit onderzoek overlappen met het onderzoek naar omslagpunten, dus deze data is geheranalyseerd. Gedurende het veldwerk werd bekend dat ook de Beverwaard een case voor het voorliggende onderzoek werd en hebben we nog extra vragen mee kunnen nemen in het onderzoek. Hierdoor ligt het aantal respondenten voor de Beverwaard veel hoger dan bij de andere casestudies.

## 1.5 Opbouw van het rapport

In de navolgende hoofdstukken worden de zeven cases één voor één behandeld. In deze hoofdstukken wordt ten eerste aangegeven op een plattegrond waar de E(E)W gebieden gelegen zijn. Vervolgens wordt de wijk geschetst. Hierna worden de ontwikkelingen op de dimensies die Gruis (2006) onderscheidt, navolgend behandeld:

- Fysieke kenmerken wijk (woningen, woonomgeving en voorzieningen)
- Sociaal-economische samenstelling (bewoners, vertrekkers en vestigers)
- Leefbaarheid (sociale cohesie, overlast en veiligheid)
- Reputatie van de wijk

De hoofdstukken worden afgesloten met een conclusie waarin de ontwikkeling van de Leefbaarometerscores wordt gepresenteerd, de belangrijkste gebeurtenissen voor de wijk in een tijdsbalk wordt weergegeven en de belangrijkste factoren die van invloed zijn geweest op de ontwikkeling van de wijk uiteengezet worden.

<sup>10</sup> Sommige van deze buurtbewoners zijn tegelijk geïnterviewd tijdens een groepsgesprek.



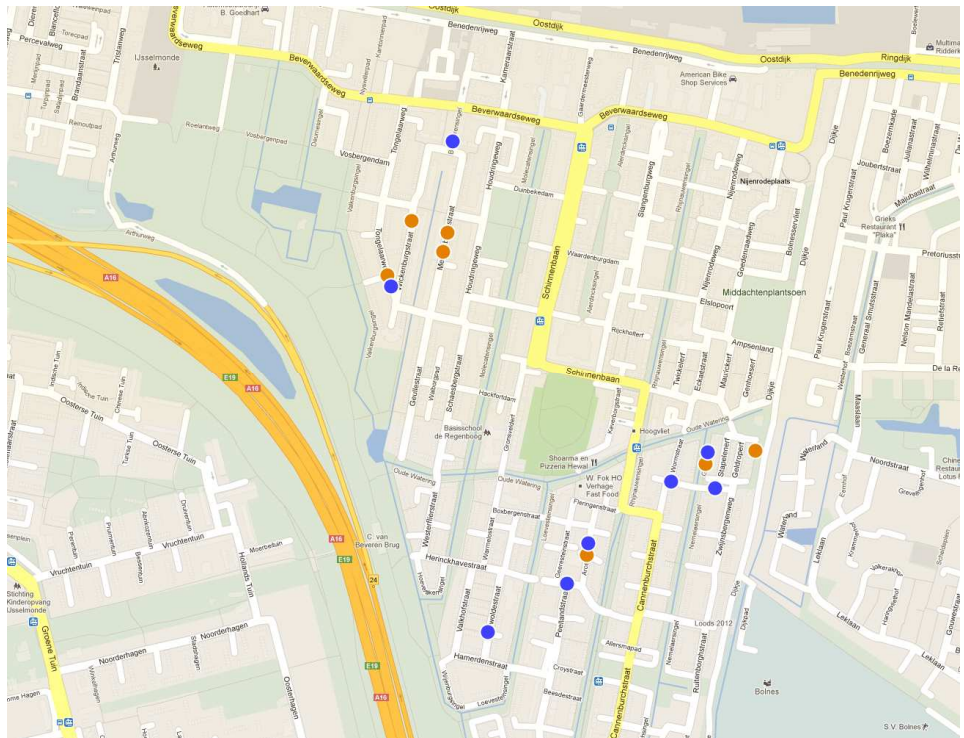
Nb: In het rapport en in de bijlage is een aantal grafieken gepresenteerd. De waarde op de verticale (y-as) in die grafiek is vaak lastig te interpreteren omdat niet gemakkelijk is in te schatten wanneer een ontwikkeling relevant is. RIGO geeft aan dat een leefbaarheidsontwikkeling vanaf 0,02/0,03 wel als relevant mag worden gezien. Dit geldt ook voor de zes dimensies omdat die ook op die schaal zijn weergegeven. Voor de onderliggende indicatoren is de interpretatie nog lastiger omdat die niet allemaal even zwaar doorwegen in de leefbaarheid. RIGO stelt dat bij de indicatoren meer moet worden gekeken naar trends dan naar harde cijfers en dat een verandering van 1 punt op de afzonderlijke indicatoren meestal wel relevant is.



### 2.1 Inleiding

De Beverwaard is een wijk gelegen in Rotterdam-Zuid. In 2002 bevonden zich een aantal gebieden binnen De Beverwaard zich in een omslagzone. Deze gebieden liggen voornamelijk in het noordwesten van de wijk en ten zuiden van de Oude Wetering. De voorspelling was dat deze gebieden binnen een aantal jaar in verval zouden raken. Uit het onderzoek 'Omslagpunten nader onderzocht' kwam naar voren dat dit inderdaad in de Beverwaard het geval is geweest. Na 2006 heeft er een sprong plaatsgevonden in de selectieve migratie door een toename van het aandeel niet-westerse allochtonen en een afname van het aandeel hoger opgeleiden. Gelijktijdig zijn er volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten andere aanwijzingen voor het in verval treden van de wijk, met name op het gebied van veiligheid (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122). Risbo heeft eerder dit voorjaar onderzoek gedaan naar de situatie en ontwikkelingen in de Beverwaard in opdracht van de deelgemeente IJsselmonde. Wij hebben toen uitgebreid veldwerk gedaan en een deel van het veldwerk kunnen combineren waardoor uiteindelijk 21 professionals en 16 buurtbewoners (in twee groepsgesprekken) gesproken zijn. RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden zeven 6ppc-gebieden (oranje) en acht 6ppc-200 meter-gebieden in Beverwaard (zie afbeelding 2.1 voor een overzicht van de postcodegebieden zie bijlage 2).

## Hoofdstuk 2



**Afbeelding 2.1: Beverwaard met omslagpunten. Oranje: 6ppc-gebieden, blauw 6ppc-200m-gebieden**

Bron: google maps, bewerking Risbo

Zoals aangegeven in de inleiding beschrijven we onze cases aan de hand van het vervalschema van Gruis (2006) dat wij verder hebben uitgewerkt.

In het onderstaande komen deze verschillende domeinen één voor één aan bod. Dit hoofdstuk wordt aangevangen met een schets van de Beverwaard.

## 2.2 Schets van de wijk Beverwaard

In het zuidoosten van Rotterdam ligt naast Oud-IJsselmonde de polder de Beverwaard. Begin jaren '80 verrijst hier een nieuwbouwwijk. De wijk heeft een geïsoleerde ligging omdat het ingesloten ligt tussen de A16 aan de westkant en Ridderkerk aan de oostkant.

De structuur bestaat uit woonerven, singels en groenstroken. Een typische bloemkoolwijk waarbij het stedenbouwkundige uitgangspunt een intensieve mengeling van woningen rond gesloten binnenterreinen, zowel naar type woning als naar huur versus koop, was.



Buurt in beeld: Singel bij de Oude Watering juli 2012 (Beverwaard)

Oorspronkelijk is de wijk gericht op grotere welgestelde families die in de regio Rotterdam willen wonen. Veel woningen zijn gebouwd rondom gemeenschappelijke binnentuinen waar de kinderen veilig kunnen spelen. Op tekeningen lijkt het een ideale wijk voor gezinnen.

Vanaf het begin van de bouw wordt de Beverwaard echter geplaagd door problemen op de woningmarkt. Koopman (2006) beschrijft de problemen. De huurprijzen waren uiteindelijk veel hoger dan in aanvang bedoeld. (De Graaf en Van Duin, 1995). Ook de verkoop van woningen verloopt niet zoals verwacht door het inzakken van de markt. Veel van de koopwoningen worden alsnog huurwoningen. De populariteit van de buurt blijft laag en de leegstand neemt in de jaren '90 toe.

Ook de geïsoleerde ligging binnen Rotterdam speelt hierbij een rol. Door de hoge toewijzingskans trekken veel zwakkere groepen de wijk in. Vooral bewoners uit Rotterdam-Zuid vestigen zich in de wijk. Wanneer er leegstand dreigt worden de huurprijzen verlaagd waardoor zich nog meer sociaal-economisch zwakkeren in de wijk vestigden. De vervalspiraal is ingezet.

In het begin vestigen zich relatief veel Surinamers in de wijk, later vestigen zich meer en meer Antillianen. Dit beïnvloedt het imago van de wijk sterk, terwijl het percentage Antillianen en Surinamers toentertijd nauwelijks verschilde van het Rotterdamse gemiddelde. De buurt krijgt te maken met toenemende leegstand en slechtlopende verkoop. Een imagocampagne in 1995 waarbij Beverwaard 'verkocht' wordt op billboards en de zijkant van bussen baatte niet.

Inmiddels zijn we 17 jaar verder. In het onderstaande wordt beschreven welke ontwikkeling de Beverwaard doorgemaakt heeft.



**Afbeelding 2.2: Beverwaard en omgeving Rotterdam**

Bron: Google maps, bewerking Risbo

### 2.2.1 Fysieke kenmerken wijk

De wijk kent 4800 woningen die nagenoeg allemaal in de jaren '80 gebouwd zijn. (CBS) Het betreft met name vijfkamerwoningen (gestapeld maar niet hoger dan drie verdiepingen) en eengezinswoningen. Het merendeel van de wijk bestaat uit huur (57 procent corporatiebezit, 6 procent particulier anno 2012), afgewisseld met stukjes koop (38 procent anno 2012). In het afgelopen decennium zijn er nog enkele huurwoningen van de corporatie verkocht, waardoor er in de periode 2004-2011<sup>11</sup> tien procent van de huurwoningen koopwoningen zijn geworden.

De economische waarde van de woningen ligt in 2011 in de Beverwaard op €135.882; stedelijk is dit €162.430. (Wijkanalyse Beverwaard 2011).

In de Sociale Index van Rotterdam scoort de Beverwaard anno 2012 een 6,1 op de dimensie passende huisvesting (die gebaseerd is op overbewoning en tevredenheid van de bewoners met hun woning). Deze score is niet ongunstig in vergelijking met het Rotterdamse gemiddelde van een 5,6.

De fysieke opbouw van de wijk is in de periode 1998 – 2010 grotendeels onveranderd gebleven. Rond 2004 is er een huizenblok in de Eckartstraat gesloopt, hiervoor in de plaats is in 2009 een Tropische tuin gecreëerd die onderhouden wordt door bewoners. Er heeft weinig tot geen nieuwbouw plaatsgevonden.

---

<sup>11</sup> Vergelijkbare cijfers uit eerdere jaren zijn vooralsnog niet beschikbaar.





Buurt in beeld: Tropische Tuin december 2011 (Beverwaard)

Aangezien veel van de woningen in de Beverwaard in bezit zijn van een corporatie heeft hun onderhoudsbeleid invloed op de uitstraling van veel straten. Na de eeuwwisseling wordt er volgens het SEV (2008) door een woningcorporatie te weinig gedaan wegens een fusie waarin zij zit;

*“Alle goede bedoelingen ten spijt komt de Beverwaard de jaren erna [na de eeuwwisseling] verder onder druk te staan. De woningcorporatie zit dan in een fusie, waardoor de aandacht voor het onderhoud naar de achtergrond verdwijnt. (bron SEV 2008)*

Een andere woningcorporatie heeft jarenlang weinig gedaan aan het onderhoud van haar bezit in de Beverwaard omdat ze dit van de hand wilde doen en verkopen. Verschillende respondenten geven aan dat er gebieden in de wijk zijn gaan verpauperen. Bovendien was er nauwelijks een huismeester in de buurt waardoor mensen niet preventief aangesproken werden op nalatig onderhoud, vuil, etc en was de huismeester voor de bewoners zelf slecht bereikbaar wanneer iets in de panden moest gebeuren. Dit lijkt wel degelijk effect te hebben gehad op het verval in de buurt.

Gezien de huidige situatie op de woningmarkt heeft de corporatie haar verkoopplannen laten varen en zijn zij inmiddels begonnen met het verbeteren van het onderhoud van haar bezit.

Een respondent vertelt hoe in bepaalde panden een neerwaartse spiraalwerking optreedt vanwege achterstallig onderhoud.

*“Is je bezit niet op orde, door wat voor redenen dan ook, dan kan je ook niet verwachten dat een bewoner daar zorgvuldig mee omgaat. Want wat er slecht uitziet, neigt alleen maar naar slecht gedrag... En wat er goed uitziet, worden mensen toch wat voorzigtiger mee. Gaan er wat beter mee om.”(B16)*

Vervolgens maakt dit dat er steeds meer huurders in komen wonen die ook geen belang hechten aan onderhoud.

*“Want mensen die dat accepteren, ja, welke normen en waarden hebben die dan?” (B16)*

Verschillende partijen (de wooncorporaties, de gebiedsmanager, politie, Roteb, etc) zijn nu gezamenlijk bezig met een gebiedsaanpak. Het is een faseringbeleid genaamd ‘Samen werken aan de Beverwaard’ waarbij blokken woningen aangepakt worden. De panden worden in eerste instantie cosmetisch opgeknapt. Hierbij wordt meteen achter de voordeuren gekeken, problemen aangepakt en doorverwezen naar instanties.

Bovendien heeft een van de corporaties een klachtenpunt midden in de wijk bij het winkelcentrum gevestigd hetgeen volgens de respondenten een positief effect heeft op het onderhoud.

In de gesprekken met de respondenten wordt in het algemeen opgemerkt dat er te weinig voorzieningen zijn in de wijk. Ditzelfde beeld komt uit de Sociale Index naar voren. De Beverwaard scoort anno 2012 een 5,1 op de indicator ‘Adequate voorzieningen’ waarmee zij ondergemiddeld scoort.

Sleutelinformanten geven bijvoorbeeld aan dat met name de Antillianen en Surinamers een kerk in de wijk missen. Sinds 2009 wordt overigens wel een basisschool als kerkgebouw gebruikt.

Winkels zoals een supermarkt, drogist, een snackbar, een Chinees restaurant etc zijn gevestigd in de winkelpassage op de Oude Watering.

Sleutelinformanten en gesproken bewoners zijn van mening dat in er in de afgelopen tien jaar steeds meer winkels uit de wijk zijn verdwenen. De winkelpassage is in 2006 opgeknapt, maar nog steeds kampt het winkelcentrum met leegstand. Veel van de ondernemers zijn weggetrokken. Dit komt waarschijnlijk voort uit de terugloop in klanten en door de overlast van hangjongeren waar het winkelcentrum jarenlang mee te kampen had. Bewoners gaan naar andere winkelcentra in de buurt zoals de Keizerswaard.



Buurt in beeld: De strook met winkels aan de Oude Watering december 2012 (Beverwaard)



Een kenmerkend voorbeeld met betrekking tot de voorzieningen is de jarenlange strijd om een geldautomaat in de Beverwaard. Het was een langgekoesterde wens van winkeliers en bewoners dat er een pinautomaat bij het wijkwinkelcentrum zou komen. Een sleutelinformant vertelt dat jarenlang geen enkele bank een pinautomaat in de Beverwaard wilde plaatsen. Uiteindelijk heeft een bank het aangedurfd. Op vrijdag 18 juli 2008 werd de nieuwe pinautomaat in het Winkelcentrum Beverwaard geopend.

Het hart van sociale activiteiten is het Trefpunt De Focus gelegen aan de Oude Watering (vlakbij het winkelcentrum). Hier vinden sportlessen, kinderactiviteiten, cursussen, bewonersdiners, etc plaats. Verschillende van de geïnterviewde bewoners en sleutelinformanten geven aan dat er te weinig plekken zijn waar sociale activiteiten plaatsvinden. Bovendien is de bibliotheek, die in De Focus gevestigd was, per 30 maart 2012 gesloten, hetgeen men unaniem betreurt. NB: Ten tijde van het veldwerk werd De Focus tijdelijk gesloten vanwege de overgang naar een nieuwe welzijnsorganisatie wat veel stof deed opwaaien bij de geïnterviewde bewoners<sup>12</sup>.

Er worden vooral activiteiten voor jongeren gemist. Men heeft de afgelopen tien jaar het aantal voorzieningen voor jongeren van 12 jaar en ouder zien opdrogen, terwijl Beverwaard een grote groep jongeren kent. Het jongerenwerk is vanwege bezuinigingen in de loop van de tijd langzaam afgebouwd, waardoor er veel minder activiteiten worden georganiseerd. In de zomer van 2007 werd een jeugdthunk gesloten vanwege overlast. Volgens verschillende respondenten heeft dit de verhoudingen tussen de jongeren en de deelgemeente verslechterd. Verder is er geen middelbare school in de wijk, zijn er geen sportverenigingen met uitzondering van de honkbalclub Sparta-Feijenoord die overigens ook op het punt staat te verdwijnen.

Overigens wordt opgemerkt dat er voor de kinderen van 12 jaar en jonger wel meer voorzieningen zijn in de wijk. De hoeveelheid speelplekken, veel actieve basisscholen en diverse activiteiten als het Sinterklaasfeest en Halloweenfeest worden als positieve punten genoemd.

### **2.2.2 Sociaal-economische samenstelling van de wijk: bewoners, vertrekkers en vestigers**

De bevolking van de Beverwaard wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel jongeren en weinig 65-plussers: van de inwoners van de Beverwaard is

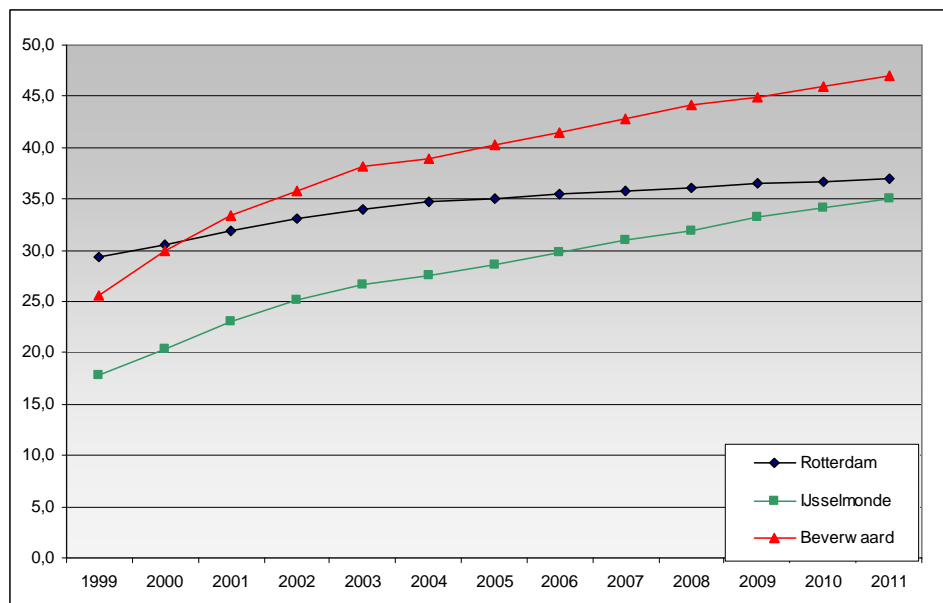
---

<sup>12</sup> Ten tijde van schrijven is De Focus gesloten vanwege de overgang naar een nieuwe welzijnsorganisatie. De reden van sluiting is het feit dat de deelgemeente IJsselmonde per 1 juli 2012 gekozen heeft voor een andere welzijnsorganisatie in IJsselmonde, namelijk PIT010.

38 procent jonger dan 25 jaar en 7 procent ouder dan 65, voor Rotterdam liggen deze percentages op respectievelijk op 30 procent en 14 procent. Vanaf het omslagmoment in 2002 zien we de groep 25-45 jarigen enigszins krimpen en de groep 45 – 65- jarigen enigszins toenemen.

Een ander kenmerk van de bevolkingssamenstelling in de Beverwaard is het grote aandeel niet-westerse allochtonen. In figuur 2.1 staat de ontwikkeling van het aandeel niet-westerse allochtonen weergegeven tussen 1999 en 2011. In 1999 was het aandeel niet-westerse allochtonen in de Beverwaard 25,6 procent. Dit was onder het gemiddelde van Rotterdam (29,3 procent), maar beduidend hoger dan het gemiddelde in deelgemeente IJsselmonde (17,8 procent). Tussen 1999 en 2011 zien we het aandeel niet-westerse allochtonen in de Beverwaard snel toenemen. In 2011 is het aandeel niet-westerse allochtonen in de Beverwaard 47,0 procent. Dit is 10 procentpunten hoger dan in Rotterdam waar het aandeel niet-westerse allochtonen 37,0 procent bedraagt en 12 procentpunten hoger dan in de deelgemeente (35,0 procent).

In vergelijking met IJsselmonde en Rotterdam in zijn geheel, is zowel het aandeel, als de stijging groot. De sleutelfiguren en gesproken bewoners herkennen deze ontwikkeling. De wijk kent veel allochtonen van met name Antilliaanse en Surinaamse herkomst. Deze zijn vooral in de jaren '80 ingestroomd. De laatste jaren zien de respondenten ook steeds meer Marokkanen, Turken en Afrikanen (bijvoorbeeld Somaliërs) in de wijk. Ook wordt door zowel gesproken bewoners als sleutelinformanten gesproken over een grote instroom van Antillianen in 2002/ 2003 vanwege sloop in Hoogvliet. In de beleving van een respondent was er toen: *“Ja, er was sprake van een invasie. Vanaf toen ging het mis en zijn veel autochtonen vertrokken.”* RBB

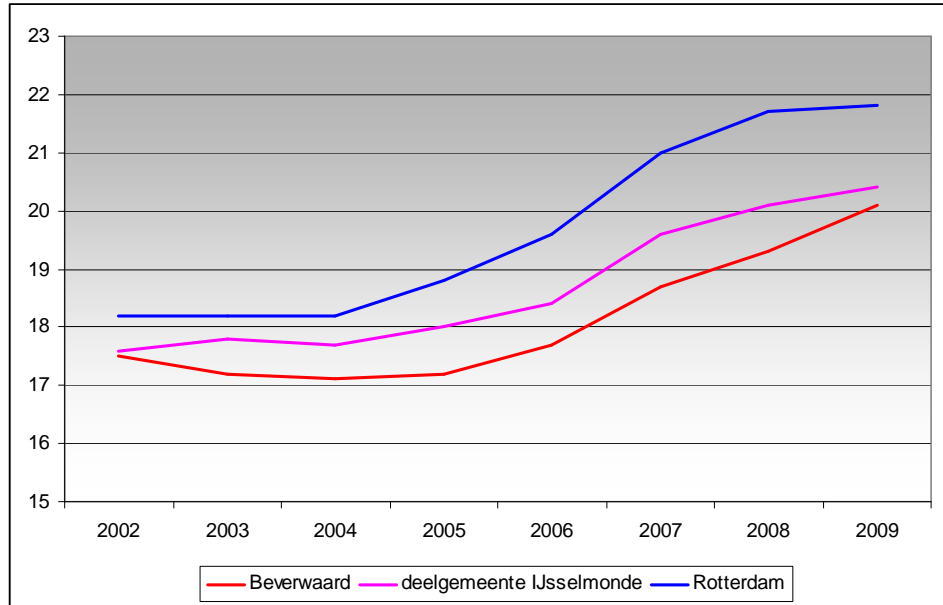


**Figuur 2.1: Ontwikkeling aandeel niet-westerse allochtonen in Beverwaard, IJsselmonde en Rotterdam, 1999-2011 (procenten).**

Bron: CBS, bewerking Risbo

Een derde kenmerkend punt van de bevolking in de Beverwaard is de relatief lage sociaaleconomische status. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de Sociale Index. In de periode 2008 – 2012 is de indicator 'Voldoende inkomen' gedaald van een 6,0 naar een 3,9. In deze indicator wordt onder andere meegenomen welk deel van bevolking rond het sociaal minimum leeft, het aandeel uitkeringsontvangers en het aandeel huishoudens dat aangeeft moeilijk tot zeer moeilijk rond te komen. De gemeente Rotterdam heeft op basis van inkomensgegevens de groottes van de aandachtsgroepen binnen de gemeente in kaart gebracht. Ook hier zien we een stijging. In 2002 behoorde 38 procent van de huishoudens in de Beverwaard tot de aandachtsgroep, in 2009 was 47 procent (COS Rotterdam, 2012). In figuur 2.2 staat de ontwikkeling van het gemiddelde besteedbaar huishoudensinkomen weergegeven. We zien hier dat tijdens de periode 2002-2009 het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen lager ligt dan in Rotterdam en IJsselmonde gemiddeld. Na 2003 wordt het verschil tussen IJsselmonde en Beverwaard groter. Dit verschil wordt in 2009 kleiner. Wanneer we de sleutelfiguren en ondervraagde bewoners de bevolking laten schetsen geeft men ten eerste aan dat een groot deel van de inwoners een lage economische status heeft. Veel sleutelinformanten en gesproken bewoners geven aan dat ze de hogere inkomens zien vertrekken en steeds meer mensen met een lagere sociale economische status zien binnenstromen. Men kan in de Beverwaard snel terecht, de woningen zijn relatief groot dus geschikt voor iets grotere gezinnen en relatief goedkoop. Dit trekt volgens respondenten meer en meer mensen met een lage economische status aan. Dit kan deels verklaard worden vanuit het beleid dat de woningcorporaties gevoerd hebben de afgelopen jaren. Rond de eeuwwisseling zijn de huren verlaagd in verband met de leegstand. Het huurbeleid is vervolgens veranderd naar een systematiek waarbij de huren steeds in twee varianten worden uitgerekend: een markthuur en een sociale huur. Wanneer er zich iemand met een laag inkomen meldt wordt de huur verlaagd tot onder de huursubsidie grens. Deze systematiek heeft ertoe bijgedragen dat veel mensen met een laag inkomen de wijk instromen, waaronder een deel Antillianen (Koopman, 2006). Doordat veel mensen rond de armoedegrens leven, zijn zij tijdens de huidige economische crisis extra kwetsbaar. Zo vertelt een respondent dat er momenteel een te groot aantal aanvragen voor voedselpakketten is waardoor ze met wachtlijsten moeten werken en zien de directeurs van de basisscholen steeds meer ouders die het schoolreisje niet meer kunnen betalen. Andere sleutelinformanten zien de schuldenproblematiek en het aantal huisuitzettingen toenemen. Daarnaast geven diverse sleutelinformanten aan ook bij kinderen veel problemen te signaleren. Zoals een respondent aangeeft:

*“Steeds meer ouders lijken meer en meer grip op kinderen kwijt te raken.”  
(B21)*



**Figuur 2.2: Ontwikkeling van het besteedbaar huishoudensinkomen in euro's (x1000), 2002-2009, gestandaardiseerd<sup>13</sup>**

Bron: COS Rotterdam, bewerking Risbo

Uit verschillende bronnen blijkt dat het aantal verhuizingen in de Beverwaard op papier relatief laag ligt. In de Sociale Index wordt vanaf 2008 een mutatiecijfer berekend op basis van het percentage verhuizingen, het aandeel mensen dat er korter dan twee jaar woont en het aandeel dat er langer dan tien jaar woont. Beverwaard scoort een 6,9 op deze indicator, hetgeen betekent dat deze wijk minder mutaties kent dan gemiddeld in Rotterdam (mutatiescore betreft 6,0). Volgens respondenten heeft de wijk twee echter gezichten; een deel van de bewoners woont er al heel lang, een ander deel stroomt in en trekt snel weer weg. Daarbij is er een deel van met name de Antilliaanse bevolking niet officieel ingeschreven, maar woont voor een tijd bij een familielid in. Respondenten ervaren veel verhuismutaties, maar deze zijn niet persé in cijfers terug te zien. Verschillende sleutelinformanten geven aan dat een groot deel van de bewoners er uit noodzaak woont maar eigenlijk weg zou willen. Een sleutelinformant die een spreekuur in de wijk houdt waar mensen met allerlei vragen terecht kunnen zegt dat zij opvallend veel huisvestingsvragen krijgt. Ook bijvoorbeeld van mensen die een neiging of verleden hebben in de verslaving of criminaliteit.

*“Die geven vaak aan: Ik wil hier niet zijn, want ik heb hier veel te veel prikkels en kan hier veel te veel “doen” (B14)*

<sup>13</sup> =gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden

Het zijn volgens de sleutelinformanten en sommige bewoners vooral de hoger opgeleiden die wegtrekken en kwetsbare bewoners die instromen.

*“jongeren waarmee het goed gaat trekken als ze de kans krijgen weg”.*  
(B1)

### **2.2.3 Leefbaarheid**

Rotterdam heeft verschillende instrumenten ontwikkeld waarbij de beleving van de leefbaarheid bij bewoners gemeten wordt zoals de Veiligheidsindex en de Sociale Index. De Sociale Index meet sinds 2008 jaarlijks de sociale kwaliteit van Rotterdam als geheel en van de afzonderlijke deelgemeenten en wijken. De wijk Beverwaard scoort in 2011 een 5,3 op de Sociale Index, waarmee het als een kwetsbare wijk kan worden getypeerd. In 2008 was deze score hoger, namelijk een 5,9, in 2009 een 5,7 en in 2010 een 5,2. Sinds 2009 ligt score van de Beverwaard op de Sociale Index onder het gemiddelde van Rotterdam. In 2011 is 56 procent van de inwoners tevreden met de eigen buurt; in 2009 was dit 67 procent. Het gemiddelde in de deelgemeente IJsselmonde is 70 procent en stedelijk is dit 74 procent.

Volgens de sleutelinformanten en gesproken bewoners is de leefbaarheid in de Beverwaard in de periode van onderzoek verslechterd. Een belangrijk deel van de beleefde leefbaarheid wordt bepaald door de ervaren (sociale) overlast in de buurt. De huizen zelf zijn volgens de respondenten op elkaar gebouwd en gehorig, hetgeen geluidsoverlast veroorzaakt. Veel van de woningen zouden bovendien de laatste tien jaar in verval geraakt zijn. Door verschillende respondenten wordt geklaagd over het gebrek aan onderhoud van de tuinen. In sommige gevallen grenzen de tuinen van de huurwoningen aan die van mensen met een koopwoning wat tot conflicten leidt.

Tijdens de buurtschouw wordt er een straat, De Wickenburg, extra uitgelicht om haar twee gezichten. De ene kant met veelal koopwoningen oogt goed onderhouden. Draaien we ons 180 graden dan zien wij blokken met huurwoningen staan waarin veel problemen achter de voordeur spelen en overlast is.



Buurt in beeld: Straat met twee gezichten december 2011 (Beverwaard)

De aanblik van de buurt is een andere factor die de beleefde leefbaarheid kan beïnvloeden. Sommige panden in de buurt zijn zeer slecht onderhouden volgens de respondenten. Vaak zijn dit panden waar multiprobleem-gezinnen of meerdere gezinnen wonen, veel logees verblijven, e.d. Dit veroorzaakt in sommige gevallen woonoverlast voor de omwonenden.

Hoewel de koopwoningen over het algemeen beter zijn onderhouden zien respondenten ook daar problemen ontstaan. Steeds meer mensen hebben vanwege de crisis meer financiële problemen en dus meer moeite hun koopwoning te behouden en onderhouden. Op het onderhoud van de koopwoningen hebben de corporaties en deelgemeente maar moeilijk invloed. Bovendien ontstaat er de laatste twee jaar meer leegstand doordat men woningen niet verkocht krijgt, hetgeen ook een negatief effect heeft op de leefbaarheid.

In de Beverwaard blijkt er een steeds grotere kloof ontstaan te zijn tussen de bewoners en de deelgemeente/opbouwwerk/jongerenwerk/projecten/initiatieven. Veel van de gesproken bewoners geven aan het vertrouwen in de deelgemeente in de laatste tien jaar verloren te zijn (Sociale Index, 2012). Ook de sleutelinformanten zien deze ontwikkeling. Een veel genoemde oorzaak betreft de projectencarrousel van de afgelopen tien jaar. Er zijn veel projecten geïnitieerd en dingen opgezet, maar vervolgens weer stopgezet. Dit heeft gezorgd voor teleurstelling bij veel bewoners en een afstand gecreëerd tussen de bewoners en de instanties en deelgemeente. Mensen zijn hierdoor nog moeilijker te bereiken dan ze al waren.

Daarnaast hebben in het verleden teveel wisselingen plaatsgevonden waardoor bewoners geen zin meer hebben om te investeren in een vertrouwensrelatie met bijvoorbeeld het opbouwwerk/jongerenwerk. Door de sluiting van het Jongerenhok verloren veel jongeren het vertrouwen in de deelgemeente.

Deze kloof maakt het moeilijker om de problemen die spelen in de Beverwaard aan te pakken.

Er zijn echter volgens respondenten ook initiatieven die momenteel wel een positief effect hebben op de ontwikkeling van de wijk. Zo werkt er sinds 2010 een gebiedscoördinator die veel bijdraagt aan het verbeteren van de buitenruimte en sociale leefbaarheid en veiligheid. Partijen zijn volgens sleutelinformanten intensiever aan het samenwerken en pijnpunten aan het aanpakken. Ook de scholen zijn een belangrijke speler geworden. Er bestaat een goede samenwerking tussen de basisscholen en zij nemen ook verantwoordelijkheid voor de buurt en de ouders.

Over de sociale cohesie in het algemeen, wordt door veel respondenten aangegeven dat deze tanende lijkt. In de Sociale Index wordt stilgestaan bij de ervaren binding. Deze ligt in de Beverwaard opvallend veel lager dan in heel Rotterdam, en is sinds 2009 nog verder aan het dalen. Deze dalende trend zien we ook in heel Rotterdam.

Het grote aandeel kwetsbare bewoners vaak met een multi-problematiek, draagt volgens veel respondenten bij aan de geringe sociale binding in de wijk. Veel bewoners hebben “problemen aan hun hoofd”. Zo zijn er relatief veel eenoudergezinnen en alleenstaande moeders. Zij leven relatief geïsoleerd, hebben een gering vangnet, een laag inkomen en weinig tijd om sociaal te investeren in de buurt.

Het grote aandeel kwetsbaren heeft volgens respondenten direct en indirect invloed op de leefbaarheid in de Beverwaard. In de gesprekken wordt vaak aangegeven dat bewoners over het algemeen weinig betrokkenheid tonen voor hun pand of leefomgeving. Ze zijn wellicht te druk met het hoofd boven water houden.

De woningcorporaties geven ook aan dat er over het algemeen weinig gemeld wordt dat er iets stuk is, er vuil verkeerd is neergezet, etc. Kortom er is sprake van reïtivistisch gedrag (zie o.a. Engbersen 2009). Dit zien we ook terug aan bijvoorbeeld het vaak ontbreken van naambordjes.

Een ander deel van de bewoners, vaak de laagopgeleide werkenden volgens een respondent, gebruiken de wijk slechts als woonplek. Ze voelen verder weinig betrokkenheid bij de wijk. Anderen wonen slechts tijdelijk in de wijk: bijvoorbeeld tijdelijke arbeiders uit Oost-Europa.

Ook wordt gesproken over een gebrekkige sociale controle onder bewoners: men spreekt elkaar niet aan wanneer bijvoorbeeld vuilniszakken verkeerd geplaatst worden, tuinen niet onderhouden worden.

De sleutelinformanten die met bewoners werken hebben het vaak over het gebrek van trekkers in de wijk. Mensen zijn moeilijk te mobiliseren. Slechts een handjevol bewoners initiëren activiteiten, zetten zich in voor de wijk. Op zich zijn

er wel volgers; mensen die deelnemen wanneer er iets georganiseerd wordt. Volgens veel sleutelinformanten zijn er bovendien te weinig professionals voor een wijk die onder druk staat. Zij spreken hun zorgen uit over de vele bezuinigingen op dit vlak.

Een andere factor die invloed heeft op de leefbaarheid in de Beverwaard komt voort uit de bevolkingssamenstelling. Er is een relatief grote Surinaamse/Antilliaanse gemeenschap. Deze gemeenschappen lijken weinig met elkaar te mengen en weinig contact te hebben met de autochtone bevolking. Veel respondenten spreken over een kloof tussen ouderen en jongeren en autochtonen versus allochtonen. Volgens een sleutelinformant zet de snel veranderende samenstelling van de bevolking de sociale samenhang onder druk. Oude samenlevingsverbanden worden doorbroken, terwijl de opbouw van nieuwe verbanden meer tijd vergt. Met name de oudere autochtone bevolking, die er vaak vanaf het begin al woont, is volgens de respondenten steeds minder tevreden met hun wijk.

Een sleutelinformant werkt in verschillende wijken in Rotterdam en zegt over de Beverwaard:

*"Ik merk hier gewoon veel meer negativiteit, rondom het gebied waar je woont, of je straat, of je burens. Dat ze daar ook gewoon minder contact of negatief contact mee hebben." (B14)*

Sommige respondenten nuanceren het verhaal en geven aan dat er ook positieve ontmoetingsmomenten zijn tussen buurtbewoners, bijvoorbeeld tijdens Halloween en het Sinterklaasfeest.

Ook op de Veiligheidsindex zien we een negatieve ontwikkeling. Beverwaard scoort in 2011 een 5,4 op de Veiligheidsindex, waarmee het getypeerd wordt als een bedreigde wijk, in 2004 scoorde de wijk nog een 6,5. Van de inwoners in Beverwaard voelt 15 procent zich in het algemeen vaak onveilig. Stedelijk zijn deze percentages in 2011 respectievelijk 6 procent en 6 procent (Wijkanalyse Beverwaard 2011).

Er wordt veel gesproken over overlast van jongeren. De Oude Watering was jarenlang een plek waar veel jongeren hingen en andere bewoners overlast van ondervonden. Tot 2009 werd het winkelcentrum volgens een sleutelinformant;

*"Geterroriseerd door Antillianen: elke dag moest de politie uitrukken met stokken: soms met 25 man, soms met paarden en honden. Uiteindelijk is de strijd gewonnen door de politie. Nu geldt er een samscholingsverbod en alcoholverbod." (B19)*

Volgens sommige sleutelinformanten komt het door de weinige voorzieningen waardoor veel jongeren op straat hangen en ongewenst gedrag vertonen en overlast gaan veroorzaken. Een deel van de overlast wordt volgens sleutelinformanten bovendien veroorzaakt door jongeren die zelf niet in de Beverwaard wonen. Verschillende respondenten geven aan dat de komst van



Tram 23 in 2004 ervoor zorgt dat jongeren van buiten Beverwaard in de wijk komen hangen. Door meerdere sleutelinformanten en gesproken bewoners wordt aangegeven dat met name in de zomer veel jongeren, maar ook ouderen naar de wijk komen.

*“Maar zodra het zomer is, houd ik zelf mijn hart vast, want dan weet ik gewoon: ze komen eraan. Je ziet ze overal staan. En ik vind het zelf een beetje, ik zeg het eerlijk, ik ben een Antilliaan, maar ik vind het ook eng. Ik vind het niet prettig.” (B1)*

Een deel van de overlast speelt tussen burens onderling vanwege asociaal gedrag. Een respondent nuanceert:

*“In veel stukken van de Beverwaard gaat het goed, maar zijn het een paar gezinnen die zorgen voor de overlast en negatieve sfeer.” (B3)*

Er spelen volgens sleutelinformanten veel problemen en er zou sprake zijn van geweld achter de voordeur. Scholen zien dit als een van de oorzaken van overlastgevend gedrag van een deel van haar leerlingen.

Een sociaalwerkster geeft aan dat een relatief groot gedeelte van de bewoners kampt met meervoudige problematiek waardoor ze meer reageren op basis van primaire emoties waardoor problemen in contact en overlastgevend gedrag ontstaat. Een andere sleutelinformant geeft aan dat kwetsbaren meer vatbaar zijn voor illegale praktijken (bijvoorbeeld hun huis verhuuren tbv wietplantage om uit de schulden te komen).

Verder wordt er ook overlast ervaren van scooters die op voetpaden rijden en ervaart men sommige stukken van de wijk als onveilig (bijvoorbeeld pleintjes, achterpaden. Dit komt mede vanwege de bloemkoolachtige opbouw van de wijk.



Buurt in beeld: Voorbeeld van structuur binnenpleintjes december 2011 (Beverwaard)

#### 2.2.4 Reputatie

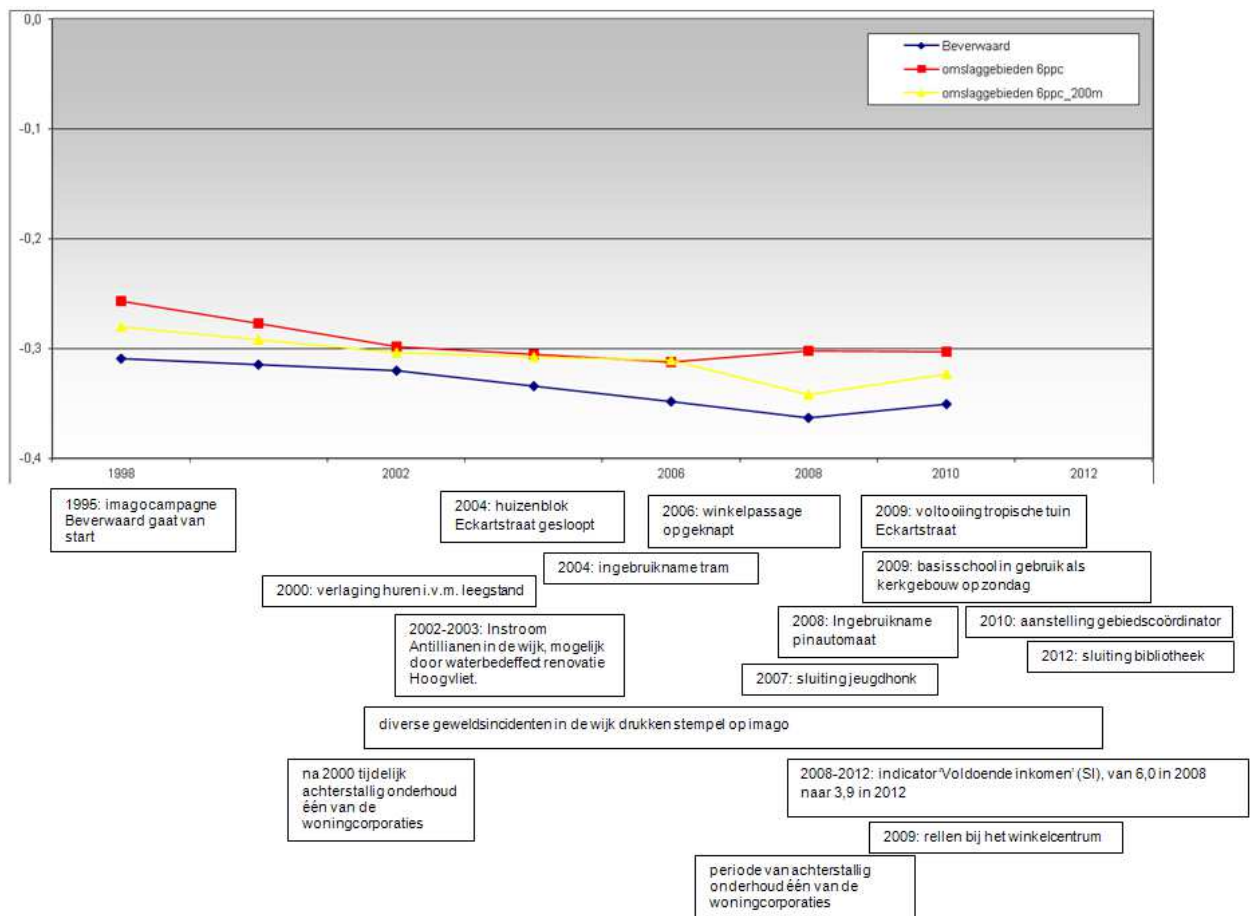
Enkele gewelddadige incidenten lijken het imago van de Beverwaard te bepalen. Zoals een van de bewoners aangaf; *“Er gebeurt overal weleens wat, maar als er bij ons iets gebeurt dan staat meteen in de krant: Een schietpartij in de Beverwaard. Terwijl bij andere wijken zou er staan Rotterdam, Rotterdam Zuid, of anders Deelgemeente IJsselmonde.”* Een andere bewoner vertelt dat ze soms zegt dat ze in Ridderkerk woont, anders mag het vriendje van haar zoon niet bij hen komen spelen.

De subjectieve beleving binnen een wijk wordt sterk beïnvloed door enkele incidenten. De Beverwaard komt een paar keer in de nationale media vanwege een aantal incidenten: de ontruiming van illegale hennepcultuur in en rondom het woonwagenveld ‘De Kievit’ (2005), de groepsverkrachting van een 14-jarig meisje door minderjarigen, schietpartijen waarvan wordt beweerd dat de toedracht in het criminele circuit zou liggen etc. Ook de rellen bij het winkelcentrum in 2009 waarbij jongeren slaags raakten met de politie hebben invloed gehad op het imago. In 2007, 2010 en 2011 vonden er een schietpartij in park, een steekpartij op een schoolplein en gangbangs in garageboxen plaats, wat veel van de geïnterviewde bewoners en sleutelinformanten nog op het netvlies hebben staan.

Dit imago is niet iets waar Beverwaard pas de afgelopen tien jaar in toenemende mate mee te maken heeft. Koopman geeft in 2006 al aan hoe hardnekkig het imago van de Beverwaard is en hoe lang de wijk er al mee kampt. Hij laat zien dat ook in andere wijken van Rotterdam vergelijkbare ernstige gebeurtenissen plaatsvonden, het negatieve imago van vooral de Beverwaard blijft echter bij de buitenwereld bestaan. Ook bij neutrale onderwerpen zoals het opknappen van het winkelcentrum was het vooral de moeizame proceduregang die het nieuws haalde. Bij de geplande nieuwbouw van buurgemeente Ridderkerk vraagt men zich af of ‘zij wel een Beverwaard in Ridderkerk willen?’ Deze negatieve beeldvorming lijkt één van de oorzaken van de ingezette vervalspiraal.

## 2.3 Conclusie

De centrale onderzoeksvraag voor de casestudies betreft: “Welke factoren hebben een rol gespeeld in het wel of niet volgen van de voorspelde negatieve ontwikkelingen na het passeren van het omslagpunt.” Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten heeft er in de Beverwaard sinds 2006 een versnelde selectieve migratie plaatsgevonden, is het aandeel hoger opgeleiden afgenomen en duidt de verslechtering van de veiligheidssituatie op verval (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122).



**Figuur 2.3: De ontwikkeling van de leefbaarometerscore en gebeurtenissen in Beverwaard, 1998-2010**

Bron RIGO en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

In figuur 2.3 staat de ontwikkeling van de leefbaarheidsscore in de Beverwaard ten opzichte van Nederland weergegeven. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen de hele wijk, de 6ppc-gebieden en de 6ppc-200m-gebieden. Tussen 1998 en 2006 vindt er binnen alle onderscheiden gebieden een daling van de leefbaarheid plaats ten opzichte van Nederland. Vanaf 2006 vindt er een

versnelde negatieve ontwikkeling plaats binnen de 6ppc-200m-gebieden. De situatie in de 6ppc-gebieden verbetert echter iets. Vanaf 2008 neemt de leefbaarheid in alle onderscheiden gebieden iets toe.

Op basis van onze casestudy waarbij we de hele wijk in beschouwing nemen, kan worden geconcludeerd dat de leefbaarheid zich negatief ontwikkeld heeft de afgelopen tien jaar. Dit proces is echter al eerder in gang gezet. Ook voor 2002 werd al over “de vervalspiraal van de Beverwaard”, “de kantelwijken”, “alarmfase” e.d. gesproken.

In de beleving van de respondenten is de kwaliteit van de woningvoorraad in de periode 2002- 2010 om verschillende redenen steeds verder in verval geraakt. Hierbij wordt vooral gesproken over achterstallig onderhoud waardoor een verwaarloosd straatbeeld is ontstaan. Dit is mede veroorzaakt doordat de verschillende woningcorporaties in de wijk lange tijd weinig hebben ingegrepen in de wijk. Ook het voorzieningniveau in de wijk is gedaald. Veel ondernemers zijn weggetrokken waardoor een deel van het winkelcentrum leeg staat. Vaak wordt opgemerkt dat er te weinig sociale voorzieningen zijn in de wijk. Sommige voorzieningen, zoals een jeugdhonk, bibliotheek, zijn in de onderzochte periode gesloten.

De bevolking van de Beverwaard wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel jongeren en weinig 65-plussers. De Beverwaard kent de laatste tien jaar een instroom van kwetsbare bevolkingsgroepen. Dit komt omdat men in de Beverwaard snel terecht kan, de woningen zijn relatief groot en goedkoop en daardoor geschikt voor iets grotere gezinnen. Doordat veel woningen niet verhuurd werden, zijn de huren van de woningen in de loop van de tijd steeds verder verlaagd. Hierdoor zijn de woningen aantrekkelijker geworden voor mensen met een kwetsbare sociaal-economische status. Daarnaast heeft een aantal sleutelfiguren het gevoel dat hoogopgeleiden de wijk verlaten hebben of mijden.

Uit statistische gegevens blijkt dat het aandeel niet-westerse allochtonen in de periode 1999-2010 sterk gestegen is. De respondenten bevestigen deze ontwikkeling. In 2002 - 2003 wordt door de respondenten gesproken over een grote instroom van Antillianen in de wijk vanwege sloop in Hoogvliet. Men ziet de laatste jaren naast een grote groep Antillianen en Surinamers steeds meer Marokkanen, Turken en Afrikanen die zich in de wijk vestigen.

Respondenten beamen dat de leefbaarheid in het laatste decennium is afgenomen. De opbouw van de wijk veroorzaakt veel woonoverlast is; de bloemkoolstructuur maakt dat er veel anonieme plekjes zijn, de gedeelde tuinen

worden slecht onderhouden en doordat de woningen gehorig zijn en dicht op elkaar gebouwd is er veel overlast. De afgelopen jaren wordt door de woningcorporaties echter weer geïnvesteerd in de wijk.

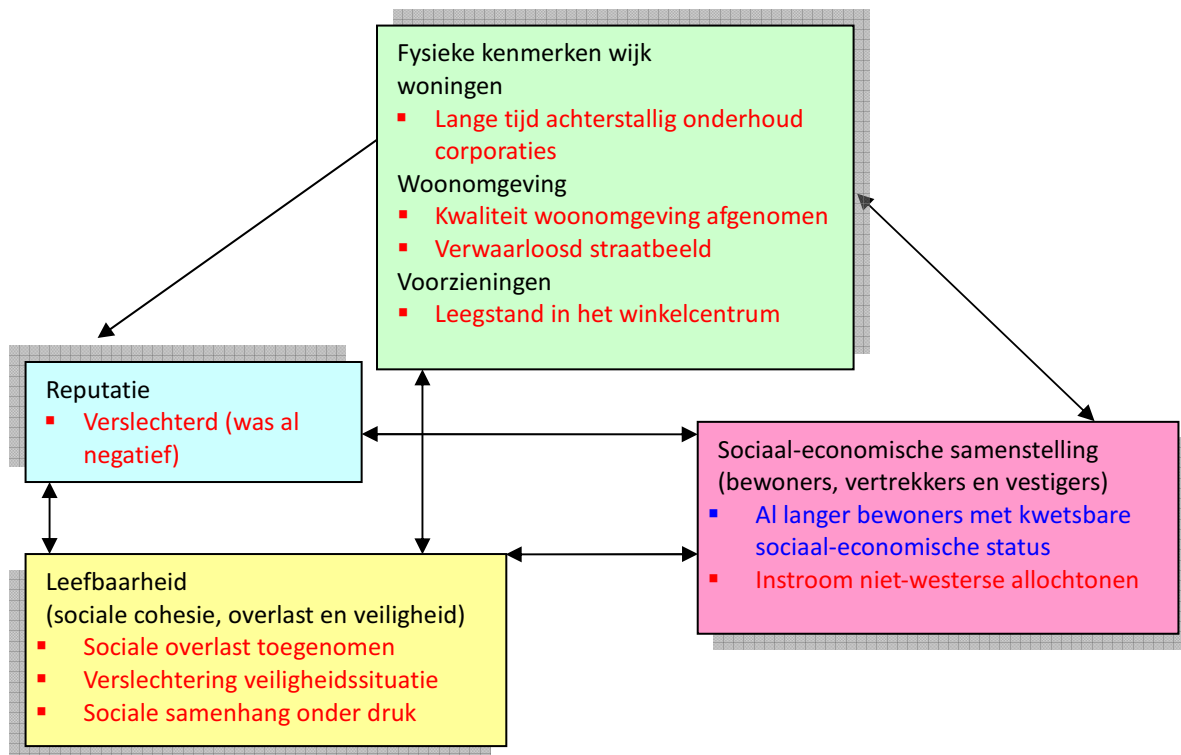
In de beleving van de respondenten is het aandeel gebroken gezinnen, mensen met meervoudige problematiek, mensen met een lage sociale economische status, mensen met schulden-problematiek of verslavingsproblematiek de laatste jaren gestegen. Door de snel veranderende samenstelling van de bevolking en de toename van het aantal kwetsbare bewoners in de wijk is de sociale samenhang onder druk komen te staan. Ook zou het aantal verhuizingen in de wijk hoog zijn, hierdoor binden inwoners zich niet aan hun buurt. Uit de statistieken blijkt dat het aantal verhuizingen mee valt, in de beleving van de respondenten klopt dit echter niet. Dit zou kunnen komen doordat veel bewoners zich niet officieel inschrijven omdat ze bijvoorbeeld tijdelijk bij familie in de wijk verblijven. Verder wordt er over de sociale cohesie opgemerkt dat deze tanende is in de wijk. Er wordt gesproken over een steeds groter wordende kloof tussen de ouderen en jongeren en autochtonen en allochtonen.

Tussen 1998 en 2002 stijgt het veiligheidsniveau in de Beverwaard (figuren Beverwaard in bijlage 5). Na 2002 zien we echter een versnellende negatieve ontwikkeling binnen de gehele wijk, de 6ppc-gebieden en de 6ppc-200m-gebieden. De onderscheiden gebieden onderscheiden zich nauwelijks van elkaar gedurende de gehele periode.

Veel sleutelfiguren en gesproken bewoners spreken van een toename van de criminaliteit. De subjectieve beleving wordt echter ook sterk beïnvloed door enkele incidenten.

Vanaf het begin heeft de wijk met een negatief imago te kampen wat zij niet lijkt te kunnen verbeteren. In 1995 heeft men om het negatieve imago te keren een grote imagocampagne opgezet. Helaas heeft dit niet mogen baten.

De reputatie lijkt van cruciale invloed te zijn op de ontwikkeling van de Beverwaard. Een slechte "naam" en enkele nare incidenten in de wijk hebben een onomkeerbare stempel gedrukt op het imago van de wijk. (zie ook Koopman 2006). Door het negatieve imago wordt de wijk door de meer kansrijke bewoners gemeden.



Figuur 2.4: Leefbaarheidsschema Beverwaard

Over het algemeen wordt het door RIGO/Atlas voor Gemeenten geschetste beeld over de Beverwaard, door respondenten en de andere geraadpleegde data bevestigd. Van de hele wijk wordt gezegd dat de leefbaarheid zich negatief ontwikkeld heeft de afgelopen tien jaar. Dit proces is echter al eerder in gang gezet. Het imago van de wijk lijkt steeds meer te verslechteren wat als een self-fulfilling prophecy lijkt te werken.

### 3.1 Inleiding

De Ooi is een wijk gelegen ten zuidoosten van de binnenstad van Doesburg en wordt omsloten door water. De wijk is in de jaren '60 van de twintigste eeuw gebouwd om plaats te bieden aan de arbeiders die na de Tweede Wereldoorlog zijn gaan werken in de nabij gelegen industrie.

Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten laat De Ooi het verwachte EW-patroon zien. Dit houdt in dat er na 2006 een sprong heeft plaatsgevonden in de selectieve migratie door een toename van het aandeel niet-westerse allochtonen en een afname van het aandeel hoger opgeleiden. De verslechtering op de Leefbaarometer wordt volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten niet alleen veroorzaakt door een verslechtering van de dimensie bevolkingssamenstelling, maar ook door een verslechtering van de veiligheidssituatie. (Leidelmeijer et al., 2012: p. 60)

RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden vier 6ppc-gebieden (oranje) en vijf 6ppc-200m-gebieden (blauw) in De Ooi (zie bijlage 2). De EW-gebieden die uit het onderzoek RIGO/Atlas voor Gemeenten naar voren zijn gekomen, liggen voor het grootste gedeelte in het midden van de wijk rondom eengezinswoningen op de Prunusstraat en de Ribesstraat (afbeelding 3.1).



**Afbeelding 3.1: De Ooi met omslagpunten. Oranje: 6ppc-gebieden, blauw: 6ppc-200m-gebieden**

Bron: Google maps, bewerking Risbo

### 3.2 Schets van de wijk De Ooi

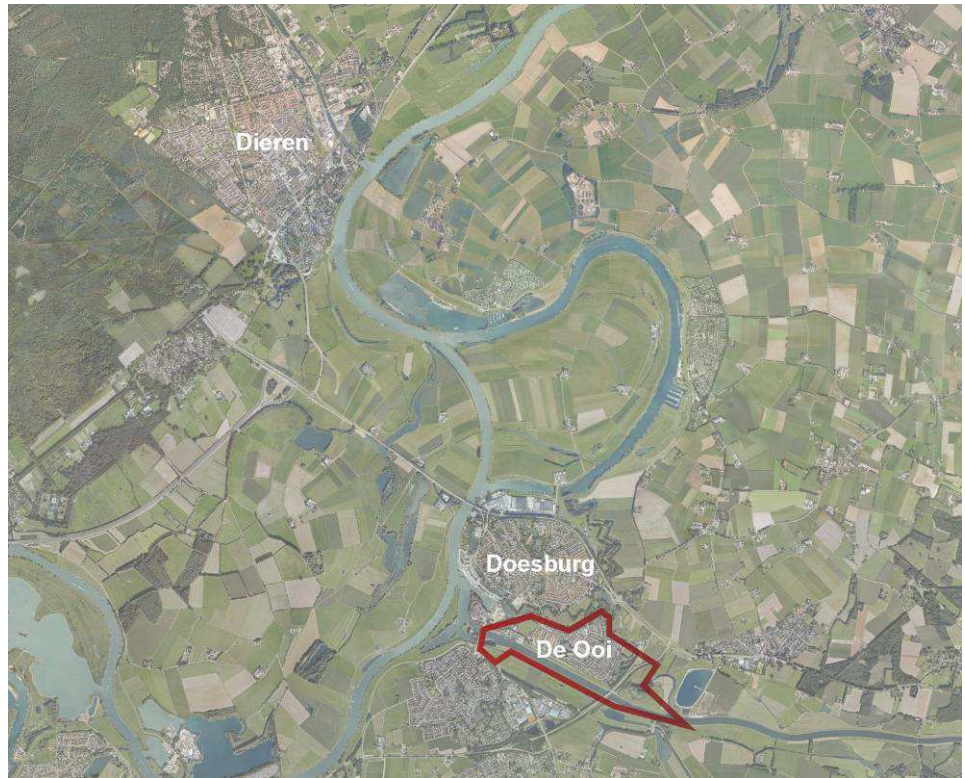
De Ooi is ruim opgezet en wordt gekenmerkt door een groot aantal eengezinswoningen. Daarnaast zijn er een aantal seniorenwoningen en langs de zuidkant van de wijk staan een aantal laagbouwflats. In het westen van De Ooi bevindt zich een industrieterrein waar een aantal voorzieningen zijn gevestigd, zoals een jongerencentrum, het gezondheidscentrum en de woningcorporatie.

In de wijk wonen circa 2300 personen waaronder veel senioren en gezinnen. De samenstelling in de wijk is gevarieerd. Naast senioren en gezinnen is er in de laagbouw flats aan de rand van de wijk ruimte voor starters.

Ten tijde van de bouw van de wijk bloeide de nabijgelegen industrie zoals de ijzergieterij en de blikfabriek. In De Ooi kwamen daardoor in eerste instantie veel mensen afkomstig uit de lage middenklasse wonen, werkzaam bij bijvoorbeeld de ijzergieterij of de blikfabriek. De vraag naar arbeiders was zo groot dat op een gegeven moment gastarbeiders uit Turkije werden aangetrokken. Als gevolg hiervan bestaat er sinds de jaren '70 van de twintigste eeuw een relatief grote Turkse gemeenschap in De Ooi. Behalve een Turkse gemeenschap kent De Ooi ook een Molukse gemeenschap. In 1962 werd een groep Molukkers vanuit diverse kampementen overgeplaatst naar woningen verspreid over Nederland. In De Ooi verscheen een Molukse kerk met rondom een blok van 19 huizen waar Molukse inwoners werden geplaatst. In 2012 is de komst van de Molukkers, 50 jaar geleden, uitgebreid herdacht. Tegenwoordig



woont in elk van de negentien huizen nog steeds minimaal één persoon van Molukse afkomst.



**Afbeelding 3.2: Locatie De Ooi, Doesburg en omgeving**

Bron: Google maps, bewerking Risbo

### **3.2.1 Fysieke kenmerken wijk**

De woningvoorraad in De Ooi omvat ongeveer 550 woningen en bestaat voor het grootste gedeelte uit eengezinswoningen. Langs de zuidkant van de wijk staan een aantal laagbouwflats. Daarnaast zijn er door de wijk heen verspreid een aantal seniorenwoningen. In de wijk wonen circa 2300 personen waaronder veel senioren en gezinnen.



Buurt in beeld: Flats in Goudenregenstraat, juli 2012 (De Ooi)

De meeste woningen in de wijk zijn sociale huurwoningen die eigendom zijn van de regionale woningcorporatie 'IJsselland'. Ongeveer 66 procent van de woningen in de wijk zijn sociale huurwoningen (CBS, 2011).

De grootste verandering wat betreft de fysieke samenstelling van de wijk in de afgelopen tien jaar is de vernieuwing van het Burgemeester Keiserplein. Rond het jaar 2000 maakte het Burgemeester Keiserplein een vervallen indruk en waren de meeste winkelveorzieningen die zich aan het plein bevonden, gesloten of verhuisd naar een locatie buiten de wijk. Met behulp van geld dat beschikbaar kwam vanuit het Kleine Steden Beleid (KSB) werkten woningcorporatie en gemeente samen om het Burgemeester Keiserplein weer het middelpunt van de wijk te maken.

*“De doelstelling eigenlijk van gemeente en corporatie was om het Burgemeester Keizerplein en zijn omgeving weer het kloppend hart te laten worden van de wijk De Ooi.” (O2)*



Buurt in beeld: Aanzicht Burgemeester Keiserplein, juli 2012 (De Ooi)

Rond 2002 is een flat aan het Burgermeester Keiserplein gesloopt. Deze flat was in het bezit van een Amsterdamse beleggingsgroep die geen bereidheid toonde om te investeren in de flat. Als gevolg hiervan dreigde het plein verder te

verloederen. In 2002 heeft de woningcorporatie, op initiatief van de gemeente, de flat overgenomen en is de flat gesloopt. Hiervoor in de plaats is een lage seniorenflat gebouwd. Een andere flat aan de overzijde van het plein is gerenoveerd en heeft een nieuwe gevel gekregen met een modern uiterlijk. Tegelijkertijd met de bouwwerkzaamheden, heeft de gemeente de infrastructuur en riolering verbeterd. De volledige herstructurering van het Burgemeester Keiserplein is in 2008 voltooid.

*“Dat was eigenlijk de aanzet tot het aanpassen van het geheel. Er lag een wat verpauperd plein. Groot, beton, ja sociaal centrum zeg maar, een maatschappelijk bijeen, met een stuk van een school, en allemaal slecht en verpauperd en het zag er gewoon niet meer uit. Toen hebben we dus een overall plan gemaakt met appartementen en weer een winkelfunctie.”*  
(O5)

In het noorden van de wijk, aan de Esdoornlaan is in 2010 een andere nieuwbouw seniorenflat gebouwd.



Buurt in beeld: Seniorenwoningen Esdoornlaan, juli 2012 (De Ooi)

De woningvoorraad in De Ooi was in 2000 een zwak punt en zorgde voor een negatieve invloed op de leefbaarheid. Vooral de situatie rondom het Burgemeester Keiserplein maakte een verpauperde indruk. De afgelopen tien jaar is er weinig tot geen verandering geweest in de woningvoorraad in de overige delen van De Ooi. Toch hebben de meeste respondenten en sleutelinformanten het idee dat de fysieke staat van de wijk verbeterd is. Dit komt vooral door het opknappen van het Burgemeester Keiserplein. Door de centrale plek die het plein letterlijk en figuurlijk in de wijk inneemt is dit bepalend voor de ontwikkeling van de wijk in de beleving van de respondenten.



Buurt in beeld: Nieuwbouw seniorenflat Esdoornlaan, juni 2012 (De Ooi)

De staat van de woningen is constant gebleven. Wel zijn er bij sommige respondenten enige zorgen over de ontwikkeling van de laagbouw flats langs de rand van de wijk in de toekomst. Deze gebieden worden als de zwakkere gebieden in de wijk aangewezen.

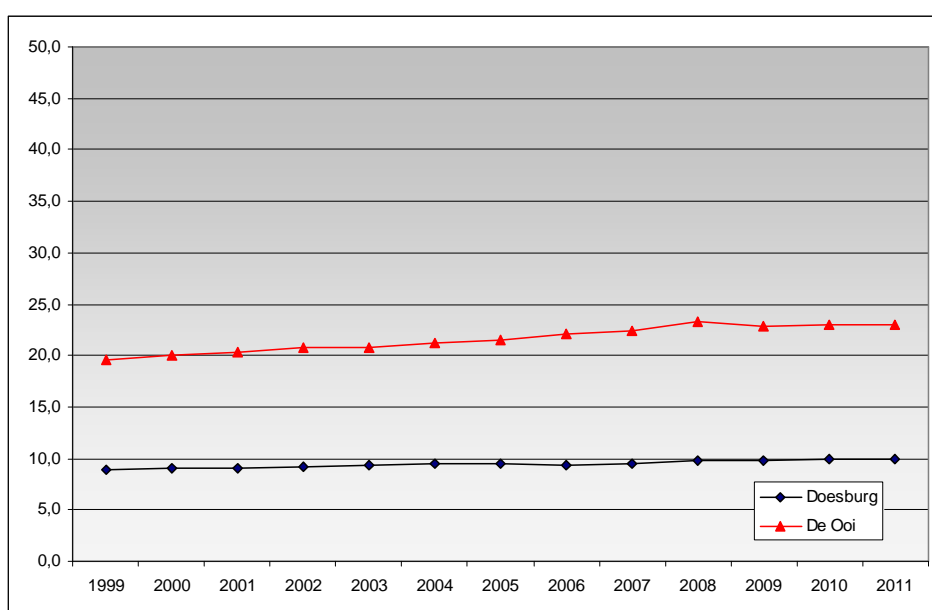
De Ooi wordt gekenmerkt door veel groen. De straten zijn ruim opgezet met trottoirs aan weerszijden en voldoende parkeergelegenheid. In het midden van de wijk is een meertje met daaromheen groenvoorziening. De noord en zuid grens van de wijk wordt gevormd door water. De Ooi wordt in het noorden, oosten en zuiden omgeven door ruraal gebied. In de afgelopen 10 jaar zijn er weinig tot geen veranderingen geweest in de groenvoorziening. Tijdens de herstructurering van het Burgemeester Keiserplein is een voetbalveldje verdwenen wat op kleine schaal heeft geleid tot protest onder jongeren. Over het algemeen zijn de respondenten van De Ooi echter tevreden over de groene, rustige omgeving waar zijn wonen en wordt de omgeving als een kracht ervaren.

Aan het begin van de 21<sup>ste</sup> eeuw waren sommige delen in De Ooi verwaarloosd. Winkels en voorzieningen waren uit de wijk verdwenen en een aantal gebouwen moesten dringend gerenoveerd worden. Vooral het ontbreken van een supermarkt werd als een gemis ervaren. Door inzet van de gemeente en woningcorporatie kon er weer een supermarkt in de wijk worden geplaatst. Volgens respondenten is dit de meest ingrijpende verandering geweest die voor een verbetering van de leefbaarheid in de afgelopen tien jaar heeft gezorgd. Buiten de supermarkt zijn er nauwelijks voorzieningen in de wijk, voor bewoners is dit vaak geen probleem omdat Doesburg klein is en het centrum van de stad eenvoudig bereikbaar is.



### 3.2.2 Sociaal-economische samenstelling van de wijk: bewoners, vertrekkers en vestigers

Uit het onderzoek 'Omslagpunten nader onderzocht' blijkt dat er na 2006 een sprong plaatsvindt in de selectieve migratie in De Ooi. Dit zou vooral komen door een toename van het aandeel van niet-westerse allochtonen.<sup>14</sup> In figuur 3.1 staat de ontwikkeling van het aandeel niet-westerse allochtonen weergegeven. In deze figuur zien we dat het aandeel niet-westerse allochtonen in De Ooi al geruime tijd hoger is dan in Doesburg gemiddeld. We zien dat tussen 1999 en 2008 een stijging van het aandeel niet-westerse allochtonen in De Ooi plaatsvindt. Na 2008 is het aandeel niet-westerse allochtonen in de wijk enigszins stabiel rond de 22 procent.



**Figuur 3.1: Ontwikkeling aandeel niet-westerse allochtonen De Ooi en Doesburg, 1999-2011**  
Bron: CBS, bewerking Risbo

In de beleving van de respondenten en professionals is de samenstelling in de wijk weinig veranderd. Andere respondenten hebben eerder het idee dat niet-westerse allochtonen zich meer over Doesburg verspreid hebben en zich minder in De Ooi concentreren. Dit geldt vooral voor de Turkse gemeenschap:

*“Voor mijn gevoel is juist het tegenovergestelde gebeurd. De Turkse mensen die haalden de bruiden uit Turkije en dan trouwden die hier, zij kregen hier kinderen. En ik zie juist het tegenovergestelde, dat het afneemt. Dat is ook de tendens dat, juist die Turkse mensen, ook woningen gekocht hebben en zich het liefste, dat geven ze zelf ook aan, spreiden. Ze willen niet geconcentreerd zijn, in tegenstelling tot de Molukse gemeenschap, die wil bij elkaar blijven.” (O5)*

Respondenten geven aan dat er geen spanningen zijn in de wijk tussen bevolkingsgroepen. Dit komt volgens hen door de langdurige aanwezigheid van

<sup>14</sup> Leidelmeijer et al. (2013 nog te verschijnen), *Omslagpunten nader onderzocht*, concept 30 april, p. 60.

verschillende bevolkingsgroepen. De Molukse gemeenschap is al sinds de jaren '50 aanwezig in de wijk en de Turkse gemeenschap sinds de jaren '70.

Een andere ontwikkeling in De Ooi volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten is het wegtrekken van hoogopgeleiden. In De Ooi wonen van oorsprong weinig hoogopgeleiden. Dit heeft te maken met de oorspronkelijke werkgelegenheid in het gebied. Door het verleden van De Ooi als arbeiderswijk bestaat de wijk voor het grootste gedeelte uit sociale huurwoningen wat aantrekkelijk is voor de lagere sociale klasse.

*“Dat is typerend voor Doesburg als gevolg van de industrie die hier van oudsher zit. Een gieterij met name. En dat is ook, denk ik, ingegeven door de prijs waarvoor de woningen gehuurd kunnen worden. Als je dan kijkt ten opzichte van heel veel andere regiogemeenten. Dan zit Doesburg met zijn huurwoningen veel lager dan anderen.” (O2)*

Respondenten zeggen dan ook niet veel gemerkt te hebben van de uitstroom van hoogopgeleiden uit de wijk of een tijdelijke toename in de omslaggebieden, omdat er nooit een grote populatie hoogopgeleiden geweest is. Het ontbreken van hoger onderwijs in het gebied zorgt er ook voor dat het aandeel hoogopgeleiden laag is.

Een aantal sleutelinformanten geeft aan dat het aantal minimuminkomens in de wijk de laatste jaren iets is toegenomen. Dit zou echter niet zozeer door selectieve migratie komen maar meer door toedoen van de economische malaise die in de eerste plaats de sociaal-economisch zwakkeren treft. Hierdoor zou het aandeel werklozen en mensen met een uitkering de laatste jaren iets toenemen. Over het algemeen heeft er volgens respondenten echter geen ingrijpende verandering plaatsgevonden.

De gemeente en woningcorporaties kunnen veel invloed uitoefenen op de bevolkingssamenstelling in de wijk. Een woningcorporatie kan er bijvoorbeeld voor kiezen om huurwoningen af te stoten en woningen te verkopen. Het beleid van de woningcorporatie is er in de afgelopen tien jaar op gericht om de verhouding tussen sociale huurwoningen en koopwoningen gelijk te trekken. Dit gebeurt echter op kleine schaal.

*“Eerder was er een woningmarktonderzoek waaruit bleek dat er een overschot aan eengezinswoningen zou komen. En toen hebben wij gezegd van ja, oke, die wijk De Ooi was voor, laten we zeggen 80 eh 75 procent, sociale huur. Nou daar willen we een omslagpunt, we willen proberen dichter bij fifty-fifty te komen.” (O5)*

Het uitgangspunt voor de gemeente is echter geweest om niet in te grijpen in de bevolkingssamenstelling. Volgens de gemeente kent De Ooi een goede samenstelling van senioren, starters, autochtonen en allochtonen. Investerings

in de wijk zijn dan ook gericht op het verbeteren van de leefbaarheid voor de mensen die er wonen in plaats van het veranderen van de samenstelling van de wijk.

*“Die acht flats, hebben er ooit op de nominatie gestaan om ook gesloopt te worden want, nou ja, we hebben eigenlijk te veel mensen met een laag inkomen. Doesburg dat moest maar eens anders. Dat is niet mijn politieke mening dat kun je je voorstellen maar destijds werd dat wel uitgegeven. Van ja, dat moesten we maar eens even wat anders mee gaan doen. Dat is dus op een heel verkeerde manier antwoord geven op dat wat mensen nodig hebben. Dus dan ga je kijken van ‘hoe gaan we de samenstelling van de bevolking veranderen zodat het goed is voor de stad’ of zo. Terwijl ik denk [...] je moet juist kijken naar hoe kun je je stad versterken met de elementen die je daarin hebt en hoe kun je hem verder verrijken? Hoe kun je hem versterken. En daar moet je in investeren. Nou, dat is ook een belangrijke drager geweest voor de gedachte van ‘ja, wij moeten in die wijk blijven investeren, zorgen deze dat blijft bieden wat de bewoners nodig hebben en zorgen dat daar aan toegevoegd wordt wat nodig is” (O1)*

### 3.2.3 Leefbaarheid

Over het algemeen zijn respondenten van mening dat de verstandhouding tussen verschillende bevolkingsgroepen in De Ooi goed is en dat er goede omgang is tussen allochtonen en autochtonen.

*“Wat ik vind van Doesburg in zijn algemeenheid en deze wijk kent dat ook heel nadrukkelijk, is dat het eigenlijk heel goed opgaat met elkaar. Als het gaat om allochtonen en autochtonen.” (O1)*

Sommige respondenten hebben het gevoel dat niet-westerse allochtonen zich meer over Doesburg verspreid hebben en minder in De Ooi geconcentreerd zijn. Andere respondenten ontkrachten dit beeld en zien de sociale controle en samenhang in de wijk afnemen.

Toch kent De Ooi enkele problemen op het gebied van leefbaarheid. De meeste klachten die wij hebben gehoord, hebben betrekking op de verkeersveiligheid en sociale overlast. Hierbij moet gezegd worden dat de leefbaarheid over het algemeen als goed ervaren wordt. In 2005 heeft de gemeente getracht iets te doen aan de verkeersveiligheid door drempels te plaatsen en de wijk te veranderen in een 30 kilometer zone. Een bewoner vertelt over de leefbaarheid en verkeersveiligheid:

*“Ik denk, het [de leefbaarheid] is volstrekt verbeterd. Ze hebben ook wat gedaan aan de, als je kijkt naar woonerven, dus in de zin van het matigen van verkeerssnelheden. Ik denk dat het aantrekkelijker is geworden om op De Ooi te gaan wonen.” (O8)*

De sociale overlast betreft vooral geluidsoverlast en bewoners die zich ergeren aan andere bewoners die hun tuin niet onderhouden of afval in de tuin. In veel gevallen gaat het om de oudere autochtone bewoners die klagen over nieuwkomers in de wijk. Deze overlast speelt echter maar op kleine schaal.

De algemene mening is echter dat het goed gaat met de wijk en de leefbaarheid verbeterd is in de afgelopen tien jaar. Een aantal respondenten zegt dat de Turkse gemeenschap lange tijd op zichzelf was maar dat dit het laatste decennium afneemt. Anderen hebben het idee dat de Turkse gemeenschap zich steeds meer mengt en verspreidt over Doesburg. Over het algemeen zijn er dus volgens respondenten van De Ooi geen spanningen tussen bevolkings-groepen.

Daarnaast lijkt er binnen de wijk enige vorm van sociale controle aanwezig te zijn. Zo vertelt een respondent dat wanneer mensen hun huis of tuin dreigen te verloederen, zij deze personen erop aanspreekt. Dezelfde respondent is echter van mening dat de sociale samenhang in de wijk afneemt. Dit zou deels veroorzaakt worden doordat door vergrijzing sommige van de 'oude' inwoners verhuizen waardoor er instroom van nieuwe wijkbewoners plaatsvindt. Het enige terugkerende probleem dat uit de gesprekken met respondenten naar voren is gekomen, was de overlast van voetballende jongeren op het Burgemeester Keiserplein. Voor de herstructurering lag er een voetbalveldje naast het plein. Er wonen circa 200 jongeren in De Ooi. Dit heeft geleid tot klachten van omwonenden over overlast en vernieling. De jongerenwerker vertelt:

*“Mensen die op de een of andere manier via een zorginstelling daar wonen en dus ambulante hulp krijgen en die jongeren die waar altijd in die wijk hebben gewoond, die voetballen daar altijd en dat kon vroeger altijd prima, daar waren wat bosjes, struikjes en nou ja, dat is natuurlijk niet meer, dus die jongeren die gaan voetballen daar op dat plein en niet alleen overdag, maar ook 's avonds en ook 's nachts en die oudjes die balen daar natuurlijk gigantisch van dus daar is veel overlast geweest, ook veel overlastmeldingen, soms terecht, soms onterecht.” (O3)*

Door de vernieuwing in de afgelopen tien jaar is het veldje verdwenen en hoewel jongeren nog af en toe voetballen op het plein is de overlast op dit plein geminimaliseerd. Door goede samenwerking tussen de politie, jongerenwerker, de basisschool en de jongeren werd een oplossing gevonden. Veel respondenten vinden de leefbaarheid de laatste tien jaar verbeterd. Dit wordt bovenal veroorzaakt door de werkzaamheden aan het Burgemeester Keiserplein.

### **3.2.4 Reputatie**

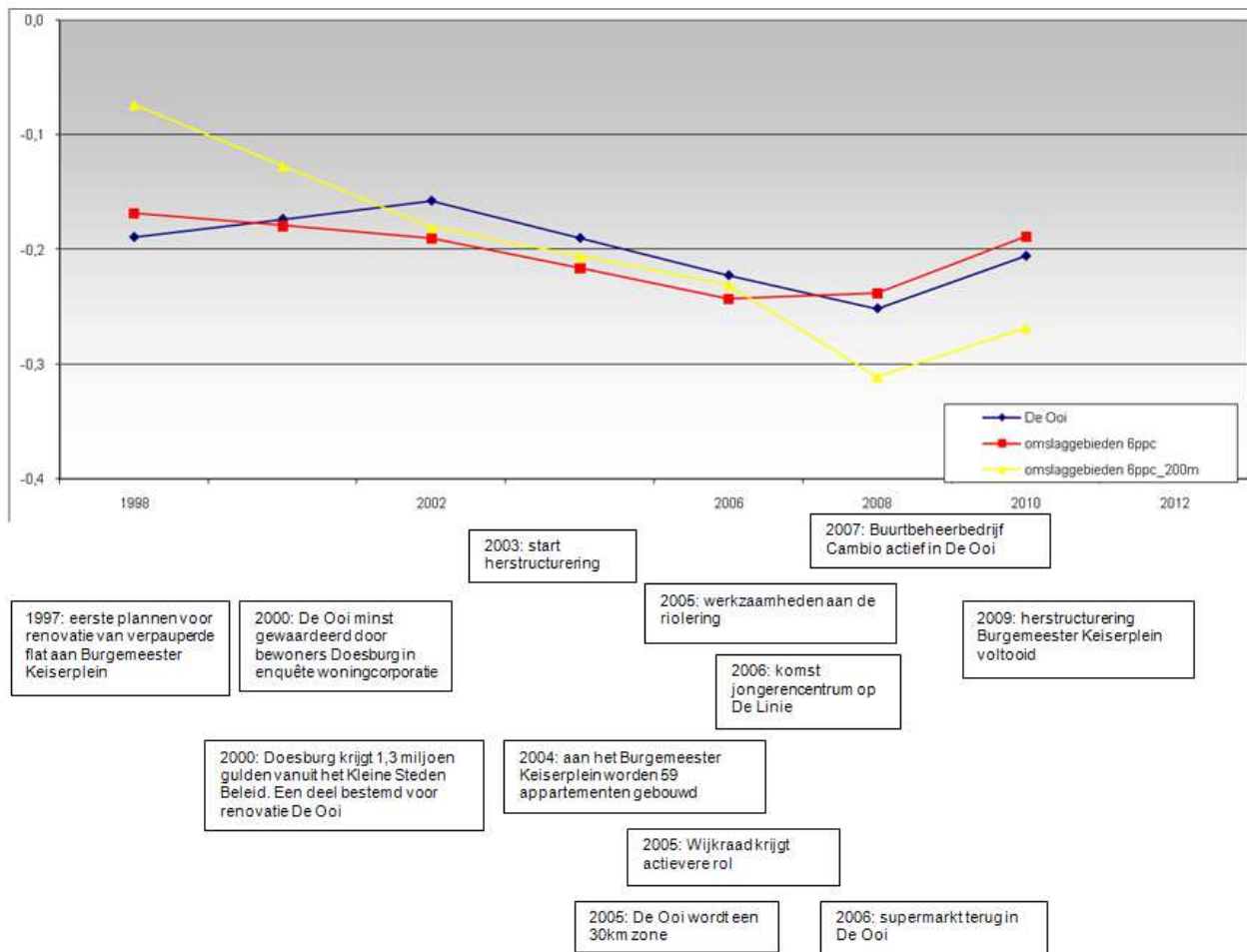
De Ooi staat binnen Doesburg bekend als een relatief goede en rustige wijk met betaalbare sociale huurwoningen. Een groot deel van de inwoners woont er al een lange tijd. Dit heeft ertoe geleid dat de wijk begint te vergrijzen. Daarnaast zijn er een aantal plekken in de wijk waar veel starters wonen. De wijk staat bekend als een arbeiderswijk en volkswijk waar niet veel gebeurt. De afgelopen tien jaar zijn er geen ernstige incidenten geweest die de reputatie van de wijk



beschadigd hebben. De reputatie is eerder verbeterd door het nieuwe uiterlijk van de het Burgemeester Keiserplein en het terugkomen van een supermarkt in de wijk waardoor ook mensen van buiten De Ooi weer de wijk inkomen.

### **3.3 Conclusie**

Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten laat De Ooi duidelijk het verwachte beeld zien van een wijk nadat deze in een omslagzone terechtkomt. Zo zou er na 2006 een sprong plaatsvinden in de selectieve migratie door een toename van het aandeel niet-westerse allochtonen en een afname van het aandeel hoger opgeleiden. Ook de score op de Leefbaarometer verslechterd, niet alleen door een verslechtering op de dimensie bevolkingssamenstelling, maar ook door een verslechtering van de veiligheidssituatie (Leidelmeijer et al., 2012: p 122).



**Figuur 3.2: De ontwikkeling van de leefbaarometerscore en gebeurtenissen in De Ooi, 1998-2010**

Bron: Rigo en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

Als resultaat van het in verval raken van de wijk zou de leefbaarheid zijn afgenomen. Dit blijkt volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten ook uit de score op de Leefbaarometer. In figuur 3.2 staat de ontwikkeling van de leefbaarheidsscore in De Ooi ten opzichte van Nederland weergegeven. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen de hele wijk, de 6ppc-gebieden en de 6ppc-200m-gebieden. We zien in de figuur dat de leefbaarheidsscore in De Ooi in zijn geheel tussen 2002 en 2006 daalt ten opzichte van Nederland. Dit betekent dat de leefbaarheid in De Ooi sneller is afgenomen dan in Nederland gemiddeld, of minder snel is gedaald dan gemiddeld.

In de periode 2002-2006 daalt de leefbaarheidsscore voor alle onderscheiden gebieden. Voor De Ooi in zijn geheel als voor de 6ppc-gebieden zien we echter geen versnelde negatieve ontwikkeling vanaf 2006. De 6ppc-gebieden ontwikkelen zich daarentegen positief. In de 6ppc-200m-gebieden lijkt er wel een versnelde negatieve ontwikkeling plaats te vinden. Tussen 2008 en 2010 ontwikkelen alle onderscheiden gebieden zich echter weer positief ten opzichte

van Nederland en lijkt de negatieve spiraal doorbroken. De leefbaarheidsscore in De Ooi en de 6ppc-gebieden liggen in 2010 rond hetzelfde punt als in 1998. De leefbaarheid in de 6ppc-200m-gebieden lijkt echter wel gedaald tussen 1998 en 2010. In de casestudy is het echter moeilijk om onderscheid te maken tussen deze gebieden. De Ooi is in de ogen van de respondenten een duidelijk afgebakende wijk welke door de respondenten als één buurt wordt ervaren. Ook tijdens een buurtschouw zijn de 6ppc-200m-gebieden niet te onderscheiden van andere gebieden in De Ooi.

De grootste verandering in de afgelopen tien jaar in De Ooi is de herstructurering van het Burgemeester Keiserplein. Rond het jaar 2000 maakte het plein een vervallen indruk. Er staat een verwaarloosde flat en winkels zijn uit de wijk verdwenen. De woningcorporatie heeft in samenspraak met de gemeente besloten het plein aan te pakken en te herstructureren. Centraal hierbij staat de terugkomst van een supermarkt in de wijk. Hierdoor komen er weer mensen van buiten de wijk naar De Ooi en hoeven inwoners van De Ooi de wijk niet uit voor boodschappen. Rondom het plein zijn nieuwe woningen gebouwd, is een flat gerenoveerd en heeft de gemeente de infrastructuur aangepakt.

De staat van de woningen is de laatste tien jaar grotendeels onveranderd gebleven. De meeste huizen zijn in goede staat. Het lijkt erop dat dit komt door de actieve rol van de woningcorporatie in de wijk en de sociale controle door buurtbewoners. Hierbij wordt opgemerkt dat de flats langs de zuidkant van de wijk kwetsbaar zijn. Ook de omgeving is weinig veranderd het afgelopen decennium. De Ooi is gesitueerd in een groene omgeving en wordt omsloten door water. Tijdens de aanpak van het Burgemeester Keiserplein is er een voetbalveldje verdwenen wat tot protest heeft geleid bij de jeugd die het veldje gebruikte. Hier is echter een oplossing voor gevonden.

De verslechtering van de bevolkingssamenstelling is volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten één van de voornaamste indicatoren van een wijk die in verval is geraakt. Één van de oorzaken van de verslechtering van de bevolkingssamenstelling zou de toename van het aandeel niet-westerse allochtonen zijn. De respondenten van De Ooi herkennen dit beeld echter niet. In De Ooi woont al sinds de jaren '60 een Molukse gemeenschap die geruisloos is opgenomen in Doesburg. In de jaren '70 ontstond een Turkse gemeenschap door de komst van Turkse gastarbeiders die zich het laatste decennium steeds meer over heel Doesburg verspreidt. Sommige respondenten hebben juist het idee dat de Turkse gemeenschap minder hecht wordt en zich meer over de omgeving verspreidt in plaats van zich te concentreren in De Ooi. Het aandeel

niet-westerse allochtonen is in vergelijking met het gemiddelde in Doesburg altijd al hoog geweest.

De constatering van RIGO/Atlas voor Gemeenten dat het aandeel hoogopgeleiden sterk is afgenomen, wordt eveneens niet herkend door de respondenten en sleutelinformanten in De Ooi. In De Ooi is het aandeel hoger opgeleiden van oorsprong laag. Dit heeft te maken met de industrie rondom Doesburg en het gebrek aan hoger onderwijs in de nabije omgeving. Het relatief lage opleidingsniveau in de wijk heeft wel als gevolg dat door de huidige economische tijd de wijk relatief hard getroffen wordt. Respondenten en sleutelinformanten zien in het algemeen weinig verandering van de bevolkingssamenstelling in de afgelopen tien jaar. De gemeente heeft de afgelopen tien jaar bovendien geen beleid gevoerd om de sociaal-economische samenstelling van de wijk te veranderen. De inspanningen van de woningcorporatie waren op dusdanig kleine schaal dat de bevolkingssamenstelling nagenoeg gelijk is gebleven.

Respondenten herkennen zich niet in het beeld dat de leefbaarheid in de wijk verslechterd is. Zo zegt een respondent over de ontwikkeling van de leefbaarheid tijdens de laatste 10 jaar:

*“Ik denk, het is volstrekt verbeterd.....Ik denk dat het aantrekkelijker is geworden om op De Ooi te gaan wonen.” (O9)*

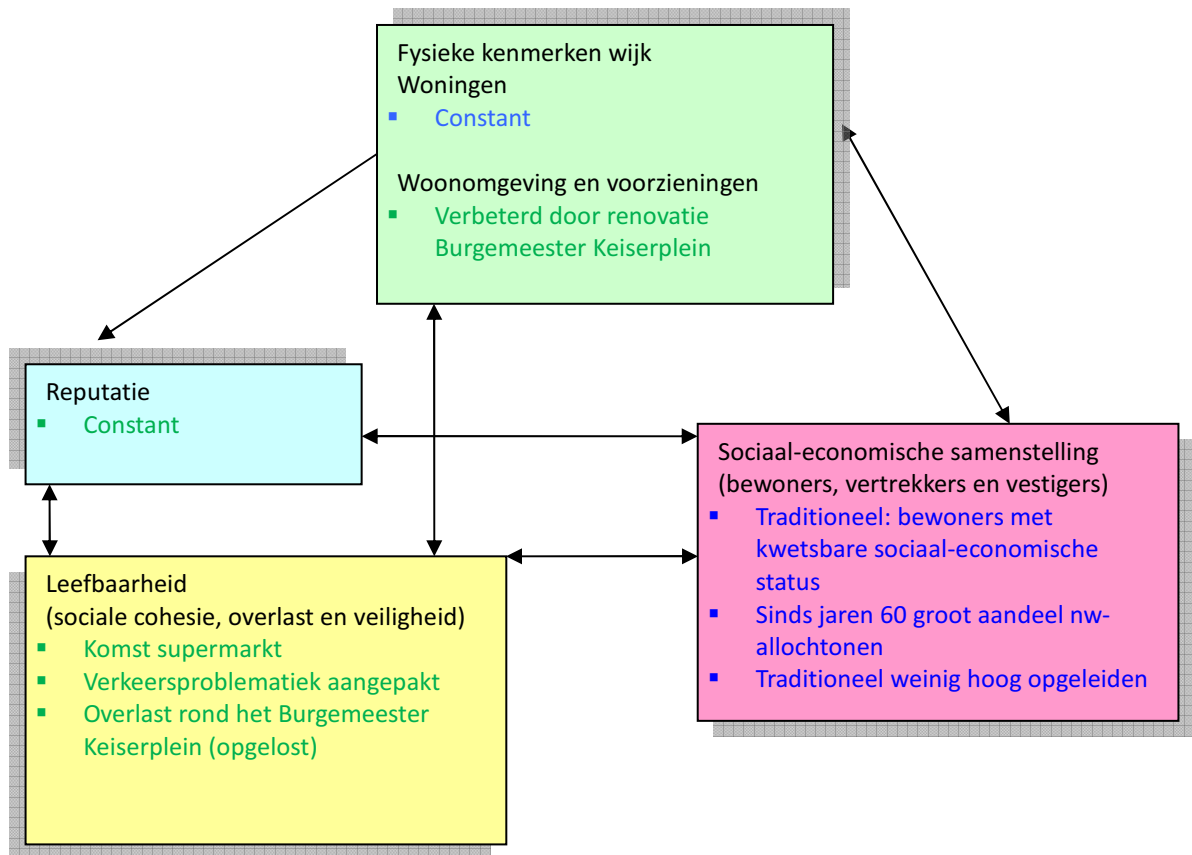
Op het moment dat de negatieve ontwikkeling werd ingezet, was de gemeente al bezig om de situatie in de wijk te verbeteren. Wellicht dat de respondenten om deze reden geen achteruitgang van de leefbaarheid hebben ervaren. De mogelijke problemen die bewoners hadden werden op het moment dat het slechter ging in de wijk al aangepakt.

Uit de analyse van de Leefbaarometer komt naar voren dat de veiligheidssituatie in De Ooi zich na 2002 negatief ontwikkelt (zie figuren De Ooi in bijlage 5). We zien na 2006 geen versnelde negatieve ontwikkeling, enkel in de 6ppc-200m-gebieden vindt er een lichte versnelde negatieve ontwikkeling plaats. Vanaf 2008 stijgen de scores echter weer voor alle onderscheiden gebieden. Voor De Ooi en de 6ppc-gebieden geldt dat de veiligheidssituatie in 2010 iets hoger ligt dan in 1998. In de 6ppc-200m-gebieden is de veiligheidssituatie in dezelfde periode iets gedaald.

Volgens sleutelfiguren en informanten is er qua veiligheid weinig veranderd de afgelopen tien jaar. De grootste problematiek in de wijk zijn verkeersproblemen en burenoverlast. In de afgelopen tien jaar is De Ooi een 30-kilometerzone geworden om de verkeersproblematiek aan te pakken. Door het verdwijnen van het voetbalveldje nabij het Burgemeester Keiserplein ontstond er tijdelijk wat

onrust maar dit is door de gemeente opgelost door de jongeren te voorzien in een andere locatie waar zij kunnen voetballen.

De Ooi is een rustige arbeiders-/volkswijk waar over het algemeen weinig incidenten zijn. Er wonen relatief veel lager opgeleiden en starters. De reputatie van de wijk is onveranderd de afgelopen tien jaar. Doordat er weinig voorzieningen in de wijk zijn komen er niet veel mensen van buiten de wijk naar De Ooi.



**Figuur 3.3: Leefbaarheidsschema De Ooi**

Het beeld dat uit de cijfers naar voren komt lijkt niet te corresponderen met de beleving van de gesproken bewoners en sleutelfiguren. Volgens veel inwoners en sleutelfiguren is de leefbaarheid in de laatste tien jaar verbeterd. Dit is bovenal veroorzaakt door de herstructurering van het Burgemeester Keiserplein. De bevolkingssamenstelling, is in de ogen van de respondenten gelijk gebleven. CBS gegevens bevestigen dit beeld. Hetzelfde geldt voor de veiligheid en reputatie van de wijk.



## Hoofdstuk 4

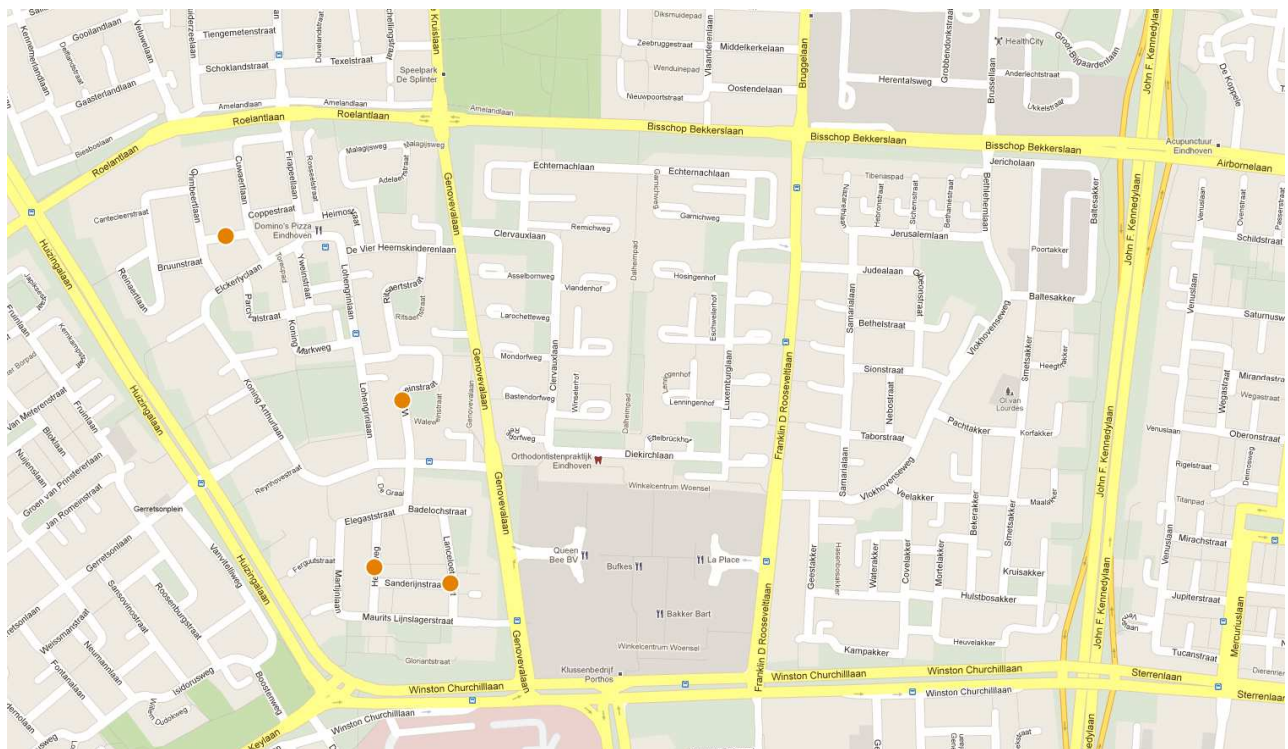
# Case Jagershoef, Eindhoven

Jagershoef is een wijk gelegen in Woensel Noord in Eindhoven. Een van onze andere cases betreft de wijk Vlokhoven die hier vlakbij ligt. In de analyses van RIGO/Atlas voor Gemeenten zijn deze twee wijken samengenomen.

Over deze wijken concluderen zij dat “de geselecteerde gebieden in Eindhoven een gemêleerd beeld laten zien: wel een versnelling van de toename van het aandeel niet-westerse allochtonen, maar geen versnelling in de relatief negatieve ontwikkeling van hoogopgeleiden en leefbaarheid.” (Leidemeijer et al., 2012: p. 122)

Hoewel de wijken Jagershoef en Vlokhoven vlak bij elkaar liggen zijn het twee verschillende wijken met ieder hun eigen karakter en worden zij apart beschreven. In hoofdstuk 5 staan we stil bij de ontwikkeling van de wijk Vlokhoven.

RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden vier 6ppc-gebieden (oranje) in Jagershoef (zie bijlage 2)



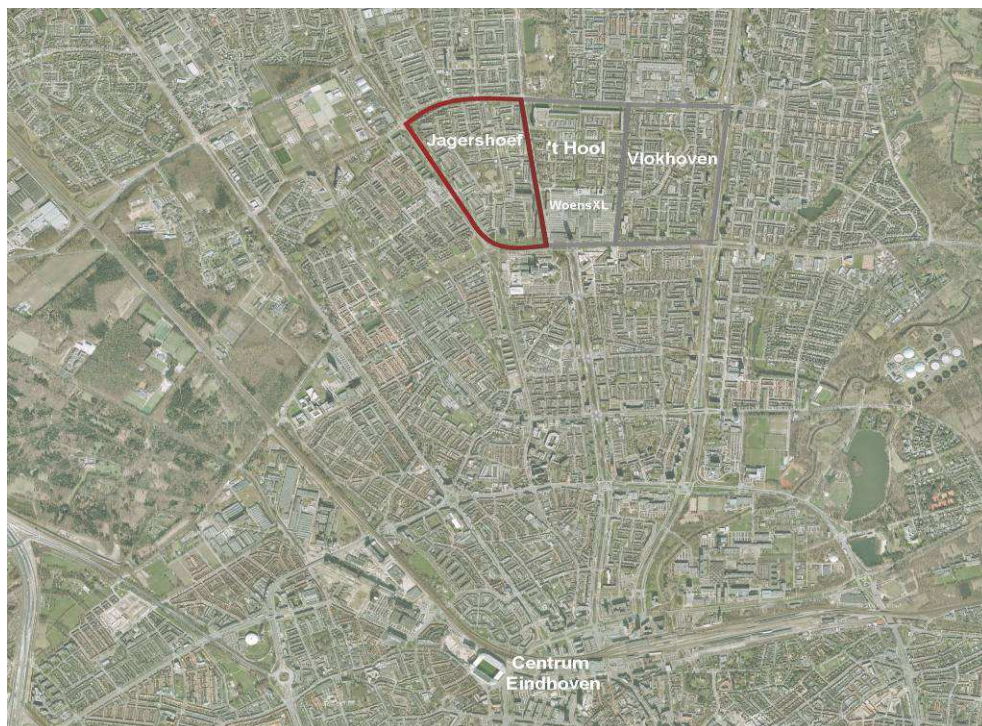
**Afbeelding 4.1: Jagershoef met omslagpunten. Oranje: 6ppc-gebieden**  
Bron: Google maps, bewerking Risbo



## 4.1 Schets van de wijk Jagershoef

De wijk Jagershoef ligt in Woensel-Noord in Eindhoven. Het is een wijk die gestempeld is neergelegd. Toen de bloemkoolwijk Jagershoef in de jaren '70 klaar was, trokken de nieuwe bewoners - veelal gezinnen - in een keer en masse de wijk in. In Jagershoef kwamen in eerste instantie veel mensen afkomstig uit de lage middenklasse wonen, werkzaam bij bijvoorbeeld Philips, de NS etc. Veel van deze eerste - veelal autochtone - bewoners woont er nog steeds waardoor een relatief groot deel inmiddels tot de senioren kan worden gerekend.

De wijk bestaat uit voornamelijk eensgezinswoningen met aan de randen van de buurt flats. De wijk is ruim opgezet met veel groen. Midden in de wijk, aan de Lohengrinlaan ligt een groot groen veld dat ook als evenemententerrein wordt gebruikt. Hieraan ligt het buurtcentrum de Jagershoef, een kerk en een Cruyff court. Ook is er een jeu de boulesbaan in de wijk. Aan de oostzijde van de wijk grenst het grote winkelcentrum WoensXL.



Afbeelding 4.2: Locatie Jagershoef, omgeving Eindhoven

Bron: google, bewerking Risbo

### 4.1.1 Fysieke kenmerken van de wijk

Jagershoef bestaat grotendeels uit rijtjeswoningen en enkele flats.

De buurt kent bijna 3500 inwoners verdeeld over circa 1740 woningen, waarvan ongeveer driekwart huur en een kwart koop (Gemeente Eindhoven 2012). De koopwoningen vinden we met name terug in het noordoosten van de wijk. Over



het algemeen is er weinig veranderd in de woningvoorraad, met uitzondering van enkele flats die de afgelopen vijf jaar verkocht zijn.

Volgens de sleutelinformanten en gesproken bewoners zijn de woningen nog steeds van goede fysieke kwaliteit en is er in de periode van onderzoek geen sprake geweest van verval of verloedering. Er zijn sinds 2002 geen grote ingrepen gedaan zoals sloop en/ of nieuwbouw. Wel zijn in 2006/ 2007 veel woningen gerenoveerd.



Buurt in beeld: juli 2012 (Jagershoef)



In de buurtmonitor van Eindhoven wordt de buurt getypeerd als zeer sterk stedelijk wat inhoudt dat het een gemiddelde omgevingsadressendichtheid kent van 2500 of meer adressen per km<sup>2</sup> (score 2010). De wijk wordt echter ervaren als een ruim opgezette wijk met veel groenstroken. In de afgelopen elf jaar is weinig veranderd in de publieke ruimte. In 2007 is er een Cruyff court in het hart van de buurt gekomen, waar veel gebruik van gemaakt wordt. In 2008 is het grasveld ernaast aan de Lohengrinlaan gedraineerd zodat het ook als evenemententerrein dienst kan doen.

Vanwege het aan de buurt grenzende winkelcentrum WoensXL is het voorzieningenpeil in de wijk goed. Meer dan 160 winkels zijn op loopafstand. In 2006 is het winkelcentrum gerenoveerd en uitgebreid met meer winkels.

De buurt zelf kent in het Noorden ook een winkelstrookje (Elckerlyclaan 7).

Deze strook is de afgelopen jaren aan het verslechteren.

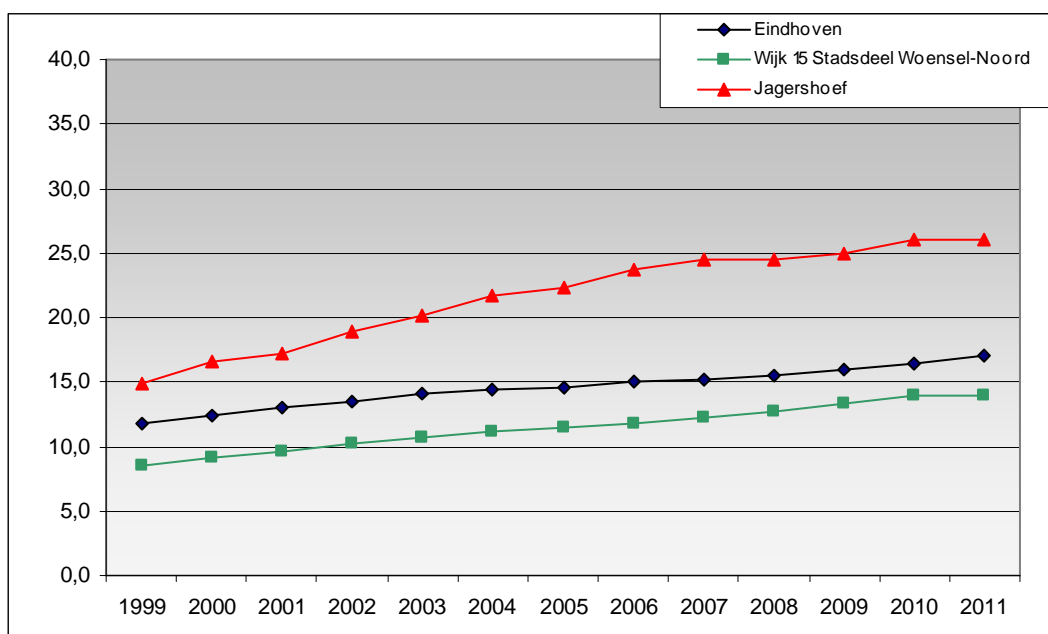
Kortom, de fysieke kwaliteit van de woningen, de omgeving en het voorzieningenpeil kan nog steeds als kracht van de wijk gezien worden en is de afgelopen elf jaar redelijk constant gebleven.

#### 4.1.2 Sociaal-economische samenstelling van de wijk: bewoners, vertrekkers en vestigers

Jagershoef kent een relatief groot deel 65-plussers (26 procent in Jagershoef ten opzichte van 16 procent in Eindhoven: CBS KWB). Een groot deel van hen zijn de oorspronkelijke bewoners van de buurt die in de wijk zijn gebleven. Volgens sleutelinformanten komt dit onder andere vanwege de goedkope huur en de relatief grote woningen.

De buurt kent een verhuisdynamiek van 0,7, waarmee het beneden het gemiddelde van Eindhoven ligt (geïndexeerd op 1,0)<sup>15</sup> (Gemeente Eindhoven 2011).

Tegelijkertijd zien we over de jaren heen een instroom van niet-westerse allochtonen (het aandeel is t.o.v. 1999 met 11 procent gestegen tot 26 procent in 2011 (zie figuur 4.1). Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Eindhoven (27 procent in Jagershoef versus 17 procent in Eindhoven). De grootste groepen worden gevormd door Marokkaanse en Turkse Nederlanders.



**Figuur 4.1 Ontwikkeling aandeel niet-westerse allochtonen**

Bron: CBS, bewerking Risbo

Ander onderzoek (Woonbedrijf 2012a, Buurtonderzoek Light) en enkele sleutelinformanten geven aan dat de vergrijzing ervoor zorgt dat buurt na jarenlange stabiliteit aan het veranderen is. Cijfers van CBS over de leeftijd van de bevolking van Jagershoef laten zien dat met name in de periode 1995-2004 er een forse toename was van het aandeel 65-plussers (van 20 procent in 1995

naar 26 procent in 2004). In dezelfde periode (1995-2004) neemt overigens ook het aandeel 0 t/m 14 jarige kinderen met 2 procent toe en neemt het aandeel 45-64-jarigen sterk af (van 35 procent naar 25 procent). Mogelijk hangt deze verschuiving samen met de veranderde bevolkingssamenstelling en neemt het aandeel ouderen onder de autochtonen sterk toe terwijl er tegelijkertijd een instroom is van jonge allochtone Nederlanders. In de periode na 2004 zijn de verschuivingen minder extreem. Per 2011 is de leeftijdsverdeling van de bevolking in Jagershoef als volgt 0 t/m 14 jaar (15 procent), 15 t/m 24 jaar (11 procent), 25 t/m 44 jaar (25 procent), 45 t/m 64 jaar (23 procent), 65 jaar en ouder (26 procent).

De wijk kent veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en relatief weinig gezinnen met kinderen. (Gemeente Eindhoven 2012).

In de buurt wonen gemiddeld veel laagopgeleiden (45 procent versus 28 procent Eindhoven in 2010) (Ten Caten en Schampaert 2010 en Gemeente Eindhoven 2010). Verder kent de wijk relatief veel niet-werkende werkzoekenden (9,1 procent in Jagershoef t.o.v. 5,9 procent in Eindhoven), relatief veel mensen met een uitkering (in 2011 7,0 procent WWB t.o.v. 3,8 procent in Eindhoven) en veel lage inkomens (51 procent t.o.v. 40 procent Eindhoven).

Door de sleutelinformanten wordt aangegeven dat met name in de flats iets meer kwetsbare bewoners wonen.

Een sleutelinformant geeft aan dat in 2006 door de beleidsmakers gerealiseerd werd dat er actiever beleid op de buurt gevoerd moest worden, omdat de buurt slechter ging scoren op de sociaal-economische kenmerken.<sup>16</sup>

*“De reden om buurtcontracten af te gaan sluiten bleek uit de gegevens van onze buurtthermometer, dat die op een aantal scores heel laag scoorden en voor ons reden hè, op het gebied van armoede, gezondheid, werkloosheid, alle indicatoren, daardoor is gezegd hé, we moeten een buurtcontract gaan maken om de zaak wat op te peppen. (E5)*

Er werden de jaren erna buurtcontracten afgesloten in de wijk. Een buurtcontract wordt opgesteld in wijkvernieuwings- en actiegebieden waarin wordt afgesproken wat diverse organisaties die in de buurt actief zijn dat jaar in deze buurt gaan doen.

---

<sup>15</sup> Aandeel verhuizende personen in het gebied op de totale populatie in vergelijking met die van Eindhoven als totaal.

<sup>16</sup> Ook in een wijkontwikkelingsplan uit 2005 wordt al aangegeven dat de Jagershoef volgens de buurtthermometer in een gevarenzone verkeerde. Loket Welzijn Eindhoven (2005) Wijkontwikkelingsplan Jagershoef: Naar een levensloopbestendige en duurzame leefbare woonwijk. Presentatie december 2005.

In de periode 2008 - 2010 vormde Jagershoef voor de gemeente Eindhoven een actiegebied (Ten Caten en Schampaert 2010). Het had in 2008 de laagste score op hun sociaal-economische status indeling en zat in een gevarezone. Nog steeds zijn de sleutelinformanten verbaasd dat Jagershoef een actiegebied was. De urgentie en omvang van de problematiek werd over het algemeen niet herkend door de sleutelinformanten en de gesproken bewoners. Een sleutelinformant vertelt:

*“Toen dit voor het eerst een actiegebied werd zeiden mensen: Ja, maar dat is helemaal niet waar. Mijn buurt niet. Het is prachtig wonen hier. En dat zeggen mensen nog: Het is toch prachtig wonen hier.” (E10)*

Volgens een professional en de Buurtanalyse 2010 (Gemeente Eindhoven 2010) komt deze score vooral voort uit het vergrijzingsproces en daarmee samenhangende ontwikkelingen. Door de vergrijzing zijn er inmiddels veel alleenstaanden, zijn de inkomens gemiddeld laag, is er veel gezondheidsproblematiek, etc.

Dat Jagershoef tijdelijk actiegebied was heeft zijn voordelen gehad; sindsdien is onder andere de samenwerking tussen professionals versterkt.

*“Er waren extra middelen voor bewoners om dingen te organiseren. Het was ook heel erg gericht op bewoners actiever maken en te betrekken bij hun eigen buurt. Een vraag om iets kleins werd snel gehonoreerd. Want dat kon, er waren iets meer middelen. Er waren meer welzijnsuren. En de corporatie stak er meer uren in. En de politie had daar een wat andere focus. Die deden ook allemaal mee in die buurtcontracten. En dat zijn we af gaan bouwen toen die status er af ging. Andere gebieden waren wel actiegebied, en je moet kiezen.” (E5)*

Een van de bewoners vindt echter dat de tijdelijke extra financiering de wijk niet genoeg heeft opgeleverd.

*“Het enige verschil wat er gemaakt is, is dat ze voor jeugdactiviteiten wat meer geld hebben gekregen. Maar dat ze daar nou echt veel mee hebben kunnen doen? .. In mijn ogen heeft het geen verschil gemaakt. Er was heel veel geld, en er werd dan van alles besteed maar zonder dat daar veel uitkwam.” (E2)*

Vanaf 2011 is Jagershoef geen actiegebied meer. Wel is er nog steeds een leefbaarheidsteam actief dat bestaat uit vertegenwoordigers van bewonersorganisaties en professionele partners, waaronder gemeente, politie en woningcorporaties. Het leefbaarheidsteam lijkt echter nog niet optimaal te functioneren vanwege interne botsingen tussen de vertegenwoordigers van verschillende stichtingen, verenigingen, etc (Gemeente Eindhoven 2010 en sleutelinformanten).

### 4.1.3 Leefbaarheid

In het Buurtonderzoek Light is op 80 adressen in Jagershoef gesproken met de bewoners over de tevredenheid met de buurt. Gemiddeld gaf men een score 4 (schaal 1 – 5) voor het leven in Jagershoef.

Ook door alle professionals wordt aangegeven dat de bewoners over het algemeen tevreden zijn met hun wijk en er graag willen blijven wonen. Een buurtbewoner die zelf ook al meer dan 40 jaar in de wijk woont, vertelt over zijn buurtgenoten;

*“Zolang als ze kunnen blijven ze hier wonen. Als je met de oude bewoners van Jagershoef praat, zeggen ze steeds, wij gaan hier weg tussen 6 planken.” (E2)*

Als pluspunten worden in het Buurtonderzoek Light de rust en sociale voorzieningen genoemd. Als minpunten “botsende leefstijlen en veranderende samenstelling” (Woonbedrijf 2012a)

Waar Jagershoef jarenlang een homogene samenstelling van de wijk kende, zien we langzamerhand meer allochtonen de wijk instromen. Volgens sleutelinformanten zijn het vooral de autochtone bewoners die er vaak al jaren wonen die de veranderende samenstelling als een probleem ervaren. Ze raken “de verbinding met de buurt kwijt”. Een bewoner die al meer dan 40 jaar in de wijk woont vertelt:

*“Zolang ik hier bezig ben is Jagershoef altijd een hele hechte gemeenschap geweest. Daar werd van alles georganiseerd en van alles gedaan, en iedereen deed mee en dat is niet meer. .. Het merendeel is dood. Dat is gewoon de keiharde waarheid. En wat dus nog niet dood is, een hele hoop zijn dement. Maar ze gaan toch niet weg uit de buurt. Een 40, 50 zit in de zorgboerderijen, daar kunnen ze hun laatste dagen nog slijten. Maar als die mensen weg gaan dan wordt het merendeel allochtonen. En dat overwoekert de boel en dat geeft dus nogal wat wrijving.” (E2)*

Ook in diverse andere buurtonderzoeken komt naar voren dat bewoners de wijk en dan met name de sociale cohesie achteruit gegaan vinden en soms moeite hebben met de instroom van allochtone huishoudens. (Het bewonersonderzoek Buurtgenot + (Woonbedrijf 2012b, Aendonk et al. 2012, Tuncbilek et al. 2010, Praktijkgericht onderzoek Jagershoef).<sup>17</sup>

Sleutelinformanten lichten toe dat de nieuwe bewoners minder wijkgebonden zijn. Het is een plek waar men woont en slaapt, maar niet waar men aan veel sociale activiteiten meedoet, hecht contact heeft met zijn burens, etc.

Sleutelinformanten geven aan dat deze frustraties met name de laatste vijf jaar zijn toegenomen maar dat er nog steeds sociale cohesie is in de wijk. Een professional vertelt:

---

<sup>17</sup> Hierbij zij opgemerkt dat deze onderzoeken slechts beperkt waren qua omvang en niet representatief voor de gehele buurt. De bewoners van allochtone herkomst zijn bovendien ondervertegenwoordigd, het aandeel autochtone oudere bewoners oververtegenwoordigd.

*“Wat we ook zien is dat het een wijk in transitie is. Dus we staan wel op het kruispunt van een mix van bewoners, van bewoners van het eerste uur die daar in 1960/1966 zijn komen wonen, met elkaar die wijk hebben opgebouwd, een sterk sociaal netwerk hadden, sterke sociale cohesie hadden en dat is eigenlijk in de afgelopen jaren aan het afbrokkelen. Mensen vertrekken, mensen overlijden, er komen nieuwe bewoners voor in de plaats, veel gezinnen met jonge kinderen, ook mensen met een andere culturele afkomst en dat botst. [...]Je ziet als je kijkt naar onze mutaties, zie je voornamelijk toch wel de oudere bewoners vertrekken en daar, ja nieuwe mensen voor in de plaats komen. Dus die wijk die verandert. Wat leidt tot af en toe knellende waarden en normen en knellende belangen omdat je ziet dat mensen daar komen wonen met een andere kijk op wonen, met een ander gebruik van de wijk. En sommige mensen zeggen wij werken en wij willen hier gewoon vooral onze huisvesting hebben en als we thuis komen willen we rust en we willen niet per definitie in een vrijetijdsaccommodatie met elkaar een kaartje een leggen of we willen niet persé de deur bij de buurvrouw platlopen, terwijl dat van oudsher toch wel zo was. Men kende elkaar en die structuur zit er nog steeds wel een beetje in hoor en ook nieuwere bewoners zoeken dat met elkaar op. [...]Op sommige plekken in Jagershoef zijn toch nog echt nog wel hele hechte gemeenschappen van gemêleerde bewoners die, die elkaar helpen, die bij elkaar binnen lopen, in de zomer buiten zitten met hun zwembadjes zeg maar met hun kinderen.”*  
(E13)

Veel van de klachten die de woningcorporatie binnenkrijgen zijn afkomstig van de autochtone oudere bewoners en gaan over relatief kleine ongenoegen. Met betrekking tot de leefbaarheid in de openbare ruimte wordt er vooral geklaagd over vuilophaal, klike's die verkeerd geplaatst zijn en hondenpoep (Avendonk et al 2012). In het andere buurtonderzoek Buurtgenot + wordt aangegeven dat er enkele ergernissen over de achteruitgang van het onderhoud van de achterpaden, zwerfvuil, onderhoud tuinen etc. (Woonbedrijf 2012b)

Door sleutelinformanten opgemerkt dat de autochtone ouderen vaak een dominante stem hebben in de buurt. De wijk kent een groot aandeel actieve bewoners wat als een kracht wordt gezien. Er worden veel activiteiten georganiseerd, er zijn meerdere bewonersorganisaties en buurtverenigingen actief. Bovendien is men blij dat er ook een groep jongeren is die dingen organiseert voor kinderen.

Anderzijds staat de buurt echter bekend om haar buurtconflicten en weerstand; ook bijvoorbeeld tussen actieve bewonersorganisaties onderling.

Een sleutelinformant vertelt hoe er in 2012 uitzonderlijk veel commotie ontstond toen er ex-gedetineerden die in een begeleid wonen traject zaten in de wijk gehuisvest zouden worden.

*“Jagershoef is een mooi voorbeeld. Daar hebben we pas 3 ex-gedetineerden, dat gebeurt volgens mij 10 keer per jaar in de stad en daar kraait geen haan naar. Het wordt daar bekend en het is een volksofstand.”*  
(E5)

In het verleden (rond 2006) is de vrijetijdsaccommodatie in Jagershoef een bron van conflict geweest wat volgens verschillende sleutelinformanten lang gedrukt heeft op de verhoudingen in de buurt.

In de Buurtanalyse 2010 worden enkele zorgen geuit. Met de bestaande middelen en werkwijzen zouden allochtonen, jongeren en huurders onvoldoende bereikt worden. De participatie staat bovendien onder druk vanwege “chronische aandoeningen, laag inkomen, slechte gezondheidssituatie en eenzaamheid” (Gemeente Eindhoven 2010, p. 4)

De veiligheid in Jagershoef is, als we kijken naar de scores op de dimensie veiligheid in de Leefbaarometer, enigszins afgenomen. De scores op de dimensie veiligheid zijn wat betreft overlast gebaseerd op de politiemonitor en wat betreft de misdrijven op registraties van de politie.<sup>18</sup> Ook in de Eindhovense buurtthermometer (Ten Caten en Schampaert 2010) scoort Jagershoef op verschillende veiligheidsaspecten lager dan voorheen.

Anno 2010 worden in de buurtanalyse veel problemen op het gebied van veiligheid genoemd (Gemeente Eindhoven 2010). Zo is er op de winkelstrip op de Elckerlyclaan sprake van een forse veiligheidproblematiek (Gemeente Eindhoven 2010). Er is veel leegstand en de laatste jaren zijn hier diverse gewapende overvallen gepleegd. Volgens een sleutelinformant komt dit wellicht door de gebrekkige sociale controle in dit stukje. Veel van de huizen boven de winkelpanden worden in de particuliere sector verhuurd en worden veelal bewoond door mensen met verslavingsproblematiek, psychische problemen e.d. In 2010 is bovendien de bloemist die dit deel “goed in de gaten hield” gesloten. Door deze combinatie is de sociale controle hier geringer dan in de rest van de buurt en hierdoor kwetsbaarder. Veel van de professionals hadden verwacht dat hier een EW-gebied zou liggen, hetgeen echter niet het geval is.

---

<sup>18</sup> Alle indicatoren van de dimensie veiligheid hebben betrekking op veiligheid en overlast. Veiligheid is gebaseerd geregistreerde misdrijven in HKS/BPS m.b.t. (Vernielingen, Verstoring openbare orde, Gewelddsmisdrijven, Diefstal uit de auto) en op de ervaren overlast (Overlast van drugsgebruik, jongeren, omwonenden, vernielingen aan openbare werken, rommel op straat, bekladding).



Buurt in beeld: winkelstrook aan de Elckerlyclaan, juli 2012 (Jagershoef)

Ook is er meer dan gemiddeld sprake van vandalisme in de buurt, is de drank en drugsoverlast sterk toegenomen, zijn er meer dan gemiddeld veel geweldsincidenten in de buurt, en wordt er melding gemaakt van overlast van jongeren en zwervers aan de Gloriantstraat.

In het 'Buurtonderzoek +' wordt geconcludeerd dat er weinig sprake is van overlast (Woonbedrijf 2012b). Er zouden met name klachten zijn over onveiligheid, achterpaden, garagepleinen, hangjongeren en dealpraktijken (Avendonk et al 2012 en Woonbedrijf 2012b) Er zijn herinneringen aan enkele zeer negatieve ervaringen. Zoals incidenten in de Ferguutstraat in 2007 en 2008 waarbij de politie invallen deed (en een enorme vechtpartij in nazomer 2011). Een sleutelinformant licht een van de incidenten toe:

*“Dat zijn volgens mij beide gezinnen met een hele hoop problemen en politie is een keer tussenbeide gekomen en politie heeft een keer een inval gedaan in een van die twee woningen met kogelvrije vesten op een prachtige dag dat iedereen buiten was, alle kindjes buiten, dus paniek en dat is een groot collectief trauma daar in die buurt en dat gaat om een inval in 2006 en dat gaat om een ruzie in, de zomer van 2011, dat was vorig jaar en dat wordt als enorm heftig ervaren.” (E13)*

#### 4.1.4 Reputatie

De wijk staat binnen Eindhoven bekend als een relatief goede wijk met betaalbare huurwoningen, waar mensen graag blijven wonen. Zoals een sleutelinformant aangeeft:

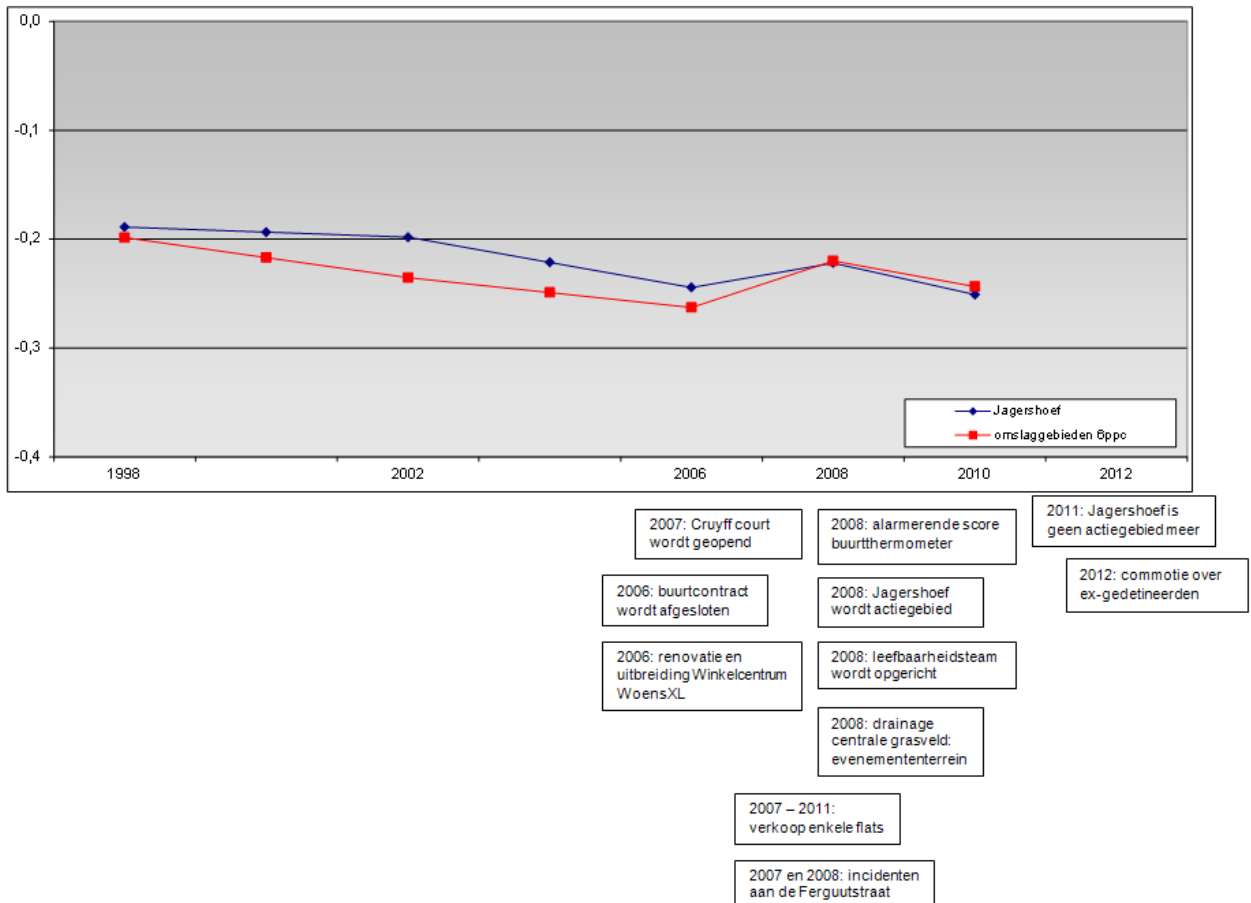
*“Als ik in Woensel zou gaan wonen, zou ik hier in Jagershoef willen wonen. Een nette buurt met het winkelcentrum in de buurt.” (E5)*

Ook staat de wijk bekend om haar gunstige ligging, de goede ontsluiting, de vele voorzieningen in de buurt zoals het winkelcentrum, het Catherina ziekenhuis, het politiebureau.



Met name voor allochtone gezinnen met meerdere kinderen is het een aantrekkelijke wijk vanwege de voorzieningen, de grote woningen en de lage huren. Het is vaak een stap vooruit in hun wooncarrière.

## 4.2 Conclusie



**Figuur 4.2: De ontwikkeling van de leefbaarometerscore en gebeurtenissen in Jagershoef, 1998-2010**

Bron, RIGO en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk werd aangegeven, hebben RIGO/Atlas voor Gemeenten in hun eigen analyse Jagershoef met Vlokhoven gecombineerd. Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten is het aandeel niet-westerse allochtonen in Jagershoef en Vlokhoven na 2002 versneld toegenomen. De wijken hebben echter geen versnelling in de relatief negatieve ontwikkeling van hoogopgeleiden en leefbaarheid doorgemaakt. (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122)

Wanneer we naar de leefbaarometerscores van de wijk Jagershoef kijken, zien we een licht dalende beweging. We zien voor de gehele wijk dat de

Leefbaarometerscore in 2006 ten opzichte van 2002 is gedaald. In de periode na 2006 -2008 is de score weer iets gestegen en na 2008 weer iets gedaald. De leefbaarometer score ontwikkelt zich in de Pc-600 gebieden in de periode 1998 -2006 geleidelijk aan negatief. In de periode 2006-2008 stijgt de score weer enigszins, om vervolgens weer iets te dalen in de periode 2008-2010.

Op basis van onze casestudy van de gehele wijk, kunnen we niet concluderen dat Jagershoef na 2002 in en vervalspiraal terecht is gekomen. Alle sleutelinformanten, gesproken bewoners en ook andere buurtonderzoeken geven aan dat de Jagerhoef nog steeds een wijk is waar men graag woont en blijft wonen. Ook vreest men niet voor de toekomst.

*“Naar aanleiding van ons onderzoek vind ik dat (...) niet: Geen verval, want (...) och, we wonen hier en de algemene tendens is prettig, fijne wijk, goede voorzieningen in de nabijheid, alleen last van een veranderende samenstelling. (E10)*

*[En over de toekomst wordt aangegeven] R: Ik denk hetzelfde als nu of beter, die buurt die glijdt niet af. Nee, die buurt die glijdt niet af, daar (...) is het woningbestand, dat merk je gewoon aan de woningen ook. Dat woningenbestand is verder goed, men woont er graag, dus men laat zijn buurt ook niet verloederen. Maar, dus omdat de tendens dat mensen toch wel willen blijven wonen vanwege de voorzieningen. Dus men moppert wel, maar van de andere kant wil men toch. Ik (...) heb eigenlijk nog niemand gehoord, of ja, een of twee mensen zeggen van ik zou hier wel weg willen.” (E10)*

De fysieke kwaliteit van de woningen en woonomgeving is de afgelopen elf jaar weinig veranderd en lijkt nog steeds sterk. De reputatie van de wijk is ook goed gebleven.

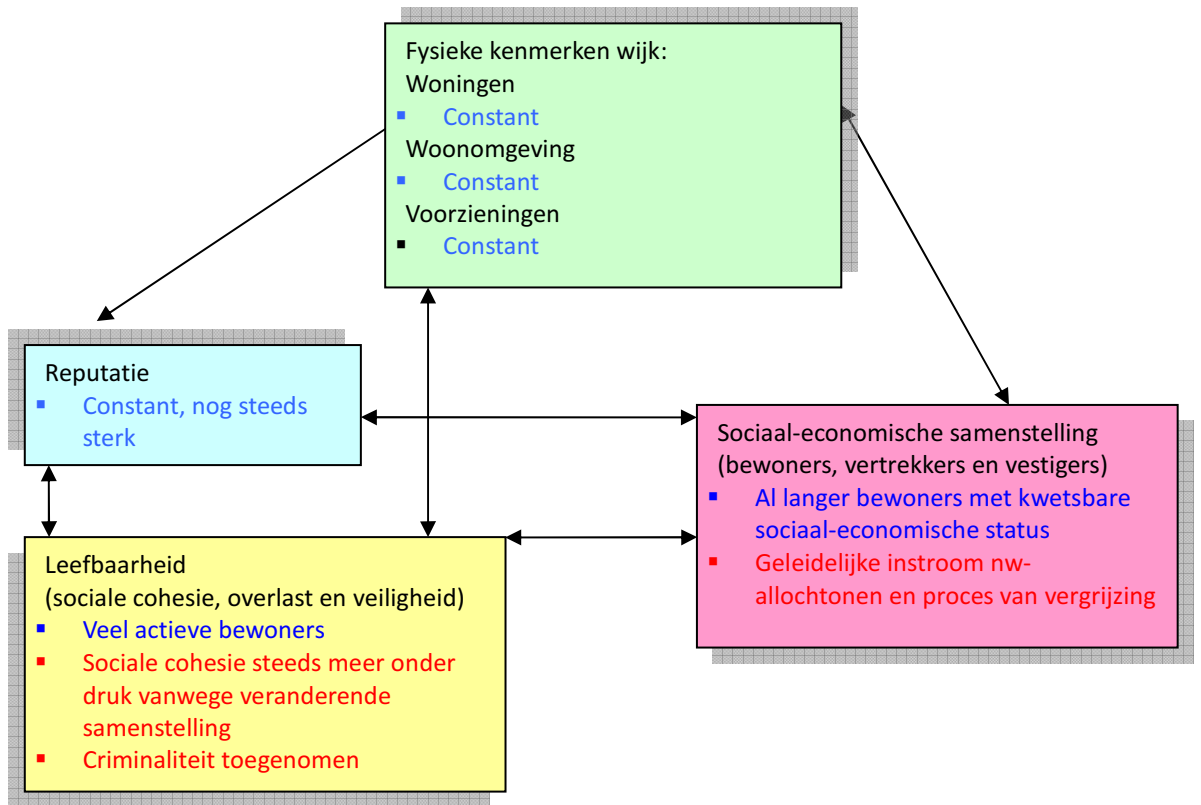
Er zijn op enkele punten wel negatieve ontwikkelingen gaande. Zo zien we dat de criminaliteit is toegenomen en zijn er met name problemen op het gebied van sociale leefbaarheid ontstaan vanwege een veranderende samenstelling van de wijk. De toename van het aandeel niet-westerse allochtonen in de wijk geeft druk op de sociale cohesie. Desondanks is de verhuismobiliteit relatief laag en zijn veel bewoners actief in de wijk.

In de wijk is vanaf 2006 extra beleid ingezet in de vorm van buurtcontracten vanwege onder andere slechtere scores op sociaal-economisch gebied.

In de periode 2008 – 2010 vormde Jagershoef voor de gemeente Eindhoven een actiegebied. De wijk verkeerde volgens de cijfers in een gevarezone. Iets wat veel sleutelinformanten nog steeds opmerkelijk vinden maar wat wel tot extra inzet in de wijk en een verbeterde en intensievere samenwerking tussen partners heeft geleid.

De relatief goede fysieke kwaliteit van de wijk, het relatief goede imago van de wijk en de ondernomen acties, lijken ervoor gezorgd te hebben dat de wijk ondanks de afgenomen veiligheid, een toename van niet-westerse allochtonen

en daarmee gepaard gaande toename van spanningen (nog) niet in een vervalsspiraal terecht is gekomen. Vinger aan de pols blijft echter wel nodig.



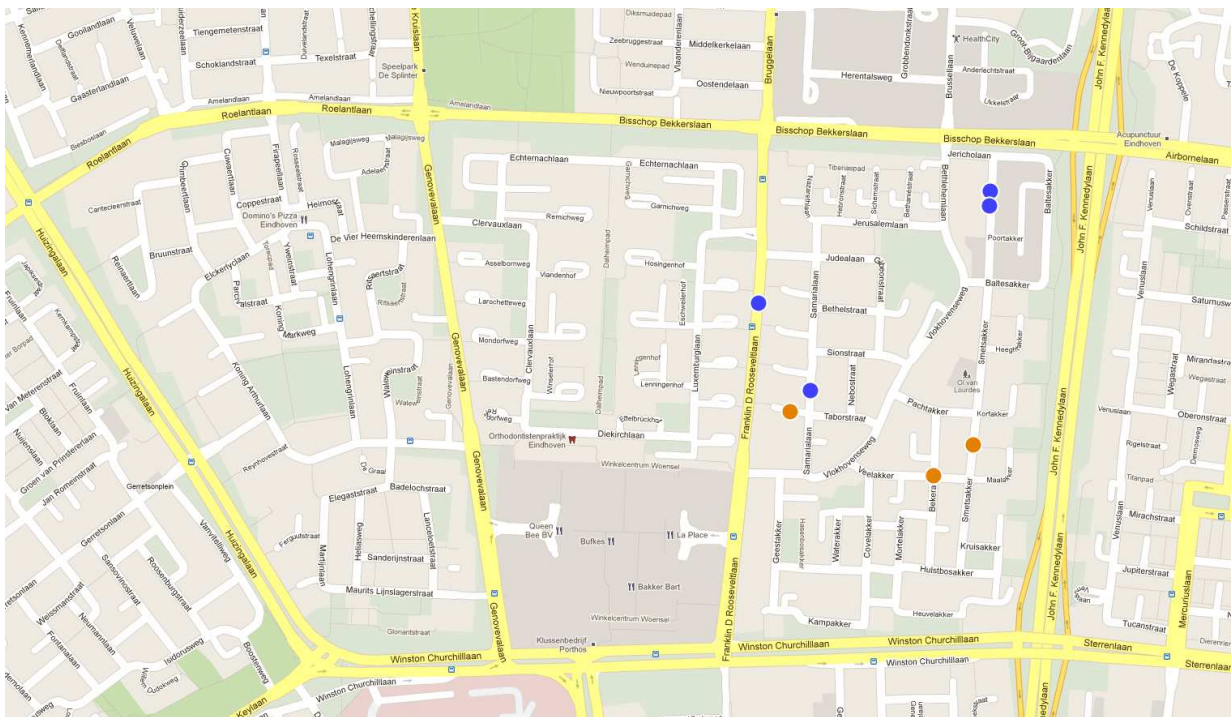
Figuur 4.3: Leefbaarheidsschema Jagershoef



# Case Vlokhoven, Eindhoven

Vlokhoven ligt ten westen van de eerder beschreven wijk Jagershoef in Eindhoven. Zoals eerder vermeld, zijn deze twee wijken in de analyses van RIGO/Atlas voor Gemeenten samengenomen en concluderen zij dat “de geselecteerde gebieden in Eindhoven een gemêleerd beeld laten zien: wel een versnelling van de toename van het aandeel niet-westerse allochtonen, maar geen versnelling in de relatief negatieve ontwikkeling van hoogopgeleiden en leefbaarheid.” (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122)

RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden drie 6ppc-gebieden (oranje) en vier 6ppc-200meter gebieden (blauw) in Vlokhoven (zie bijlage 2).



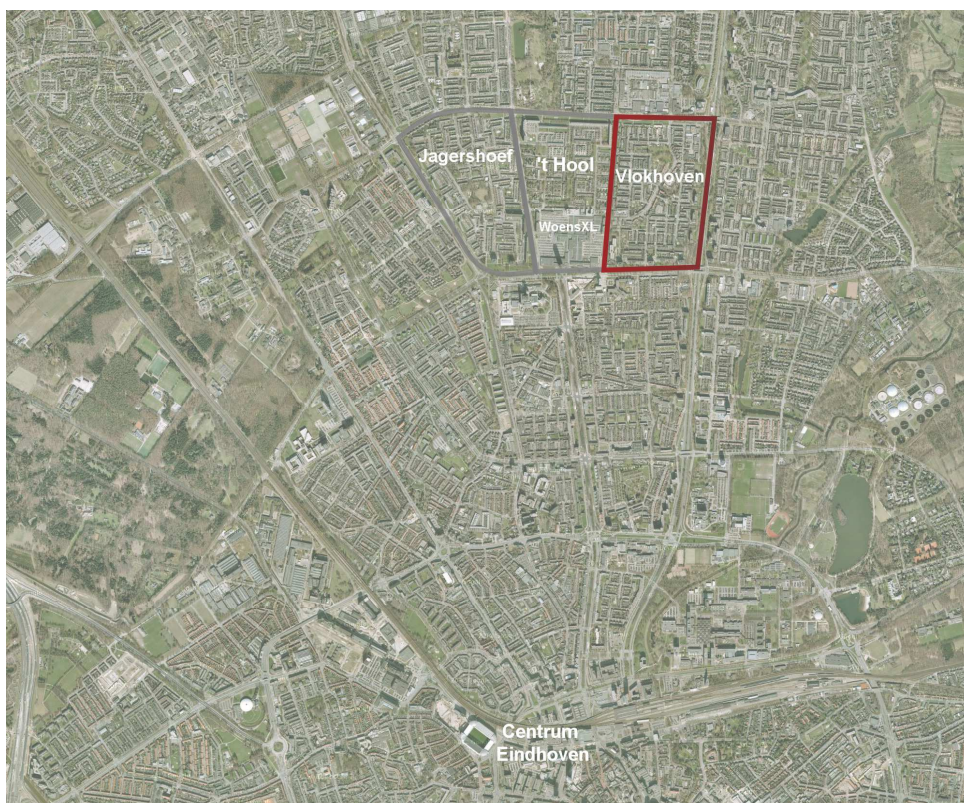
**Afbeelding 5.1: Jagershoef met omslagpunten. Oranje: 6ppc-gebieden**  
Bron: Google maps, bewerking Risbo

## 5.1 Schets van de wijk Vlokhoven

Het grootste deel van wijk is net zoals Jagershoef gebouwd in jaren ‘60 en ‘70 gebouwd. De Vlokhovense weg, de Kerk en een boerderij genaamd Oud Vlokhoven resteren nog van voor 1920. De Vlokhovenseweg is karakteristiek voor de buurt. Het is een zeer oude weg die vroeger de doorgaande weg was naar Son en Breugel en Nuenen. De weg splitst de wijk nu als het ware in tweeën met aan de ene kant een achterstandsgedeelte en aan de andere een middenklasse deel. Aan de Vlokhovenseweg zit een wijnhandel, kerk en

buurtontmoetingsruimte Unitas (met hierachter het Steunpunt en het jongerencentrum).

Vlokhoven is een gemêleerd naorlogs woongebied met koop- en huurwoningen van verschillende woningcorporaties. De wijk bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen. Er bevinden zich enkele seniorencomplexen in de wijk. Aan de rand vinden we wat hoogbouw en er een bedrijventerreintje. Verder is er de groenvoorziening 'de Groene Long' met een jeu de boulesveld en een wilde tuin en twee voetbalveldjes.



**Afbeelding 5.2: Vlokhoven en omgeving Eindhoven**

Bron: Google maps, bewerking Risbo

### 5.1.1 Fysieke kenmerken wijk

De buurt telt 3500 inwoners verdeeld over circa 1.679 woningen, waarvan ongeveer tweederde huur en eenderde koop (Gemeente Eindhoven 2012). In het westelijk deel van de buurt vinden we vooral huurwoningen, in het oostelijke deel een mix van koop- en huurwoningen. Over het algemeen is er weinig veranderd in de samenstelling van de woningvoorraad. De afgelopen twee jaar en ook vier à vijf jaar geleden zijn er door twee woningcorporaties renovatieslagen gemaakt in beide delen van de wijk, hetgeen een positief effect gehad heeft op de uitstraling van deze straten en tevredenheid van de bewoners.

Enkele delen van de buurt kampen volgens respondenten en sleutelinformanten met verloedering. Dit speelt volgens de respondenten met name in het



achterstandsgebied rondom de Samarialaan. Dit gebied bestaat geheel uit huurwoningen. De huren zijn hier relatief laag.

Verder is er volgens de sleutelinformanten achterstallig onderhoud aan een blok van 35 appartementen van een van de woningcorporaties nabij de Groene Long.

Ook het industrieterreintje in het noordoosten wordt als zwakke plek benoemd. Het is gedateerd en publieksonvriendelijk.

In de buurtmonitor van Eindhoven wordt de buurt getypeerd als zeer sterk stedelijk wat inhoudt dat het een gemiddelde omgevingsadressendichtheid kent van 2500 of meer adressen per km<sup>2</sup> (score 2010). Er is in de afgelopen tien jaar weinig veranderd in de publieke ruimte.



Buurt in beeld: juni 2012 (Vlokhoven)



Ook qua voorzieningen is er weinig veranderd in de wijk. De wijk ligt tegen het grote winkelcentrum WOENSXL (t' Hool) aan. Hierdoor is het voorzieningenpeil op een goed niveau. In 2006 is het winkelcentrum bovendien uitgebreid met meer winkels en opgeknapt. Verder is er in Vlokhoven een wijnhandel, wijkcentrum, steunpunt, jeugdhonk, kerkgebouwen, een begraafplaats en enkele scholen. Vroeger was er ook een jaarlijkse kermis in de wijk. Deze is volgens een bewoner rond 2005/2006 verdwenen en wordt gemist.

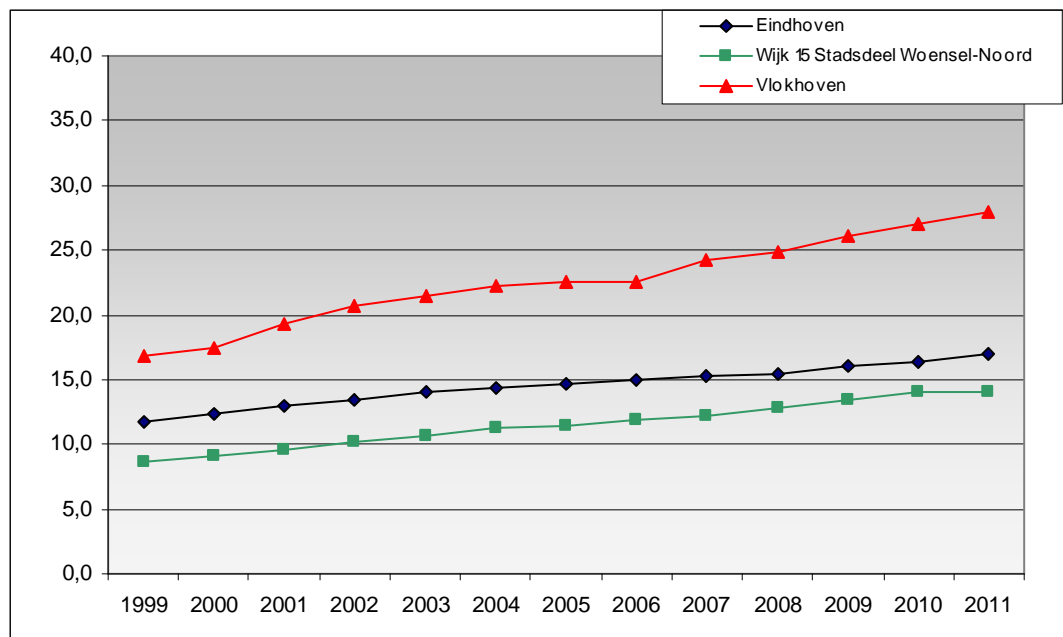
### **5.1.2 Sociaal-economische samenstelling van de wijk: bewoners, vertrekkers en vestigers**

Bijna een kwart van de bewoners van Vlokhoven is 65 jaar of ouder. Hiermee ligt het aandeel 65-plussers hoger dan gemiddeld in Eindhoven (16 procent).

De buurt kent een verhuisdynamiek van 0,72, waarmee het beneden het gemiddelde van Eindhoven ligt (geïndexeerd op 1,0)<sup>19</sup> (Gemeente Eindhoven 2011).

Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt in Vlokhoven voor de onderzochte periode van onderzoek hoger dan gemiddeld in Eindhoven (zie figuur 5.1). Dit aandeel is bovendien nog verder gestegen. Het aandeel is t.o.v. 1999 met 17 procent gestegen tot 28 procent in 2011. Vanaf 2006 zien we dat het aandeel versneld toegenomen is.

De grootste groepen niet-westerse allochtonen worden gevormd door Marokkaanse en Turkse Nederlanders. Verschillende sleutelinformanten geven daarnaast aan dat er zich steeds meer Somaliërs in de wijk gaan vestigen.



**Figuur 5.1 Ontwikkeling aandeel niet-westerse allochtonen**

Bron: CBS, bewerking Risbo

Hoewel de wijk ook in de jaren '90 al een relatief groot aandeel niet-westerse allochtonen kent, is het aandeel ook in de beleving van zowel sleutelinformanten als bewoners in het laatste decennium sneller toegenomen. Verder wordt in de gesprekken over Vlokhoven aangegeven dat er sprake is van een proces van vergrijzing waardoor de wijk versneld is gaan verkleuren.

*“De goed geconserveerde Nederlander van 60, 70 en ouder. Het is een enorm vergrijsd gebied, Woensel-Noord, Vlokhoven ook. Veel mensen zijn aan het wegtrekken. Daar komen nieuwe huurders voor in de plaats. En die zijn vaak anders en hè, dat verkleurt letterlijk. Die hebben vaak een andere manier van leven. Eh dat zie je met name in Vlokhoven. Ik denk dat Vlokhoven ook een beetje voorloopt, daar is die verkleuring sneller ingegaan als je het dus vergelijkt met andere wijken” (E12)*

<sup>19</sup> Aandeel verhuizende personen in het gebied op de totale populatie in vergelijking met die van Eindhoven als totaal.



De wijk kent veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en relatief weinig gezinnen met kinderen. (Gemeente Eindhoven 2012). De huishoudensamenstelling in Vlokhoven is ongeveer vergelijkbaar met die van heel Eindhoven. Het aandeel eenoudergezinnen ligt met 8,6 hoger dan in Eindhoven gemiddeld waar dit percentage 6,4 bedraagt.

Een groot deel van de bewoners bevindt zich in een kwetsbare positie. In vergelijking met Eindhoven kent de wijk relatief veel niet-werkende werkzoekenden (8,7 procent t.o.v. 5,1 procent in Eindhoven) en mensen met een uitkering (5,8 procent t.o.v. 3,4 procent in Eindhoven).

Een groot deel van de inwoners heeft een laag inkomen (52 procent t.o.v. 40 procent in Eindhoven).

In vergelijking met de rest van Eindhoven maakt een groot deel zich zorgen om geld en heeft moeite met rondkomen. Een derde (t.o.v. 23 procent in Eindhoven) zegt schulden te hebben (Gemeente Eindhoven 2012).

Verder kent de buurt relatief veel laagopgeleiden, (51 procent t.o.v. 35 procent in Eindhoven). Ook scoort de buurt slecht t.a.v. gezondheidssituatie (score 1 in 2009 Buurtanalyse 2012). Deels is deze score het gevolg van het grote aandeel ouderen in de wijk.



Buurt in beeld: juni 2012 (Vlokhoven)

De kwetsbare groepen zijn volgens de sleutelinformanten vooral geconcentreerd in het noordwestelijk deel. In het achterstandsgebied wonen meer alleenstaande ouderen, eenoudergezinnen en werklozen. Volgens een sleutelinformant ligt het percentage allochtonen in het achterstandsgebied waar een deel van de EW-gebieden liggen opvallend hoog (rond de 60 procent.) Volgens sleutelinformanten vestigen zij zich hier vanwege de lage huren, de redelijk ruime woningen en de aanwezigheid van andere familie.

*“Ik denk dat de allochtonen daar gewoon komen wonen omwille van a. de lage huren en b. zie je ook wel eens van hé dat is familie van mij, dat families naar elkaar toe gaan trekken hè.” (E5)*

In het middenstandsgebied in het zuidoosten wonen aanmerkelijk minder allochtonen en gebroken gezinnen. Het overgrote deel van ouderen is daar woonachtig. (Gemeente Eindhoven 2012 en Politie Brabant Zuid-Oost 2012)

De wegtrekkers uit de wijk bestaan volgens de sleutelinformanten vooral uit ouderen die naar een verzorgingstehuis verhuizen of overlijden en huurders die op een gegeven moment een stap in hun wooncarrière maken en in een koophuis in een andere wijk gaan wonen. Ook de leefbaarheidssituatie van enkele jaren terug heeft er volgens bewoners voor gezorgd dat een deel de buurt heeft verlaten. Hier gaan we in het navolgende nog verder op in.

### 5.1.3 Leefbaarheid

In de Buurtthermometer 2010 van de Gemeente Eindhoven werd over Vlokhoven geconcludeerd dat de sociaal-economische status van de wijk zich in een gevarezone bevindt. Ook de algehele signaleringsscore is volgens hen in 2010 alarmerend laag in. De gegevens van de gemeente Eindhoven laten zien dat Vlokhoven qua sociale cohesie ook onder het Eindhovens gemiddelde scoort (Vlokhoven scoort een 5,3, Eindhoven een 6,0) (Gemeente Eindhoven 2012).

Volgens een sleutelinformant waren de scores van de wijk op de Buurtthermometer in 2008 aanleiding om de wijk Vlokhoven tot actiegebied te maken, om te voorkomen dat de wijk verder ging afglijden. In 2011 en 2012 is het actiegebied verkleind tot het noordwestelijk deel van de buurt, rondom de Samarialaan.

Er is in dit kader in 2009 een eerste buurtcontract opgesteld. Zoals ook in het vorige hoofdstuk werd aangegeven wordt hierin afgesproken wát elke organisatie wáár en wannéér in het betreffende jaar in de wijk gaat doen om de leefbaarheid in de buurt te vergroten.

Over het algemeen herkennen de sleutelinformanten dit noordwestelijke deel als het meest zwakke gebied van de wijk waar de leefbaarheid onder druk staat. Zoals gezegd is er sprake van een concentratie van kwetsbare groepen in dit deel. In de verschillende bronnen en gesprekken met sleutelinformanten wordt aangegeven dat dit deel veel armoede kent, veel schuldenproblematiek, veel problemen achter de voordeur, zoals sociaal isolement en een gebrek aan sociale cohesie. Ook zijn er volgens een respondent veel kinderen met "rugzakjes". Bevolkingsgroepen leven er naast elkaar, veelal langs etnische lijnen volgens sleutelinformanten.

Sinds dit deel actiegebied is geworden is de situatie volgens de sleutelinformanten en de gesproken bewoners aan het verbeteren. Een

professional die hier zeven jaar geleden kwam werken, weer enkele jaren in een andere wijk werkte en sinds 1,5 jaar weer terug is ziet duidelijk een verschil.

*“Toen waren veel minder mensen actief, was er dit steunpunt nog niet en toen was Vlokhoven ook echt aan het afglijden. Ja, goed, het was actiegebied maar ook de Burgemeester is hier toen ook nog geweest, vier jaar geleden of vijf jaar geleden. Die had ook echt zoiets van ‘nou eh, dit gaat hier niet meer goed komen!’ En die is nou vorig jaar... nog een keer terug geweest, ook speciaal voor de vadergroep, en nou die had meteen zoiets van ‘jee, wat is het hier ook veel veranderd!’ Veel schoner en minder rotzooi en ja, kinderen die actief daar bezig waren. Dus wat dat betreft zie je wel een hele ontwikkeling.” (E7)*

In de buurtanalyse wordt vermeld dat het buurtcontract concrete afspraken oplevert waaruit meer sociale binding voortvloeit. Een andere aanpak die als succesvol wordt beschouwd betreft de ‘Tijdige signalering en preventieve aanpak van huurachterstanden’ van een van de wooncorporaties die vanaf 2009 is ingezet.

In het zuidoosten is het relatief beter gesteld dan in het noordwesten.

De tweedeling in de wijk is op zichzelf een probleem vinden veel sleutelinformanten. Er is weinig contact tussen de bewoners tussen de twee gebieden. *“De Vlokhovenseweg is als een schutting.” (E5)*

Een professional uit de buurt vertelt dat zij als het ware twee aanpakken in moet zetten in de buurt.

*“Maar dat vind ik dus wel een nadeel, want je hebt het over één wijk maar het is niet een wijk. Want het zijn toch echt twee afzonderlijke delen met, ja, andere buurtbewoners, andere problematiek, andere dingen. Ik vind het altijd wel een beetje een volkse wijk geweest. Kijk, bij de Samarialaan daar zitten ze ook allemaal buiten maar hier [in het zuidoosten] is dat dan weer niet.” (E7)*

Een andere tweedeling bestond er tussen de bewoners die er al langer wonen en nieuwe bewoners. Veel (veelal autochtonen) bewoners die er al langer wonen hebben de samenstelling van de wijk langzaam zien veranderen en hadden hier in sommige gevallen moeite mee. Een sleutelinformant werkzaam bij een van de woningcorporaties vertelt:

*“Er is een tijdje strubbel geweest, dus voor die tijd, want ja, je moet puin ruimen hè, als je altijd naast witte mensen hebt gewoond en het verkleurt, dat gaat (..) dat is nu geleidelijk gegaan, maar dat heeft behoorlijk wat gekost ook. Mensen die boos worden: ‘dan verhuis ik ook’ of eh: ‘jullie stoppen maar’ of. Die vrouw die hier veertig jaar woont, die geen internet heeft, die wél over de schutting wil hangen, het met de buurvrouw hebben over de slager en die vervolgens iemand naast haar ziet die ze niet herkent. In geur niet, in kleur niet en gedrag niet. En, die heb ik wel eens huilend aan de lijn gehad. Dan ging het zogenaamd over geluidsoverlast, maar dan blijkt toch dat ze het daar moeilijk mee heeft en ja, en die vindt het ook moeilijk om dat te benoemen, omdat ze denken van: ja, dan ben ik diegene die discrimineert.” (E12)*

De spanningen tussen de autochtonen en niet-westerse allochtonen spelen volgens een bewoner die al lang in de buurt woont al zo'n 25 jaar.

Door verschillende sleutelinformanten wordt aangegeven dat deze spanningen de afgelopen vier jaar lijken te verminderen. Volgens een sleutelinformant werkzaam bij een woningcorporatie is inmiddels het overgrote deel van de bewoners van Vlokhoven inmiddels gewend dat het een multiculturele buurt is en lijkt de probleemfase voorbij. Hij ziet deze spanningen meer in wijken die relatief nog “witter” zijn en waar meer recent niet-westerse allochtonen instromen.

De afname van het aantal klachten in Vlokhoven m.b.t. dit onderwerp komt deels door gewenning, maar volgens sleutelinformanten ook omdat de klagers de wijk verlaten of overlijden.

*“Ja, er bestaat zoiets als ouderdom en dood. Ja, heel plat gezegd. .. En mensen gaan weg. Ik heb... Ja, dat is gemeen om te zeggen. De mensen die klaagden, die vallen weg. En mensen die nu voor de.., de wijk kiezen, ja, kiezen bewust ervoor.” (E4)*

Een sleutelinformant geeft aan dat er momenteel meer geklaagd wordt dat er te veel mensen met een psychotraumatisch verleden of een verslaving in de wijk wonen en dat er wat meer kamerverhuur voorkomt aan bijvoorbeeld Polen en Roemenen. (E9)

In de beleving van de professionals en de gesproken bewoners gaat het met beide delen van de wijk beter dan zes jaar geleden. Een van de grote woningcorporaties geeft aan dat zij het aantal klachten ziet verminderen. De renovatiewerkzaamheden in de buurt hebben het nodige effect op de leefbaarheid gehad. De renovatie heeft tijdelijk de leefbaarheid verslechterd: mensen hebben geklaagd vanwege rotzooi, etc. Een extra effect van de renovatie in de wijk is echter dat het voor binding tussen buurtbewoners heeft gezorgd en de sociale samenhang in de straat er door verbeterd is. Een bewoner vertelt:

*“En nou loop je gewoon van hè hoever ben jij en hoever ben jij en dan krijg je toch contact en nou heb je een hele hechte groep, dus het is nu zo leuk eigenlijk dat ik nu zelf ook besloten heb om een straatfeest te organiseren, dus zo leuk is het geworden.”(E11)*

Bovendien hebben de woningcorporaties en professionals door de renovatiewerkzaamheden veel beter zicht gekregen op haar bewoners, eventuele probleemsituaties e.d. Er zijn allerlei problemen zichtbaar geworden die o.a. doordat deze vanwege renovatiewerkzaamheden achter de voordeur tevoorschijn kwamen.

Een andere positieve ontwikkeling voor de wijk is dat wijk meer actieve bewoners heeft gekregen: er is een steunpunt gekomen in 2007, waar mensen met klachten en vragen terecht kunnen, de wijkkrant wordt gemaakt en activiteiten worden georganiseerd. De wijkactiviteiten vergroten volgens

sleutelinformanten de saamhorigheid in de buurt en hebben een positief effect op beleving en de leefbaarheid van de wijk.

*“En ik zeg ook al, en mede door de gezamenlijke wijkfeesten... we hebben opschoondagen, twee keer per jaar ... wij hebben de veegactie, die is om de twee maanden en we merken ook na twee jaar dat dat zijn vruchten af begint te werpen. Als je omgeving schoon is, heb je ook gevoelsmatig een ander gevoel, een andere beleving van de wijk. Je merkt wel dat dat heel erg speelt.” (E6)*

Bovendien is er de vadergroep. Dit is een bottom-up up initiatief van vaders uit de buurt en sinds 2,5 jaar, met name in het noordwestelijke deel, actief. Zij maken elke avond een ronde door de wijk, houden de achterpaden schoon, spreken overlastgevende jongeren en hun ouders aan, maar ook kinderen die laat op de avond nog op straat zijn brengen ze terug naar huis en spreken de ouders aan. Ze voetballen met jongeren die voorheen voor overlast zorgden. Verder ziet een sleutelinformant nieuwe sociale structuren ontstaan en sociale controle waarbij oude bewoners letten op nieuwe bewoners. Die controle volgt veelal etnische lijnen.

Er blijven volgens de sleutelinformanten desondanks nog meer trekkers nodig en met name in het noordwestelijke gebied. Ook kan de samenhang tussen de verschillende actieve groepen en initiatieven nog beter.

Ook worden de professionals die momenteel actief zijn in de wijk zoals de wijkcoördinator en de sociaal werkster positief gewaardeerd. Ook verloopt de samenwerking tussen de partners (politie, sociaal werk, buurtcoördinator, woningcorporaties, etc) sinds drie jaar veel beter.

Een andere sleutelinformant geeft aan dat de professionals in de wijk veel meer op straat zijn, bij mensen langs gaan, oftewel zichtbaar zijn. Dit maakt het voor buurtbewoners makkelijker om hen aan te spreken. Dit heeft volgens haar een effect op de tevredenheid van bewoners met de leefbaarheid in de wijk.

*“Ja, misschien toch omdat het wel beter gaat in de wijk, hè, omdat we met z'n allen de schouders eronder gezet hebben en dat je ziet dat er van alles los komt, dat er allerlei activiteiten zijn, dat mensen elkaar beter kennen, elkaar beter aanspreken, ga zo maar door. Dat het dus prettiger is om daar te wonen.” (E9)*

Per deel van de wijk verschillen de onderwerpen waarover zij wordt aangesproken.

*“Wat hier [in het noordwestelijke deel] vooral leeft denk ik is van: hoe kom ik vandaag de dag door? Belangrijk dat ze een dak boven hun hoofd hebben, maar ze zien niet echt bezig met hogere doelen, laat ik het zo zeggen. Dat is echt every day life. Ja, bij veel wel. En hier is het toch meer, en dat merk je hier ook, dat ze zich hier meer druk maken over... hun tuin of hun auto, hè, snap je? Dat is gewoon, ze hebben het daar iets beter.. Ja, als ik klachten krijg over zwerfvuil en over iemand die zijn tuin niet goed bijhoudt, dan komt het meestal uit het wat betere deel van de buurt. [Vanuit het relatief slechtere deel komen] minder klachten sowieso. Hooguit eens een keer een vraag of er een speeltuintje of een speeltoestel geplaatst kan worden, dát hè of een trapveldje dat dat verbeterd wordt.” (E9)*

Ook actieve bewoners geven aan dat de samenwerking van professionals is verbeterd en effect sorteert. Zeven jaar geleden bestond er volgens een bewoner nog veel meer wantrouwen in de gemeente en in de professionals, omdat men in het verleden vaak teleurgesteld was omdat beloftes niet werden nagekomen. Inmiddels is dat bij een deel van de bewoners aan het veranderen. De geïnterviewde bewoners geven aan dat de wijk sinds twee of drie jaar verbeterd is onder andere vanwege de toegenomen aandacht, dat het er rustiger is geworden en men zich er beter voelt.

In verschillende bronnen wordt aangegeven dat veiligheid sinds drie jaar een dominant beleidsthema is geworden. In de AD veiligheidsmeter scoorde de wijk heel slecht (rond 2009).

In de buurtanalyse van het Noord-westelijke deel wordt aangegeven dat het deel slecht scoort op veiligheidsaspecten uit de buurtthermometer, *“met een verontrustende ontwikkeling in 2010 in vergelijking met 2008 op woninginbraken, vandalisme, geweld en geluidsoverlast”* (Buurtanalyse Vlokhoven 2012, p. 2).

De politie geeft aan vooral melding van vernielingen, problemen met de jeugd, of sociale problemen als psychische problemen en huiselijk geweld binnen te krijgen (Politie Brabant, Zuid-Oost 2012). Volgens een professional hangt dit duidelijk samen met het relatief grote aandeel bewoners met (meervoudige) problematiek in de wijk.

*“Maar goed, dan zie je ook, in deze wijk zitten vrij veel mensen met een laag IQ, laat ik het zo zeggen. En verschillende met een kort lontje. dan, maar dan merk je wel dat dat heel veel impact heeft op een wijk.”* (E7)

Een sleutelinformant zegt dat hij het aandeel bewoners met problemen ziet toenemen vanwege de crisis, maar ook doordat er minder begeleiding of opvang beschikbaar is van bijvoorbeeld psychiatrische patiënten, etc.

Al met al verbaast het de professionals en bewoners dan ook niet dat drie van de EW-gebieden in het noordwesten liggen waar de meer kwetsbare bewoners wonen. In die EW-gebieden *“wonen inderdaad bewoners met problemen mensen met schulden, iemand die hennepwekerij had, of jongeren, oudere kinderen die overlast geven en speelveldje domineren.”* (E7) (De EW-gebiedjes in met name het zuiden en oosten worden niet herkend als gebieden waar een omslag heeft plaatsgevonden.)

Volgens de sleutelinformanten was er vijf jaar geleden sprake van veel jeugdcriminaliteit en inbraken. De afgelopen twee jaar zijn deze flink omlaag gebracht volgens de sleutelinformanten.

Een ander overlastprobleem in de wijk betreft parkeeroverlast vanwege het invoeren van betaald parkeren op het winkelcentrum in 2010. Het

industrieterreintje is verder ook een kwetsbare plek in de wijk. Het is een vervallen, anoniem stukje waar overlast is en mensen zich onveilig voelen (Buurtanalyse Vlokhoven 2012). De twee EW-gebieden in het noordoosten van de wijk liggen aan de rand van dit terrein.



Buurt in beeld: Omgeving Samarialaan, juni 2012 (Vlokhoven)

Het dominante probleem in de wijk is volgens alle respondenten de 15plus-jeugd. Ook in de buurtanalyses (2012 en 2010) wordt aangegeven dat professionals, buurtbewoners, ouders moeite hebben hangjongeren te bereiken en dat er een gecriminaliseerde ganggroep is (Samarialaan) “waarvan de oudste leden wel bereikbaar maar niet meer beïnvloedbaar zijn door professionals” (Buurtanalyse Vlokhoven 2012, p. 3).

Volgens één van de buurtbewoners bereikte de jongerenoverlast vijftien jaar geleden al een hoogtepunt.

*“Toen was het iedere avond hommeles in de wijk hoor...Die grootschalige rellen is echt in het verleden geweest toen wij dus ontstaan zijn... of het wijkoverleg opgericht hebben, zestien, zeventien jaar geleden. En dat was met name Samarialaan, weer die verrekte Samarialaan, hele groepen jongeren gingen midden op de weg staan 's avonds en die hielden auto's tegen en intimideren en ramen inslaan en noem maar op, allemaal dat soort dingen. Messentrekkerij is er geweest af en toe is er geschoten geweest, is er vermeld. Ja. Toen was het echt raak...” (E6)*

Sindsdien is de situatie verbeterd, maar name vier/ vijf jaar geleden waren er weer veel problemen met jongeren hetgeen veel impact had op de wijk.

Het merendeel van de jongeren was van Marokkaanse afkomst volgens de respondenten. De politie kreeg veel meldingen van overlast, dealpraktijken. De opbouw van de wijk met haar hoofdstraten en daarachter vele pleintjes, achterpaden, maakten het bovendien moeilijk de groep op heterdaad aan te pakken. Een buurtbewoner vertelt:

*“Rondhangen, heel veel lawaai maken, drugs dealen. Erg moeilijk te bewijzen, maar je ziet het, ze komen met scooters, met auto's, jongens met heel dikke BMW's dat soort dingen. Veel overlast. Er is hier een paar keer een raam ingegooid...Ja, ze deden wat ze wilden. Die zitten daar met 20*

*jongens, met scooters en brommers, zien de politie aankomen en ze zijn weg, dan kun je er niks meer aan doen. Nee dat was niet prettig voor de mensen in de omgeving van het probleem. Er zijn een paar mensen hier verhuisd.” (E8)*

Sinds twee of drie jaar lijkt het beter te gaan. Een bewoner vertelt dat de overlast van de jeugd eerder voor mensen in de buurt nog weleens een reden was om te vertrekken, maar dat hij dat nu weinig hoort. Ook andere bewoners zagen tot zo'n acht, negen jaar geleden meer mensen dan momenteel vertrekken vanwege de overlast van de jongeren en de achteruitgang van de buurt.

De kentering lijkt vooral te danken aan de oprichting van de vadergroep. Hun inzet wordt door alle sleutelinformanten zeer geprezen.

*“Die gaan een aantal avonden de straat op. En als de kinderen iets doet wat niet mag, dan gaat dat direct naar de ouders. Bij een Marokkaans of Turk persoon kun je dat doen, en dat werkt veel en veel beter. En je merkt dat er veel en veel minder overlast is in de omgeving. Dat werkt echt goed. ..Sinds de vadergroep is begonnen hebben wij persoonlijk minder last. ..Waar we bang voor zijn is dat het verplaatst. Maar ik denk nu met de vadergroep, dat we weten wie de probleemveroorzakers zijn, dat we de ouders kunnen aanspreken. En dat is de oplossing, niet laten verplaatsen, maar pak het probleem aan... dat is de laatste 2, 3 jaar. Het is nu rustiger in de wijk. Het voelt veel beter, er is meer aandacht.”(E6)*

Ook hebben zij samen met o.a. de Gemeente Eindhoven in 2011 een prijs gewonnen met het gezamenlijke initiatief 'Allemaal opvoeders' waarbij een netwerk van (veelal Marokkaanse) ouders, professionals en vrijwilligers is gerealiseerd.

De sociale controle lijkt versterkt hetgeen ook positief is op het aandeel woninginbraken dat volgens sleutelinformanten zeer sterk gedaald is de afgelopen twee jaar in Vlokhoven.

*“Er zijn veel wijken die jaloers zijn op de woninginbraakcijfers van Vlokhoven, ja.”*

*“Maar ik heb ook het idee dat je daar ook meteen gekend bent of je wordt gevolgd, ik weet het niet, maar je bent daar niet happy als inbreker. Er zijn een aantal mensen die houden gewoon alles in de gaten.”*

*“Ja, je valt meteen op als zijnde; “hey je bent niet onze wijk!”. En er zijn een aantal mensen die ook in zo'n vadercomité zitten, die stappen gewoon naar zo iemand toe en wat doe jij hier?” (E3 & E1)*

Ook de politie surveilleert de laatste jaren meer in de wijk.

#### **5.1.4 Reputatie**

Verschillende sleutelinformanten is gevraagd de wijk te typeren. Een veel genoemde typering is achterstandswijk en allochtonenwijk. Ook binnen Eindhoven staat de buurt al jarenlang zo bekend.

*“Lange tijd, ik zit nu vier jaar in de functie en toen ik er kwam werd Vlokhoven echt gezien als eh een beetje een achterstandsgebied,*



*problemen, niemand wil er wonen, slecht verzorgde voortuinen, gordijnen die dicht hangen eh..., volks, eh, daar wil je toch niet wonen. Zo werd het gezien bij ons. In mijn beleving.” (E12)*

Volgens een bewoner had de wijk toen hij net was gebouwd redelijk wat aanzien; er woonden mensen met een baan vaak bij Philips. Volgens hem is de status van de wijk daarna afgegleden en staat het al zo'n 25 jaar bekend als volksere wijk, als B-wijk (E6)

Volgens veel sleutelinformanten is het imago erger dan de werkelijke situatie.

*“Nou, wat ik heel frappant vond was dat iedereen riep van tevoren van: oh, ga jij in Vlokhoven werken? Oh verschrikkelijk! Dit en dat. En lastige buurt en zo, maar dat viel mij dus heel erg mee, want ik had direct een klik met de mensen daar, de bewoners die actief waren, dus dat hielp heel erg en ik vond het eigenlijk wel meevallen, want de verhalen waren veel erger dan de praktijk. Nou, dat het één grote criminele bende was en er lastige mensen zouden wonen en.. dat eigenlijk. Ja, gewoon een achterbuurt, hè. Ja, wat je je daarbij allemaal kan voorstellen, maar dat viel reuze mee.” (E9)*

Sleutelinformanten geven aan dat vooral het gebied bij Samarialaan al heel lang “een begrip” is. *“Zolang ik dit werk doe in Eindhoven is de Samarialaan al een begrip: en dat is lang: 37 jaar.”(E3)*. Dit lijkt ook in mindere mate te gelden voor de Veelakker.

Opvallend is dat op twee woningen die te huur kwamen op de Samarialaan - dat als een impopulaire plek om te wonen wordt gezien- de woningcorporatie in 2011 en 2012 enorm veel reacties kreeg van geïnteresseerden. Volgens een sleutelinformant is de wijk sinds twee jaar een vrij gewilde wijk geworden om te wonen. Volgens de sleutelrespondent reageren er vooral niet-westerse allochtonen op de woningen die zelf uit een andere achterstandswijk komen en Vlokhoven als een stap omhoog op de wooncarrièreladder zien. De wijk kent verder veel faciliteiten en veel groen.

*“Het zijn met name mensen van niet-Nederlandse afkomst. Wél de mensen die uit een achterstandswijk komen. Die willen naar Woensel-Noord. Want van oudsher was het een wat nettere wijk. We hebben een renovatie gehad, dus de technische staat is wel oké. Die zie je veel, tweede generatie, politieagentjes zeg ik altijd en eh succesvolle shoarmaboertjes, mensen die bij de gemeente werken of bij de coöperatie. Eh, maar ook de wat jongere Nederlandse die gewend zijn op te groeien in een multiculturele samenleving. Dat is wel heel typisch. Ja.” (E12)*

Er hebben in Vlokhoven enkele incidenten plaatsgevonden die in ieder geval tijdelijk impact hebben gehad op de veiligheidsbeleving van haar bewoners en aandacht in de media.

Er is zo'n vier jaar geleden een moord gepleegd op het industrieterrein wat volgens sleutelinformanten het gevoel van veiligheid van bewoners tijdelijk heeft verslechterd.

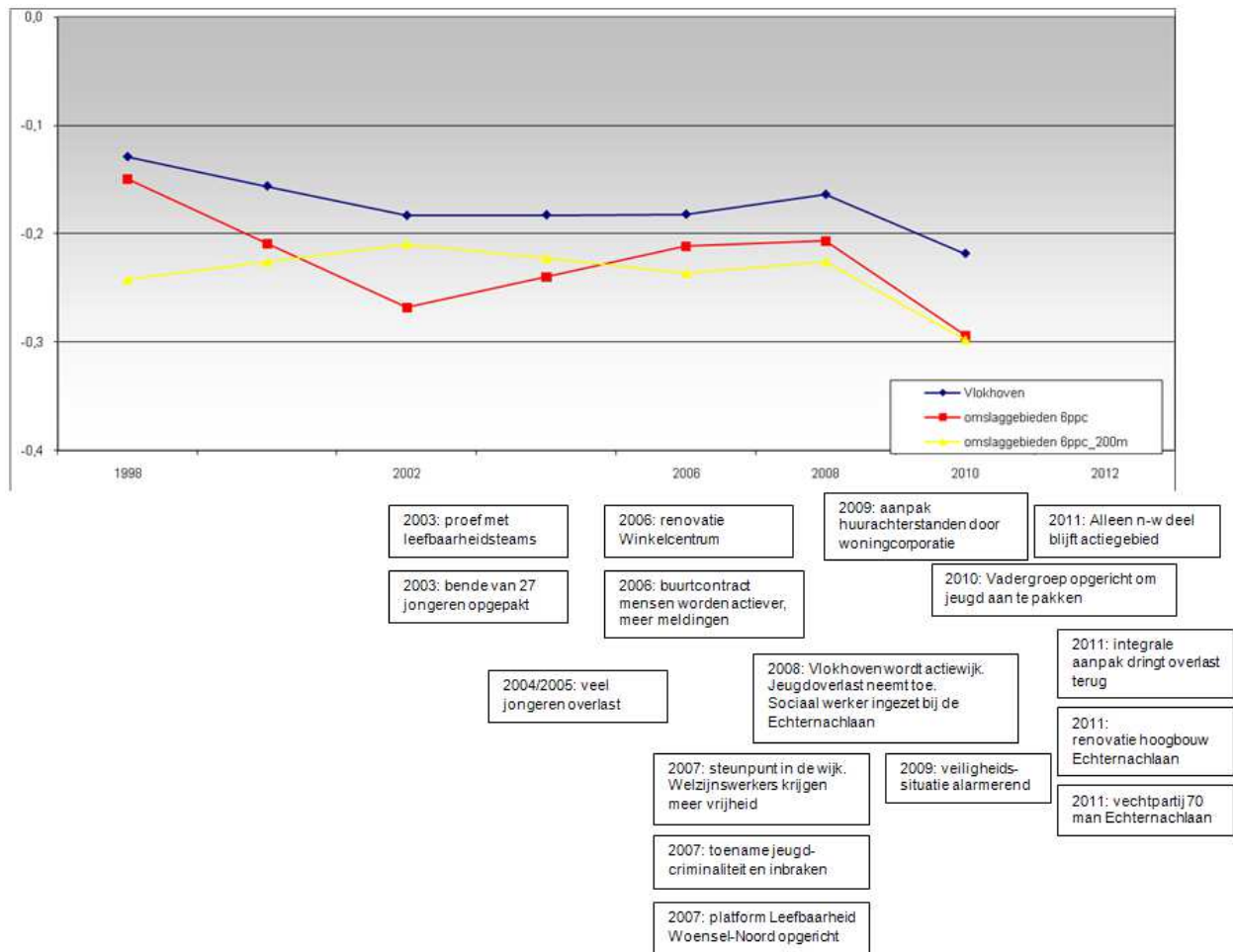
*“Ja. Kijk en als je zo’n incident in een keer ‘moord’ erbij hebt staan, dan denk je bij je eigen, Jezus Mina wat is daar aan de gang? Dat is gewoon een of andere mafkees die is gekomen en die heeft er eentje kapot geschoten omdat hij daar ruzie mee had en die is weer vertrokken. Zo simpel is het, ja. .. Het geheel geeft een behoorlijke impact. Het staat in de krant een paar dagen en dan loopt er een onderzoek en dan zijn de mensen er heel erg bij betrokken.” (E3)*

Ook vond er drie of vier jaar geleden een grote vechtpartij plaats tussen twee groepen jongeren die elkaar naar het leven stonden wat door de heftige berichten in de media de bewoners heeft doen opschrikken.

In 2011 is de postcodeloterij gevallen in een deel van Vlokhoven-Zuid. Dit heeft ertoe geleid dat een enkeling een besloten een huis te kopen in de wijk, en tot de aanschaf van luxere goederen, maar heeft verder volgens de sleutelinformanten geen wezenlijk effect gehad op de wijk of haar reputatie. Vorig jaar is er in oktober een wijkfeest uit de hand gelopen.

## **5.2 Conclusie**

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk werd aangegeven, hebben RIGO/Atlas voor Gemeenten in hun eigen analyse Jagershoef met Vlokhoven gecombineerd. Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten is het aandeel niet-westerse allochtonen in Jagershoef en Vlokhoven na 2002 versneld toegenomen. De wijken hebben echter geen versnelling in de relatief negatieve ontwikkeling van hoogopgeleiden en leefbaarheid doorgemaakt. (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122)



**Figuur 5.2: De ontwikkeling van de leefbaarometerscore en gebeurtenissen in Vlokhoven, 1998-2010**

Bron: RIGO en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

Wanneer we naar de leefbaarometerscores van Vlokhoven kijken, zien we dat deze beneden het landelijk gemiddelde ligt. Voor zowel Vlokhoven in zijn geheel als voor de 6ppc-gebieden en de 6ppc-200m-gebieden zien we echter geen versnelde negatieve ontwikkeling vanaf 2006. Wel is een versnelde ontwikkeling zichtbaar voor alle onderscheiden gebieden na 2008. De scores van de door RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden 6ppc- en 6ppc-200m-gebieden scoren slechter op de Leefbaarometerscore dan de gehele wijk. Oftewel dit lijken de zwakkere gebieden in de wijk.

Op basis van onze casestudy, waarbij we de hele wijk in ogenschouw nemen, kunnen we concluderen dat Vlokhoven de afgelopen jaren met veel problemen te kampen heeft gehad die invloed hebben gehad op de leefbaarheid in de wijk. Echter de afgelopen twee jaar is er op diverse vlakken een verbetering zichtbaar.

Er was zo'n vier à vijf jaar geleden veel overlast van de 15plus-jeugd hetgeen volgens sleutelinformanten destijds een deel van haar bewoners heeft doen vertrekken. Deze overlast is de afgelopen twee jaar volgens respondenten en buurtanalyses aan het verminderen.

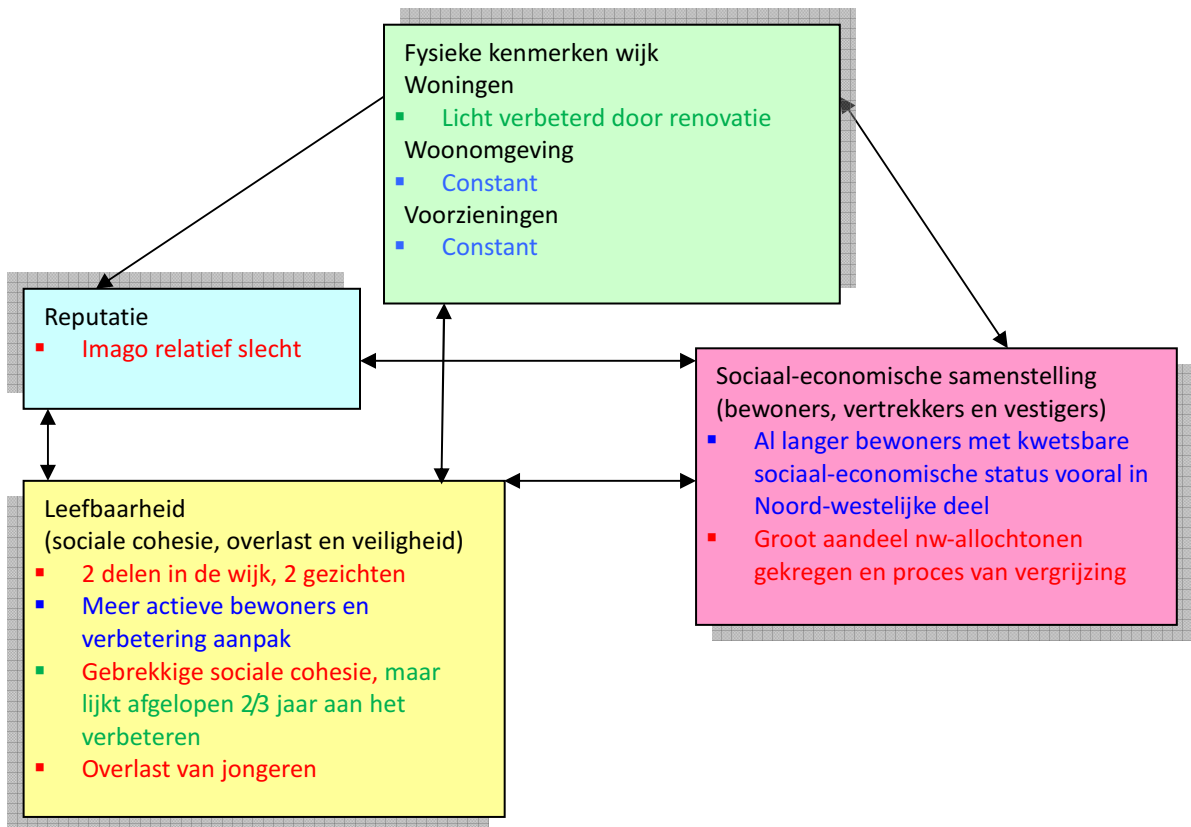
Ook waren er al een langere periode spanningen tussen de (veelal autochtone bewoners) die er al lang woonden en de niet-westerse allochtonen in de wijk. Het aandeel niet-westerse allochtonen is zeer hoog in vergelijking met de rest van Eindhoven en is de afgelopen jaren versneld gestegen. Echter de hiermee gepaard gaande spanningen lijken echter over haar hoogtepunt heen.

De buurt kent verder vooral in het noordwesten van de wijk een groot aandeel mensen met een kwetsbare achtergrond. Dit deel kampt met een gebrekkige sociale cohesie, verloedering en overlastproblemen. Bovendien is de reputatie van de wijk niet positief te noemen. Het wordt binnen Eindhoven al jarenlang en nu nog steeds als achterstandsbuurt gezien. Dit zorgt dat er nog steeds een selectieve instroom is in de wijk.

De Gemeente Eindhoven signaleerde in haar eigen studies dat Vlokhoven in een gevarezone zat en heeft (een deel van de wijk) sinds 2008 tot actiegebied gemaakt. Dit lijkt haar vruchten af te werpen: de extra inzet in de wijk en een verbeterde en intensievere samenwerking tussen partners heeft volgens de sleutelinformanten een positief effect op de aanpak van problemen in de wijk. Verder heeft een bottom-up initiatief van vaders in de wijk sinds twee jaar een positief effect op de jeugdoverlast, de ervaren veiligheid en de leefbaarheid in de wijk.

De fysieke kwaliteit van de woningen en woonomgeving is de afgelopen elf jaar weinig veranderd en wellicht zelfs iets verbeterd vanwege twee renovatieslagen in de afgelopen vijf jaar.

De relatief goede fysieke kwaliteit van de wijk en de ondernomen acties, lijken ervoor gezorgd te hebben dat de wijk ondanks de afgenomen veiligheid, een toename van niet-westerse allochtonen en daarmee gepaard gaande toename van spanningen niet in een vervalspiraal terecht is gekomen. Op basis van de casestudy zou Vlokhoven als een wijk getypeerd kunnen worden die een tijd lang in een negatieve spiraal heeft gezeten, echter de laatste paar jaar hier weer uit aan het klimmen is. Deze positieve ontwikkelingen zijn tot op heden nog niet terug te zien in de ontwikkeling van de Leefbaarometerscores voor de wijk. Wellicht dat dit wel het geval zal zijn voor de nieuwe Leefbaarometerscores over 2012 die in 2013 zullen verschijnen.

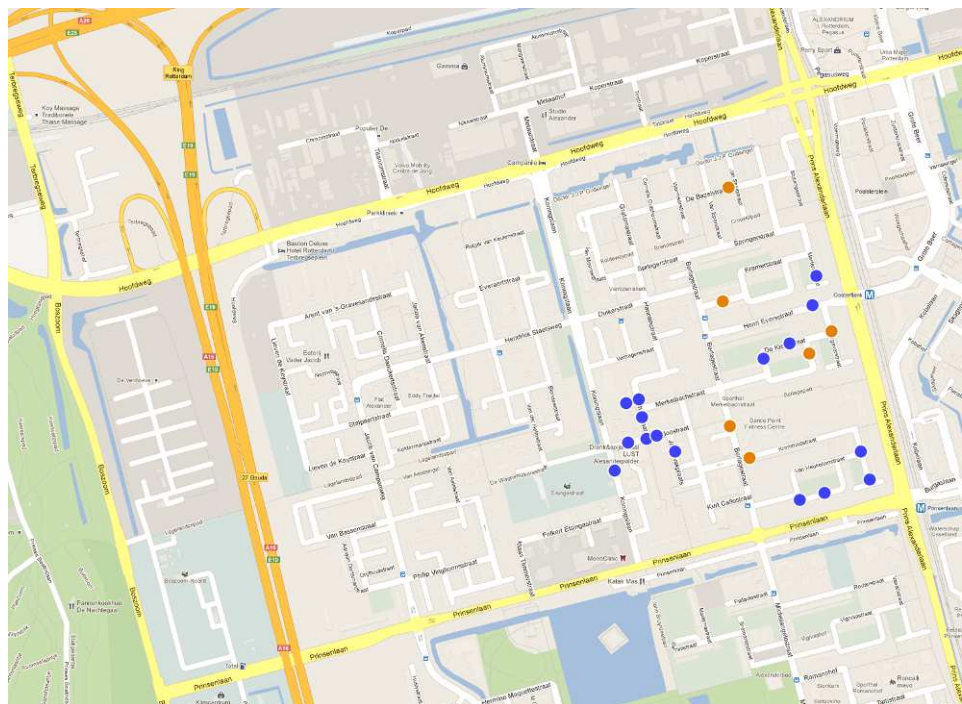


Figuur 5.3: Leefbaarheidsschema Vlokhoven



## 6.1 Inleiding

Het Lage Land is een wijk gelegen in de deelgemeente Prins Alexander in het oosten van Rotterdam. Op de Sociale Index 2012 van Rotterdam scoort Het Lage Land een 6,4. Dit is iets lager dan het gemiddelde in de deelgemeente Prins Alexander (6,6) maar hoger dan het Rotterdamse gemiddelde van 5,5. In 2002 bevonden een aantal gebieden binnen Het Lage Land zich in een omslagzone. De voorspelling was dat deze gebieden in Het Lage Land binnen een aantal jaar in verval zouden raken. Uit het onderzoek 'Omslagpunten nader onderzocht' van RIGO/Atlas voor Gemeenten kwam echter naar voren dat Het Lage Land zich aan deze voorspelling heeft kunnen onttrekken. Tegen de verwachting in heeft Het Lage Land zich positief ontwikkeld en is de verwachte neerwaartse spiraal uitgebleven (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122).



**Afbeelding 6.1: Het Lage Land met omslagzones (6ppc=oranje, 6ppc-200m= blauw)**  
Bron: Google, bewerking Risbo

De EW-gebieden (6ppc-200m, aangegeven met blauwe stippen) bevinden zich vooral in het oostelijk deel van Het Lage Land rondom de gebieden waar veel sociale huurwoningen staan (zie afbeelding 6.1). De woningen in deze straten zijn veelal sociale huurwoningen. Ook zien we een groot aantal EW-gebieden

ten noorden van het Samuel Esmijerplein. Drie van de EW-gebieden (Pc6) liggen op of aan de Michelangelostraat.

## 6.2 Schets van de wijk Het Lage Land

Het Lage Land ligt in het oosten van Rotterdam. De wijk is gebouwd in de jaren '60 en bestaat voornamelijk uit laagbouw en een aantal galerijflats (met gemiddeld vier à vijf verdiepingen). De wijk wordt omgeven door later gebouwde wijken. Het Prinsenland (eind jaren '80), Oosterflank (jaren '80) en het Kralingse bos. In het zuiden van de wijk, tussen Het Lage Land en Prinsenland in, ligt Oud-Prinsenland. Dit deel van de deelgemeente Prins Alexander is evenals Het Lage Land in de jaren '60 gebouwd.



**Afbeelding 5.1: Het Lage Land, omgeving Rotterdam**  
Bron google, bewerking Risbo

Het Lage Land is ruim en overzichtelijk opgezet met brede wegen en veel groen. De eerste inwoners van de wijk waren veelal autochtone gezinnen. Het prettige leefklimaat in de wijk heeft als gevolg dat veel van de oorspronkelijke bewoners zo lang mogelijk in de wijk blijven wonen. Hierdoor kent de wijk de laatste jaren toenemende vergrijzing, wat leidt tot een vergroting van de mutatiegraad en tot een instroom van nieuwe bewoners.

In het midden van de wijk, van noord naar zuid, loopt de Koningslaan. Deze laan vormt de grens tussen het oostelijk en westelijk deel van de wijk. Het westen van de wijk wordt gekenmerkt door een groot percentage eengezinskoopwoningen. Het oosten van de wijk bestaat voor een groot deel uit sociale huurwoningen. Het oosten van de wijk is sociaal economisch gezien zwakker dan het westelijk deel. Doordat alle gevonden omslagpunten zich in het oostelijk



deel van Het Lage Land bevinden ligt de focus in dit hoofdstuk vooral op dat gebied.

Een rode draad in de ontwikkeling van de wijk de afgelopen tien jaar is de uitvoer van de wijkvisie. Rond de eeuwwisseling begon de wijk tekenen van slijtage te vertonen. Tegelijkertijd gaven woningcorporaties bij de deelgemeente aan dat zij het gebied verder wilden ontwikkelen. In navolging van deze gebeurtenissen hebben deelgemeente en corporaties een plan opgezet om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Dit resulteerde in de 'Wijkvisie'. Woningcorporaties zouden gaan investeren in de woningen en de deelgemeente in de groenvoorziening en infrastructuur. Dit plan bevat zestien projecten die het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk als doel hadden. Met de uitvoer van de wijkvisie wilde de deelgemeente de problemen in de wijk op meerdere fronten tegelijk aanpakken. Een sleutelfiguur vertelt hierover:

*“De plannen in de wijkvisie richten zich op de groenvoorziening, infrastructuur, voorzieningen en woningvoorraad. Dat richtte zich vooral op versterking van de woningvoorraad toen, dus de aanpak, slopen en optoppen en renoveren van bestaande woningen. En daar waar het niet meer kon, is er toch ook veel sloop-nieuwbouw geweest. Dat heeft allemaal behoorlijk een behoorlijk programma opgeleverd.” (L1)*

### 6.2.1 Fysieke kenmerken wijk

In Het Lage Land is er een dominantie van bouw uit de jaren '60, daarnaast is er in het oostelijk deel van de wijk een groot percentage sociale huurwoningen die zich voornamelijk in de galerijflats bevinden (de zogenaamde 'stempels'). Uit gegevens van het CBS blijkt dat het percentage koopwoningen tussen 2004 en 2011 toegenomen is. In 2005 was 35 procent van de woningen in de wijk een koopwoning en 65 procent was een huurwoning. In 2012 is 42 procent van de woningen in Het Lage Land koop en 58 procent huur. Uit dezelfde gegevens blijkt dat het aandeel huurwoningen dat in het bezit is van woningcorporaties de laatste jaren afneemt. We zien dus een verschuiving in Het Lage Land: het aandeel huurwoningen neemt af terwijl het aandeel koopwoningen toeneemt. Tijdens de periode 2002-2010 is er door de woningcorporaties veel geïnvesteerd in sociale huurwoningen. Vooral de flats in het oostelijk deel van de wijk, aan de Van Heukelomstraat, Kromhoutstraat, Klerkstraat en Kramerstraat, zijn grondig gerenoveerd. In afbeelding 5.1 is een plattegrond van de buurt weergegeven met daarop aangegeven de locatie van de EW-gebieden en de ingrepen in de periode 2002-2012. Deze renovaties gebeurden in het kader van de wijkvisie.

Een aantal flats werd gestript en daarna opnieuw (ruimer) ingedeeld zodat een andere hoger segment van de woningmarkt bediend werd. Daarnaast zijn een aantal flats 'opgetopt'. Op vier bestaande laagbouwflats zijn per flat twee verdiepingen toegevoegd (Kramerstraat, Klerkstraat).



Buurt in beeld: Opgetopte flat aan de Klerkstraat, juni 2012 (Het Lage Land)

Naast renovatie van bestaande woningen is er ook nieuwbouw uitgevoerd. In de Duikerstraat is in 2011 een seniorenflat opgeleverd.

Veel gesproken bewoners vinden dat de wijk er beter is uit gaan zien door de renovaties en het werk aan de flats. Door vernieuwing, nieuwbouw en renovatie is de samenstelling van de woningvoorraad in Het Lage Land verbeterd. In een interview vertelt een sleutelfiguur dat de bewoners aanvankelijk niet warm liepen voor de plannen van de deelgemeente. Zij waren bang dat de wijk zou veranderen of dat ze niet meer terug konden komen in hun wijk na de renovaties.

*“Ja bewoners die de hele boel gewoon niet vertrouwden en eigenlijk ook zeiden van het is toch goed zoals het is. En onze filosofie was steeds van dat was ook echt de boodschap die we steeds uitdroegen, het is niet slecht met de wijk, maar we moeten voorkomen dat het gaat afzakken, want nou ja, daar was zo’n soort idee van dat zou wel kunnen gebeuren”.*  
(L3)

Op een aantal plekken in de wijk zijn sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Aan de Prinsenlaan/Koningslaan zijn een aantal verouderde bedrijfspanden gesloopt en nieuwe kantoren gebouwd. Tussen 2008 en 2010 werd de flat aan de Duikerstraat gesloopt. De sloop van de flat stond sinds 2004 op het programma, weerstand van winkeliers die onderin de flat gevestigd waren, zorgde echter voor vertraging. Ondanks de protesten zijn veel winkeliers al een aantal jaar voor de sloop weggetrokken toen de plannen bekend werden. Hierdoor ontstond leegstand en een verwaarloosd straatbeeld.



Buurt in beeld: Leegstaande flat aan de Duikerstaat voor sloop, 2008 (Het Lage Land)

In 2010 zijn een aantal woningen voor ouderen gesloopt waar nieuwbouw voor in de plaats is gekomen. De sloop vond plaats rondom gebieden die zich in een omslagzone bevonden.

Over het algemeen is er in Het Lage Land veel groen. Naast een aantal groenstroken in de wijk ligt Het Lage Land dichtbij het Kralingse Bos en grenst het aan het Prinsenspark. Het eerste project dat werd uitgevoerd in het kader van de wijkvisie is de aanleg van de Parkas in 2004. De Parkas is een groenstrook die de wijk van noord naar zuid doorkruist. De Parkas ligt ingeklemd tussen de Jacob van Akenstraat en de Van der Helmstraat. De grond waar de Parkas gerealiseerd is, was in het oude bestemmingsplan gereserveerd voor een uitbreiding van de metroverbinding. Deze plannen zijn echter komen te vervallen waardoor de grond beschikbaar is gekomen voor verdere ontwikkeling. In de Van Heukelomstraat is in de periode 2008-2010 een zogenaamde 'wadi' gerealiseerd.<sup>20</sup> Dit werd tegelijkertijd gedaan met het opknappen van de flat in dezelfde straat.

In Het Lage Land zijn drie winkelcentra. Het grootste winkelcentrum bevindt zich rond het Marinus Bolkplein en het Samuel Esmijerplein (winkelcentrum 'Het Lage Land'). Een ander winkelcentrum is gelegen aan het Jacob van Campenplein. Het derde winkelcentrum is in de onderzochte periode verdwenen, dit bevond zich onderin de flat aan de Duikerstraat die in 2008 werd gesloopt. Vooral het verdwijnen van de supermarkt die hier gevestigd was, is voor veel ouderen in de directe omgeving een negatieve ontwikkeling geweest.

---

<sup>20</sup> Een regenwater infiltratievoorziening.

Uit de gesprekken met verschillende sleutelfiguren bleek dat het overeind houden van de winkelcentra in Het Lage Land één van de zorgen van de deelgemeente is. De meeste supermarkten lopen goed maar de kleinere winkels hebben moeite overeind te blijven. De nabijheid van de overdekte winkelcentra Alexandrium I, II en III en de goede verbinding met de stad zorgen ervoor dat de veel bewoners van Het Lage Land buiten de wijk hun inkopen doen.

Uit gesprekken met de gemeente bleek dat er de laatste jaren beleid is ontwikkeld dat erop is gericht om het winkelcentrum aan 'Het Lage Land' te versterken in plaats van de andere winkelcentra aan de rand van de wijk. Dit komt:

*“Doordat het winkelcentrum Het Lage Land het beste floreert. Er wordt nadrukkelijk gekozen voor het in stand houden van het winkelcentrum Het Lage Land en die andere [winkelcentra om] daar niet heel erg hard aan te werken die ook in stand te houden, omdat dat eigenlijk vechten tegen de bierkaai is.” (L1)*

Dit beleid heeft een nadelig gevolg voor de andere winkelcentra in de wijk. Een ander winkelcentrum, aan het Jacob van Campenplein, wordt overeind gehouden door de supermarkt die op het plein gevestigd is. Veel andere winkels staan leeg. Een sleutelfiguur vertelt over het winkelcentrum aan het Jacob van Campenplein:

*“Ja dat gaat achteruit en dat gaat steeds verder achteruit en dat bestaat nog dankzij de supermarkt.” (L1)*

De supermarkt aan het Jacob van Campenplein is in 2008 uitgebreid om zo de positie van de supermarkt te versterken. Ook de winkels aan het Marinus Bolkplein zijn opgeknapt en uitgebreid. Uit de gesprekken met bewoners en sleutelfiguren komt naar voren dat het voorzieningenniveau in de beleving van gesproken bewoners de afgelopen 10 jaar lichtelijk achteruit gegaan is of gelijk is gebleven. Een aantal bewoners vertelt dat de detailhandels/eenmanszaken langzaam verdwijnen. Daar staat tegenover dat een aantal grotere winkels, zoals een HEMA en Action, zich in de wijk hebben gevestigd.

Volgens een andere informant is het niveau van de basisvoorzieningen de afgelopen jaren aanzienlijk gedaald. Hierbij wordt vooral bedoeld op service. Het spreekuur met de wijkagent is bijvoorbeeld komen te vervallen, het aanspreekpunt van de woningcorporaties is uit de wijk vertrokken etc. Dit zou volgens deze respondent nadelig zijn voor de leefbaarheid in de wijk:

*“Men voelt het en men kan hun verhaal niet kwijt bij die vertrouwde punten waardoor op een gegeven moment de beleving van leefbaarheid, ja, minder, of meer aan het worden is. ....Dus leefbaarheid heeft alles te maken met de terugtrekkende beweging. Meer het verliezen van vertrouwen bij de overheid, van bewoners, door ook min of meer een terugtrekkende beweging was het, door de overheid. “ (L6)*

## 6.2.2 Sociaal-economische samenstelling van de wijk: bewoners, vertrekkers en vestigers

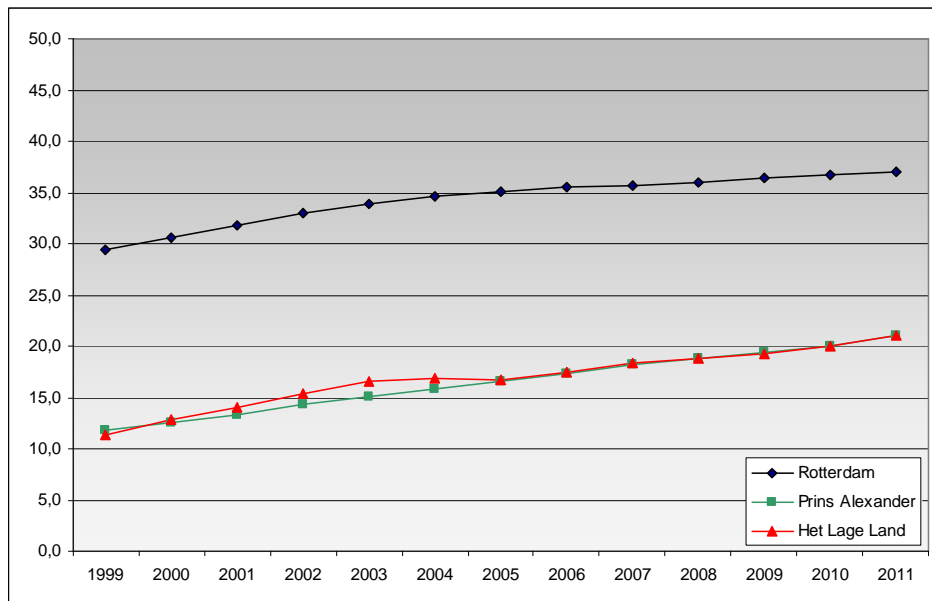
Kenmerkend voor de bevolkingssamenstelling van Het Lage Land is het grote aandeel 65-plussers en het grote aandeel inwoners van autochtone afkomst. In de woorden van een sleutelfiguur:

*“Het is blank en het zijn mensen die niet zo’n hoog inkomen hebben, maar daar verder ook niet zo over klagen, omdat ze dat gewoon accepteren. Ze Zitten er vaak al jaren, en zijn heel nuchter, dus het is, denk ik, een [wijk met een] vrij conservatieve bevolking. Er zitten veel kerken in verhouding. Mensen zijn ook in verhouding meer godsdienstig dan in andere wijken.”*  
(L3)

Uit cijfers van het Centrum voor Onderzoek en Statistiek Rotterdam (COS) blijkt dat bijna een kwart van de inwoners van Het Lage Land ouder dan 65 is. Het gemiddelde in de deelgemeente Prins Alexander is 19,2 procent. Uit dezelfde gegevens blijkt echter wel dat het aandeel 65-plussers in de wijk sinds 2006 afneemt (van 28 procent in 2006 naar 24,3 procent in 2012).

Lange tijd is de mutatiegraad in Het Lage Land erg laag geweest. Veel van de oorspronkelijke bewoners hebben inmiddels echter de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Hierdoor vinden er meer verhuizingen plaats. Veel van de nieuwbouw in de wijk bestaat daarom uit 55-plus en seniorenwoningen. De huizen die door de vergrijzing vrijkomen, worden opgevuld door veelal jonge gezinnen vanuit de stad.

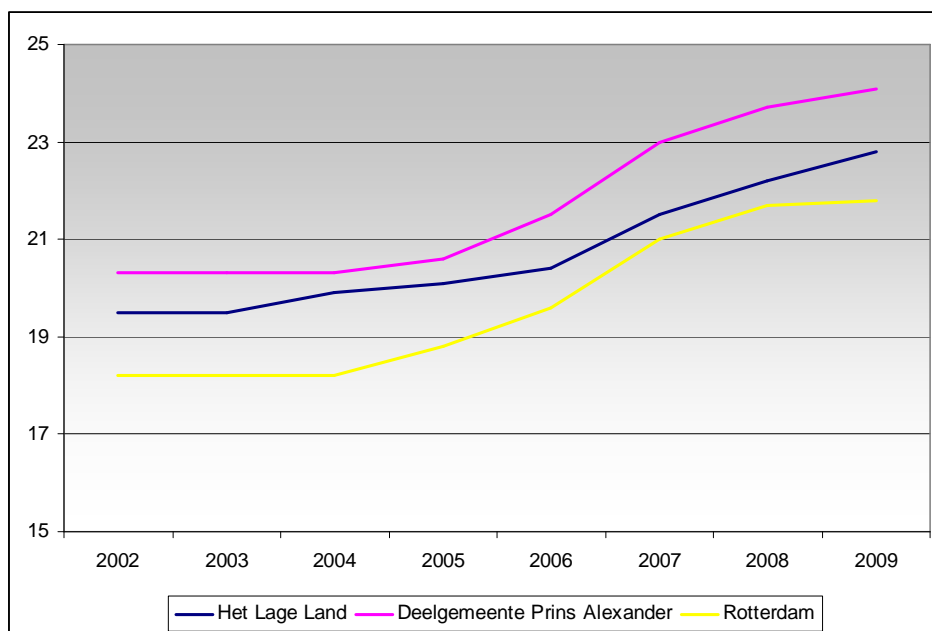
Uit gesprekken met bewoners kwam het beeld naar voren dat het aandeel niet-westerse allochtonen de laatste jaren toeneemt. In figuur 6.1 staat de ontwikkeling van het aandeel niet-westerse allochtonen weergegeven. We zien dat het aandeel niet-westerse allochtonen in Het Lage Land geleidelijk stijgt tussen 1999 en 2011. Het aandeel niet-westerse allochtonen lag in 1999 rond de 11 procent. In 2011 is dit aandeel gestegen naar circa 21 procent. Deze stijging loopt nagenoeg gelijk aan het gemiddelde in deelgemeente Prins Alexander. Het aandeel niet-westerse allochtonen in Het Lage Land blijft echter beduidend kleiner dan in Rotterdam gemiddeld.



**Figuur 6.1: Ontwikkeling van het aandeel niet-westerse allochtonen, 1999-2011 in percentages**

Bron CBS, bewerking Risbo

In figuur 6.2 staat de ontwikkeling van het besteedbaar huishoudensinkomen tussen 1999 en 2009 weergegeven voor Het Lage Land, deelgemeente Prins Alexander en Rotterdam. De cijfers in de figuur zijn gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. Uit de figuur blijkt dat het verschil in besteedbaar huishoudensinkomen in zowel de deelgemeente als de wijk hoger ligt dan gemiddeld in Rotterdam. Het besteedbaar huishoudensinkomen ligt in Het Lage Land echter lager dan gemiddeld in de deelgemeente.



**Figuur 6.2: Ontwikkeling van het besteedbaar huishoudensinkomen in euro's (x1000), 2002-2009, gestandaardiseerd<sup>21</sup>**

Bron: COS Rotterdam, bewerking Risbo

Onderdeel van de plannen in de wijkvisie was om het inkomensverschil tussen Het Lage Land en de deelgemeente te nivelleren. Om dit te bereiken vond er, zoals al eerder werd vermeld, nieuwbouw en renovatie van woningen plaats waarbij woningen van een duurder segment werden opgeleverd. Op deze manier werd geprobeerd mensen met een hoger besteedbaar inkomen de wijk in te trekken. Het lijkt er echter op dat deze doelstelling niet (of gedeeltelijk) behaald is. De woningen die bestemd waren voor het hogere segment werden moeizaam verhuurd en stonden vaak lange tijd leeg. Volgens een actieve bewoner hadden de woningcorporaties moeite om de gerenoveerde flats te vullen waardoor uiteindelijk de huren verlaagd werden.

*“Nou, achteraf moet nu de woningcorporatie zeggen dat het hele project van die vier op-topflats, een grote mislukking geworden is. Want, er wonen nu niet de mensen die er eigenlijk zouden komen. Want, ze hebben het dus, om het maar te kunnen verhuren, de huren verlaagd. Want het was bedoeld voor een hoger segment.” (L7)*

Ook valt uit figuur 6.2 op te maken dat het verschil in sociaal-economische status tussen Het Lage Land en de deelgemeente Prins Alexander niet kleiner is geworden in de afgelopen jaren. In de figuur is te zien dat vanaf 2005 het verschil in besteedbaar huishoudensinkomen tussen de deelgemeente en de wijk iets groter is geworden.

Een andere ontwikkeling in de bevolkingssamenstelling in Het Lage Land is de instroom van psychiatrische patiënten en de vestiging van maatschappelijke

<sup>21</sup> =gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden

opvang in de wijk. De woningcorporaties zijn sinds enige tijd verplicht om in een deel van hun woningen mensen te huisvesten die eerder psychiatrische problemen hebben gehad. Daarnaast is er in de Kromhoutstraat een vestiging van stichting Pameijer geopend. Hier wonen patiënten die in het verleden een Rechterlijke Machting hadden (bijvoorbeeld ex-tbs patiënten). Bewoners in de wijk zien dit als een zorgelijke ontwikkeling en hebben dit als een negatieve ontwikkeling in de wijk ervaren.

### 6.2.3 Leefbaarheid

De ontwikkeling van de leefbaarheid in Het Lage Land is tweeledig. Veel respondenten geven aan dat de leefbaarheid qua woningvoorraad verbeterd is, maar op het gebied van sociale samenhang vrezen velen dat de wijk in verval begint te raken. Spanningen, overlast en onbegrip zouden toenemen. Tegelijkertijd hebben oudere inwoners het idee dat ze op minder plekken met hun verhaal terecht kunnen doordat de basisvoorzieningen afnemen. Een aantal bewoners vertelt dat met name de omgangsvormen in de flats negatief ontwikkeld zijn.

De toenemende sociale spanningen in de wijk hebben grotendeels te maken met de veranderende bevolkingssamenstelling in combinatie met de daarmee samenhangende toenemende mutatiegraad. Een sleutelfiguur geeft aan dat het de laatste jaren steeds meer begint te wringen tussen de oudere (autochtone) inwoners en de (allochtone) nieuwkomers.

*“Daar waar het wit is, is het nog anders. Daar waar vroeger men elkaar respecteert, op grond van, zeg maar, de inbreng, de participatie, heb je nou nieuwkomers die, helemaal geen respect tonen voor anderen, of oude bewoners, waardoor mensen op een gegeven moment gechoqueerd raken door de nieuwkomers, van: wat zijn dat voor manieren, want hij kent me niet. Want dit is de polder, hè. Ons kent ons, de warmte, informeelheid, staat hoog in het vaandel. Maar als dat ook min of meer op de helling komt te staan, dan knaagt dat ook aan de leefbaarheid. En dan vertaalt dat zich in het asociaal gedrag of respectloos gedrag en vervolgens naar de overheid toe.” (L6)*

*“Er zijn nog enkele oudere bewoners van toentertijd. En je ziet wel dat oud en nieuw daar niet samengaan. Want, dat waren toen voornamelijk autochtone mensen en nu zie je toch meer allochtonen erbij komen. Ja, en wat grotere gezinnen, meer overlast en die mensen die daar van de eerste lichte kwamen, die zijn nu oud geworden.” (L8)*

Ook de instroom van psychiatrische patiënten in de wijk in heeft ervoor gezorgd dat veel van de geïnterviewde bewoners bang zijn voor een daling van de leefbaarheid. Een sleutelfiguur zegt over de instroom van psychiatrische patiënten:

*“En ik verwacht, ze zitten er nu inmiddels een jaar, dus ik voorzie wel problemen. Dus dat is weer een minder goede ontwikkeling in de wijk.” (L5)*



Tijdens de renovatiewerkzaamheden hebben een aantal bewoners geluids- overlast ervaren waardoor de beleving van de leefbaarheid verslechterde. Ook de leegstand in het winkelcentrum aan het Jacob van Campenplein en bij de inmiddels gesloopte flat aan de Duikerstraat was in de beleving van gesproken bewoners negatief voor de leefbaarheid in de wijk. Dit was echter van tijdelijke aard. Over het algemeen zijn de geïnterviewde bewoners (zeer) tevreden over de leefbaarheid.

De grootste problemen qua overlast die beschreven worden, zijn hondenpoep en te weinig parkeerplekken. Ook in de Rotterdamse Veiligheidsindex scoort de wijk goed. Sinds de index verschijnt, scoort de wijk rond een 9. Een respondent van de gemeente geeft aan dat de score op veiligheidsindex zo hoog is dat het geen prioriteit heeft binnen de deelgemeente:

*“Die [score] is zo hoog, dat het soms onder druk van de politiek op de agenda moest staan, maar waarvan je af en toe dacht ja, waar hebben we het nou over. Moeten we dit nou echt een prioriteit noemen als je 9,2 scoort op de schaal van 10.” (L1)*

Over het algemeen blijkt uit de cijfers en de interviews dat de wijk als veilig wordt ervaren en dat daar weinig verandering in is gekomen de afgelopen tien jaar. Sommige gesproken bewoners en sleutelinformanten nemen een licht negatieve ontwikkeling waar. Toch lijkt Het Lage Land een rustige wijk waar de grootste problemen van relatief onschuldige aard zijn:

*“[Wat] kreeg je nou aan klachten. Nou vaak waren dat de kleine klachten, de kwaliteit van de bestrating, kwaliteit van het groen, hondenpoep, allemaal de standaarddingen.” (L9)*

#### **6.2.4 Reputatie**

Het Lage Land staat binnen Rotterdam bekend als een relatief goede wijk waar het ruim wonen is in een groene en veilige omgeving. Zoals gezegd scoort de wijk een 6,4 op de Sociale Index. Dit is iets lager dan het gemiddelde in de deelgemeente Prins Alexander (6,6) maar hoger dan het Rotterdamse gemiddelde (5,5). Veel van de eerste bewoners zijn dan ook in de wijk blijven wonen.

*“Het zijn, heel veel pioniers, het is heel opvallend hoe veel mensen er vanaf het allereerste begin zijn komen wonen en nog steeds wonen, dat is de kracht. Dus dat geeft aan dat er een grote buurtbinding is, dat men het ontzettend prettig heeft, gevonden om daar te wonen. Dat is ook wel verklaarbaar denk ik door het ja, door het groene karakter, de ruime opbouw van de wijk, er is veel, er zit eigenlijk veel ruimte in de bebouwing.” (L1)*

De wijk is vooral populair onder ouderen en jonge gezinnen. Veel mensen voelen zich aangetrokken tot de wijk vanwege de rustige omgeving, de goede verbinding met het centrum van Rotterdam en de nabijheid van winkels in de wijk.

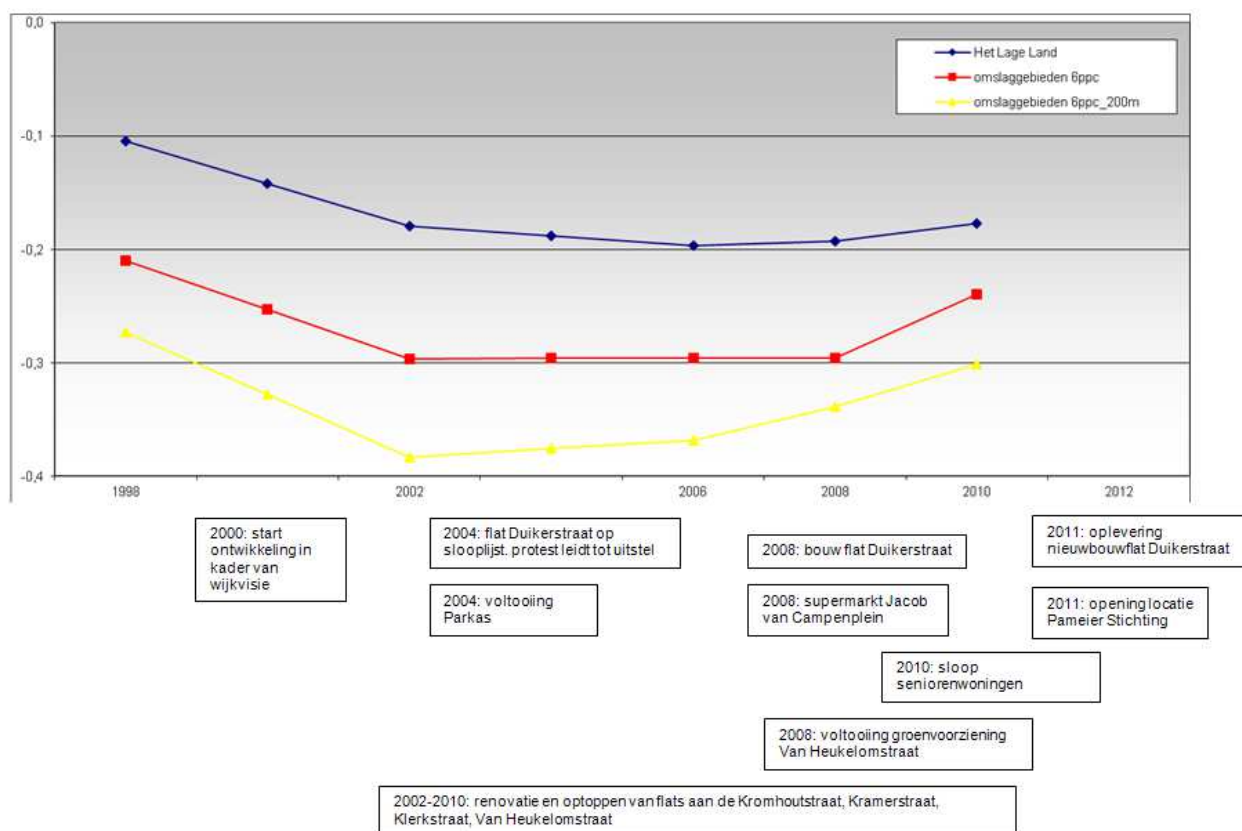
In het verleden stond de wijk bekend als een relatief conservatieve wijk met een aantal actieve geloofsgemeenschappen. Zoals een sleutelfiguur vertelt over de achtergrond van de eerste inwoners:

*“Die achtergrond, dat is vanouds. Mensen kiezen voor dit gebiedje omdat het verbonden is met de kerk. We hebben hier ook vier kerken. We hebben de katholieke kerk, je hebt de protestant-gereformeerde en de openbare Ichthuskerk en uiteraard de streng gereformeerden.” (L6)*

Dit is in de loop van de laatste tien à twintig jaar minder geworden. Uit de gesprekken met respondenten en de media-analyse kwam naar voren dat de reputatie van Het Lage Land goed is en de afgelopen tien jaar weinig veranderd is.

## 6.3 Conclusie

Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten heeft Het Lage Land zich onttrokken aan de verwachte vervalspiraal. Er heeft geen versnelling van de selectieve migratie plaatsgevonden (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122). Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten is er in Het Lage Land geen sprake geweest van een een sprong in de selectieve migratie, daarnaast vindt er vanaf 2006 een relatieve verbetering van de leefbaarheid plaats.



**Figuur 6.3: De ontwikkeling van de leefbaarheidscore in Het Lage Land, 1998-2010**

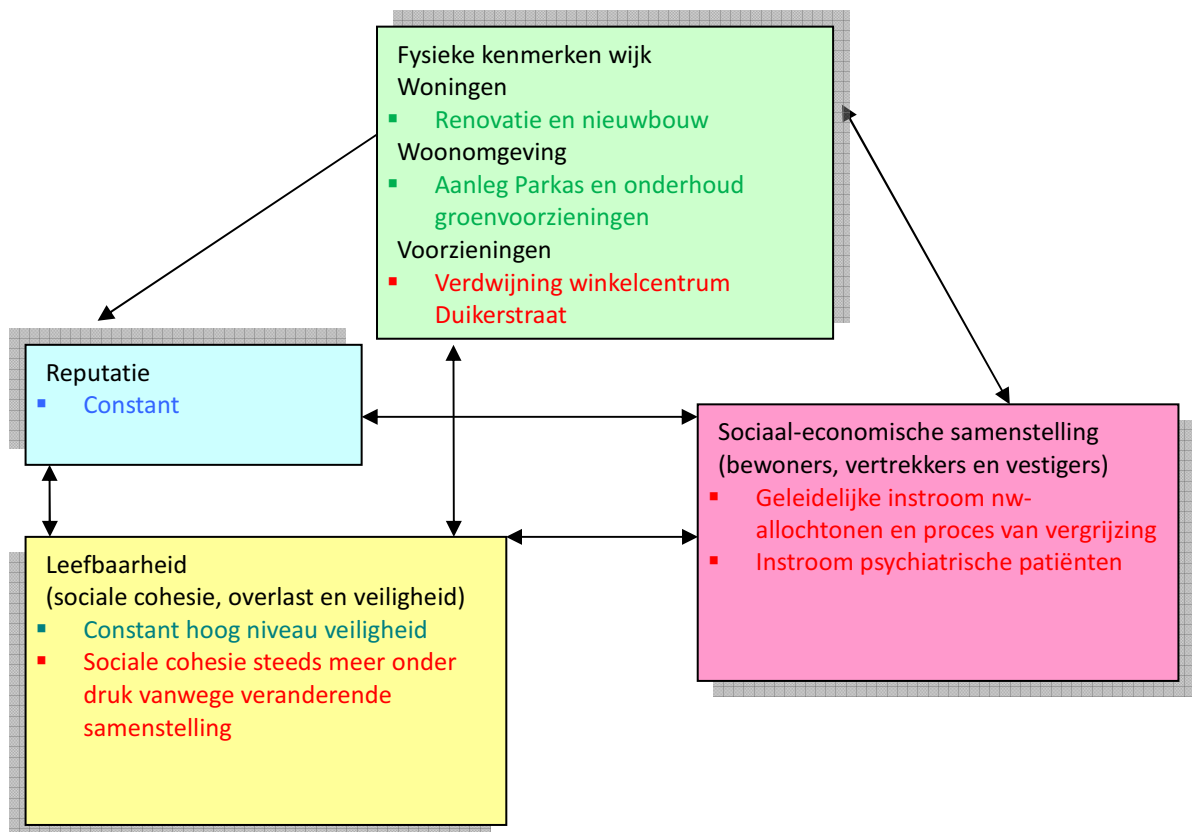
Bron: RIGO en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

In figuur 6.3 staat de ontwikkeling van de leefbaarheidsscore in Het Lage Land ten opzichte van Nederland weergegeven. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen de hele wijk, de 6ppc-gebieden en de 6ppc-200m-gebieden. Opvallend is het grote verschil in uitgangspositie tussen de drie onderscheiden gebieden. Het Lage Land in het geheel scoort het hoogst, daarna de 6ppc-gebieden gevolgd door de 6ppc-200m-gebieden. De ontwikkeling van de drie onderscheiden gebieden loopt ongeveer gelijk. Tussen 1998 en 2002 vindt er binnen alle onderscheiden gebieden een sterke daling van de leefbaarheid

plaats ten opzichte van Nederland. In de 6ppc-200m-gebieden neemt de leefbaarheid vanaf 2002 tot en met 2010 toe met een lichte versnelling in 2006. De leefbaarheid in de gehele wijk en de 6ppc-gebieden blijven tussen 2002 en 2008 ongeveer stabiel, na 2008 ontwikkelen beide gebieden zich positief.

Centraal in de ontwikkeling van Het Lage Land in de afgelopen tien jaar was de uitvoer van de wijkvisie. Onderdeel van de wijkvisie was het investeren in de zwakke delen van de wijk. De woningvoorraad werd verbeterd en tegelijkertijd werden er groenvoorzieningen aangelegd in de wijk. De fysieke kwaliteit van de woningen en woonomgeving is de afgelopen tien jaar dan ook sterk verbeterd. Onderdeel van het beleid was om een verandering van de bevolkings-samenstelling te bewerkstelligen. De deelgemeente en woningcorporaties hebben getracht om een hoger segment in de huizenmarkt aan te spreken. Op deze manier werd geprobeerd om mensen met een hogere sociaal-economische status de wijk in te trekken. Dit lijkt echter niet volledig gelukt te zijn. Veel respondenten hebben de laatste jaren instroom van nieuwe (veelal allochtone) bewoners ervaren. Ook uit de cijfers blijkt een geleidelijke groei van het aandeel niet-westerse allochtonen. De groei van het aandeel niet-westerse allochtonen is echter niet groter dan gemiddeld in de deelgemeente. De vergrijzing in de wijk is een andere oorzaak voor de veranderende bevolkingssamenstelling in de wijk. Uit de cijfers bleek dat een bovengemiddeld groot deel van de bevolking van Het Lage Land 65-plusser is (24,3 procent). Hierdoor vergroot het aandeel verhuizingen in de wijk waardoor er instroom van nieuwe inwoners plaatsvindt.

Respondenten zien de sociale cohesie afnemen in de wijk waardoor de ontwikkeling van de leefbaarheid als negatief wordt ervaren. De afname van de sociale cohesie hangt samen met de verandering van de sociaal-economische samenstelling in de wijk. Een aantal bewoners ervaart een toegenomen instroom van niet-westerse allochtonen hetgeen zorgt voor een verminderde sociale samenhang. Het veiligheidsniveau in de wijk is een sterk punt met een positief effect op de leefbaarheid. Het Lage Land blijft een wijk met een goede reputatie waar men graag woont.



**Figuur 6.4: Leefbaarheidsschema Het Lage Land**

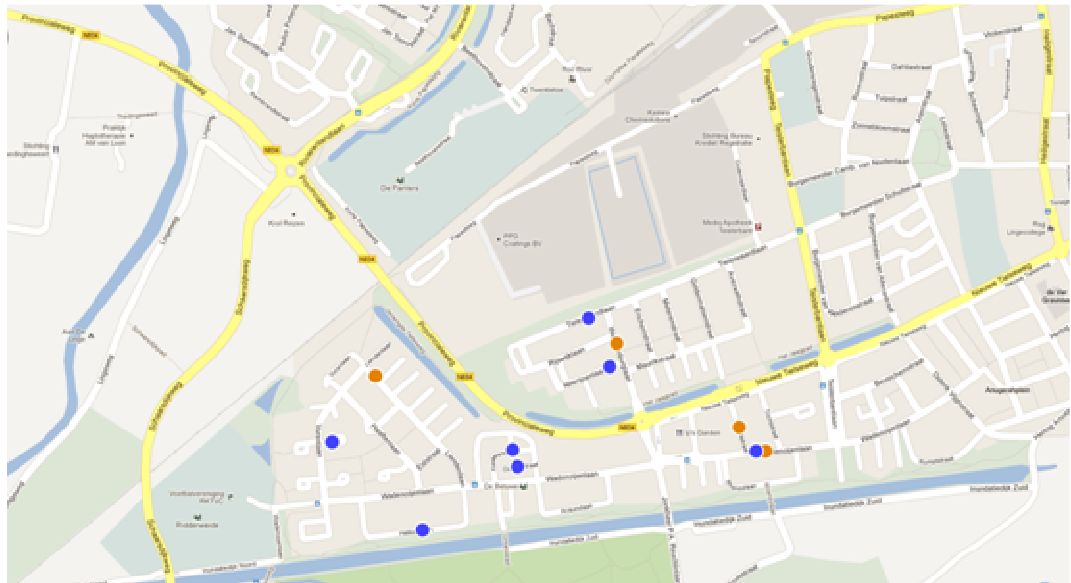
Kortom de uitkomst van onze casestudy laat een gemêleerd beeld zien. Enerzijds geven respondenten aan dat de leefbaarheid in fysieke zin is verbeterd maar in sociaal opzicht onder spanning is komen te staan. De deelgemeente wist het eerste verval te voorkomen door tijdig in te grijpen. De deelgemeente heeft hierbij vooral ingezet op de staat van de woningen en de woonomgeving. Woningen zijn gerenoveerd en tegelijkertijd werd de groenvoorziening in de wijk verbeterd. Van cruciaal belang hierbij is dat de gemeente heeft ingegrepen rondom de gebieden waar de omslagpunten zich bevonden. Deze omslaggebieden waren de zwakste punten binnen de wijk. Hierdoor lijkt het erop dat door dit tijdige ingrijpen Het Lage Land niet in een vervalspiraal terecht is gekomen. Wellicht is hier echter sprake van een verlaat effect van de omslagzone. De bevolkingssamenstelling die veranderd is, door vergrijzing enerzijds en anderzijds het resultaat is van het gevoerde beleid, heeft als neveneffect dat de sociale cohesie binnen de wijk de laatste jaren lijkt af te nemen. Hierdoor nemen de spanningen binnen de wijk toe.



## 7.1 Inleiding

Ridderweide is een buurt gelegen in het westen van Tiel. RIGO/Atlas voor Gemeenten concluderen voor deze wijk: 'Ook in Ridderweide (Tiel) is sinds 2006 eerder sprake van een relatieve verbetering dan een verslechtering' (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122). Specifiek laten de RIGO/Atlas voor Gemeenten cijfers zien dat het aandeel niet-westerse allochtonen gestegen is en het aandeel hoger opgeleiden gedaald is. Verder heeft de dimensie veiligheid een positieve ontwikkeling doorgemaakt in de desbetreffende periode.

RIGO/Atlas voor Gemeenten onderscheiden vier 6ppc-gebieden (oranje) en zeven 6ppc-200m-gebieden (blauw) in Ridderweide (zie bijlage 2).



**Afbeelding 7.1 Ridderweide met omslagpunten. Oranje: 6ppc-gebieden**

Bron: Google maps, bewerking Risbo

## 7.2 Schets van de wijk Ridderweide

De wijk Ridderweide is in de jaren '70 gebouwd. De eerste bewoners van Ridderweide waren afkomstig uit de middenklasse. Zij trokken veelal naar deze wijk om hier een gezin te stichten. Een groot deel van de bevolking is een lange tijd in deze wijk blijven wonen, wat hen de beschrijving van een wijk van 'oude Tielenaars' heeft opgeleverd. Nu, 40 jaar later, zijn deze bewoners op leeftijd

wat tot een vergrijzing van de autochtone bewoners van Ridderweide heeft geleid.

Een belangrijke verkeersader voor Tiel, de Nieuwe Tielseweg, scheidt Ridderweide in twee gebieden ten noordoosten en zuidwesten van de weg. Beide gebieden bestaan uit eengezinswoningen en flats. De wijk is ruim opgezet en er zijn veel groenvoorzieningen in het westelijk en zuidelijk deel. Verder zijn er in de wijk onder andere verschillende sport- en speelplaatsen, een Cruiff Court, een sporthal, een moskee, een gezondheidscentrum en twee buurtcentra. Het bescheiden winkelcentrum Kwadrant ligt in het hart van de buurt.



**Afbeelding 7.2: Locatie Ridderweide, omgeving Tiel**  
Bron: Google, bewerking Risbo





Buurt in beeld: Impressies van de wijk, 2012 (Ridderweide)

### 7.2.1 Fysieke kenmerken wijk

Ridderweide kent in 2011 3870 inwoners verdeeld over 1.715 huishoudens. De buurt bestaat grotendeels uit rijtjeswoningen, flats en een aantal twee-onder-één kap woningen. Het overgrote deel van het woningbestand bestaat uit sociale woningbouw (80 procent) (CBS). De koopwoningen (16 procent) zijn op verschillende locaties in de buurt gecentreerd, zoals aan de Nieuwe Tielseweg en de Waardenburglaan.

Volgens de meeste sleutelinformanten en gesproken bewoners zijn de woningen nog van goede kwaliteit en is er eerder sprake van verbetering dan verloedering in deze periode. Er zijn twee nieuwbouwprojecten in deze periode voltooid. Eén gebouw heeft hiervoor moeten wijken en een ander gebouw staat genomineerd om gesloopt te worden. Al met al is er weinig veranderd in de woningvoorraad. Wel zijn er veel onderhouds- en renovatiewerkzaamheden verricht tussen 2005 en 2008.



Buurt in beeld: Slooppand in de Trichtstraat, het Inundatiekanaal, juni 2012 (Ridderweide)

Samen met de renovatie van sociale huurwoningen is de buitenruimte, het groen tussen de huizen en speelplaatsen, ook opgeknapt. Daarnaast zijn er nog steeds voldoende groenvoorzieningen in en dichtbij de buurt.

Ook zijn er volgens de respondenten voldoende andere voorzieningen in Ridderweide. Het bescheiden winkelcentrum en de bouw van een nieuw zorgcentrum in 2007 voorzien de bewoners in hun dagelijkse behoeften. Er is rond het jaar 2000 een bankfiliaal verdwenen, dit wordt echter niet als een gemis ervaren. De sleutelinformanten en gesproken bewoners zien wel een gebrek aan voorzieningen voor jongeren sinds de sluiting van een jeugdthunk een aantal jaar geleden. Zij menen dat de huidige sportvelden niet voldoen om de jongeren op te vangen.

*“En als je nou voor die kinderen niks kunt bieden en je hebt het niet en je geeft het niet, wat moet je dan? Waar moet de jeugd nou naar toe? Hangplek daar, hangplek daar, de ene wordt balorig, maar dat heeft niks met [afkomst, red.] te maken, maar als die jongeren onder begeleiding binnen zijn, is er niks aan de hand. Kun je nog zeggen: vriendje, jij komt er volgende week niet in, bij wijze van spreken. Maar je hier de faciliteiten niet hebt, kun je ze ook niks bieden.” (R9)*

Kortom, de fysieke kwaliteit van de woningen en de leefomgeving is constant gebleven door regulier onderhoud. Verder zijn de voorzieningen, op een opvangplek voor jongeren na, verbeterd door de komst van een zorgcentrum.

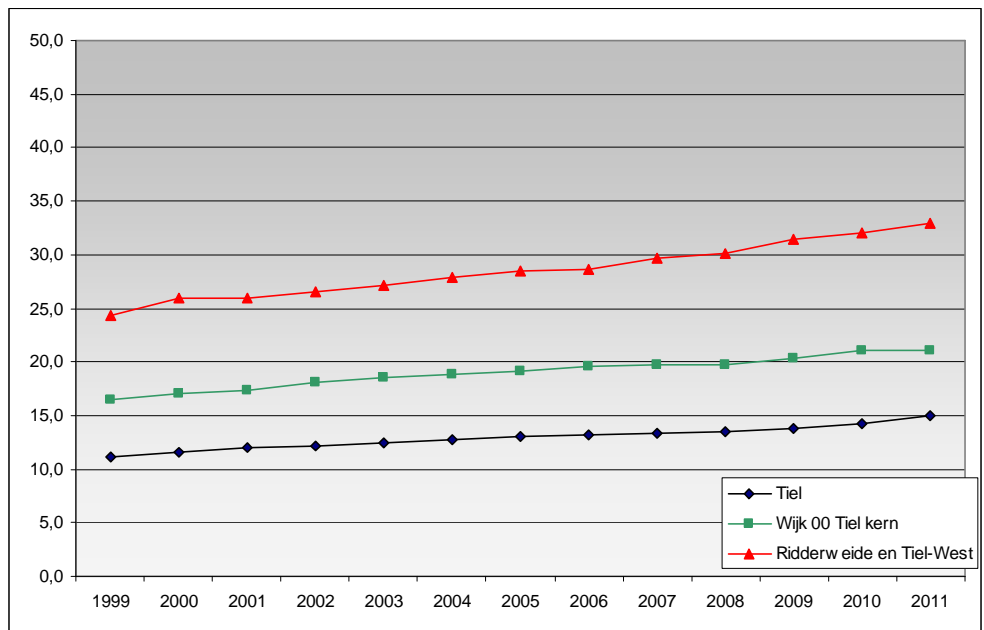


Buurt in beeld:: Moskee aan de Tielerswaardlaan en winkelcentrum Kwadrant, juni 2012 (Ridderweide)

### 7.2.2 Sociaal-economische samenstelling van de wijk: bewoners, vertrekkers en vestigers

In de sociaal-economische samenstelling van Ridderweide vallen twee ontwikkelingen op: de vergrijzing van de oorspronkelijke bewoners en de instroom van niet-westerse allochtonen. Het aandeel 65-plussers is tussen 2002 en 2011 van 20 naar 24 procent gestegen (CBS). Het aandeel niet-westerse allochtonen is in dezelfde periode van 26 naar 32 procent gestegen (CBS) (zie figuur 7.1).

Deze laatste groep vestigt zich volgens sleutelinformanten voornamelijk in de Early Warning-gebieden (6ppc). De woningen die leeg komen te staan worden opgevuld door niet-westerse allochtonen die hier graag willen wonen vanwege de goede prijs-kwaliteit verhouding van de woningen, de nabijheid van mensen met eenzelfde culturele achtergrond en de aanwezigheid van de moskee. Marokkaanse en Turkse groepen vormen het merendeel van de niet-westerse allochtonen. Autochtone jongvolwassenen trekken in mindere mate naar Ridderweide. De respondenten geven aan dat deze ontwikkelingen ervoor zorgen dat de wijk qua samenstelling in transitie is.



**Figuur 7.1: Ontwikkeling aandeel niet-westerse allochtonen**

Bron CBS, bewerking Risbo

De leeftijdsopbouw van Ridderweide kent naast de stijging van 65-plussers in de buurt, een zeer lichte daling in het aandeel van de bevolking tussen 0 en 15 jaar. De groepen tussen 15 en 25 jaar en 45 tot 65 jaar bleven relatief stabiel, maar de groep tussen 25 en 45 jaar is iets gedaald in de onderzochte periode (CBS). Volgens de respondenten en de Integratiemonitor Tiel (Hulsker en Isik, 2011) is de autochtone bevolking aan het vergrijzen, de instromende niet-westerse allochtonen zijn vaak jonger. De middelbare tot oudere leeftijdsgroep woont vaker in de koopwoningen. De senioren- en zorgflats in Ridderweide trekken ouderen van buiten aan.

De gemiddelde huishoudengrootte van 2,2 personen is nagenoeg gelijk gebleven in deze periode (CBS).

Het opleidingsniveau in Ridderweide is volgens de respondenten relatief laag, zowel onder de autochtone als de allochtone bevolking. Daarnaast heeft een bovengemiddeld deel van Ridderweide een laag inkomen, namelijk 50 procent ten opzichte van 40 procent in Tiel (CBS). De respondenten geven ook aan dat er veel werkzoekenden in Ridderweide wonen. De oorspronkelijke, vaak autochtone, bewoners zijn volgens de respondenten diegenen die het niet konden veroorloven om in de loop der jaren naar de nieuwere en vaak duurdere woonwijken als Passewaaij te vertrekken.

*“Hier is natuurlijk heel veel hoogbouw. Of veel, maar voor Tielse begrippen heel veel hoogbouw. Hier wonen heel veel allochtonen. Ik denk dat dat het allergrootste verschil is, want zowel hier wonen veel allochtonen. [...] En wat je ziet is dat hier in die eengezinswoningen ook steeds meer allochtone gezinnen komen. Dat zijn grote, relatief goedkope eengezinswoningen [sociale huurwoningen, red.] en de moskee is vlakbij. [...] Kijk, oorspronkelijk waren dit hele mooie grote eengezinswoningen. En*

*die gingen in de jaren zeventig en ook nog in de jaren tachtig naar bijvoorbeeld leraren en ambtenaren. Die kregen daar een mooie woning. En inmiddels is die middenklasse aan het verdwijnen. En die mensen hebben allemaal een huis gekocht, bijvoorbeeld hier op Passewaaij. En wat blijft er achter? Ja, er blijven een aantal huurders achter, die zich geen koopwoning hebben kunnen veroorloven en die worden aangevuld met grote gezinnen.” (R11)*

Ridderweide is aan het vergrijzen en dat wordt versterkt door de aantrekkingskracht van senioren- en serviceflats. Tegelijkertijd is er in Ridderweide een instroom van jonge niet-westers allochtone gezinnen. Daarnaast trekt de goedkope huisvesting in Ridderweide de meer kansarmen aan en zijn andere nieuwere wijken aantrekkelijk voor de kansrijken uit Ridderweide.

### **7.2.3 Leefbaarheid**

Wanneer respondenten naar de sociale samenhang in bredere zin wordt gevraagd, menen zij dat deze veranderd is in de periode 1998-2010. Doordat de oorspronkelijke bewoners vertrekken uit Ridderweide en nieuwe bewoners ervoor terugkomen, is de sociale samenhang aan het afbrokkelen. Hoewel er in het verleden weinig contact was tussen de bewoners van boven en onder de Nieuwe Tielseweg, was er wel een hechte samenhang in de kleinere buurten in Ridderweide. De veranderende bevolkingssamenstelling heeft deze samenhang volgens respondenten gedeeltelijk verstoord. Er is weinig contact tussen de autochtonen en allochtonen.

*“Nou ja, met name natuurlijk de laatste paar jaren zie je dus, doordat de oorspronkelijke bewoners vertrekken dat het eigenlijk wat minder hecht is.” (R6)*

In de buurt rond de Tielerwaardlaan leven de bewoners ten westen van de Waardenburglaan volgens de respondenten volledig afgezonderd van de allochtone bevolking ten oosten van diezelfde laan. Bij de Marokkaanse bevolking is er echter wel sprake van sociale samenhang, hoewel er in die groep nog wel onderscheid tussen Berbers en Arabieren wordt gemaakt. Rond de Wadenloijenlaan is de sociale samenhang minder sterk dan vroeger volgens de respondenten. In de eengezinswoningen en de flats bij de Liendenlaan is er weinig contact tussen de bewoners, autochtoon of allochtoon. De hoge mutatiegraad, vanwege de kleine woningen in de flats en de vergrijzing in de eengezinswoningen, zorgt er ook voor dat een nieuwe sociale samenhang niet of nauwelijks tot stand komt. Stichting Dynamiek probeert de samenhang te activeren en te versterken en is tegelijkertijd ook het enige ontmoetingscentrum in de buurt. Een andere verbindende factor, ontmoetingsplek of sociale activiteiten zijn afwezig of worden matig bezocht. De



respondenten merken verder op dat er veel ouderen zijn en alleenstaande ouders in de flats eenzaamheid kennen. De afbrokkeling van sociale cohesie heeft invloed op de publieke ruimte en veiligheid.



Buurt in beeld: nieuwbouw aan de Waardenburglaan, juni 2012 (Ridderweide)

De verzorging van de publieke ruimte is in de ogen van de gesproken bewoners achteruit gegaan. De nieuwe groepen die de wijk zijn ingestroomd hechten volgens de respondenten minder belang aan het onderhouden van de eigen tuinen en de publieke ruimte in het algemeen. De oorspronkelijke bewoners merken op dat het aanzicht van de wijk verslechterd, hoewel enkele acties van bewoners en de gemeente wel voor lichte verbetering hebben gezorgd.

*“De meeste mensen zeggen wel dat het [aandeel allochtonen, red.] groeit en dat deze buurt achteruit is gegaan. Of dat ze in het verleden ooit zelf hier hebben gewoond, verhuisd zijn en [als ze weer eens in de wijk komen, red.]. Dus dan komen ze hier na tien jaar of na een x aantal jaar terug en dan is het van: oei, dit is achteruit gegaan! Vooral de tuinen, het aanzicht, de schuttingen die scheef staan, die vies zijn, verschillende tuintjes, niet een geheel. [...]” (R2)*

Er lijkt een onduidelijk verschil te bestaan tussen het gevoel van veiligheid van de gesproken bewoners en bijvoorbeeld de in de Leefbaarometer gemeten veiligheid (zie figuren Ridderweide in bijlage 5). Volgens de respondenten is de overlast en criminaliteit in de laatste 10 tot 15 jaar aan het stijgen in Ridderweide. Een deel van de oorspronkelijke bewoners voelt zich geïntimideerd door groepen jongeren van grotendeels allochtone afkomst. Deze meldingen zijn vaak gebaseerd op een angstig gevoel in plaats van een daadwerkelijke dreiging of delict. Hoewel een enkele bewoner meent dat de overlast minder intens is geworden, denken anderen dat de situatie elk moment kan escaleren in geweldsdelicten. Niet alle respondenten vinden de angstgevoelens gegrond. Sommige menen dat deze angstgevoelens stoelen op negatieve vooroordelen ten opzichte van allochtonen.

*“Het is wel zo dat het veiligheidsgevoel van bewoners... ja, dat wordt wel aangetast door het duidelijk aanwezig zijn van die jongeren [...] zeker de laatste vier, vijf jaar zie je daar een stijgende lijn in.” (R7)*

Volgens een sleutelfiguur is de daadwerkelijke overlast en criminaliteit recentelijk (sinds 2010) aan het stijgen. Deze persoon weet dat voor het eerst een jongerengroep in Ridderweide als crimineel bestempeld is in een rapport van Bureau Beke<sup>22</sup>. Daarnaast is er volgens hem nog een overlastgevende groep actief in Ridderweide. De delicten variëren van overlast, intimidatie, diefstal, woninginbraken tot drugshandel. Naast deze twee hardnekkige groepen zijn er ook losse groepen jongeren die volgens respondenten voor overlast zorgen.

De conclusie is dat de leefbaarheid van Ridderweide wordt beïnvloed door een afbrokkelende sociale cohesie; de afstand tussen verschillende groepen in de buurt wordt groter. Dit uit zich onder andere in de publieke ruimte. Verschillende bevolkingsgroepen hebben een andere zienswijze over hoe deze verzorgd zou moeten worden. Daarbij is er volgens sleutelinformanten een stijging in overlast en criminaliteit in Ridderweide. Deze ontwikkelingen versterken het wantrouwen en onveiligheidsgevoelens.



Buurt in beeld: De flats aan de Liendenlaan en het Jaagpad, juni 2012 (Ridderweide)

---

<sup>22</sup> Bureau Beke doet o.a. onderzoek naar problematische jeugdgroepen in Nederland.

#### 7.2.4 Reputatie

De reputatie van Ridderweide is langzamerhand verslechterd volgens de respondenten zonder dat ze konden aangeven wanneer deze omgeslagen is. Met de gestage instroom van niet-westerse allochtonen is het beeld ontstaan dat niet meer Tiel-Oost, maar Ridderweide de multiculturele buurt van Tiel is. Waar Ridderweide vroeger als een keurige en nette buurt werd gezien, is dit nu van toepassing op nieuwere buurten als Passewaaij en het Dominicuskwartier. Daarnaast brengen de ontwikkelingen in de buurt een nieuw leefbaarheidsimago met zich mee. De respondenten menen dat de beeldvorming rond problemen op het gebied van veiligheid, overlast en het aanzicht van de wijk vanwege gebrekkig onderhoud van de publieke ruimte ervoor zorgt dat autochtonen en hoger opgeleide niet-westerse allochtonen niet in Ridderweide willen wonen.

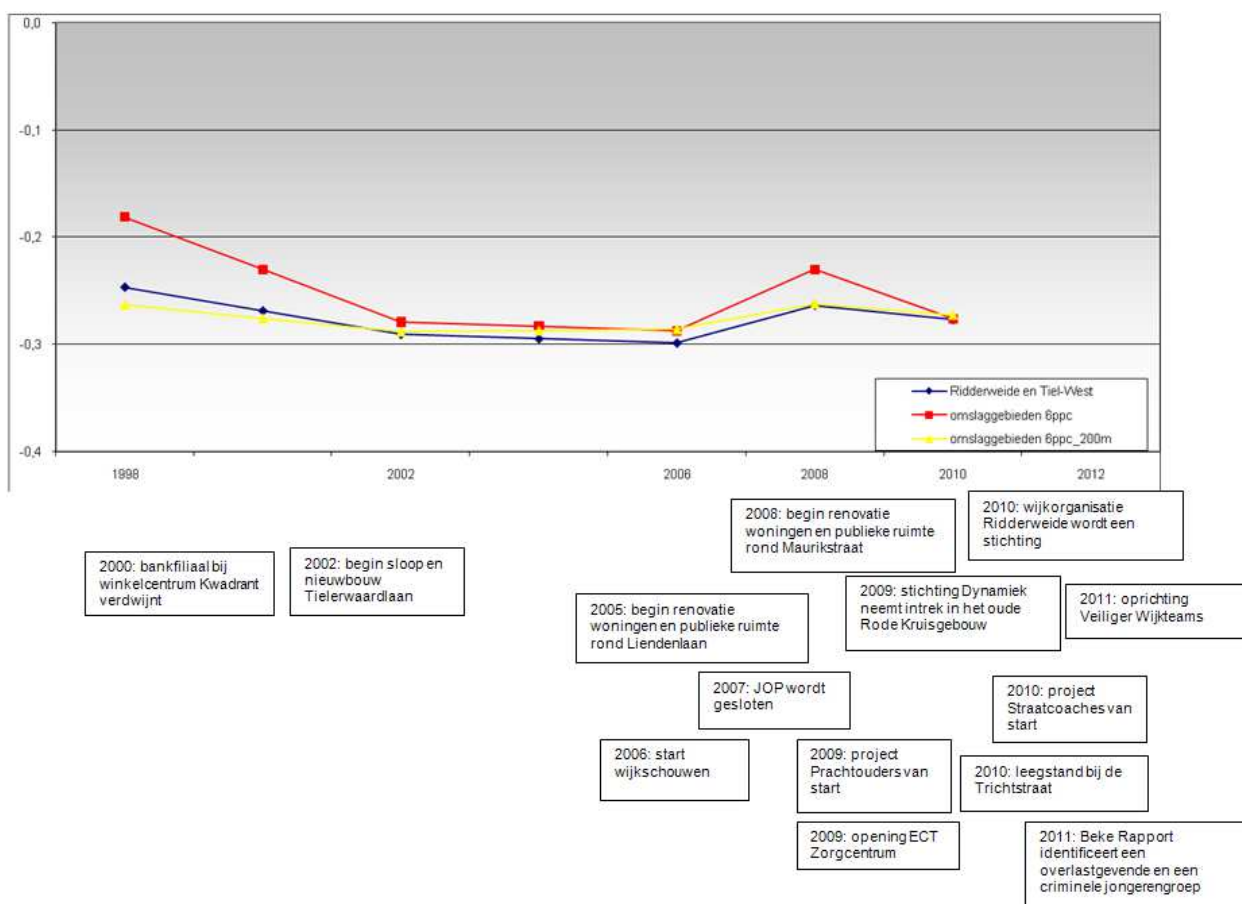
*“Ik weet dan van horen [zeggen] dat mensen graag een flatje op de Liendenlaan willen hebben. Maar als je nu zou zeggen tegen vrienden of kennissen van mij, van joh wil je een flatje op de Liendenlaan, dan zullen ze eerlijk zeggen van, nou liever niet.” (R4)*

De koopwoningen in één van de Early Warning-gebieden bijvoorbeeld worden nu te huur aangeboden, omdat er geen interesse naar is bij potentiële kopers. Hoewel het beeld dat over Ridderweide bestaat niet per se overeenkomt met de feitelijke situatie in de wijk, heeft zij echter wel effect op de verdere ontwikkeling van de wijk. Het effect van bijvoorbeeld de veranderende bevolkingssamenstelling, lijkt verder versterkt te worden vanwege de ontstane reputatie. Een nadelige reputatie zorgt ervoor dat kansrijken eerder afgestoten dan aangetrokken worden. Dit versterkt de kans op een vervalspiraal.



### 7.3 Conclusie

De conclusie van RIGO/Atlas voor Gemeenten luidt dat er in Ridderweide sinds 2006 eerder sprake van een relatieve verbetering dan een verslechtering is opgetreden. (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122).



**Figuur 7.2: De ontwikkeling van de leefbaarometerscore en gebeurtenissen in Ridderweide, 1998-2010**

Bron: RIGO en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

Bron RIGO en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

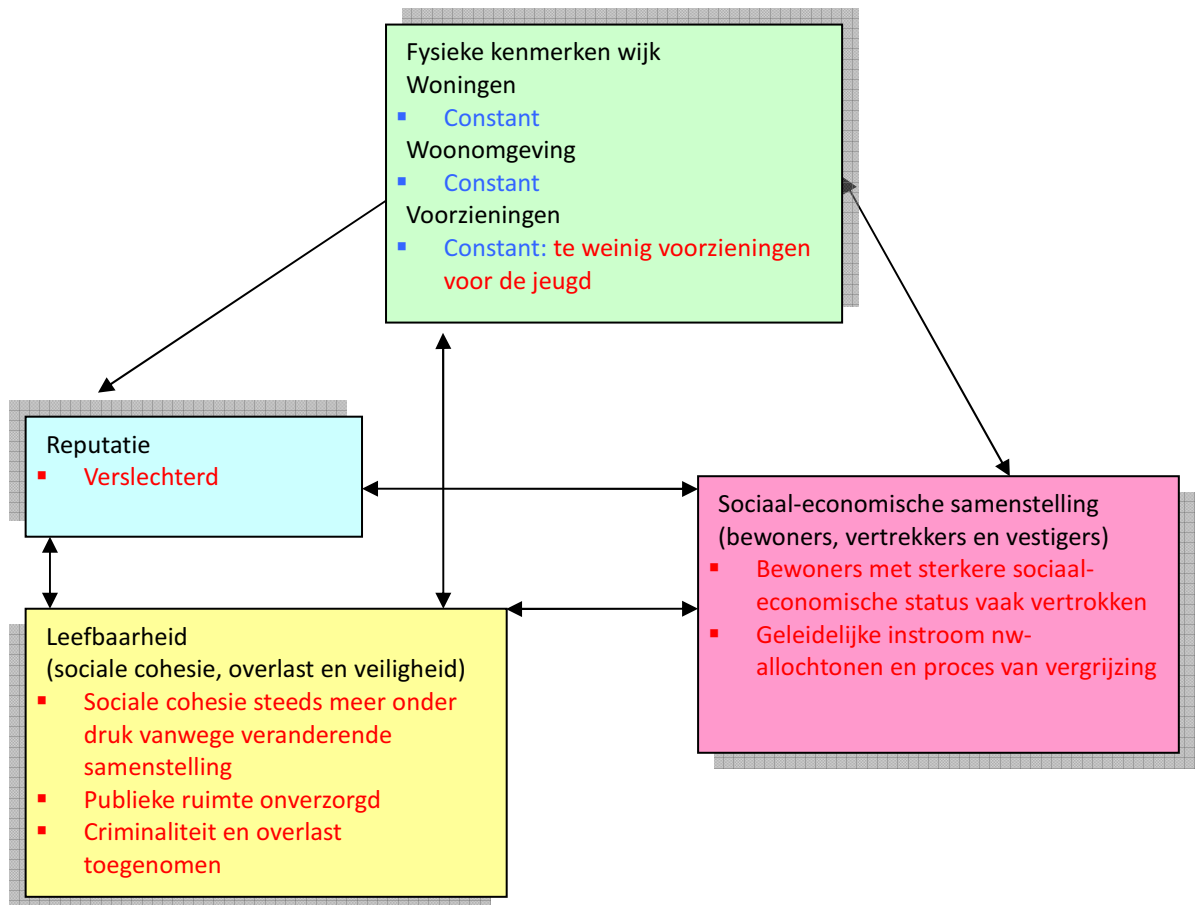
In figuur 7.2 staat de ontwikkeling van de leefbaarheidsscore in Ridderweide ten opzichte van Nederland weergegeven. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen de hele wijk, de 6ppc-gebieden en de 6ppc-200m-gebieden. Tussen 1998 en 2002 vindt er binnen alle onderscheiden gebieden (met name in de 6ppc gebieden) een daling van de leefbaarheid plaats ten opzichte van Nederland. In de periode 2002-2006 blijft de Leefbaarometerscore relatief stabiel om na 2006 weer toe te nemen. Met name in de 6ppc-gebieden zien we de leefbaarheid in de periode 2006-2008 toenemen.

Vanaf 2008 neemt de leefbaarheid in alle onderscheiden gebieden weer iets af.

Het beeld van verbetering van de leefbaarheid, komt niet overeen met het beeld van de respondenten. Zij zien een geleidelijke negatieve ontwikkeling in de laatste tien jaar en herkennen de verbetering van de leefbaarheid na 2006 niet. Veel professionals en geïnterviewde bewoners geven aan dat de buurt de laatste jaren steeds meer aan het afglijden is.

Op fysiek vlak zijn er aspecten in Ridderweide zowel verbeterd als verslechterd. De woningcorporaties en de gemeente hebben de wijk goed onderhouden, maar de dagelijkse verzorging van de publieke ruimte is aan het verslechteren in de ogen van de respondenten. Op sociaal vlak is de wijk in transitie door de langzame uittocht van de oorspronkelijke bewoners van Tiel door ofwel leeftijd of doordat zij zich tot een andere wijk aangetrokken voelen. Veel autochtone bewoners voelen zich volgens de respondenten niet meer thuis in de wijk door het grote aandeel allochtonen, de toegenomen overlast en de criminaliteit. Dit leidt tot een geleidelijke uitstroom uit de Ridderweide van de oorspronkelijke (veelal autochtone) bewoners en een groeiende instroom van niet-westerse allochtonen. Voor deze laatste groep is de wijk om verschillende redenen juist aantrekkelijk (bijvoorbeeld om de goede prijs-kwaliteitverhouding van de woningen en de aanwezigheid van een moskee).

De combinatie van een afbrokkelende sociale cohesie en toename van problemen op het gebied van de ervaren veiligheid, leidt tot de conclusie dat de leefbaarheids situatie in Ridderweide na 2002 verslechterd is. De negatieve reputatie die aan het ontstaan is zou de negatieve ontwikkeling bovendien nog verder kunnen versnellen.



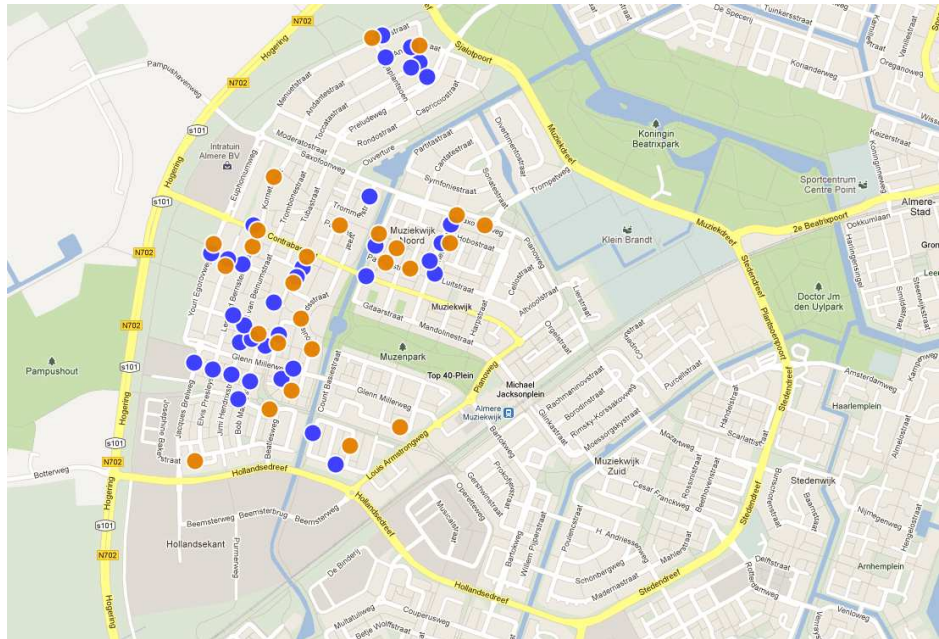
Figuur 7.3: Leefbaarheidsschema Ridderweide



### 8.1 Inleiding

Almere is een jonge stad die in korte tijd een enorme ontwikkeling heeft doorgemaakt. Almere is vanaf 1975 ontwikkeld als tweede grote stad in de provincie Flevoland. Inmiddels behoort Almere tot de tien grootste gemeenten van Nederland en is het één van de snelst groeiende steden in Nederland. Hele woonwijken zijn er in zeer korte tijd neergezet. Dat geldt ook voor ons onderzoeksgebied Muziekwijk Noord.

Muziekwijk Noord worden door RIGO/Atlas voor Gemeenten in 2002 als een Early Early Warning gebied (EEW) bestempeld. Het omslagpunt wat hiermee aangeduid wordt, betreft 'wijken met een gunstige leefbaarheidsscore waar voorbij het omslagpunt de eerste tekenen van verval optreden'. Het EEW-punt, heeft betrekking op de totaalscore van de Leefbaarometer en is van invloed op a) verhuizingen uit de wijk en b) instroom van niet-westerse allochtonen. RIGO/Atlas voor Gemeenten concluderen dat gemiddeld genomen een EEW-gebied geen versnelde negatieve ontwikkeling doormaakt, 36 procent ontwikkelt zich juist positief. Volgens hen geldt voor Muziekwijk Noord dat deze over de hele onderzochte periode een relatieve verslechtering laat zien, maar dat er geen sprake is van een versnelling sinds 2006 (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122). Uit hun onderzoek blijkt dat het hebben van een relatief groot aandeel vrijstaande woningen in 2002 een positieve uitwerking heeft op de leefbaarheidontwikkeling in een wijk (Leidelmeijer et al., 2012: p. 86, 87). Onderstaand kaartje geeft de punten weer waar volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten na 2002 sprake was van een 'omslagpunt'. Zij geven aan dat de wijk zich na dit omslagpunt niet versneld heeft verslechterd. Het aantal EEW-6ppc-gebieden in Almere Muziekwijk betreft 27. het aantal EEW-pc6 200 meter gebieden 45.



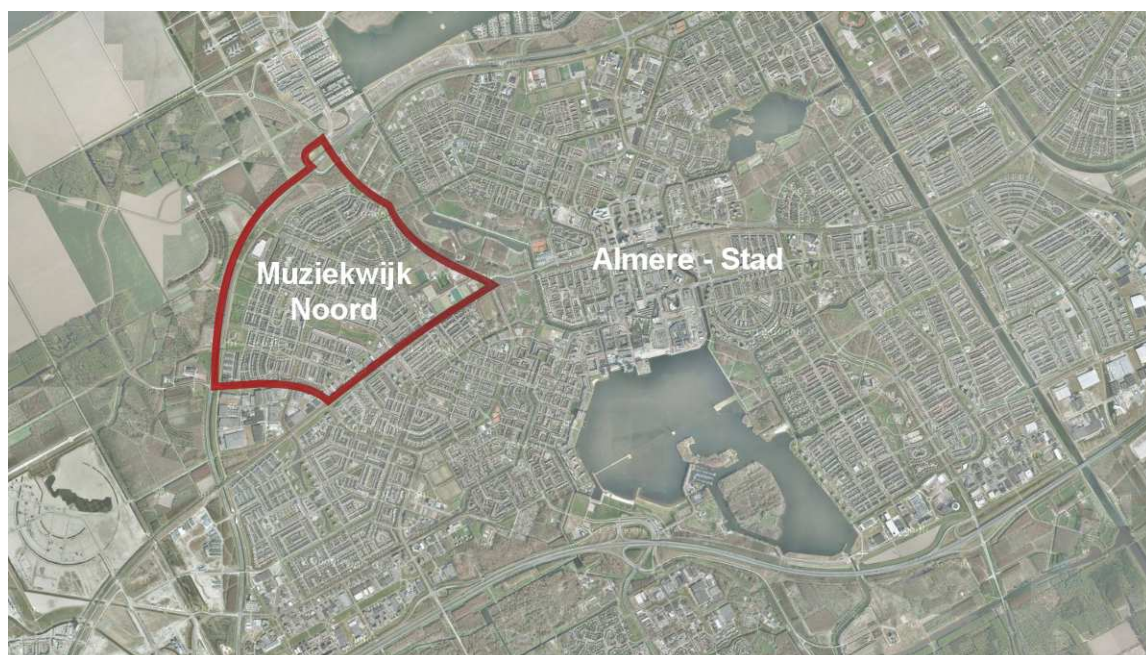
**Afbeelding 8.1: Muziekwijk Noord met omslagpunten. Oranje: 6ppc, blauw: 6ppc 200 meter.**  
Bron: Google maps, bewerking Risbo

## 8.2 Schets van de wijk

Muziekwijk Noord is een grote wijk die gebouwd is tussen 1990 en 1994 en gesitueerd ten westen van Almere Stad.

De wijk is als volgt gebouwd: een centrum van huizen met aan de rand een treinstation en winkelcentrum. Midden in de wijk liggen gezondheidscentra. Er lopen veel fietspaden door de wijk die ook met andere wijken verbonden zijn. Aan de noord-, west- en zuidkant liggen lange groenstroken, omsloten door dreven. Daarachter begint de volgende wijk.

In het hart van Muziekwijk ligt een stadspark, het Muzenpark. Tussen het winkelcentrum en het treinstation loopt een afgeschermd busbaan. In de wijk zijn vanaf oplevering voornamelijk veel jonge gezinnen met kinderen komen wonen, daarom zijn er ook veel basisscholen, tien in totaal, terug te vinden in de wijk. Het merendeel van het woningbestand bestaat uit koopwoningen. Er wonen, anno 2011, 11.442 bewoners, waaronder relatief veel jongeren en ouderen (55+). Gezinnen met tieners komen in deze wijk iets vaker voor dan gemiddeld in Almere (Veiligheidsmonitor 2011). De verwachting is dat het aantal inwoners de komende decennia niet zal groeien. De prognose voor 2030 laat een lichte daling zien door ontgroening en vergrijzing (Wijkanalyse Muziekwijk, 2010).



**Afbeelding 8.2: Muziekwijk Noord, omgeving Almere**

Bron: Google maps, bewerking Risbo

### 8.2.1 Fysieke kenmerken wijk

In Muziekwijk Noord zijn begin jaren '90 4.470 woningen gebouwd. Daarmee was de wijk 'klaar' en is er sinds die tijd qua woningbouw weinig veranderd, op wat renovatiewerkzaamheden na van Woningstichting Goede Stede Almere in 2010.

Het overgrote deel bestaat uit rijenwoningen (60 procent), 20 procent zijn etagewoningen en 20 procent is vrij/geschakeld (Sociale Atlas, 2010).

Ongeveer tweederde van de woningen zijn koopwoningen, een kwart sociale huur en de rest particuliere huur.



Buurt in beeld: Impressies van de wijk, juni 2012 (Muziekwijk)

Sinds 2004 is er wat corporatiebezit (circa 2 procent à 3 procent) en particulier bezit (circa 5 procent) verkocht. Meerdere respondenten vertellen dat deze kopers vervolgens niet mee konden met de renovatiewerkzaamheden (kosten



€24.000) die de corporatie ondernam. Hierdoor is er her en der een gespikkeld huizenbeeld ontstaan, waarbij de mooiere huizen dus, tegen verwachting in, de sociale huurwoningen betreffen. Verder is er weinig verandering opgetreden sinds 2002.

De meeste sleutelinformanten en gesproken bewoners geven aan dat de wijk over het algemeen goed onderhouden is. Er zijn drie woningscorporaties actief, waarvan wordt gezegd dat één vereniging onderhoudsachterstand heeft, waardoor de woningen aan bijvoorbeeld de Glenn Millerweg er enigszins verloederd uitzien. Ook van bijvoorbeeld de Charlie Parkerstraat, waar veel dure huurwoningen staan, wordt gezegd dat deze momenteel licht aan het verpauperen zijn door weinig ingrijpen van de woningbouw, de makelaar of de beheermaatschappij.



Buurt in beeld: uitzicht op het treinstation en flats bij waterpartijen, juni 2012 (Muziekwijk Noord)

Muziekwijk Noord bestaat uit 37 procent groen gebied (Wijkanalyse Muziekwijk, 2010), waarin ook weinig is veranderd in de onderzochte periode.

Qua voorzieningen is het goed gesteld in Muziekwijk Noord; bij het treinstation, ligt een groot winkelcentrum en ook in de buurt van het Wim Kanplein zijn allerlei winkeltjes. Dit plein is in 2006 heringericht. Aanleiding voor de herinrichting was de uitbreiding van de Plus Supermarkt. Verder is er aan het Wim Kanplein een ouderencomplex De Toonladder met zorg- en welzijnsfaciliteiten erbij.

Kenmerkend aan Muziekwijk Noord zijn de vele basisscholen, tien stuks in totaal en verschillend in type onderwijs. In het begin, halverwege jaren '90, waren er zoveel kinderen, dat de gemeente gezocht heeft naar plaatsen om noodlokalen te zetten. Een hele generatie heeft dus in noodlokalen de basisschooltijd doorgebracht (tot ongeveer 2001). Door een terugloop aan



leerlingen worden scholen gedwongen tot samenwerking, een sociaal werker vertelt:

*“Basisscholen, die vroeger een pand alleen hadden, moeten dat nu delen, omdat er te weinig animo is. Scholen differentiëren zich. We hebben van alles alleen scholen hier. We hebben de Vrije school, Montessori, Katholiek onderwijs, Christelijk onderwijs, alles wat maar in de wereld te koop is, zit hier. (..) Alleen, ja, dat werkt tot een bepaald niveau, dan houdt het op. Dan moeten ze toch gaan kijken van: ja, hoe nu verder?” (M9)*

Een aantal verschillende scholen vindt men terug aan de Luitstraat. Hier staat ook buurtcentrum De Bazuin, deze bestaat al 24 jaar, maar werd tot 2009 onvoldoende gebruikt. Dankzij de inzet van de huidige opbouwwerker is De Bazuin uitgegroeid tot een echt buurthuis. In de wijk staat ook een cultureel centrum, De Glasbalk aan de Lierstraat. Aan de Charlie Parkerstraat zijn in 2005 een paar voorzieningen, een klimrek en een zandbak, voor kinderen geplaatst.

Hoewel er nu nog weinig onderhoudsproblemen spelen, waarschuwen sleutelinformanten wel voor de toekomst: 4470 woningen zijn over een kleine tien jaar 30 jaar oud en vragen dan om renovatie, een specialist van afdeling bouwen vertelt:

*“Wat je in heel Flevoland ziet is dat veel van de nieuwbouw in grote aantallen in hele korte tijd is neergezet. Dat wil niet perse iets zeggen over de kwaliteit. Dat was in de jaren '80 wel een issue, maar daarna niet meer zo. Maar het betekent wel iets voor de mate waarin je wijk verouderd. Als je kijkt, Muziekwijk Noord heeft 4500 woningen, die zijn in vijf jaar neergezet. Dat betekent dat ze dus met z'n 4500 allemaal binnen een hele korte tijd dertig jaar staan en groot onderhoud nodig hebben” (M1)*

Een goede uitvoeringplanning is dan essentieel.

### **8.2.2 Sociaal-economische samenstelling van de wijk: bewoners, vertrekkers en vestigers**

Per 2010 telt Muziekwijk Noord 11.442 inwoners. Een inventarisatie van de gezinssituatie van de bewoners van Muziekwijk Noord laat zien dat er relatief veel gezinnen met kinderen zijn. Zowel in 2002 als in 2010 ging het om rond de 40 procent. Verder zien we dat in de periode 2002-2010 het aandeel paren zonder kinderen is gedaald (tot 23 procent) en het aandeel eenoudergezinnen gestegen (tot 8 procent). Met de toename van het aandeel eenoudergezinnen is ook het aantal kinderen in eenoudergezinnen fors gestegen (tot 19 procent).

Als we kijken naar de leeftijdsopbouw dan zien we dat ruim eenderde jonger dan 25 is, een kwart van de bewoners tussen de 26 en 45 jaar, bijna eenderde deel van de bewoners tussen de 46 en 65 jaar, en bijna 10 procent 65-plus. In de jaren '90 vestigden vooral veel jonge startende gezinnen zich hier en die zijn er grotendeels blijven wonen. Dit zien we terug in een verschuiving in de

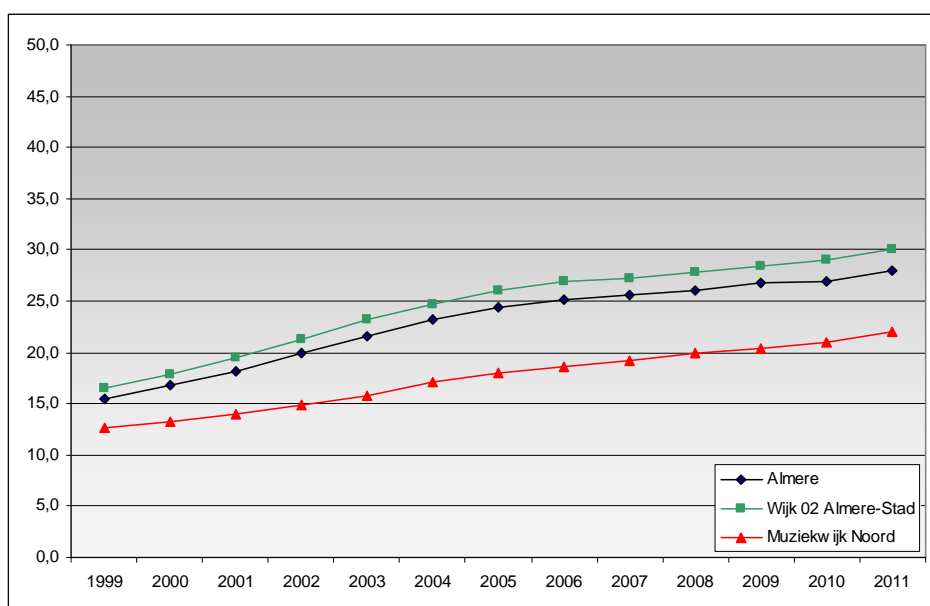
leeftijdsopbouw wanneer we 2010 vergelijken met 2002; het aandeel jongeren tot 15 jaar is gedaald en het aandeel 15-24-jarigen gestegen. Ook het aandeel 25-45-jarigen is gedaald en het aandeel 45-64-jarigen gestegen.

Het wordt ook wel een *ambtenaarwijk* genoemd. Er wonen veel mensen die bij de gemeente werken en een groot deel van de bewoners heeft een bovengemiddeld inkomen. De helft van de huishoudens heeft een inkomen tussen de €25.000 en €45.000. Een kwart zit daaronder en het andere kwart daarboven (Sociale Atlas, 2011).

Muziekwijk Noord wordt volgens de sleutelinformanten gedomineerd door grofweg twee typen gezinnen:

- Modale gezinnen/echtparen (modaal inkomen, wonend in de rijtjeshuizen)
- Succesvolle gezinnen (stedelijke gezinnen, succesvolle carrières, gezinsleven)

Er is een relatief klein deel met een lage economische status, zij wonen volgens sleutelinformanten met name in de flats rond het Muzenpark.



**Figuur 8.3: Ontwikkeling aandeel niet-westerse allochtonen Muziekwijk Noord, 1999-2011**

Bron: CBS, bewerking Risbo

In figuur 8.3 zien we dat het percentage niet-westerse migranten in de wijk is gestegen van 15 procent in 2002 naar 21 procent in 2010. Dit aandeel is relatief laag in vergelijking met de rest van Almere. In Muziekwijk Noord vormen Surinamers de grootste groep, ruim 1000 inwoners in 2010 (was 800 in 2002), daarna volgen overig niet-westerse migranten met bijna 500 inwoners (was 300 in 2002). Marokkanen, Antillianen en Turken vormen een minderheid in Muziekwijk en zijn slechts licht in aantal toegenomen sinds 2002.

In Muziekwijk is de gemiddelde woonduur tien jaar. De geïnterviewde bewoners in Muziekwijk Noord wonen er in het algemeen naar tevredenheid. Zowel de gesproken bewoners als de sleutelinformanten en de Veiligheidsmonitor Almere 2011 geven aan dat bewoners zich over het algemeen thuis voelen in hun wijk en lang in de wijk blijven wonen. Dat is niet veranderd sinds 2002. Ook het Woononderzoek (Gemeente Almere, O&S 2011) concludeert dat bijna driekwart tevreden is met de directe woonomgeving en met de buurt. Vooral over de buurt oordelen de bewoners aanzienlijk beter dan gemiddeld.

Sleutelinformanten en gesproken bewoners geven aan dat het een prettige wijk is om in te wonen; mensen kennen elkaar, zijn gehecht aan de buurt, de locatie met haar uitvalswegen en trein- en busverbindingen is gunstig, de groene openbare ruimte en het voorzieningenpeil is meer dan voldoende. Een bewoner vertelt:

*“Ik woon in een heel rustig straatje. Ik heb hele goede buren, geen last van elkaar, we overlopen elkaar niet maar als er wat aan de hand is. Dan kan je altijd bij elkaar terecht. Heel dicht bij het centrum, dus als de kinderen op stap willen dan kunnen ze lopend terug en dat is een groot voordeel” (M6)*

Een bewoner vertelt dat hij heeft gedacht over verhuizen;

*“Het was wel heel verleidelijk om bijvoorbeeld naar De Velden te gaan bij Almere Haven, ik kom ook uit Almere Haven, daar heb ik eerst gewoond. Op zich ben ik blij met dat het niet doorgegaan is, als ik het nu zie. Want er is geen busbaan gekomen, er is geen school gekomen, er is voor de rest helemaal niets gekomen.” (M2)*

De flats langs het Muzenpark kennen meer doorstroom dan gemiddeld. De gemeente is op haar hoede dat doorstroom stagneert, het kan namelijk een probleem worden als bepaalde typen mensen naast elkaar in de buurt blijven wonen, zoals bijstandsgerechtigden, gezinnen met een lage sociaal-economische status, eenoudergezinnen etc.

*“Wij zijn heel beducht op die langzame samenklontering van mensen die die stap niet kunnen maken. En dat we daardoor meer gebieden in de stad, zoals Stedenwijk-Noord, krijgen die in een negatief stationair patroon terecht komen.” (M3) aldus een ambtenaar.*

Er wordt niet veel verhuisd, sinds 2000 is de verhuisgraad in deze wijk 5 procent. Deze verhuisbewegingen zien we met name terug in de sociale huursector. (Gemeente Almere, O&S, 2011). Voor 2000 was de verhuisgraad volgens een sleutelinformant wat hoger, toen de huizenprijzen stijgende waren. Van de mensen die wel verhuizen blijft ongeveer eenderde in Muziekwijk Noord wonen. Anderen verhuizen naar andere wijken binnen Almere, zoals de Literatuurwijk of Noordwijkerplassen. Een deel vertrekt uit Almere. Halverwege de jaren '90 was de mutatiegraad tussen de wijken van Almere relatief hoog, de omlooptijd lag rond de vier jaar. Volgens een sleutelinformant was de oorzaak hiervan de stijgende huizenmarktprijzen, waardoor het lucratief

was om te verhuizen. Succesvolle gezinnen die zich in 1998 in de wijk vestigden vertrokken vijf jaar later (2003) de wijk weer uit, onder andere naar de Literatuurwijk. Zoals een adviseur van de gemeente verwoordde:

*“Als je weet dat mensen in Almere gemiddeld 4, 5 kilometer verhuizen voor een nieuwe woning, en die mensen cashen dan na een jaar of 8, dan kan ik me voorstellen dat er wat opwaarts mobielen uit de Muziekwijk Noord toch naar de Literatuurwijk zijn gegaan. De Literatuurwijk is voor een deel echt een goede wijk, met behoorlijk wat vrije kavels, 2-onder-1-kappers.”*  
(M8)

Almere kent een daling van woningproductie vanaf 2002, blijkt uit gegevens van de statistische afdeling gemeente Almere. Vanaf dan is er ook een daling in verhuisbewegingen in Almere te zien. Volgens een sleutelinformant zijn de huizenprijzen bovendien dusdanig gaan dalen dat mensen die ná 2004 hun huis hebben gekocht een achteruitgang kennen bij verkoop. Zoals een specialist zegt:

*“Mensen die voor 2004 gekocht hebben en het wisselt een beetje van wijk tot wijk, maar grosso modo mensen die voor 2004 gekocht hebben, als die hun woning nu te koop zouden zetten dan maken ze nog een kans dat ze daar wat aan overhouden. Dat wordt wel steeds minder, maar mensen die hun woning na 2004 gekocht hebben, die gaan er nu op achteruit als ze de woning nu zouden verkopen. Dus dat betekent dat die dip die er rond 2002 aan zat te komen, dat je die nu terugziet in de verkoopprijzen van woningen. En dat betekent ook dat mensen die er na die tijd zijn komen wonen eigenlijk vastzitten in hun woning.”* (M1)

### 8.2.3 Leefbaarheid

#### *Sociale samenhang*

De wijk had in het begin een sterke cohesie. De eerste bewoners in de jaren '90 waren echte pioniers en die kennen meestal een hechtere sociale band. Vanaf 2002 is “het nieuwe eraf” en ontstaat een lichte afname van betrokkenheid. Volgens een professional en gesproken bewoners komt dat waarschijnlijk door enerzijds veel tweeverdieners met een druk bestaan en dus minder tijd voor buurtactiviteiten. Anderzijds ook doordat er relatief meer eenoudergezinnen wonen, die volgens respondenten genoeg andere zaken aan het hoofd hebben. Er is lange tijd, volgens sleutelinformanten, minder aandacht geweest voor versterking van de sociale cohesie. Partners in de wijk hebben veelal langs elkaar gewerkt waardoor minder zicht was op wat er werkelijk speelde in de buurt en achter voordeuren. Sinds 2006 is men begonnen met gebiedsgericht werken.

Vanaf 2010 is de samenhang weer aan het verbeteren volgens professionals. De aangestelde opbouwwerker heeft veel tijd besteed aan kennismaking tussen partners in de wijk zodat zij ook meer met elkaar gingen samenwerken. Daarnaast heeft hij nieuw leven in het buurthuis, De Bazuin, geblazen. Er worden meer diverse activiteiten georganiseerd en het bezoekersaantal is langzaam omhoog gegaan.

### Veiligheid

In tegenstelling tot de meeste overige Almeerse wijken voelen bewoners van de Muziekwijk Noord zich in 2009 niet onveilig dan in 2006 (Veiligheidsmonitor 2011).

In de Sociale Atlas (2000 – 2011) worden van een aantal veiligheidsgegevens aangegeven of deze in een bepaald jaar gunstig of ongunstig waren, zie onderstaande tabel. Een '+' geeft een gunstige situatie weer, een '-' een ongunstige situatie.

**Tabel 8.1: Meldingen politie Almere uit Muziekwijk Noord, 2000-2010**

	2000	2001	2002/03	2004/05	2006/07/08	2009/10
Vernielingen	+	-	+	-	-	+
Meldingen bewoners: overlast	+	--	+	--	--	+
Politie: sociaal	+	++	--	--	+	+
Politie: vandalisme	+	++	+	+	+	+
Politie: verkeer	+	++	+	+	+	+

Bron Sociale Atlas van Almere 2011, bewerking Risbo

We zien dat in de jaren 2000 en 2001 Muziekwijk Noord op de meeste veiligheidsaspecten positief scoort. Vanaf 2002/03 zijn er meer negatievere meldingen met betrekking tot sociaal gedrag en meldingen overlast door bewoners. Vanaf 2004/2005 zien we meer negatieve overlastmeldingen. Vanaf 2006/07/08 wordt de situatie steeds gunstiger waarbij vanaf 2009 de Muziekwijk op alle aspecten weer gunstig scoort.

Bewoners klagen relatief weinig over kleine ongemakkelijkheden en onkruid.

Echter zij klagen veel (23 procent) over overlast van groepen jongeren (Veiligheidsmonitor 2009). Dit is het relatief grootste buurtprobleem in

Muziekwijk Noord. In 2001 was dit aandeel nog hoger, toen meer dan 40 procent van de bewoners klaagde over jongerenoverlast (Veiligheidsmonitor, 2001). De overlast van jongeren in 2001 is ook een gevolg van de demografische ontwikkelingen van de wijk. In Muziekwijk Noord kwamen vanaf 1994 met name gezinnen met jonge kinderen wonen. Dit cohort jonge kinderen werd tegelijk puber waardoor vanaf 2000 jongerenoverlast begon. Er zijn veel jongeren, ongeveer 100, die overlast veroorzaakten. De meldingen van bewoners uit 2004 en 2005 hadden, volgens sleutelinformanten, betrekking op de jongerenoverlast op het Wim Kanplein.

Door de grootte van de groep en de cumulatie van jongeren op één plaats is de overlast hier in deze jaren behoorlijk geëscaleerd. Er is in de tijd veel met ouders geprobeerd te praten, maar dat lukte moeizaam volgens de wijkregisseur:

*“Je ziet wel wat de laatste tijd in het Muzenpark veranderen, maar een aantal jaar geleden toen, dat weet ik ook nog wel, toen hebben wij van al die jongeren de ouders gesproken, maar die waren ontzettend onverschillig en ontkenden van alles. Dus daar viel bijna niet mee te praten.” (M5)*

Ook zijn er borden met spelregels geplaatst, een ambtenaar vertelt:

*“Ja daar zijn allerlei acties op geweest en er is natuurlijk met de jeugd gesproken, er is gehandhaafd door de politie, er is daar op een gegeven moment met de jeugd samen een bord gecreëerd hè van dit is ons plein. Ik geloof niet dat het ooit ergens overgekomen is, maar het bord stond er in ieder geval. Want die supermarkt die er toen zat, nou die had er ook behoorlijk last van.” (M10)*

Actief ingrijpen van het Jongeren Interventie Team (JIT) heeft, vanaf 2005, volgens sleutelinformanten ertoe geleid dat erger voorkomen werd. Een eerste reactie van dit ‘ingrijpen’ was dat een groot deel van de jongeren zich verplaatsten richting Muzenpark en de Muzenparkflats. Er lijkt sprake van een ‘waterbedeffect’. De overlast die hier ontstond is deels ingekaderd door het oprichten van een Jongeren Ontmoetings Plek (JOP) in 2007. Na 2005 raakten de nog steeds grote groep tieners (60 tot 80 in aantal) steeds meer en meer verspreid over Muziekwijk Noord, wat de concentratie van overlast deed afnemen. Dit komt door verbeterde dialogen en verstandhouding met ambulante jongerenwerker, politie en het opbouwwerk van welzijnsorganisatie De Schoor. Na 2007 ziet men de jongeren meer richting station Muziekwijk bewegen. In 2009 is in de buurt van het Wim Kanplein, de Rolling Stones-straat, ook een JOP neergezet. De acties van JIT, het ambulante jongerenwerk, en de werkzaamheden van de wijkregisseur hebben voor een kentering gezorgd vanaf 2008 waardoor de Muziekwijk Noord zich wat betreft jongerenoverlast weer positiever is gaan ontwikkelen.

Na 2009 er sprake van jongerenoverlast op de volgende plekken, op basis van gemeentelijke stukken (zie literatuurlijst Almere): Wim Kanplein, Toon Hermansstraat, een straat dichtbij dit plein, Count Basiestraat, noordkant Muzenpark, Zuidkant Muzenpark, bij de ‘krokodil’ en de Muzenflats, aan de noordwest kant, Toccatastraat, rond 2010 in de Trommelstraat (ook noordwest).

Samenvattend gesteld is er geen sprake van grote overlast in de wijk, echter twee hotspots hebben de afgelopen tien jaar relatief veel overlast van jongeren gekend: het Wim Kanplein en Muzenpark.

#### **8.2.4 Reputatie**

De wijk heeft een goede reputatie. Het is er prettig wonen in een groene omgeving, kent een gunstige ligging dichtbij het centrum, heeft veel goed gewaardeerde voorzieningen en heeft goede ontsluitingen, zoals buslijnen, de snelweg A6 en een eigen treinstation.

Wat vervuiling van het straatbeeld betreft, ziet de wijk er keurig uit. De klachten gaan, zoals vermeld, meestal over jongerenoverlast.

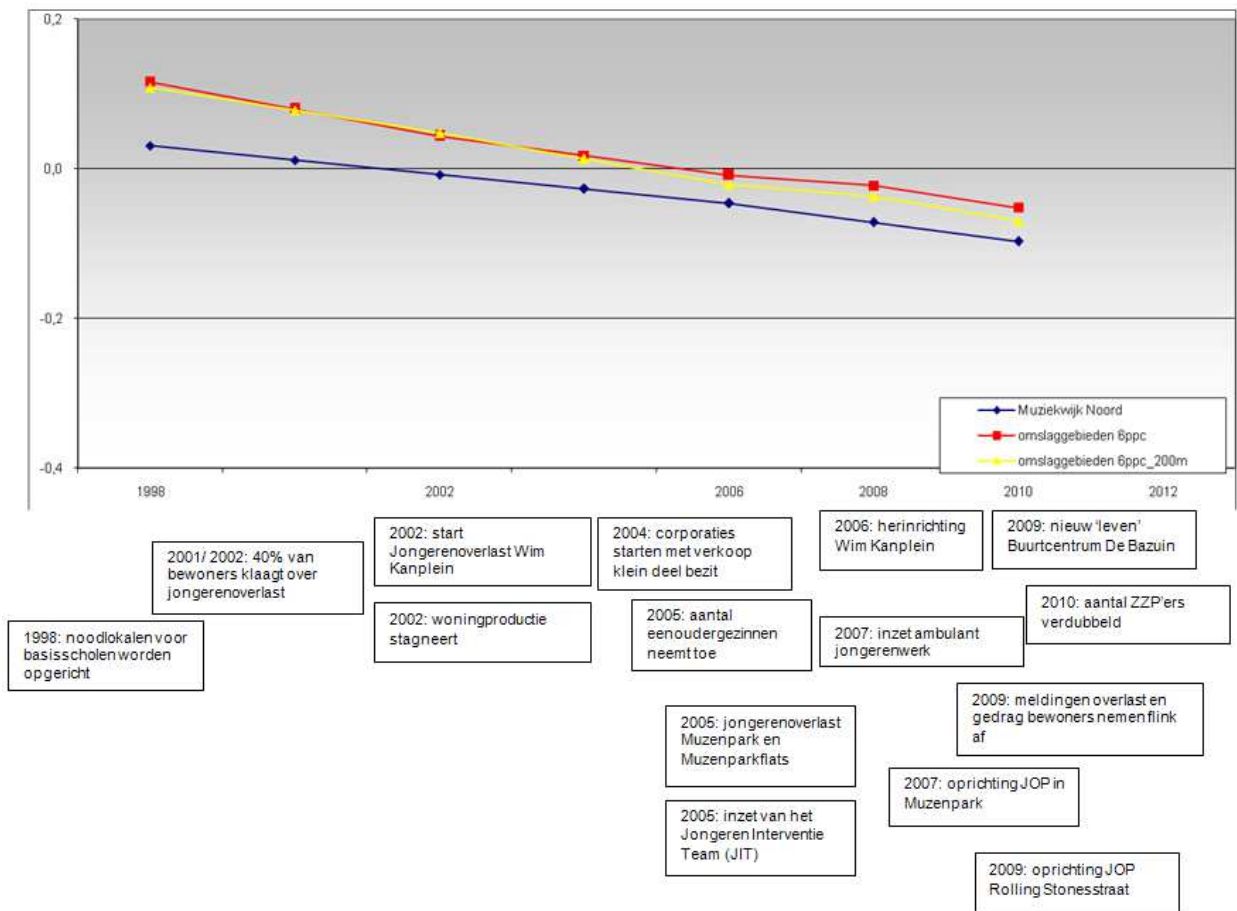
Vanaf 2002, 2003 en 2004 zijn de omliggende wijken (zoals Literatuurwijk) gebouwd. Respondenten geven aan dat hierdoor tijdelijk de waardering van bewoners voor de eigen wijk afnam, *'het gras is altijd groener aan de overkant'*.



Buurt in beeld: Impressie van de wijk, juni 2012 (Muziekwijk)

### 8.3 Conclusies

Volgens RIGO/Atlas voor Gemeenten laat Muziekwijk Noord voor de onderzochte periode een relatieve verslechtering zien, maar heeft het na 2006 geen versnelde negatieve ontwikkeling doorgemaakt (Leidelmeijer et al., 2012: p. 122).



**Figuur 8.4: De ontwikkeling van de leefbaarometerscore en gebeurtenissen in Muziekwijk Noord, 1998-2010**

Bron: RIGO en Atlas voor Gemeenten, bewerking Risbo

Wanneer we naar de leefbaarometerscores kijken dan zien we een lichte, constante daling van de score vanaf 1998 voor alle onderscheiden schaalniveaus. De scores in de omslaggebieden 6ppc en 6ppc-200 meter liggen iets hoger de scores van de gehele Muziekwijk Noord en lijken dus de relatief iets betere gebieden.



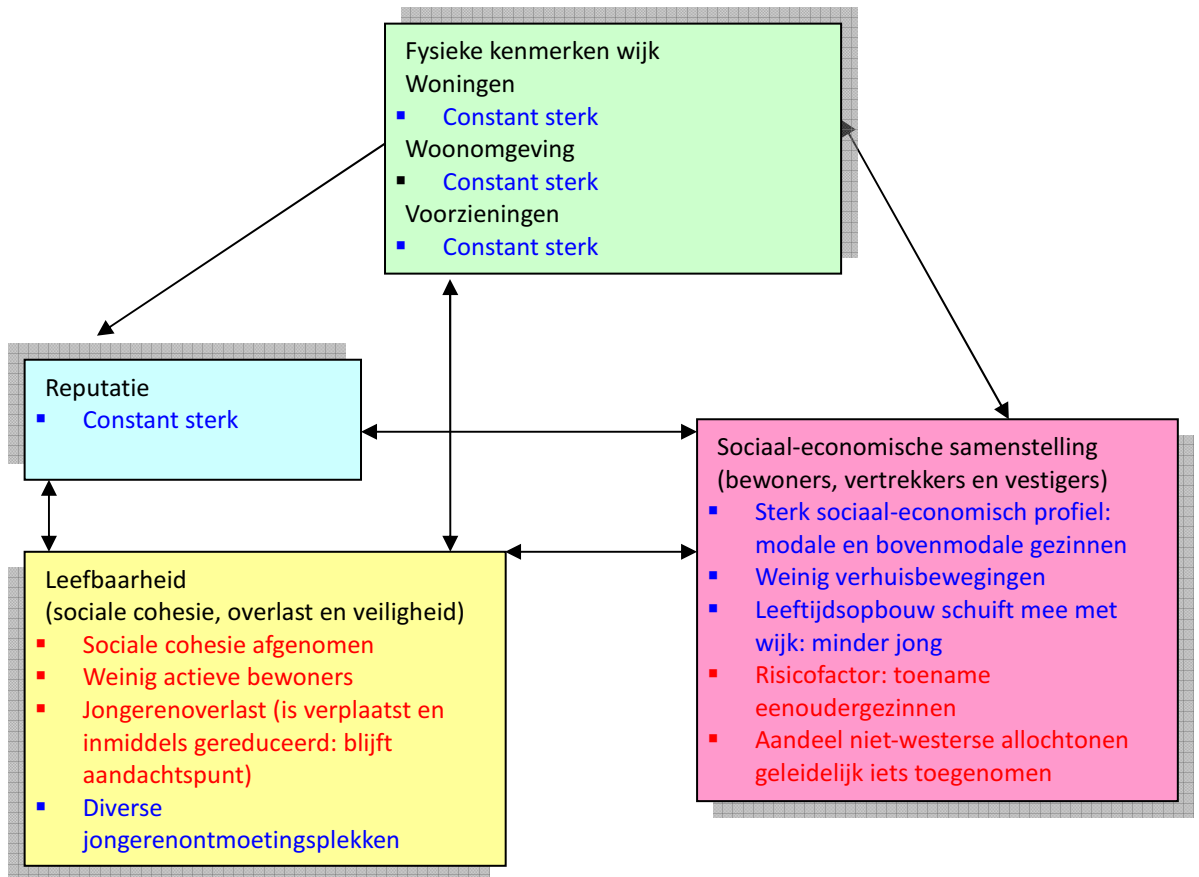
Van Muziekwijk Noord kunnen we op basis van onze casestudie concluderen dat deze wijk redelijk stabiel is gebleven sinds het passeren van het omslagpunt. Naast enkele leefbaarheidsproblemen (vnl. jongerenoverlast) en een kleine daling van gevoel aan sociale samenhang, is Muziekwijk nog steeds een sterke wijk.

Dit komt o.a. door de stabiliteit van de bevolkingssamenstelling. Er zijn weinig verhuizingen geweest en de wijk kent nog steeds een sociaal-economisch sterke bevolkingssamenstelling. Zowel de gesproken bewoners als de sleutelinformanten en de Veiligheidsmonitor Almere 2011 en het Woononderzoek 2011 geven aan dat bewoners zich over het algemeen thuis voelen in hun wijk en lang in de wijk blijven wonen. Dat is niet veranderd sinds 2002. Bewoners vinden het prettig wonen in de wijk, met haar groene omgeving en gunstige ligging dichtbij het centrum en de goede ontsluiting naar andere gebieden en steden toe. Ook de reputatie van de wijk is goed gebleven.

De fysieke kwaliteit van de woningen en woonomgeving is de afgelopen elf jaar niet veranderd en hoewel de wijk inmiddels bijna twintig jaar oud is, is deze nog steeds sterk. Hoewel er nu nog weinig onderhoudsproblemen spelen, zullen die over ruim tien jaar wellicht wel nodig zijn. Hierin ligt de uitdaging voor de gemeente om onderhoudswerkzaamheden goed te plannen en te faseren.

Als toekomstig aandachtspunt wordt het stijgende aandeel eenoudergezinnen en minimuminkomens genoemd waardoor de sociale-economische status wellicht kan verslechteren en sociale problemen kunnen toenemen. Dit zal waarschijnlijk voornamelijk gelden voor de sociaal huurflats die langs het Muzenpark staan. De jeugd in Muziekwijk Noord is bovendien ook kwetsbaar, 1 op de 6 kinderen groeit op dit moment op in een eenoudergezin en/of minimahuishouden. Ten opzichte van het jaar 2000 is dit een aanzienlijke stijging, van 10 procent naar 18 procent (Wijkanalyse Muziekwijk, 2010).

Het grootste buurtprobleem dat Muziekwijk Noord kende, namelijk jongerenoverlast, heeft de gemeente door goede interventies te plegen weten te reduceren. Echter door de grote aantallen jongeren in deze buurt, blijft dit een aandachtspunt.



Figuur 8.4: Leefbaarheidsschema Muziekwijk Noord

# Literatuur

Avendonk, R. S. de Greef, S. Peeters, M. Stevens en N. Vriens (2012) *Adviesrapport Samenleven in de buurt. In de buurten Kronehoef-West/Barrier & Jagershoef (Woensel Eindhoven)*. Fontys Hogescholen: Eindhoven.

Beckhoven, E. van, et al. (2008) *Bloei en verval van vroeg-naoorlogse wijken*. Den Haag: Nicis.

Burgers, J. (1976) *Sociologisch onderzoek naar bouwen en wonen in Nederland*, Tilburg: IVA.

Buurtinformatie Rotterdam Digitaal <http://rotterdam.buurtmonitor.nl> geraadpleegd juli 2012.

Centrum voor Onderzoek en Statistiek [www.cos.rotterdam.nl](http://www.cos.rotterdam.nl) geraadpleegd, juli 2012.

Deelgemeente Prins Alexander (2003) *Jaarverslag 2002, Jaarrekening 2002*.

Deelgemeente Prins Alexander (2004) *Jaarverslag 2003, Jaarrekening 2003*.

Deelgemeente Prins Alexander (2009) *Jaarverslag 2008, Jaarrekening 2008*.

Deelgemeente Prins Alexander (2010) *Jaarverslag 2009, Jaarrekening 2009*.

Deelgemeente Prins Alexander (2011) *Jaarverslag 2010, Jaarrekening 2010*.

Deelgemeente Prins Alexander (2005) *Programmaverslag 2004, Programmarekening 2004*.

Deelgemeente Prins Alexander (2006) *Programmaverslag 2005, Programmarekening 2005*.

Dekker, K., Bolt, G. (2005) Social Cohesion in Post-war Estates in the Netherlands: Differences between Socioeconomic and Ethnic Groups, in *Urban Studies*, Vol. 42, No. 13, p. 2447-2470.

*Bijlagen*

Duyvendak, J.W. (2006) *De staat en de straat. Beleid, wetenschap en de multiculturele samenleving*, Amsterdam: Boom.

Engbersen, G. (2009) *Fatale remedies. Over de onbedoelde gevolgen van beleid en kennis*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Gemeente Almere, Onderzoek en Statistiek (2011) *Factsheet Woononderzoek Almere 2011*.

Gemeente Almere, Onderzoek en Statistiek (2011) *Sociale Atlas van Almere, jaren 2000 t/m 2011*.

Gemeente Almere, Onderzoek en Statistiek (2009) *Veiligheidsmonitor 2001-2009*.

Gemeente Almere, Onderzoek en Statistiek (2010) *Wijkanalyse Muziekwijk 2010*.

Gemeente Almere, Onderzoek en Statistiek (2011) *Woononderzoek Almere 2011*.

Gemeente Doesburg (2008) *Nota grondbeleid 2008 gemeente Doesburg*.

Gemeente Doesburg (2007) *Woonvisie 2007-2020, Bouwen aan een vitaal en sociaal Doesburg*.

Gemeente Eindhoven (2012) *Buurtmonitor Eindhoven 2012*.  
<http://eindhoven.buurtmonitor.nl/> geraadpleegd 2 juli 2012.

Gemeente Eindhoven (2010) *Buurtanalyse Jagershoef 2010*.

Gemeente Eindhoven (2012) *Buurtanalyse Vlokhoven 2012*.

Gemeente Rotterdam dS+V (2007) *Bestemmingsplan: Het Lage Land/Oud Prinsenland*.

Gemeente Rotterdam (2012) *Rotterdam sociaal gemeten, 4<sup>e</sup> meting Sociale Index*.

Gemeente Rotterdam (2012) *Veiligheidsindex 2012. Meting van de veiligheid in Rotterdam*.

Graaf P. de, R. Van Duin (1995) *De Beverwaard in Vogelvlucht*. Rotterdam: COS.

Grigsby, W., M. Baratz, G. Galster, D. Maclennan (1987) *The Dynamics of Neighbourhood Change and Decline*. Oxford: Pergamon.

Gruis, V. (2006) Herstructurering en buurtbeleid: fysiek of sociaal? In: RMO, Doorten, I. en Rouw, R. (red.). *Opbrengsten van sociale investeringen*. Amsterdam, Uitgeverij SWP, p. 157-198.

Hulsker, J., Isik, Y. (2011) *Integratiemonitor Tiel. Niet-Westerse Allochtonen in beeld*. Arnhem: Elan Expertisecentrum.

Koopman, M. (2006) *Beverwaard: leefbaarheids- of imagoprobleem*. Gouda: Habiforum.

Kleinmans, R., G. Bolt, R. van Kempen (2010), *Verval van buurten en de betekenis van sociale cohesie. Op zoek naar omslagpunten, vervalmechanismen en aangrijpingspunten voor beleid*. Delft: NICIS Institute.

Leefbaarometer (2012) [www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl) geraadpleegd 8 juli 2012.

Leidelmeijer, K. (2004) *Leefbaarheid van wijken*. Amsterdam: RIGO.

Leidelmeijer, K., G. Marlet, R. Schulenberg en C. van Woerkens (2011) *Leefbaarheid in balans Ontwikkeling van de leefbaarheid in de periode 2008-2010 op basis van de Leefbaarometer*. Amsterdam: RIGO.

Leidelmeijer, K., G. Marlet, C. van Woerkens, R. Schulenberg (2011) *Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken. Leefbaarheid en selectieve migratie*. Amsterdam: RIGO en Atlas voor Gemeenten.

Leidelmeijer, K., G. Marlet, R. Schulenburg, C van Woerkens (2013 NOG TE VERSCHIJNEN) *Omslagpunten nader onderzocht: data-analyse*. Amsterdam: RIGO en Atlas voor Gemeenten.

Politie Brabant Zuid-Oost (2012) *Wijkanalyse Vlokhoven*, interne notitie.

*Bijlagen*

Rhee, M. van, A.L.. Roode (2012) *Staat van Rotterdam 2012*. Rotterdam: Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS).

Sampson, R.J., S.W. Raudenbusch (2004) Neighborhood stigma and the perception of disorder, in *Social Psychology Quarterly* December 2004 vol. 67 no. 4 319-342.

SEV (2008) *De toekomst van de Bloemkoolwijken*. Rotterdam: SEV.

Ten Caten, H. en M. Schampaert (2010) *Eindhovenense Buurtthermometer 2010*. BIO: Eindhoven.

Tuncbilek, Z., A.Theunissen, R. Kleeven, M. van de Rijt (2010) *Praktijkgericht Onderzoek Jagershoef*. Fontys Hogescholen: Eindhoven.

Verwest, F. en R. van der Wouden (2006) De stad in het rijksbeleid. In: N. van Nimwegen en I. Esveldt (2006) *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006; grote steden in demografisch perspectief, Werkverband Periodieke Rapportage Bevolkingsvraagstukken (WPRB)*. NIDI report nr. 71. Den Haag: NIDI, p. 147-168.

Woonbedrijf (2012a) *Woonbelevingsonderzoek Jagershoef Zuid-Oost. Buurtonderzoek Light*. Presentatie 26 april 2012.

Woonbedrijf (2012b) *Buurtgenot +: Samen leven in Jagershoef. Rapportage en Aanbevelingen*.

Woonservice IJsselland (2008), *Strategisch meerjarenplan Woonservice IJsselland 2008-2012*.

## Bijlage 1

Tabel b1: Overzicht respondenten per casus

<b>Rotterdam, Beverwaard</b>	
Respondent functie	Nummer
Medewerker Deelgemeente IJsselmonde	B 19
Medewerker Deelgemeente IJsselmonde	B 18
Medewerker Deelgemeente IJsselmonde	B 8
Medewerker Deelgemeente IJsselmonde, werkzaam bij afdeling Woonoverlast	B 9
Cultuurscout	B 20
Medewerker RK Basisschool Regenboog	B17
Medewerker OB Basisschool Barkentijn	B 4
Medewerker PC Basisschool Regenboog	B 21
Medewerker Stichting Perspect	B10
Medewerker Stichting Perspect	B 22
Medewerker Stichting Perspect	B 7
Medewerker Stichting Perspect	B 5
Medewerker Woonstad	B 11
Medewerker Woonbron	B16
Medewerker Woonbron	B 3
Medewerker Stichting Rhamma-Ah	B15
Medewerker Stichting De Meeuw	B 1
Jongerenwerk SWF	B 2
Sociaal werkster House of HOPE	B 14
6 bewoners: Burgers voor Beverwaard	B 6
10 bewoners Uit diverse delen van de buurt	B 12
Ex-bewoner	B 13
<b>Doesburg, De Ooi</b>	
Respondent functie	Nummer
Wethouder Doesburg	O10
Medewerker gemeente Doesburg	O 8
Jongerenwerker	O 6
Jongerencoördinator	O 4
Directeur woningcorporatie	O 2
Voorzitter wijkraad De Ooi/Bewoner/oud buurtagent	O 11
Medewerker basisschool	O 1
Bewoner	O 2
Bewoner	O 3
Bewoner	O 7
Bewoner	O 9

**Eindhoven, Jagershoef en Vlokhoven**

Respondent functie	Nummer
Medewerker gemeente Eindhoven (JG)	E 9
Opbouwwerker (NZ)	E 7
Medewerker Gemeente Eindhoven (RK)	E 5
Wijkagent 1	E 3
Wijkagent 2	E 1
Medewerker Gemeente Eindhoven (JK)	E 10
Medewerker woningcorporatie werkzaam in Jagershoef	E 13
Medewerker woningcorporatie werkzaam in Vlokhoven	E 12
Bewoner	E 2
Bewoner	E 4
Bewoner	E 11
Bewoner	E 6
Bewoner	E 14
Bewoner	E 8

**Rotterdam, Het Lage Land**

Respondent functie	Nummer
Medewerker deelgemeente	L 9
Schooldirecteur	L 7
Oud medewerker Gemeente	L 5
Gebiedsmanager Woningcorporatie	L 3
Wijkagent	L 1
Opbouwwerker	L 10
Bewoner	L 2
Bewoner	L 4
Bewoner	L 6
Bewoner	L 8

**Tiel, Ridderweide**

Respondent functie	Nummer
Gemeente ambtenaar	R 10
Politie	R 4
Woningcorporatie technisch opzichter	R 6
Woningcorporatie huismeester	R 1
Woningcorporatie woonconsulent	R 11
Woningcorporatie complexbeheerder	R 7
Toezicht en handhaving	R 10
Coördinator stichting	R 2
Wijkcommissie/ bewoner	R 9
Wijkcommissie/ bewoner	R 12
Wijkcommissie/ bewoner	R 3
Bewoner	R 8
Bewoner	R 5



---

**Muziekwijk Noord**

---

Respondent functie	Nummer
Medewerker Gemeente Almere	M 3
Medewerker Gemeente Almere	M 8
Opbouwwerker Muziekwijk	M 9
Beleidsadviseur   Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Wonen	M 1
Programmamedewerker voor Almere Stad (gebiedsprogramma's)	M 10
Ambulant Jongerenwerker	M 4
Wijkregisseur en bewoner	M 5
Gebiedsmanager Muziekwijk	M 7
Bewoner	M 6
Bewoner	M 2

---



## Bijlage 2

**Tabel b2: Overzicht omslagpunten naar postcodegebied**

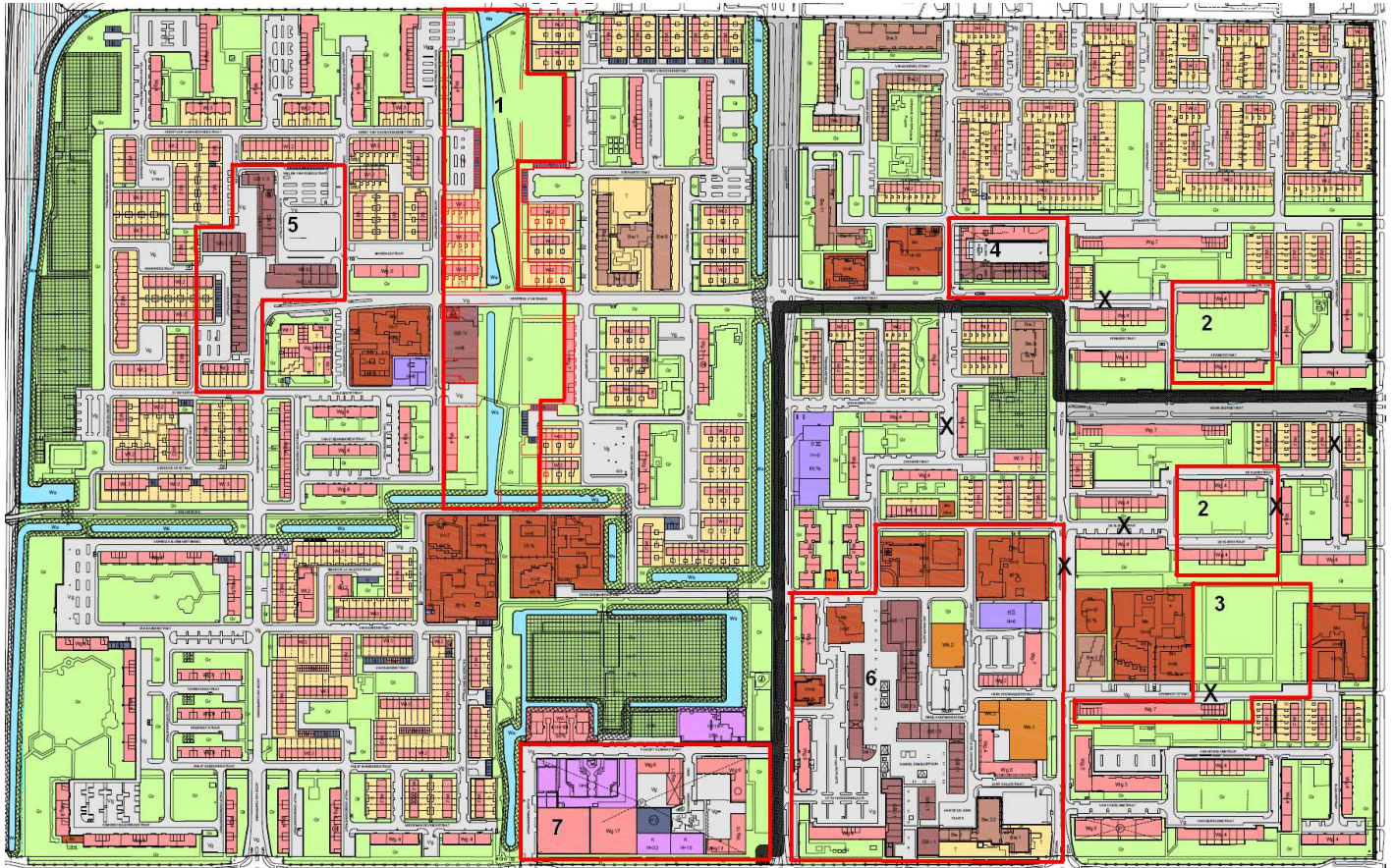
	6ppc		6ppc-200m		
Doesburg, De Ooi	6982CE 6982CN	6982BR 6982AD	6982CG 6982CH	6982BN 6982CK	6982CD
Tiel, Ridderweide	4006ET 4006CP	4006AB 4006BE	4006XB 4006GJ 4006XP	4006AB 4006EW	4006XJ 4006XE
Rotterdam, Beverwaard	3077RX 3077HA 3077KJ 3077RV	3077KL 3077TC 3077KG	3077HA 3077KA 3077HD	3077RV 3077TC 3077PN	3077HR 3077RW
Rotterdam, Het Lage Land	3067CB 3067TE 3067AJ	3067RJ 3067BW 3067BP	3067AZ 3067HP 3067AW 3067BB 3067PL 3067AX	3067BL 3067AS 3067PB 3067BK 3067AV	3067AD 3067PA 3067CL 3067AK 3067PK
Eindhoven, Jagershoef	5625EH 5625BX	5625GA 5625BT	<sup>23</sup>		
Eindhoven, Vlokhoven	5625SG 5625VZ	5625RB 5625JA	5625PB 5625RE	5625TE	5625TH
Almere, Muziekwijk Noord	1312NC 1312RE 1311LB 1311KX 1311LE 1311LS 1311JR 1311PH 1312PE 1311KA 1312XE 1312WN 1311KL 1311LM	1311LG 1311LP 1312TX 1312KR 1312PH 1311HB 1312TR 1311KD 1311LT 1311SB 1312NB 1311LZ 1312PJ	1312NC 1312RE 1311LB 1312WD 1311KM 1311LE 1311JG 1311LS 1311PE 1312TM 1311RW 1312TV 1312TJ 1311KA 1311KJ 1312NJ 1311KG	1311KE 1311LG 1311JT 1312TX 1311JX 1311KK 1312NK 1312TR 1312NE 1311KD 1311KS 1311HW 1311LT 1311JD 1311PG 1312NB	1311KC 1311LR 1311HH 1311JA 1311LN 1311HT 1312RG 1311KB 1311KL 1311KC 1311LR 1311HH 1311JA 1311HP 1311JZ 1312SX

<sup>23</sup>

In Jagershoef zijn geen 6ppc-200m omslagpunten gevonden.



## Bijlage 3



Afbeelding b1: kaart Het Lage Land, met actiegebieden

Bron: bestemmingsplan Deelgemeente Prins Alexander, bewerking Risbo

### Legenda

1. De Parkas.
2. Optopping/renovatie van laagbouw flats in het oostelijk deel van Het Lage Land.
3. Renovatie van de flat aan de Kromhoutstraat en de aanleg van een 'wadi'.
4. Nieuwbouw aan de Duikerstraat (Berlagehof). Plek van het verdwenen winkelcentrum.
5. Winkelcentrum aan het Jacob van Kampenplein.
6. Winkelcentrum het Lage Land.
7. Nieuwbouw bedrijfspanden/flats.
- X. EW-gebied.



## Bijlage 4

	<b>Indicator</b>	<b>Dimensie</b>
1	Dominantie vrijstaande woningen	Dimensie Woningvoorraad
2	Dominantie tweekappers	
3	Dominantie flats met meer dan 4 verdiepingen	
4	Dominantie etagewoningen	
5	Dominantie boerderijen en tuinderijen	
6	Dominantie stedelijke statuswoningen	
7	Dominantie suburbane statuswoningen	
8	Dichtheid	
9	Percentage sociale huurwoningen	
10	Dominantie 1940-1959 bouw	
11	Dominantie 1970-1979 bouw	
12	Dominantie vroegnaoorlogs (1945-1960)	
13	Dominantie vooroorlogse bouw (tot 1940)	
14	Waarde verkochte huurwoningen	
15	Aandeel sloop	
16	Geluidsbelasting railverkeer	
17	Geluidsbelasting totaal	
18	Nabijheid groot water	
19	Groene ruimte tussen vroegnaoorlogse bouw	
20	Water in de wijk	
21	Uitzicht op binnenwater	Dimensie Voorzieningen
22	Nabijheid supermarkt	
23	Nabijheid bankfiliaal	
24	Nabijheid groot winkelcentrum	Dimensie Bevolkingssamenstelling
25	Aandeel niet-werkende werkzoekenden	
26	Dominantie inkomens tot 2x modaal	
27	Dominantie minimuminkomens	
28	Dominantie inkomens meer dan 2x modaal	
29	Aandeel niet-westerse allochtonen	
30	Aandeel hoogopgeleiden	
31	Dominantie middelbare paren zonder kinderen	
32	Dominantie jonge paren zonder kinderen	
33	Dominantie oudere paren zonder kinderen	
34	Dominantie jong alleenstaand	
35	Dominantie middelbaar alleenstaand	
36	Aandeel ouderen	
37	Aandeel gezinnen met kinderen	
38	Homogeniteit gezinnen met oudere kinderen	
39	Homogeniteit gezinnen met jonge kinderen	Dimensie Veiligheid
40	Dominantie eigenaar bewoners	
41	Verhuizingen (mutatiegraad)	
42	Vernielingen	
43	Verstoring openbare orde	
44	Geweldsmisdrijven	
45	Diefstal uit de auto	
46	Overlast	

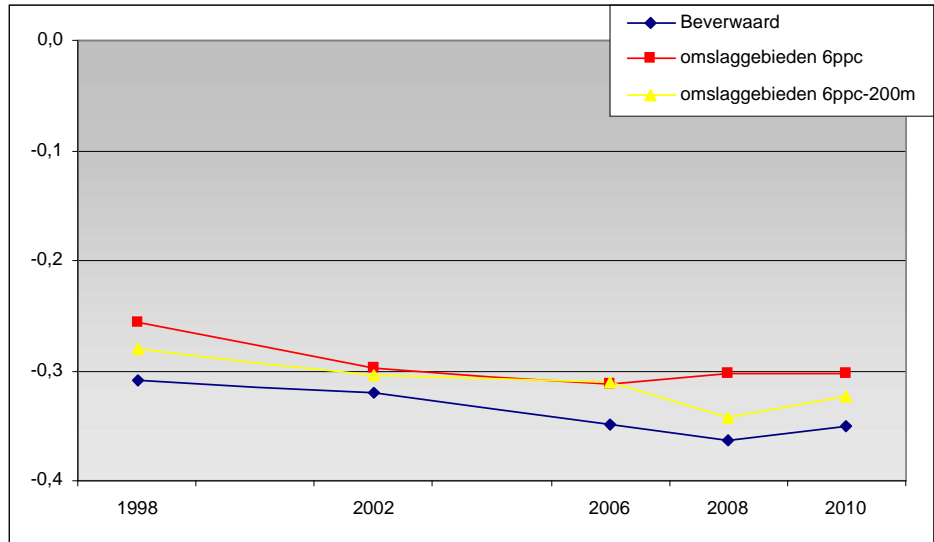
Bron: website Leefbaarometer



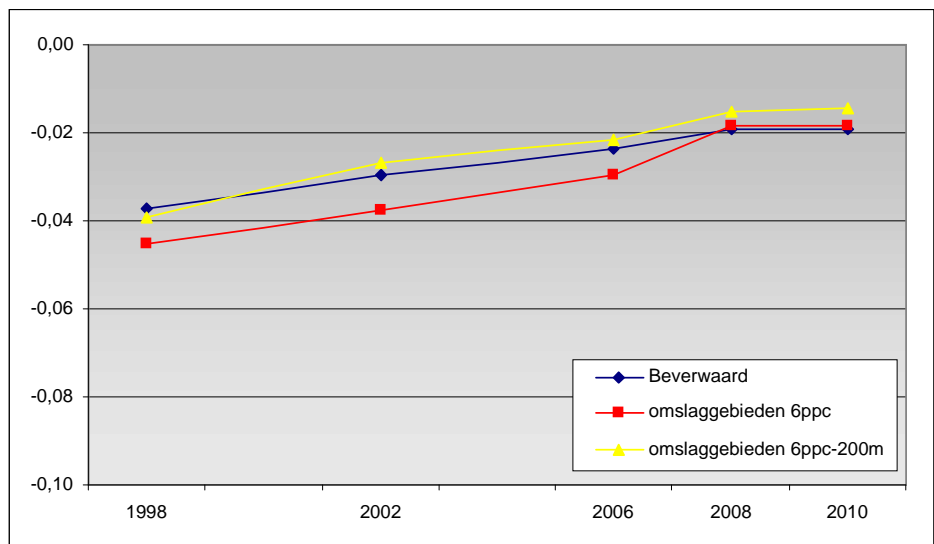


## Bijlage 5

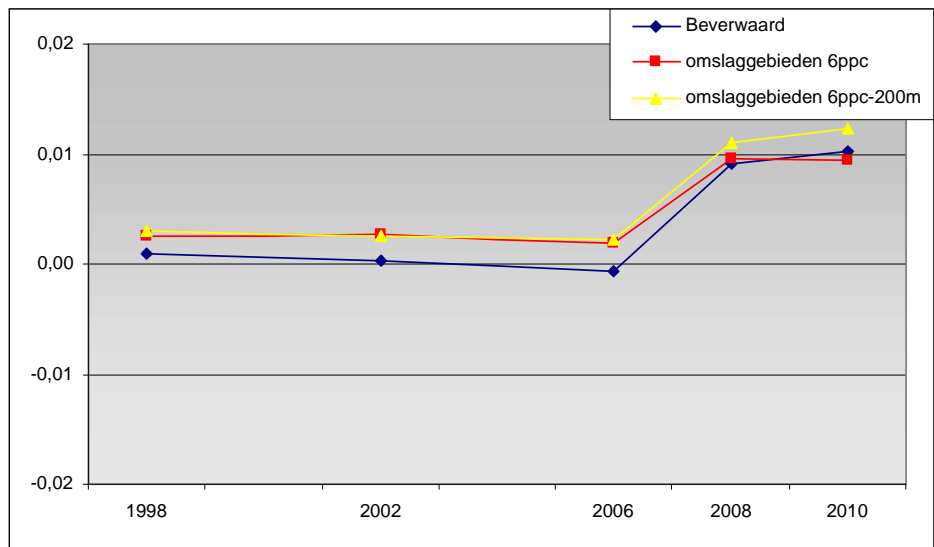
### Figuren Beverwaard



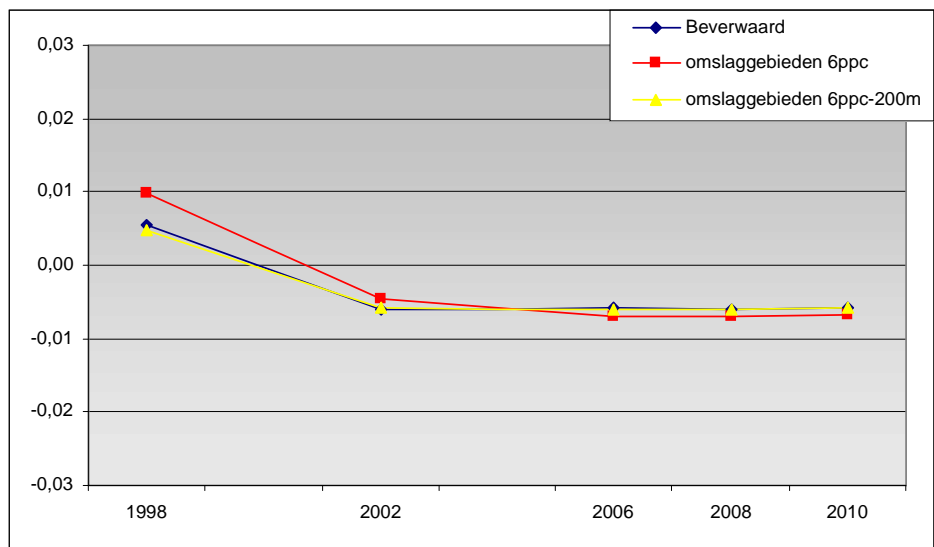
Figuur 1: Ontwikkeling Leefbaarheid (t.o.v. Nederland)



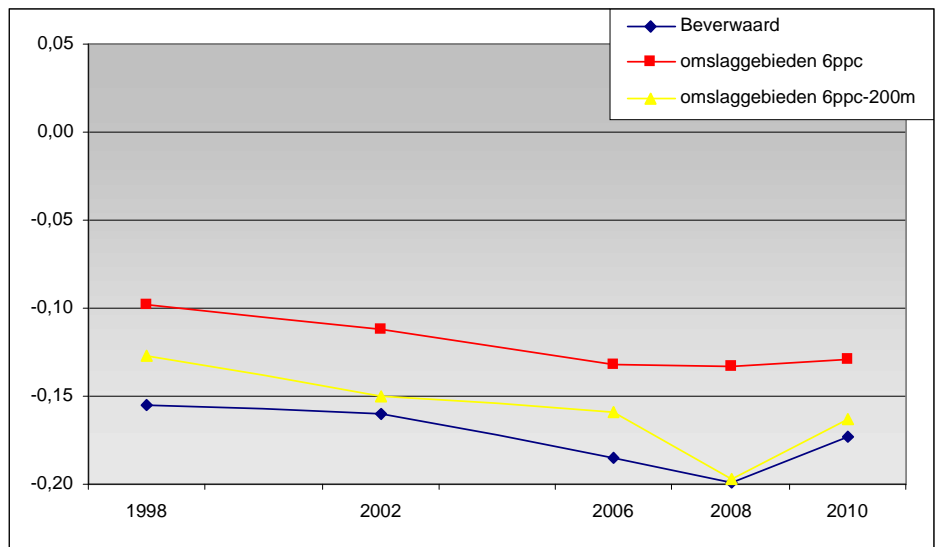
Figuur 2: Ontwikkeling score dimensie woningvoorraad (t.o.v. Nederland)



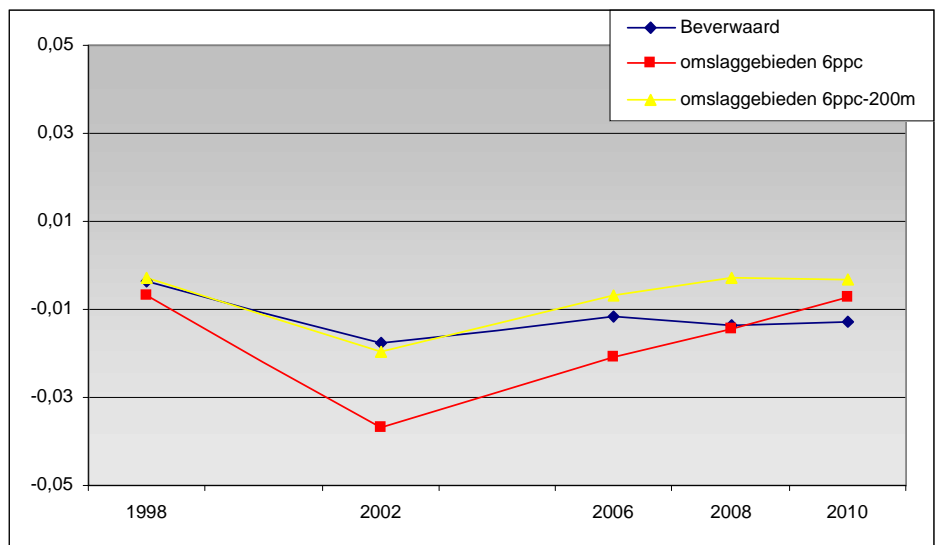
**Figuur 3: Ontwikkeling score dimensie Publieke ruimte (t.o.v. Nederland)**



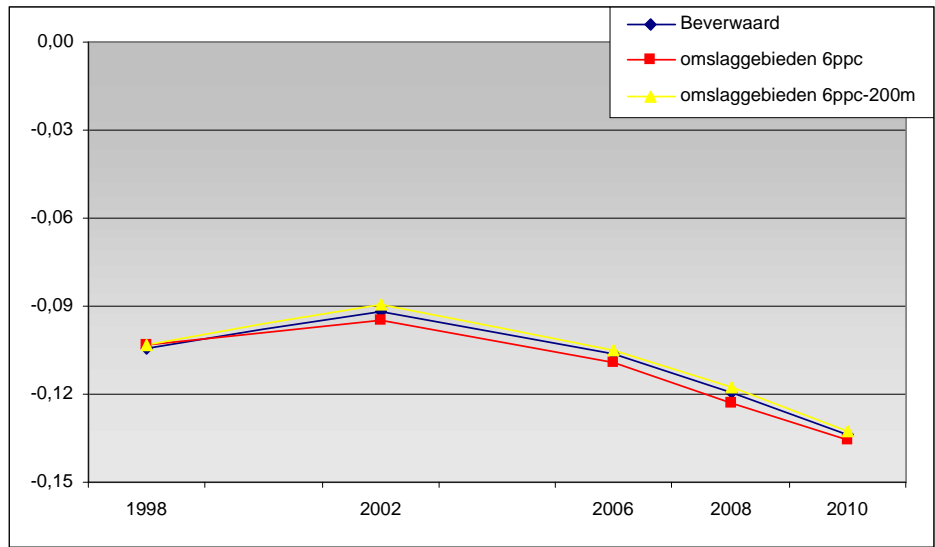
**Figuur 4: Ontwikkeling score dimensie Voorzieningen (t.o.v. Nederland)**



**Figuur 5: Ontwikkeling score dimensie samenstelling bevolking (t.o.v. Nederland)**

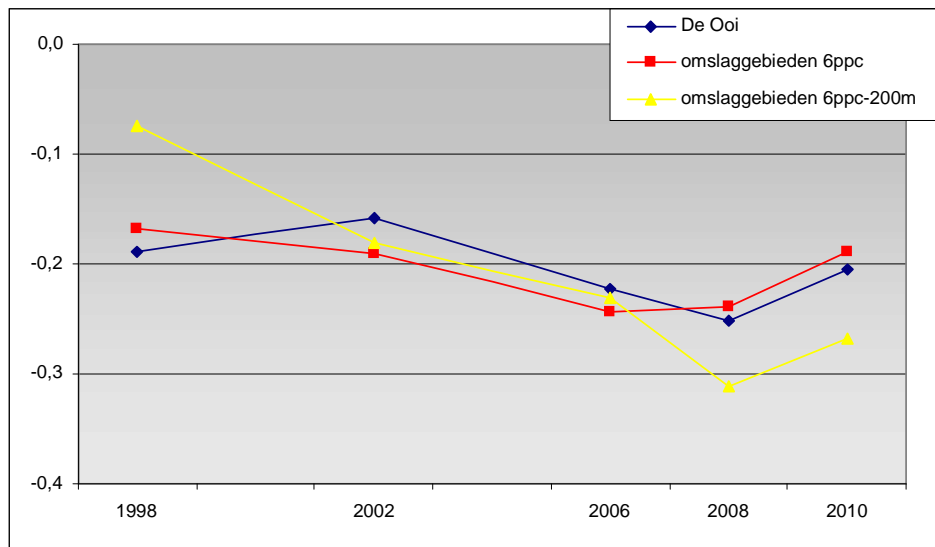


**Figuur 6: Ontwikkeling score dimensie sociale samenhang (t.o.v. Nederland)**

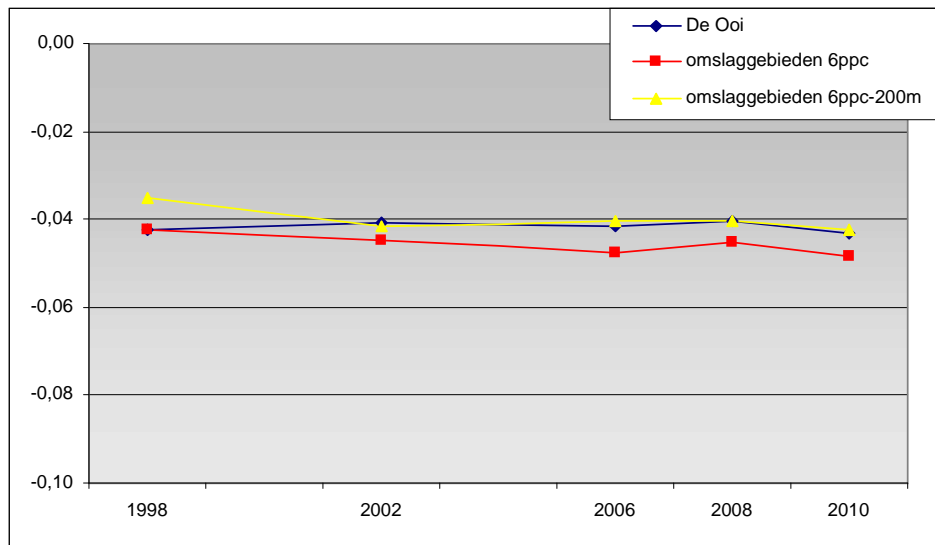


**Figuur 7: Ontwikkeling score dimensie veiligheid (t.o.v. Nederland)**

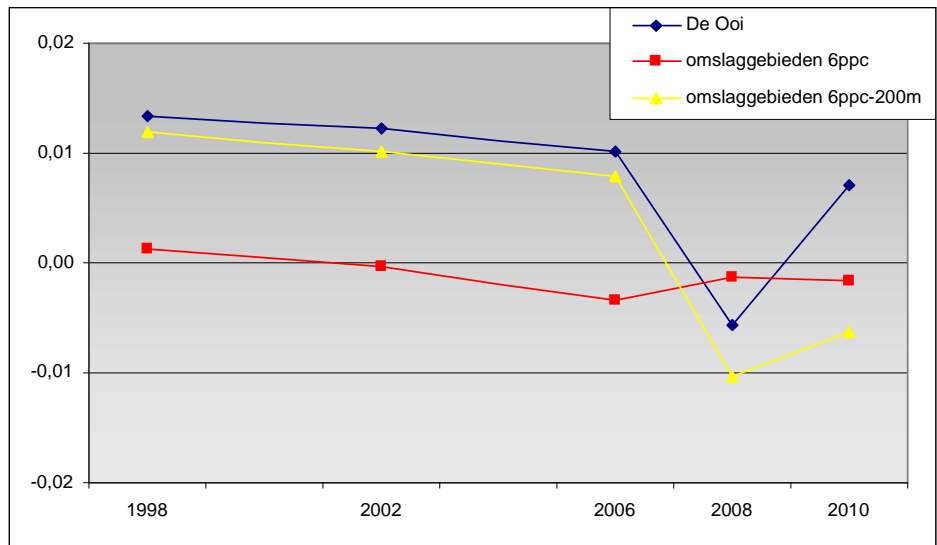
## Figuren De Ooi



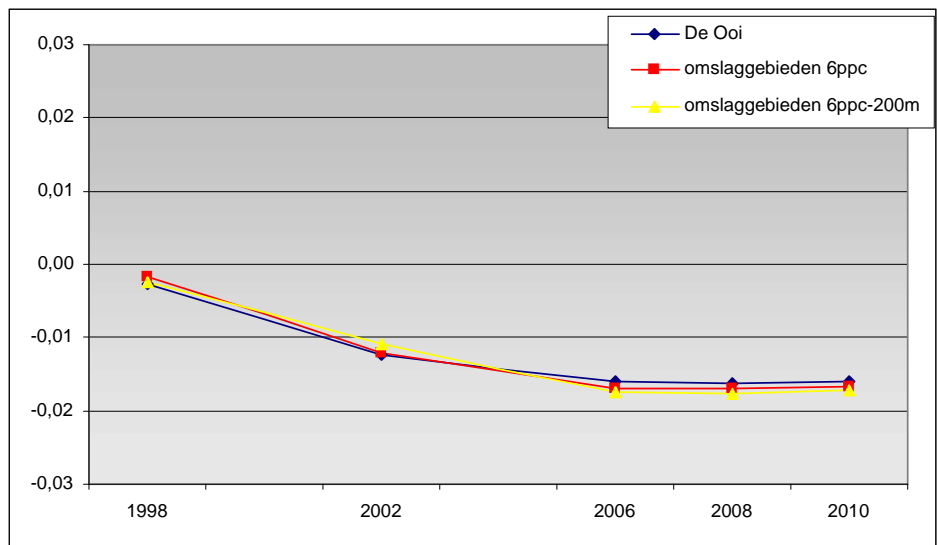
Figuur 1: Ontwikkeling Leefbaarheid (t.o.v. Nederland)



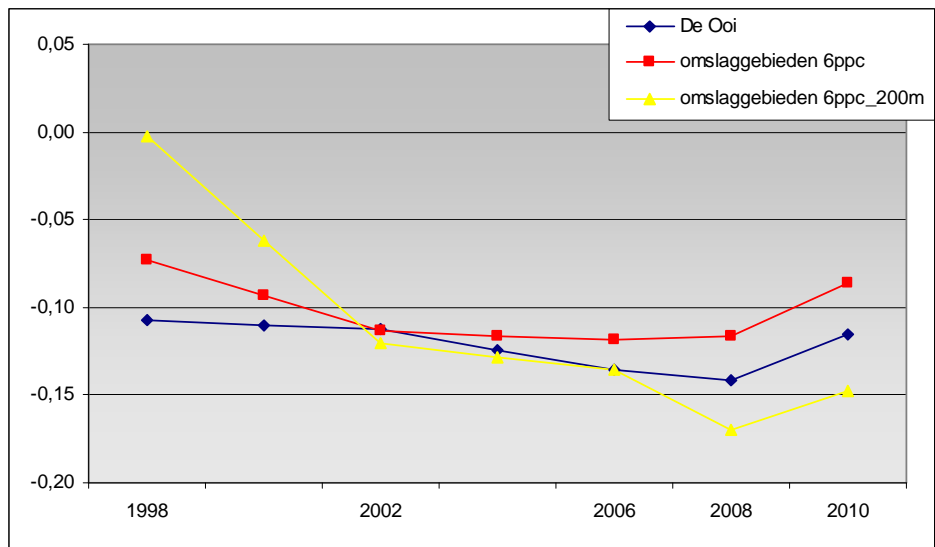
Figuur 2: Ontwikkeling score dimensie woningvoorraad (t.o.v. Nederland)



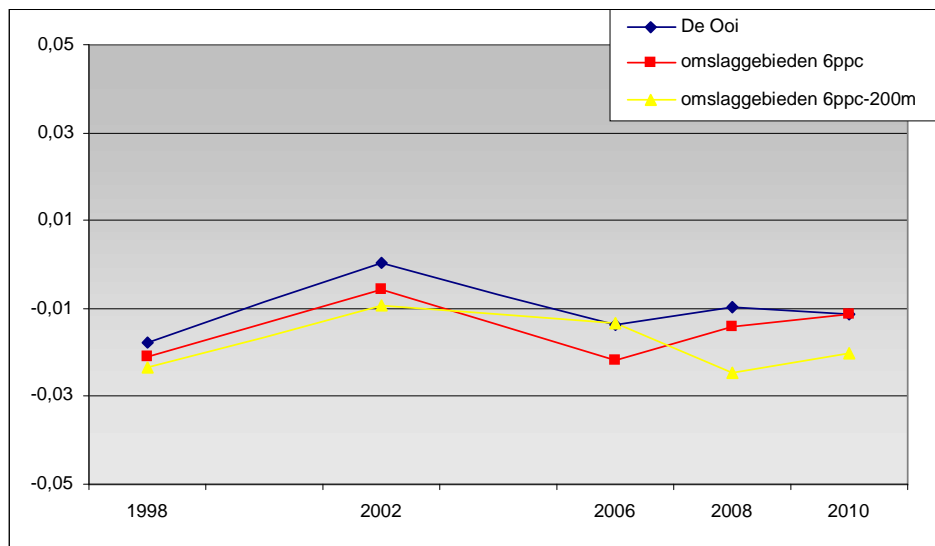
Figuur 3: Ontwikkeling score dimensie Publieke ruimte (t.o.v. Nederland)



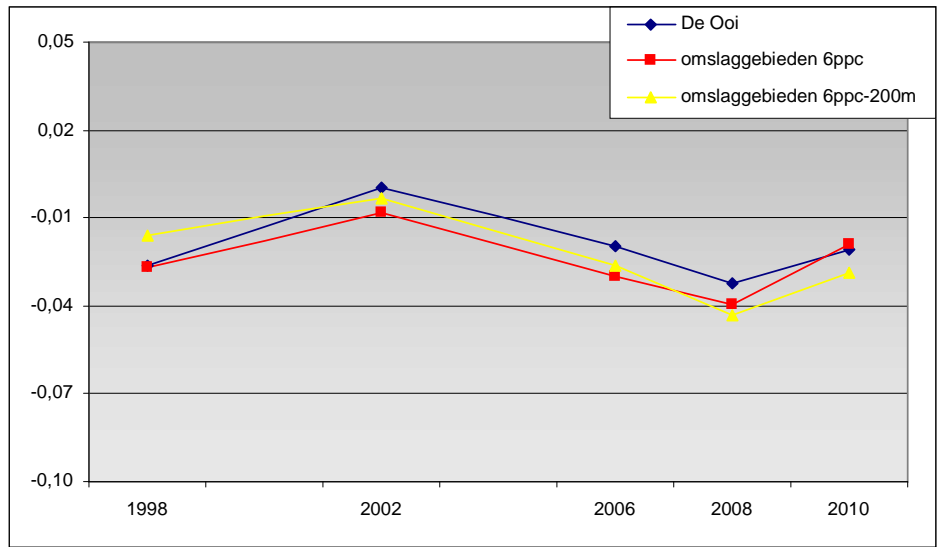
Figuur 4: Ontwikkeling score dimensie Voorzieningen (t.o.v. Nederland)



Figuur 5: Ontwikkeling score dimensie samenstelling bevolking (t.o.v. Nederland)



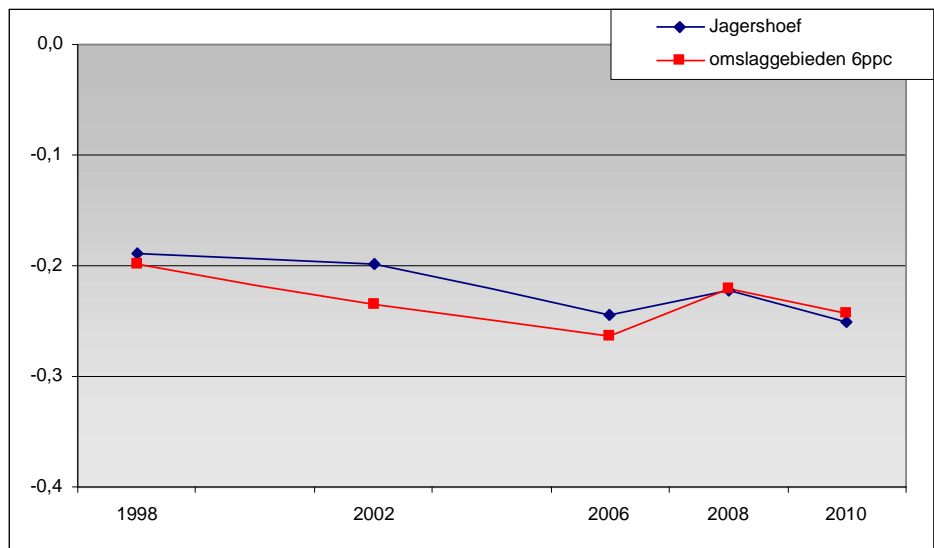
Figuur 6: Ontwikkeling score dimensie sociale samenhang (t.o.v. Nederland)



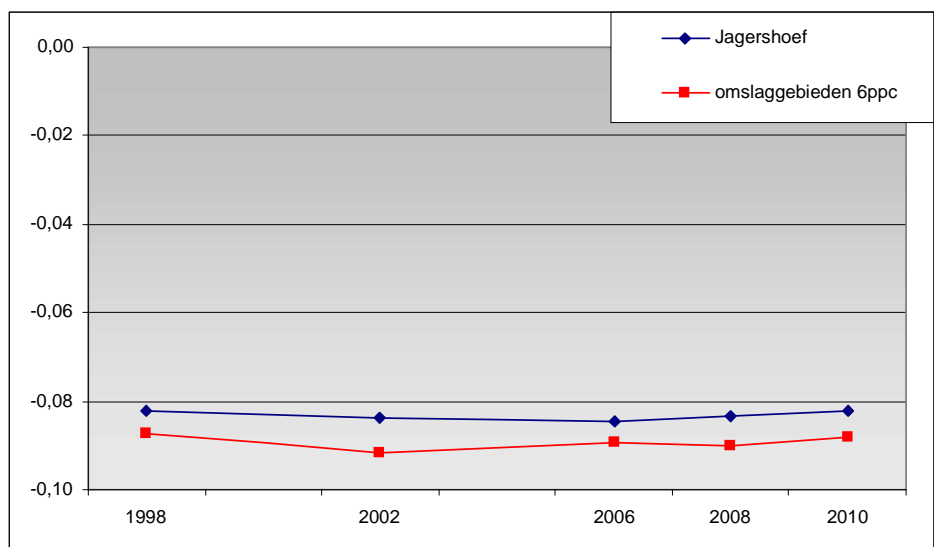
Figuur 7: Ontwikkeling score dimensie veiligheid (t.o.v. Nederland)



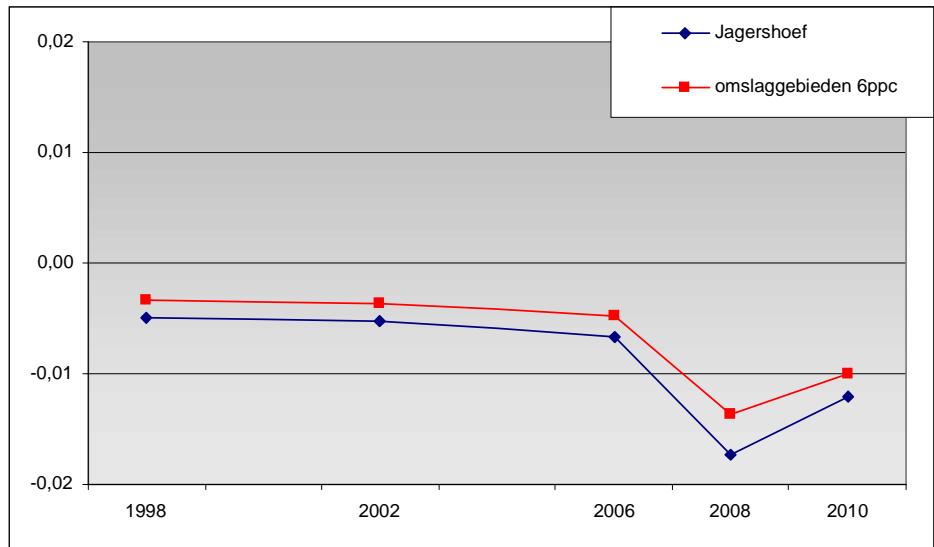
## Figuren Jagershoef



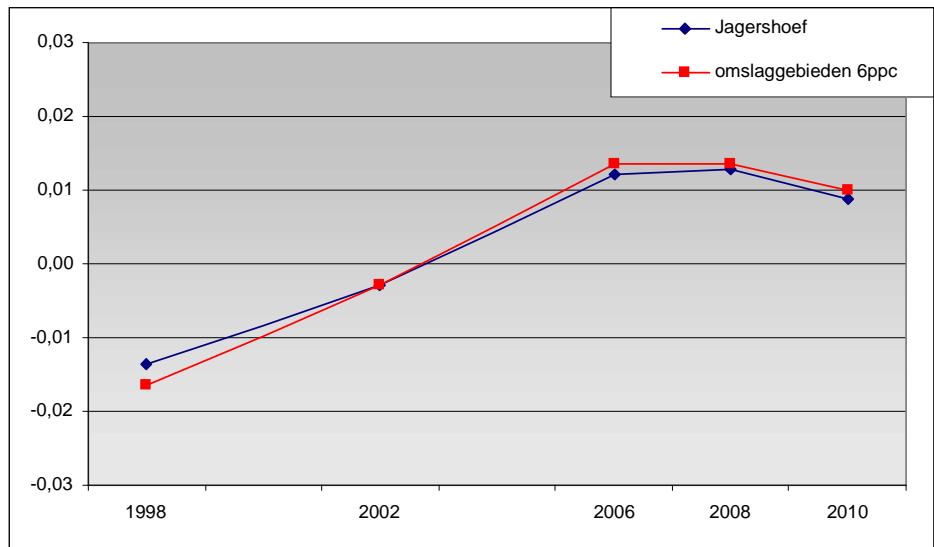
Figuur 1: Ontwikkeling Leefbaarheid (t.o.v. Nederland)



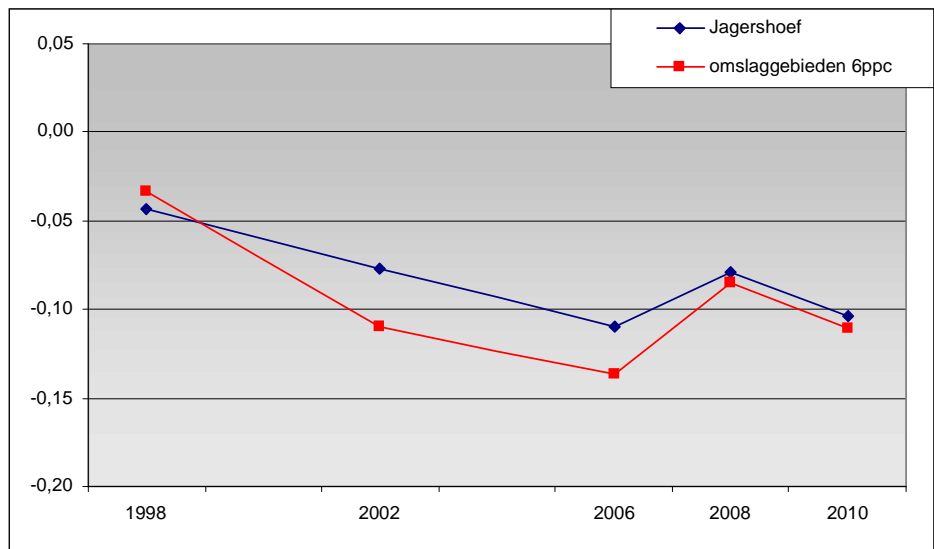
Figuur 2: Ontwikkeling score dimensie woningvoorraad (t.o.v. Nederland)



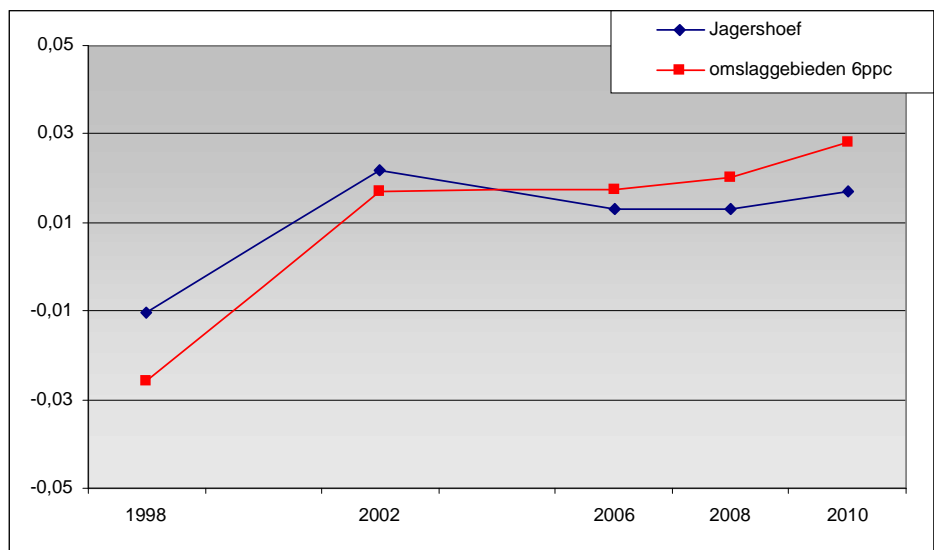
Figuur 3: Ontwikkeling score dimensie Publieke ruimte (t.o.v. Nederland)



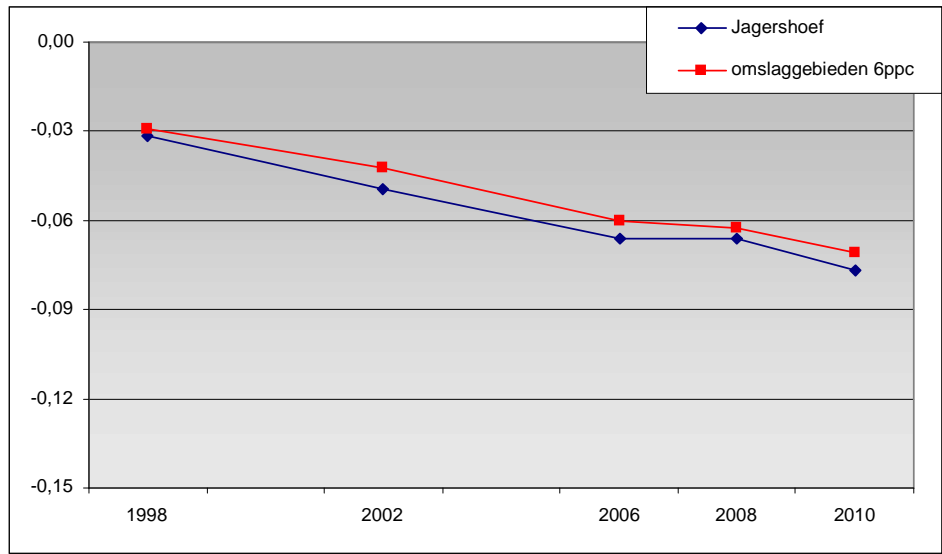
Figuur 4: Ontwikkeling score dimensie Voorzieningen (t.o.v. Nederland)



**Figuur 5: Ontwikkeling score dimensie samenstelling bevolking (t.o.v. Nederland)**

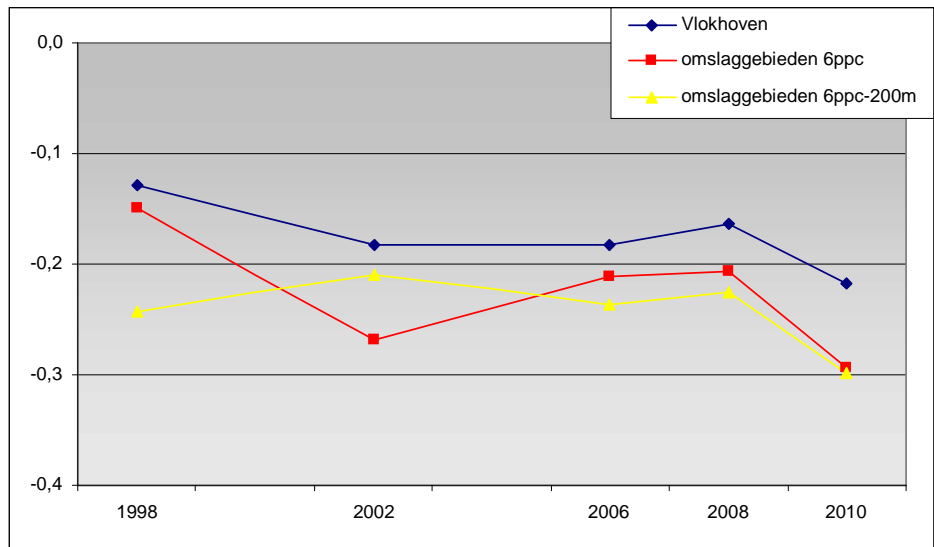


**Figuur 6: Ontwikkeling score dimensie sociale samenhang (t.o.v. Nederland)**

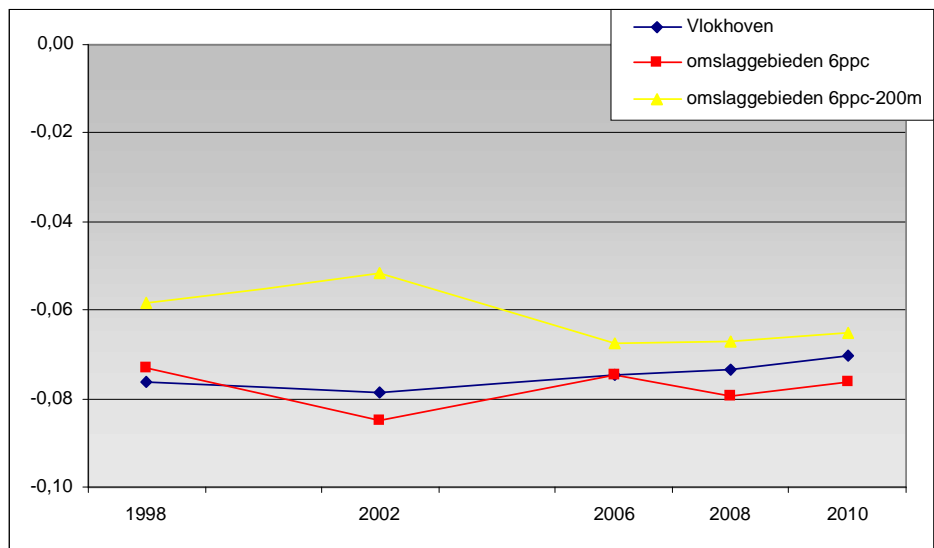


**Figuur 7: Ontwikkeling score dimensie veiligheid (t.o.v. Nederland)**

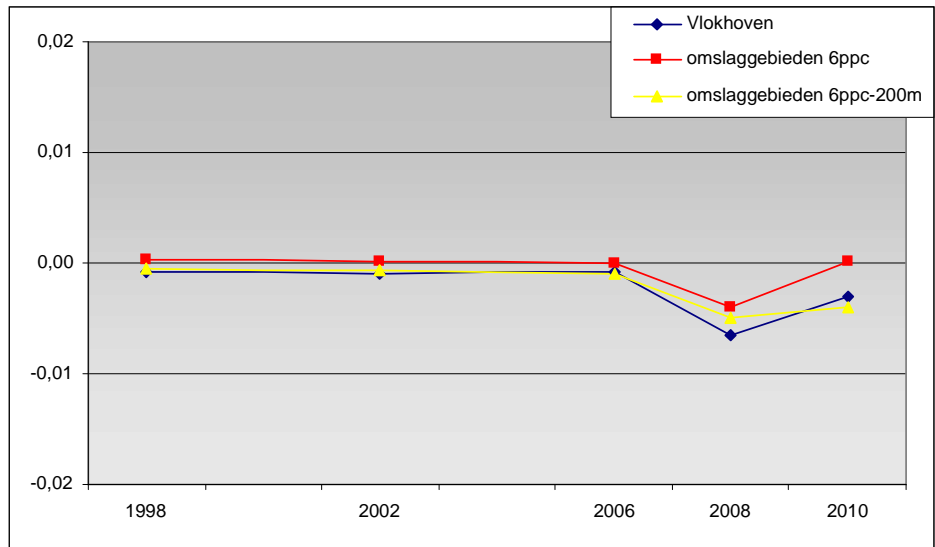
## Figuren Vlokhoven



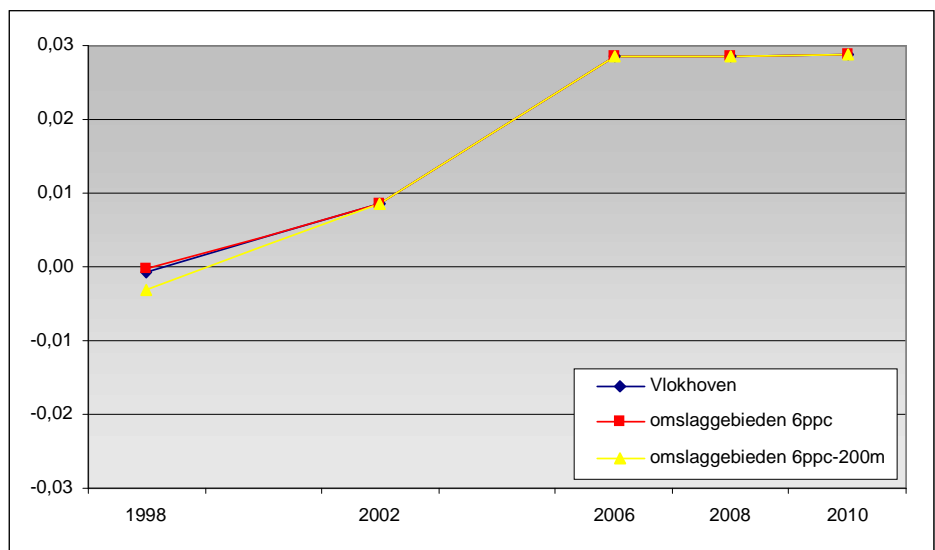
Figuur 1: Ontwikkeling Leefbaarheid (t.o.v. Nederland)



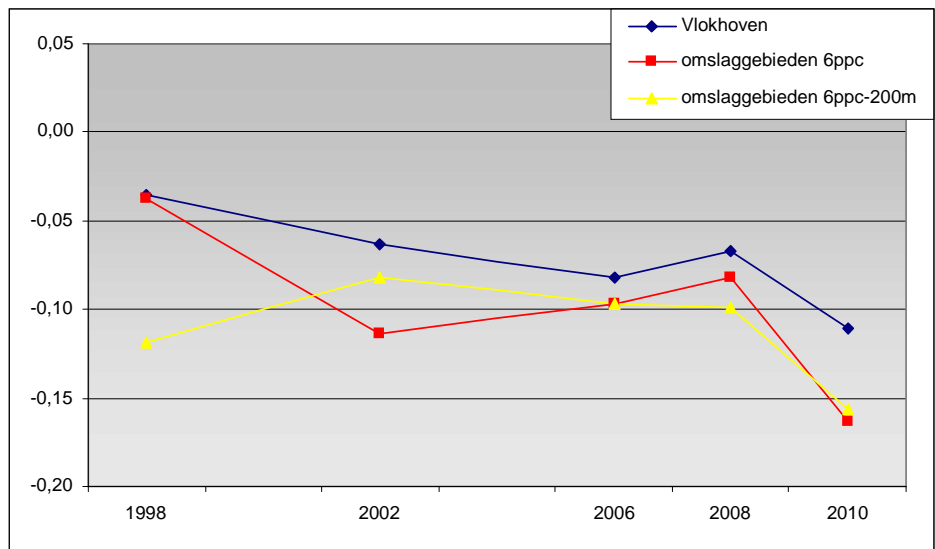
Figuur 2: Ontwikkeling score dimensie woningvoorraad (t.o.v. Nederland)



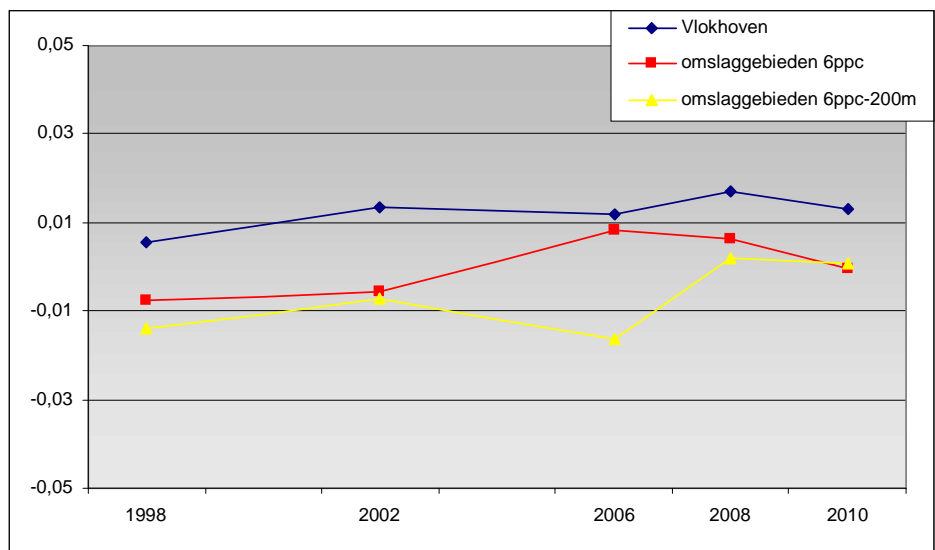
Figuur 3: Ontwikkeling score dimensie Publieke ruimte (t.o.v. Nederland)



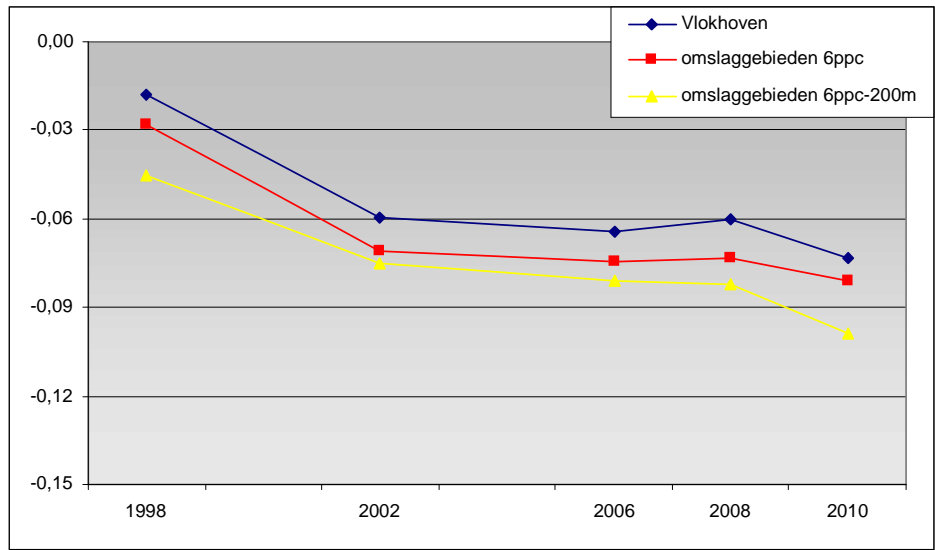
Figuur 4: Ontwikkeling score dimensie Voorzieningen (t.o.v. Nederland)



**Figuur 5: Ontwikkeling score dimensie samenstelling bevolking (t.o.v. Nederland)**



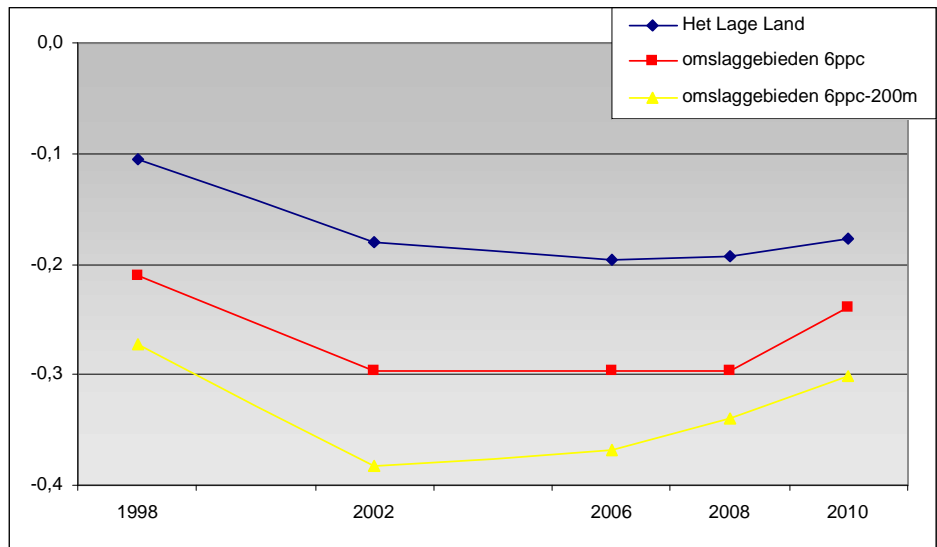
**Figuur 6: Ontwikkeling score dimensie sociale samenhang (t.o.v. Nederland)**



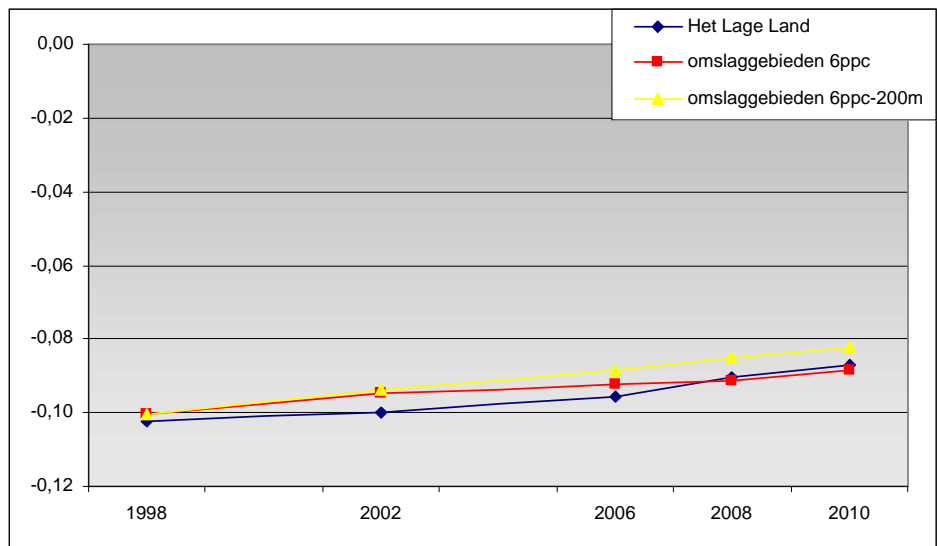
Figuur 7: Ontwikkeling score dimensie veiligheid (t.o.v. Nederland)



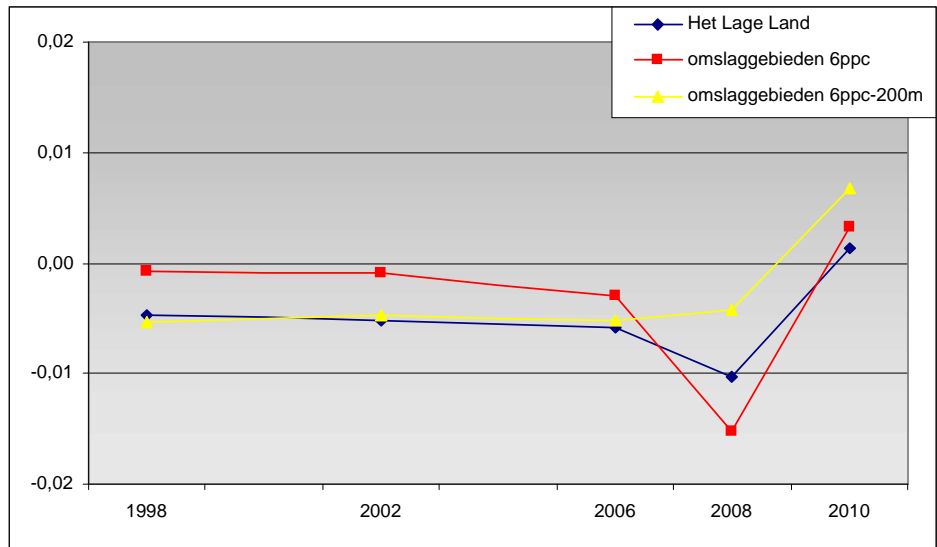
## Figuren Het Lage Land



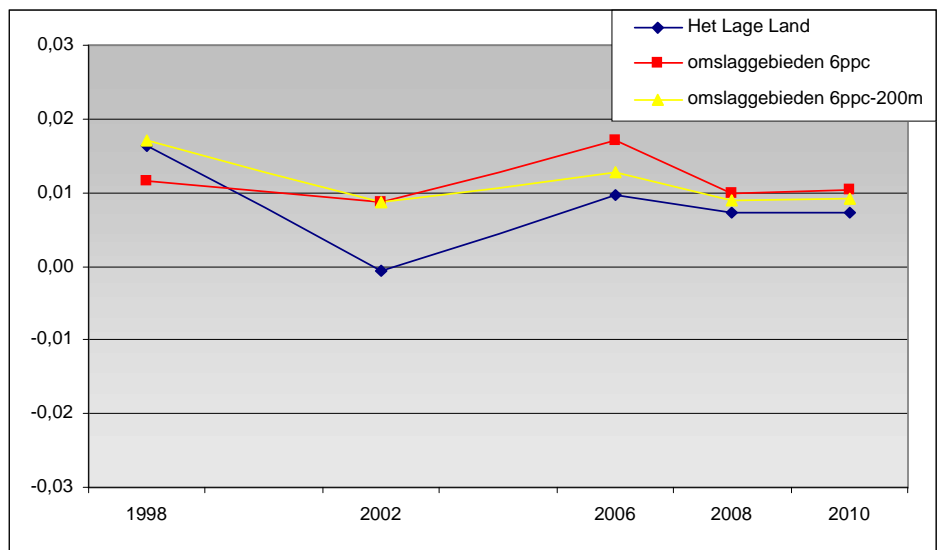
Figuur 1: Ontwikkeling Leefbaarheid (t.o.v. Nederland)



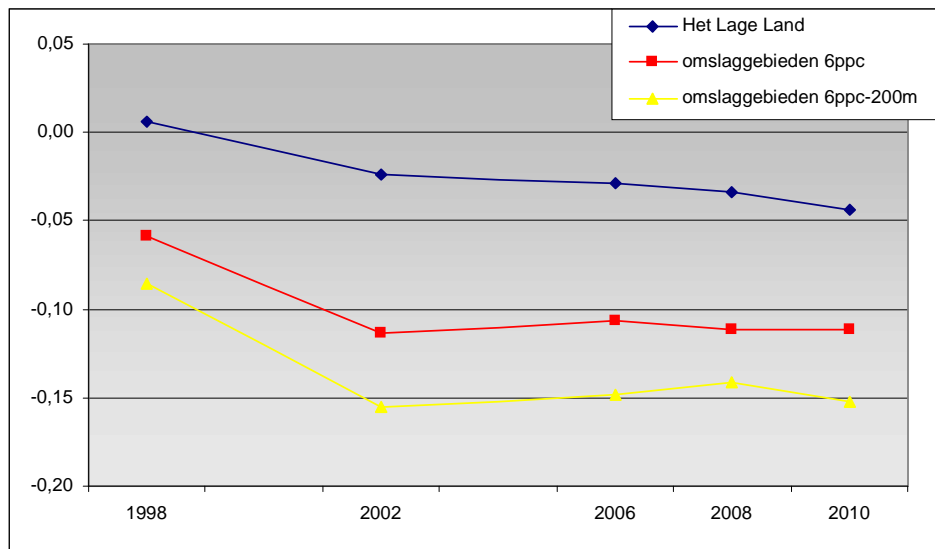
Figuur 2: Ontwikkeling score dimensie woningvoorraad (t.o.v. Nederland)



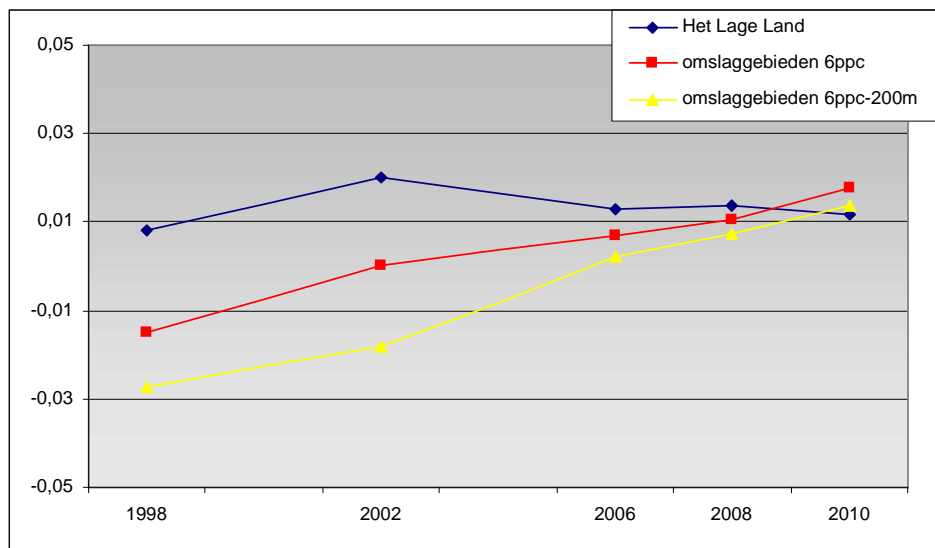
Figuur 3: Ontwikkeling score dimensie Publieke ruimte (t.o.v. Nederland)



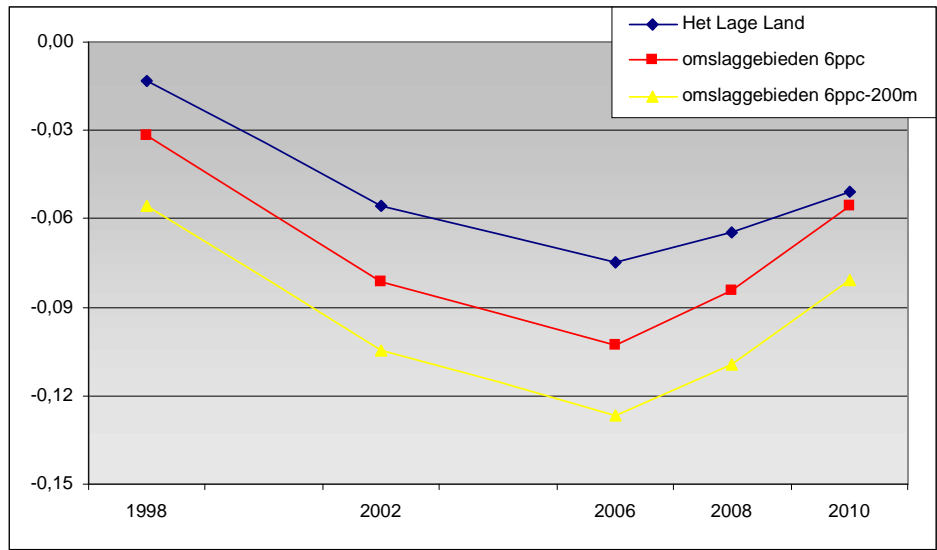
Figuur 4: Ontwikkeling score dimensie Voorzieningen (t.o.v. Nederland)



**Figuur 5: Ontwikkeling score dimensie samenstelling bevolking (t.o.v. Nederland)**

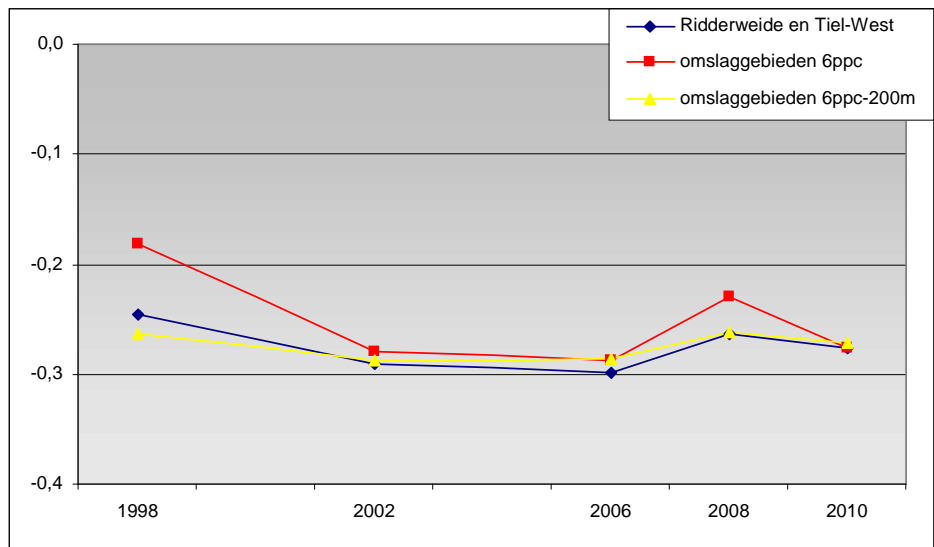


**Figuur 6: Ontwikkeling score dimensie sociale samenhang (t.o.v. Nederland)**

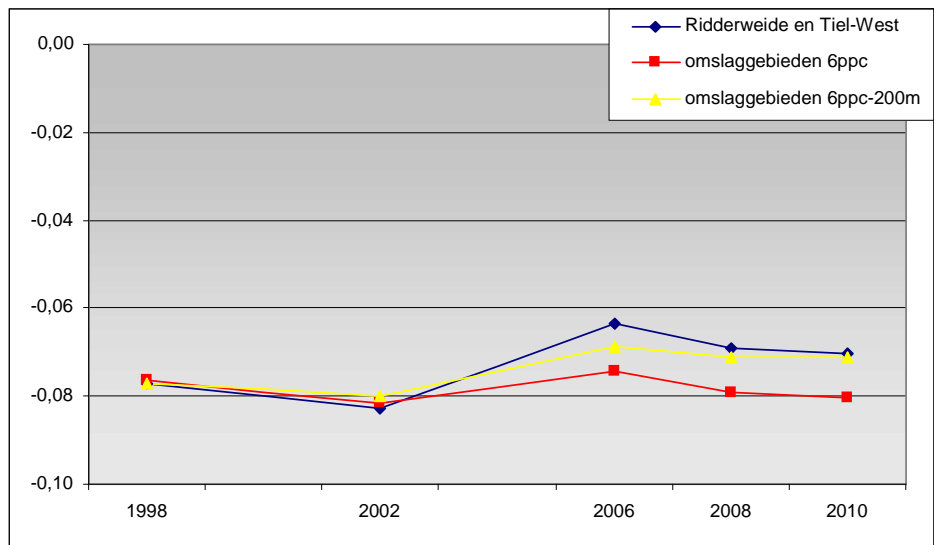


Figuur 7: Ontwikkeling score dimensie veiligheid (t.o.v. Nederland)

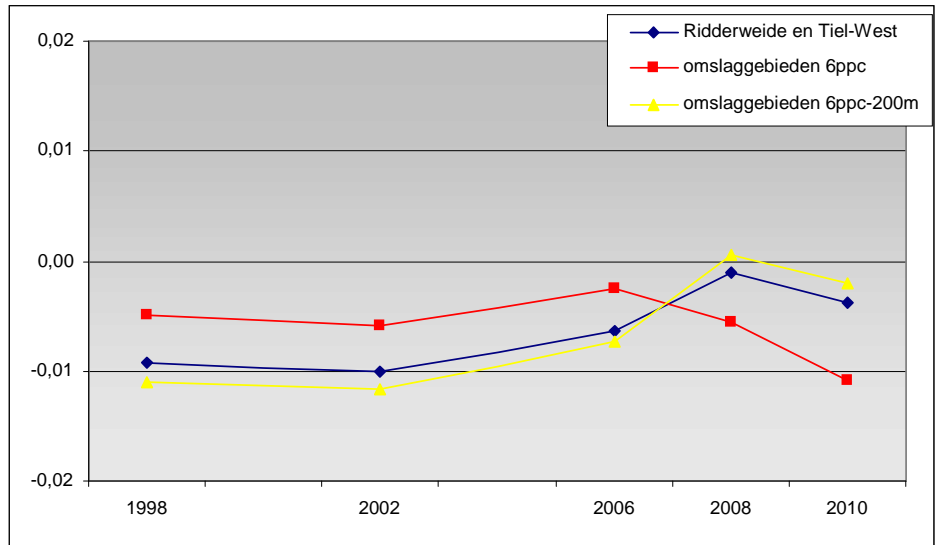
## Figuren Ridderweide



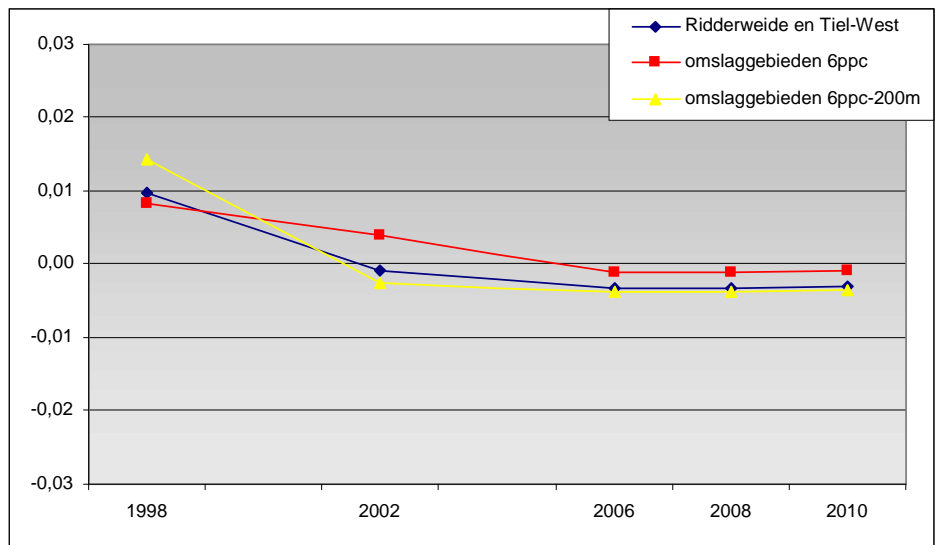
Figuur 1: Ontwikkeling Leefbaarheid (t.o.v. Nederland)



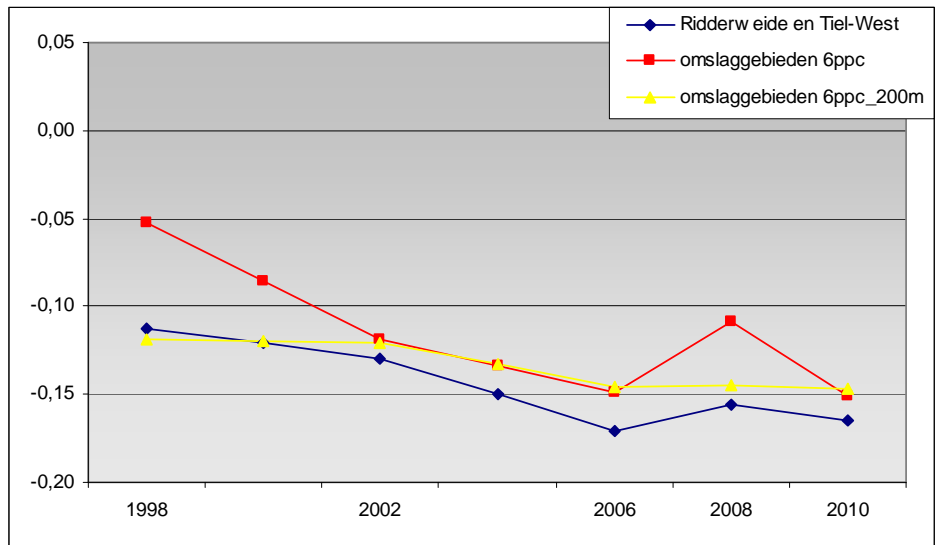
Figuur 2: Ontwikkeling score dimensie woningvoorraad (t.o.v. Nederland)



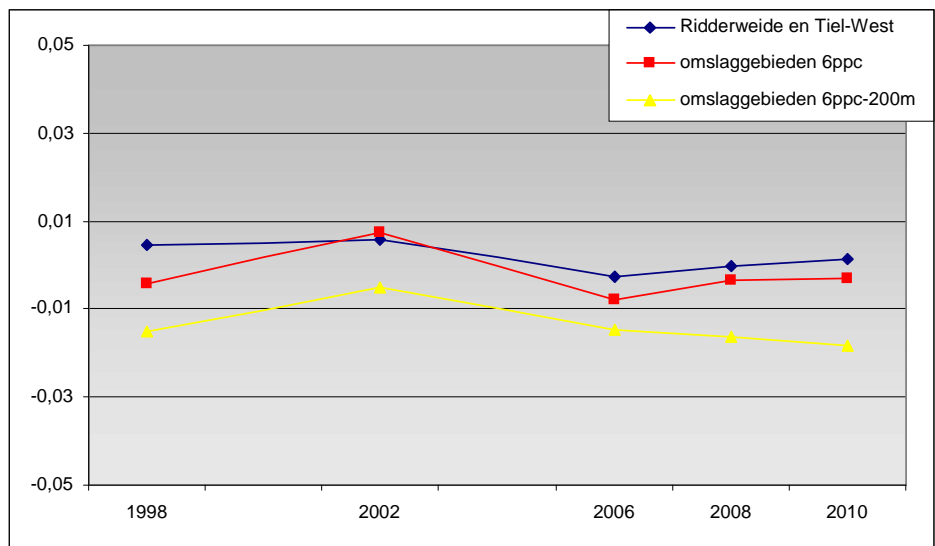
**Figuur 3: Ontwikkeling score dimensie Publieke ruimte (t.o.v. Nederland)**



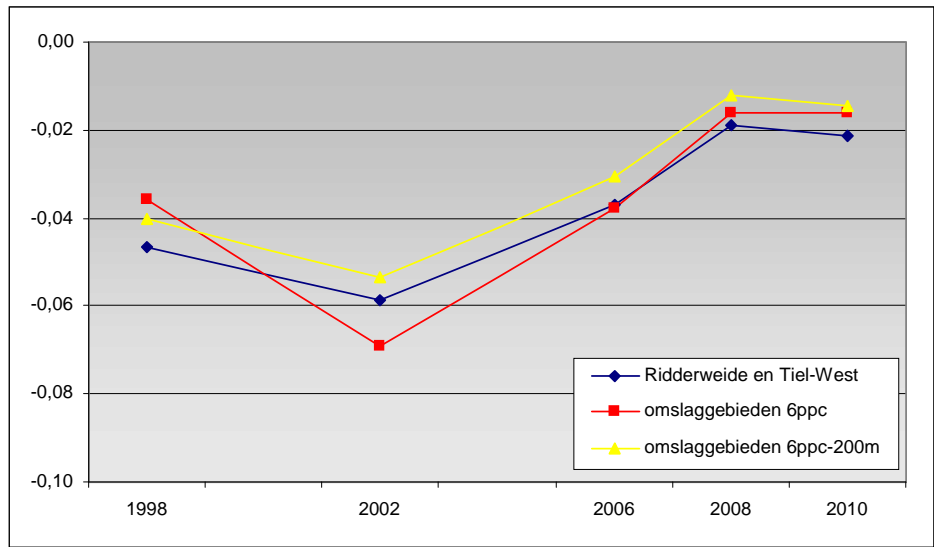
**Figuur 4: Ontwikkeling score dimensie Voorzieningen (t.o.v. Nederland)**



**Figuur 5: Ontwikkeling score dimensie samenstelling bevolking (t.o.v. Nederland)**



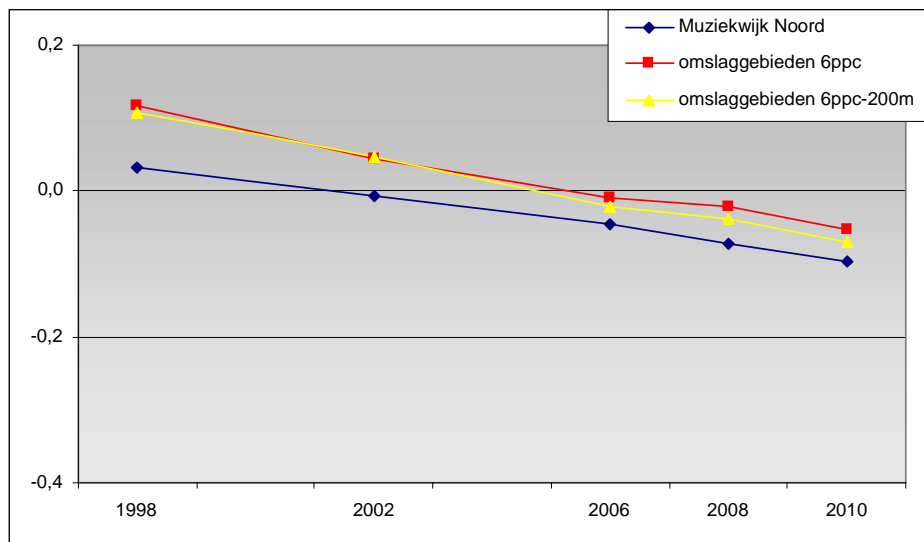
**Figuur 6: Ontwikkeling score dimensie sociale samenhang (t.o.v. Nederland)**



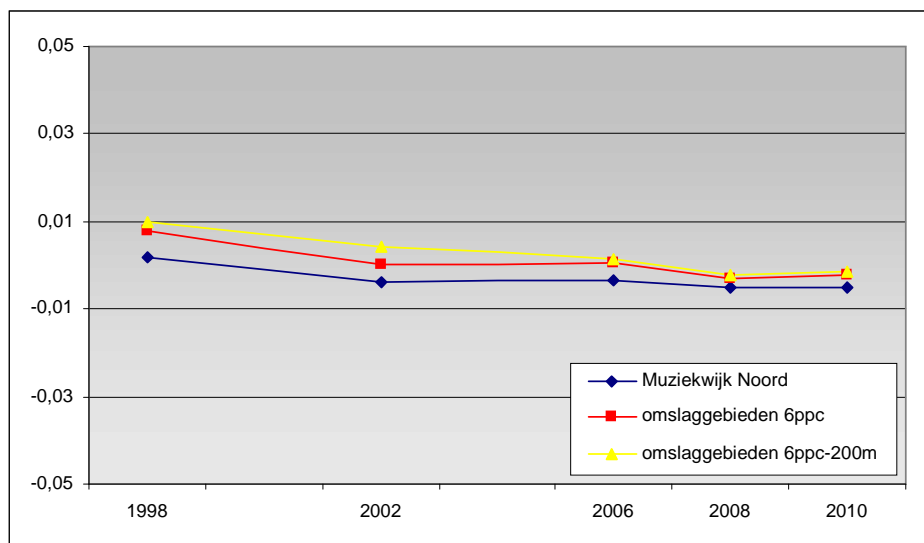
Figuur 7: Ontwikkeling score dimensie veiligheid (t.o.v. Nederland)



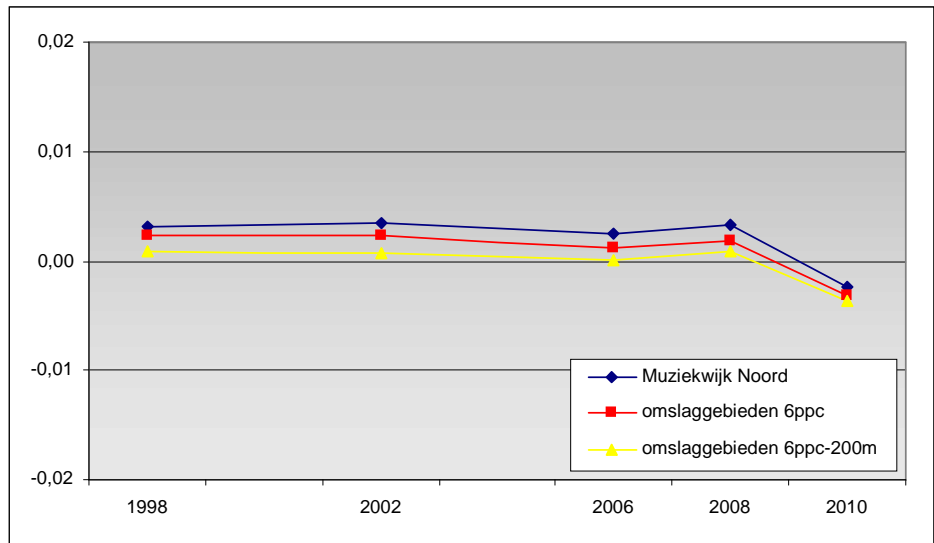
## Figuren Muziekwijk



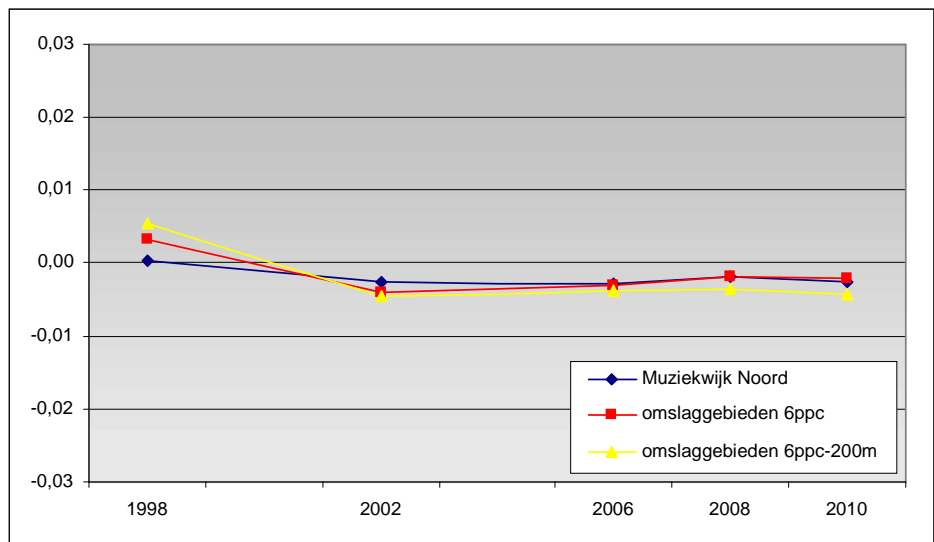
Figuur 1: Ontwikkeling Leefbaarheid (t.o.v. Nederland)



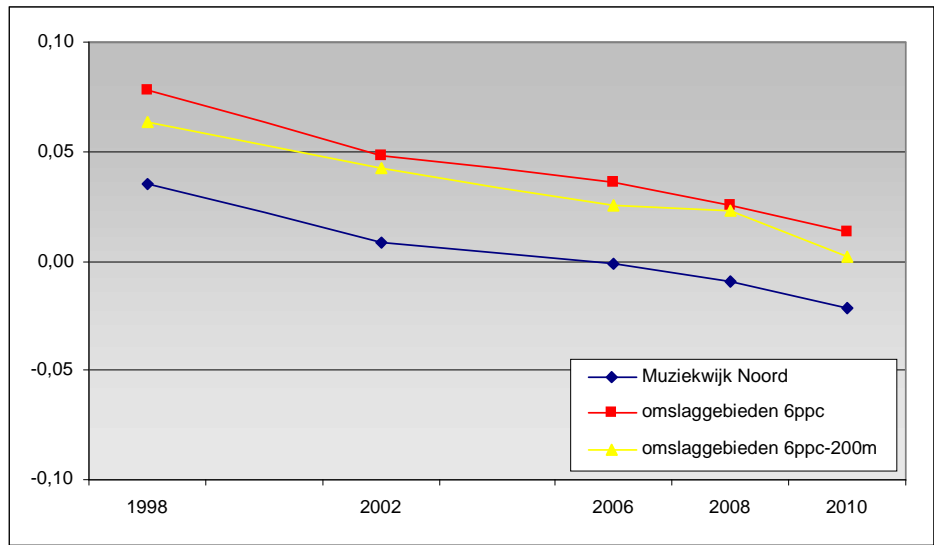
Figuur 2: Ontwikkeling score dimensie woningvoorraad (t.o.v. Nederland)



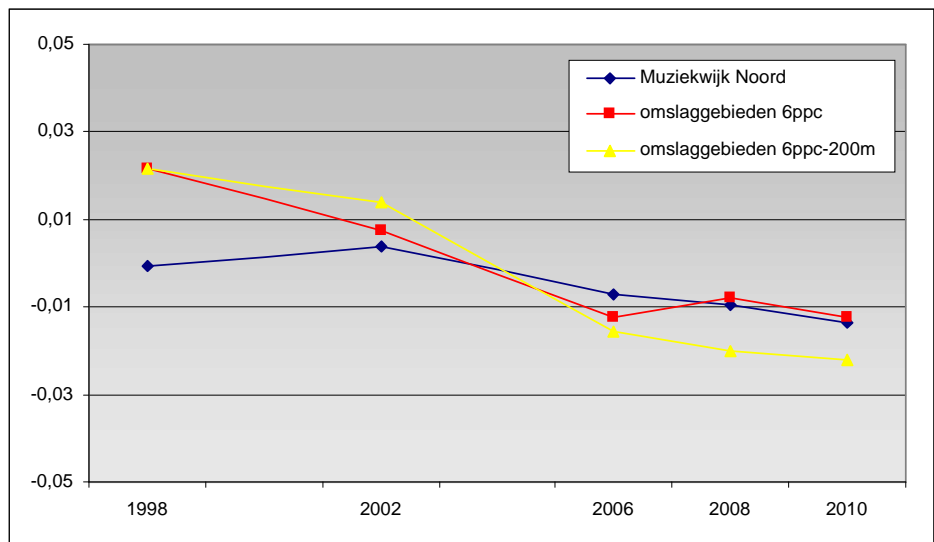
**Figuur 3: Ontwikkeling score dimensie Publieke ruimte (t.o.v. Nederland)**



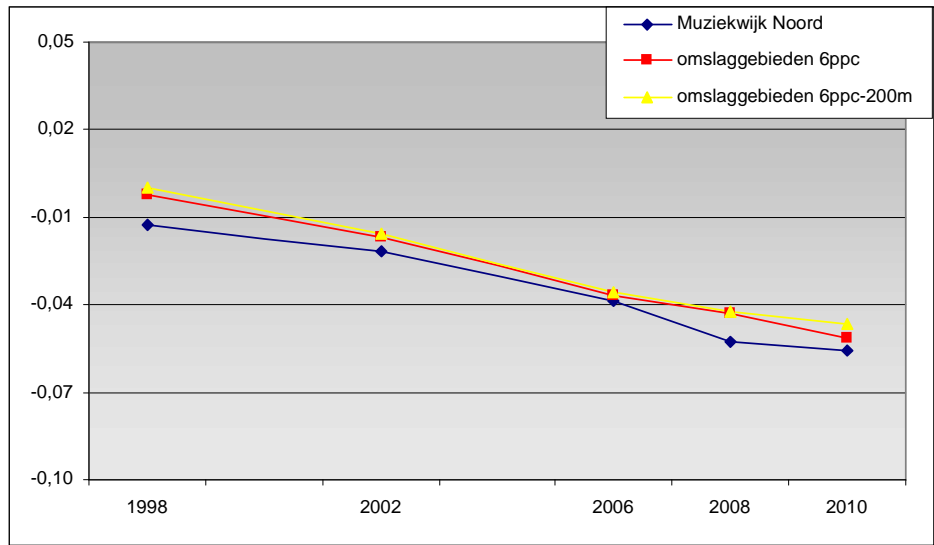
**Figuur 4: Ontwikkeling score dimensie Voorzieningen (t.o.v. Nederland)**



**Figuur 5: Ontwikkeling score dimensie samenstelling bevolking (t.o.v. Nederland)**



**Figuur 6: Ontwikkeling score dimensie sociale samenhang (t.o.v. Nederland)**



**Figuur 7: Ontwikkeling score dimensie veiligheid (t.o.v. Nederland)**



