

Scenario's voor het beheer van de Nijmeegse wijken De Gildekamp, De Voorstenkamp, Meijhorst-maisonnettes, korte en lange termijn

Amsterdam, 5 juni 1998

H.J. Korthals Altes

J. Mölck

T. Woldendorp

met medewerking van

Andre Buijs en Geurt Keers, RIGO Research en Advies

Inhoudsopgave

1	Vooraf	3
1.1	De opdracht	3
1.2	Werken met scenario's	5
1.3	Aanpak	5
1.4	SWOT analyse	5
1.5	Scenario's en beleidskader	6
2	De Gildekamp	8
2.1	SWOT-analyse De Gildekamp	8
2.2	Resumé SWOT	11
2.3	Korte termijn scenario's	11
2.4	Lange termijn scenario's	12
2.5	Risico's en afwegingen scenario's	13
2.6	Advies	14
3	De Voorstenkamp	16
3.1	SWOT	16
3.2	Resumé	19
3.3	Korte termijn scenario's	20
3.4	Lange termijn scenario's	20
3.5	Risico's en afwegingen scenario's	22
3.6	Advies	23
4	Meijhorst Kolping maisonnettes	24
4.1	SWOT	24
4.2	Resumé SWOT	28
4.3	Korte termijn scenario's	29
4.4	Lange termijn scenario's	30
4.5	Risico's en afwegingen scenario's	31
4.6	Advies	32
5	Hoe verder	34
	Bijlagen	
I	Lijst geïnterviewden	35
II	Literatuurlijst	36

1 Vooraf

1.1 De opdracht

Opdracht

In het najaar van 1997 kreeg DSP van de gemeente Nijmegen de opdracht om scenario's voor de aanpak van het beheer in drie Nijmeegse wijken - te weten De Gildekamp, De Voorstenkamp en Meijhorst (De Kolping maisonnettes) - te ontwikkelen. Met behulp van scenario's worden ten minste twee visies voor de wijken op lange termijn geschetst. Afhankelijk van de keuze op lange termijn kan men voor een aanpak op korte termijn een beslissing nemen. Ook hiervoor worden scenario's uitgewerkt. De opdracht houdt in dat DSP samen met partijen aanzetten voor korte en lange termijn scenario's voor de wijken maakt. Daarna kiezen directies een scenario (of een mix) en werken zij het scenario (al dan niet met hulp van een extern bureau) verder uit. De scenario's in deze rapportage zijn derhalve zoals gezegd niets meer of minder dan *aanzetten* tot scenario's. Het verder uitwerken tot een werkelijk compleet scenario heeft pas zin als partijen met elkaar tot een keuze gekomen zijn.

Doelstelling

Het doel van de opdracht en de redenen voor de uitbesteding aan een extern bureau zijn zowel in de inhoudelijke als in de procesmatige sfeer te vinden:

- partijen uitnodigen voor het verzinnen van oplossingen buiten de gebaande paden te denken, mede door het aandragen van voorbeelden van elders door het bureau;
- afstemming bereiken van gekozen maatregelen voor de korte termijn op de visie voor de lange termijn;
- gedeelde probleemanalyse bij alle partijen bewerkstelligen;
- de neuzen zo veel mogelijk een kant op krijgen, meer gevoel om samen de schouders eronder te zetten en een integrale aanpak te volgen.

Eerste twee zijn inhoudelijke doelen, de tweede twee zijn doelen van het proces.

Leeswijzer

In de voorliggende rapportage wordt met het eerste hoofdstuk de opdracht en aanpak beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de wijk De Gildekamp behandeld. Hoofdstuk 3 behandelt De Voorstenkamp. Hierop volgt met hoofdstuk 4 de wijk Meijhorst met de Kolping maisonnettes. Deze drie hoofdstukken bestaan per wijk uitgewerkt uit de SWOT analyse, het resumé van de SWOT, korte- en lange-termijnsenario's, risico's en afwegingen van de scenario's en sluiten af met een advies. Deze herhaling van vaste elementen zorgt ervoor dat elk hoofdstuk een afgerond geheel vormt en zelfstandig leesbaar is. In het laatste hoofdstuk 5 wordt een blik in de toekomst geworpen.

Karakteristiek van de wijken

De wijken *De Gildekamp* en *De Voorstenkamp* zijn gelegen in het stadsdeel Lindenholt. Het zijn de eerste wijken die daar gebouwd zijn. Door omstandigheden is de woningdichtheid hoog. De stedenbouwkundige structuur is zeer complex: de wijken vormen een waar doolhof, hetgeen nog versterkt wordt door de straatnaamgeving: de straten hebben geen namen, maar nummers. Tegenover dit structuurprobleem staat architectonische kwaliteit, met name in De Gildekamp. Het straatbeeld heeft door de vele verspringingen en poorten een besloten karakter. De

architectuur is door de toepassing van puntdaken vrolijk en afwisselend. De straten hebben een extra kwaliteit door het autovrije karakter. Voor deze ruimtelijke opzet is de wijk destijds een ontwerpprijs toegekend.

Helaas blijkt deze medaille ook een keerzijde te hebben.

Onder de poorten verzamelen zich bij voortduring grote groepen jongeren, die nu en dan voor onhoudbare overlast bij omwonenden zorgen. De autovrije straten zijn moeilijk bereikbaar voor politiesurveillances. De doolhofstructuur bemoeilijkt het snel ter plaatse zijn bij assistentieverzoeken. Er zijn nogal wat portieken van bovenwoningen die een semi-openbaar karakter hebben en die moeilijk zichtbaar zijn vanaf de straat en vanuit woningen. Dit geeft ideale schuilmogelijkheden en bemoeilijkt het beheer (vrijhouden van zwerfvuil en graffiti).

Het is moeilijk om de jongeren naar plekken elders in de wijk te sturen: door de hoge dichtheid zijn alternatieven nauwelijks voorhanden. De aanwezige groengebiedjes zijn voor het overgrote deel te klein om met een bal uit de voeten te kunnen (en dat geldt toch als minimum-eis om het voor de oudere jeugd tot een interessante plek te maken). Er is bovendien geen overdekte accommodatie voor de jeugd beschikbaar in de wijken.

Naast deze fysieke handicaps zijn er ook handicaps in sociaal-maatschappelijk opzicht.

De huren zijn hoog (woningen zijn in de dure tijd gebouwd), waardoor er veel doorstroming is. Mensen trekken erin met de intentie er zo kort mogelijk te blijven. Daardoor ontbreekt de voedingsbodem voor een hechte gemeenschap en een effectieve sociale controle. Ook de angst voor intimidatie onderdrukt de betrokkenheid bij de buurt. Een 'kader' is nauwelijks aanwezig en is door de angst die er heerst ook moeilijk te mobiliseren. Als de gemeente een schouw organiseert, komt er van de bewoners niemand opdagen.

Een deel van de bewoners behoort tot een maatschappelijk problematische categorie, die kampt met werkloosheid of persoonlijke problemen. Er zijn relaties met drugs en criminaliteit.

Meijhorst is een typische wijk uit de jaren 60 en 70 in het stadsdeel Dukenburg: een menging van flats en laagbouwbuurtjes in een vrij ruime en overzichtelijke verkaveling.

Het vraagstuk dat hier voor advies wordt voorgelegd is aanzienlijk minder complex dan in De Voorstenkamp/De Gildekamp.

De doorstroming is in Meijhorst lager en de betrokkenheid bij de woonomgeving hoger dan in De Voorstenkamp/De Gildekamp. Er is een 'kader' van bewoners aanspreekbaar voor vragen over beheer en (her)inrichting. Dit 'kader' heeft zelfs onlangs op eigen kracht een enquête gehouden onder de bewoners over hun klachten en wensen ten aanzien van de woonomgeving. De sociaal-maatschappelijke problematiek is minder pregnant en er zijn geen grote groepen jongeren die de openbare ruimte onveilig maken. Er is voor deze jongeren bovendien een alternatief beschikbaar: een overdekte accommodatie met daarnaast een effectief ingericht basketbalveld.

Aanleiding om dit gebied toch ook in de opdracht mee te nemen waren voor de gemeente de hoge kosten van het beheer van de openbare ruimte, de geluiden vanuit de bewonersorganisatie over de moeizame communicatie tussen de onderscheiden bewonersgroepen (er wonen veel verschillende nationaliteiten naast en door elkaar), geluiden over criminaliteit en bedreigingen alsmede de bezorgdheid over het risico van dit specifieke woonconcept voor concentratie van sociaal-economisch zwakke groepen.

1.2 Werken met scenario's

De inhoudelijke doelen van de opdracht (zie 1.1) worden het best bereikt met een scenario-aanpak.

Cruciaal en ook het meest ingewikkeld is de afstemming van korte termijn en lange termijn maatregelen. Enkele voorbeelden:

- Als je weet dat het scenario op lange termijn dat van een echte doorstroomwijk is moet je in het korte termijn scenario niet te veel willen investeren in gemeenschapsopbouw en voorzieningen.
- Als je weet dat de ontsluiting van de wijk op lange termijn helemaal op de schop gaat moet je op korte termijn niet te veel in verbetering/herprofilering openbare ruimte willen investeren.
- Als je weet dat op lange termijn de wijk of een deel daarvan vroegtijdig gesloopt wordt moet je niet in ingrijpende bouwkundige aanpassingen investeren.

De voorbeelden zijn allemaal terug te voeren op dezelfde twee uitgangspunten: voorkoming van kapitaalvernietiging en behoud van vertrouwen van partijen, met name bewoners.

Dat werkt als het goed is ook omgekeerd: goed afgestemde korte en lange termijn visies voor de wijken stralen elan uit en doen vertrouwen winnen.

1.3 Aanpak

Om tot scenario's te komen werd het volgende stappenplan doorlopen:

- verzamelen schriftelijk materiaal en beoordelen in hoeverre dit een beeld vormt van de problematiek en de kansen in de betreffende wijken;
- uitgebreid interviewen van de betrokken corporaties;
- aanvullen van deze gegevens met behulp van interviews met sleutelpersonen en met eigen observaties in het veld;
- analyse van alle gegevens met behulp van de SWOT-methode (zie voor uitleg volgende hoofdstuk);
- opstellen van aanzetten tot scenario's op basis van de SWOT-analyse;
- presentatie van en discussie over deze opzet in het reguliere overleg dat betrokken partijen met elkaar hebben;
- verwerken van ideeën, kritiek en opmerkingen en komen tot het eindresultaat: het voorliggende rapport met de aanzetten voor korte en lange termijn scenario's.

1.4 SWOT analyse

Als methode voor de analyse voor de situatie in de twee wijken is voor de SWOT-methode gekozen. Het karakteristieke voordeel van deze methode is dat niet alleen in problemen maar ook in *mogelijkheden* gedacht wordt, en dat deze op een overzichtelijke manier naast elkaar verschijnen in een schema. De SWOT-analyse bestaat uit vier delen: sterkten (strengths), zwakten (weaknesses), mogelijkheden (opportunities) en gevaren (threats). De eerste letters van de Engelstalige benamingen vormen tezamen de makkelijk te onthouden afkorting 'SWOT'.

Per wijk wordt de SWOT-analyse voor de volgende vijf sectoren uitgewerkt:

- woningvoorraad & bevolkingssamenstelling;
- bouwkundig/inrichting openbare ruimte, wijkontsluiting en voorzieningen;
- bewonersparticipatie;
- werkgelegenheid;
- sociaal-cultureel, met name kinderen/jongeren.

Deze sectorale SWOT-analyses worden gebundeld tot een schema per wijk. Voor deze vijf sectoren is op papier gezet wat er al aan analyses bestond en aan maatregelen uitgevoerd dan wel in planning was. De SWOT-schema's zijn dus volledig toegesneden op de huidige praktijk en recente stand van zaken in de betreffende wijken. De bronnen hiervoor waren met name het strategische beleidsplan van de gezamenlijke corporaties en de interviews met de sleutelpersonen.

1.5 Scenario's en beleidskader

De organisatievorm voor de wijkaanpak van de drie wijken is een stuurgroep en een instellingenoverleg. In de stuurgroep zitten afgevaardigden van bestuurlijk en directieniveau. In het instellingenoverleg zitten participanten op beleidsniveau, het overleg wordt ook 'vergadering van betrokken professionals' genoemd. In beide overlegorganen is zowel de zachte als de harde sector vertegenwoordigd.

Uit procedureel oog punt is frappant is dat in interviews beide overleggen bekritiseerd worden. Hier komen kreten naar boven als bijvoorbeeld "Iedereen kijkt alleen naar zijn eigen belang." "Wij hebben al genoeg gedaan nu moeten de anderen iets doen en dat willen ze niet.", "Er wordt alleen maar geluld, zei mijn baas" en "Het is zonde van de tijd ernaar toe te gaan." Desondanks is overleg in deze vorm de enige weg om ooit verder te komen met een gericht en verantwoord wijkbeheer. De kritiek op overlegvormen is zeker niet uniek voor Nijmegen. In een analyse van wijkontwikkelingsplannen in 4 gemeenten (zie literatuurlijst) ziet men dat de gemelde onvrede zich in alle gemeenten voordoet. Het lijkt eigen aan het proces te moeten zijn. En toch gaat men door, omdat het de enige weg is. Een oplossing voor bovengenoemd probleem kan het op oplossingen gerichte bediscussieren van onderwerpen en het schriftelijk vastleggen, in convenant of overeenkomst, van alle afspraken tussen partijen zijn. Voorliggende rapportage vervult daar duidelijk een functie in (zie ook paragraaf 1.1, waar de opdracht doelen vermeld zijn).

Uit *inhoudelijk* oogpunt is het van belang om als eerste stap het onderscheid tussen korte en lange termijn denken helder te stellen. In het volgende schema is daartoe een overzicht van twee perspectieven, een beheerplan en een ontwikkelingsplan, te zien. Dit schema en de SWOT-analyse vormt de basis voor de scenario's.

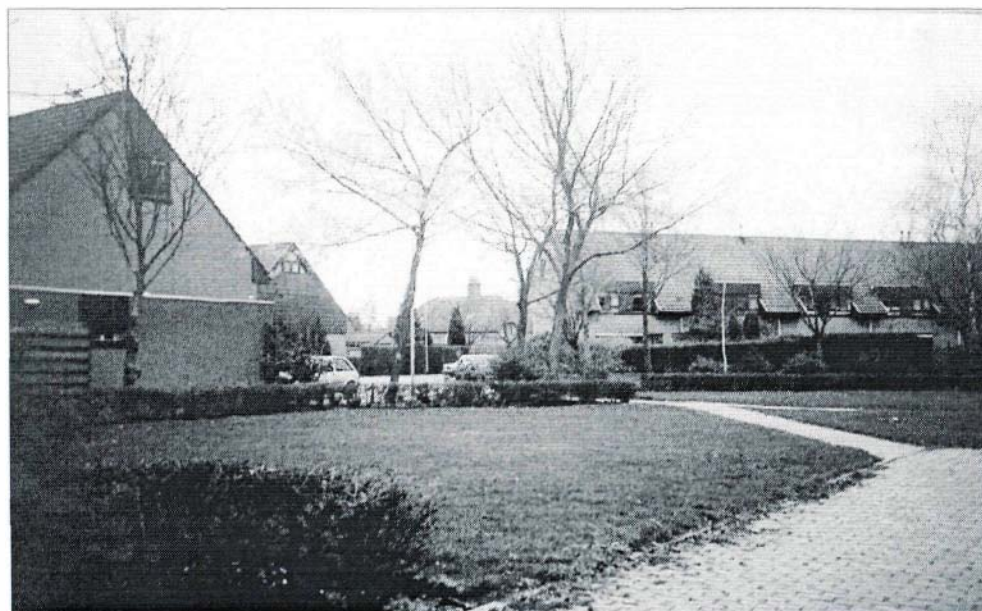
Perspectieven voor de wijken in Nijmegen

Omschrijving	Beheerplannen	Ontwikkelingsplannen
Tijdsperspectief	Korte termijn (0-5 jaar)	Lange termijn (10-20 jaren)
Investerings	Heel veel zeer kleine investeringen	Zeer grote investeringen door beperkt aantal partijen
Gebied/schaal	Buurt/wijk	wijk in relatie tot stad
Belangrijkste factoren	Dienstverleners, bewoners, bestuur, corporatie, politie, toezichthouders, wijk-opzichters, jongerenwerker, wijkop-bouwwerker	Corporatie, private investeerder, bestuur, bewoners/gebruikers, arbeidsbureau, jongerenwerker, wijkopzichters, toezicht-houders
Uiteindelijke doelgroep	huidige bewoners	bewoners in de toekomst (huidige en nieuwe)
Doel	Schoon, heel, veilig houden, integratie/participatie individuele bewoners of bewonersgroepen	Wervend woonmilieu ook na 2000 voorkomen ruimtelijke segregatie (arm/rijk, zwart/wit)
Specifieke uitwerking voor Nijmegen	Gemeenschaps- respectievelijk hand-havingsscenario	Stedenbouwkundige- en volks-huisvestingsaanpak

2 De Gildekamp

2.1 SWOT-analyse De Gildekamp

SWOT-analyse De Gildekamp	
Sector: woningvoorraad & bevolkingssamenstelling	
strengths	weaknesses
. veel relatief grote woningen met relatief grote tuinen . snelle toewijzing mogelijk . koopwoningen én huurwoningen in de buurt	. beperkte mogelijkheden voor een wooncarrière in de buurt . qua ligging grote scheiding tussen koop en huurwoningen . hoge mutatie m.n. bij de poortwoningen . concurrentie met andere wijken hoog, Lindenholt is maar matig in staat bewoners aan zich te binden
opportunities	threats
. meer kwaliteit bieden niet door huurprijs verlaging maar het op korte termijn op peil brengen van het voorzieningenniveau in de wijk . potenties voor het aan trekken van ouderen (55+) en jongere 2-persoonshuishoudens zonder kinderen. . voordat het woningaanbod in Nijmegen toeneemt kan Lindenholt zijn zittende bewoners beter aan zich binden en potentiële bewoners minimaal hetzelfde bieden als nieuwe wijken	. hoge huren leiden tot verhuurbaarheidsproblemen . algemene teruglopende vraag naar eengezinswoningen door afname van het aantal van gezinnen. . verhuisketen: de toch al lage vraagdruk in Lindenholt valt door bijvoorbeeld de Waalsprong en andere nieuwbouwwijken weg.



SWOT-analyse De Gildekamp	
Sector: bouwkundig/inrichting openbare ruimte, ontsluiting en voorzieningen	
strengths	weaknesses
. ruime opzet van het stadsdeel, veel groen en water ■ goede bereikbaarheid vanuit de omgeving van Nijmegen . voldoende onderwijsvoorzieningen . scholengebied zit midden in de wijk	. in een aantal woonerven dreigende verloedering van de woonomgeving . weinig buurtaccommodaties en voorzieningen voor senioren . grote afstand tot het centrum . matige ontsluiting van delen van de wijk, doolhofkarakter . binnen de woonerven soms grote verschillen in de kwaliteit van de situering van de woningen . busverbinding met de stad is duur . slecht imago van delen van de wijk zowel binnen als buiten de wijk . in het kernprobleemgebied (40/41e straten) veel verharding, onhandige verkaveling (veel verspringingen) en anonieme uitstraling
opportunities	threats
. Lindenholt kan een 'jongen-gezinnen-wijk' blijven als het woonmilieu, het voorzieningenniveau en de woonkwaliteit op een concurrerend niveau worden gebracht en een gericht doorstromings- en toewijzingsbeleid wordt opgesteld . veel kleine veldjes staan leeg en kunnen een functie krijgen voor de jeugd	. verwateren van aandacht voor voorzieningen voor huidige doelgroepen, bijv. jongeren, waarvan het niveau toch al te wensen overlaat.



SWOT-analyse De Gildekamp	
Sector: bewonersparticipatie	
strengths	weaknesses
- overlegorgaan van professionals - bewonersorganisaties in delen van de wijk actief	- bewoners van de kritische straten zijn niet georganiseerd - in de 40-e en 41-e straten problematisch bewonersgedrag: verwaarlozing tuinen, burenruzies, auto's rijden en parkeren op de paden die voor fietsers en voetgangers bedoeld zijn, vernieling speeltuinen, in de weg zitten op de binnenpaden
opportunities	threats
- ca. eénderde van de bewoners van de eengezins-, beneden- en bovenwoningen van de Woningstichting Nijmegen wil actief worden in burenhulp en in de bestrijding van racisme en vandalisme - aandeelhouderschap stimuleert bewoners eigen initiatief te ontwikkelen	mutatie belemmert de participatie van bewoners

SWOT-analyse De Gildekamp	
Sector: werkgelegenheid	
strengths	weaknesses
-	grote werkloosheid in delen van de wijk
opportunities	threats
- dalen van het percentage werklozen door gerichte bemiddeling van jongeren en samenwerkverband met het arbeidsbureau - Melkertbanen in sociaal-culturele projecten kunnen bieden - uit de oudere jeugd worden stadswachten/toezicht-houders gerekruteerd - werkgelegenheid in groenteams - genoemde arbeidsplaatsen (Melkert banen) zijn door wijkbewoners in te nemen omdat er werklozen van de juiste categorie in de wijk wonen	-

SWOT-analyse De Gildekamp	
Sector: sociaal-cultureel, m.n. kinderen/jongeren	
strengths	weaknesses
- kinderrijke buurt, aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met jonge kinderen - diverse activiteiten in planning - scholengebied midden in de wijk, voldoende onderwijsvoorzieningen, centrale ligging - er zijn buurtgebonden projecten georganiseerd	- scooterende jongeren trekken vanuit de wijk elders naar toe (afspreekpunt poortwoningen) - jeugd zonder vervoermiddelen blijven bij de poorten hangen - een grote groep jongeren zorgt voor overlast in de 40-e en 41-e straten onder de poorten - gebied heeft aantrekkingskracht op jongeren van andere wijken - veel mensen met kinderen op (te) kleine ruimte
opportunities	threats
- de basisschool Campus wil open staan voor sociaal-culturele activiteiten in haar vestiging - een grote attractie voor de wijk, zoals kinderboerderij	vertrek van sociaal sterke gezinnen naar Waalsprong kan kettingreactie (gedeeltelijke leegloop) veroorzaken

2.2 Resumé SWOT

Resumé SWOT analyse De Gildekamp	
strengths	weaknesses
• veel relatief grote woningen met relatief grote tuinen • snelle toewijzing mogelijk • bewonersorganisaties in delen van de wijk actief • kinderrijke buurt, aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met jonge kinderen • diverse activiteiten in planning • scholengebied midden in de wijk, voldoende onderwijsvoorzieningen, centrale ligging	• beperkte mogelijkheden voor een wooncarrière in de buurt • hoge mutatie, m.n. in de poortwoningen • in een aantal woonerven dreigende verloedering van de woonomgeving • weinig buurtaccommodaties en voorzieningen voor senioren • matige ontsluiting van delen van de wijk, doolhofkarakter • in het kernprobleemgebied (40/41e straat) veel verharding, onhandige verkaveling (veel verspringingen) en anonieme uitstraling • bewoners van de kritische straten zijn niet georganiseerd • in de 40-e en 41-e straat problematisch bewoners-gedrag • grote werkloosheid in delen van de wijk • een grote groep jongeren zorgt voor overlast in de 40-e en 41-e straat onder de poorten • gebied heeft aantrekkingskracht op jongeren van andere wijken
opportunities	threats
• potenties voor het aan trekken van ouderen (55 +) en jongere 2-persoonshuishoudens zonder kinderen • aandeelhouderschap stimuleert bewoners eigen initiatief te ontwikkelen • dalen van het percentage werklozen door gerichte bemiddeling van jongeren en samenwerkverband met het arbeidsbureau • Melkertbanen in sociaal-culturele projecten kunnen bieden • genoemde arbeidsplaatsen (Melkert banen) zijn door wijkbewoners te verwezenlijken omdat er werklozen van de juiste categorie in de wijk wonen • de basisschool Campus wil open staan voor sociaal-culturele activiteiten in haar vestiging	• hoge huren leiden tot een verhuurbaarheidsprobleem • verhuisketen: de toch al lage vraagdruk in Lindenholt valt door bijvoorbeeld de Waalsprong en andere nieuwbouwwijken weg. • mutatie belemmert de participatie van bewoners • vertrek van sociaal sterke gezinnen naar de Waalsprong kan kettingreactie (gedeeltelijke leegloop) veroorzaken

2.3 Korte termijn scenario's

Bij beschouwing van de beheermaatregelen die door geïnterviewde sleutelpersonen frequent worden genoemd valt op dat deze in twee rubrieken zijn in te delen: die waarbij het initiatief bij bewoners ligt en die waarbij het initiatief bij professionals ligt. De eerste categorie vereist een vaste kern van bewoners die het goed hebben met elkaar, die van hun woonomgeving houden en voorlopig geen verhuisplannen hebben. Deze vast kern zorgt dat een wijk qua beheer in hoge mate zelfreinigend en zelfregulerend kan zijn. Het nemen van maatregelen die dit verder versterken is het werken aan een 'gemeenschapsscenario'. Dit is tegenstelling tot een 'handhavingsscenario', waarin de vaste kern er niet is of waarin er niet op vertrouwd wordt dat deze zich in zal zetten voor het beheer; dan blijft de 'sterke arm' nodig voor het beheer.

Gemeenschapsscenario	Handhavingsscenario
. oppeppen jeugd- en jongerenwerk . vaste vertoevingsplekken . voetbal- en basketbalveld . aanpak groen en straten in de woonomgeving . scholen bij activiteitenprogramma betrekken . buurtbudget voor onderhoudswerk . wijkopzichters, groenteam . stadswachten . activiteitenprogramma oppeppen . creatieve vormen van huurkoop aanbieden - oriëntatieplan: kleuren, straatnamen/complexnamen, wijkplattegronden . positieve PR . verenigingsleven stimuleren - ondersteuning van bewonersactiviteiten m.n. in de 40-e en 41-e straat	. JOP's . lik op stuk beleid . bonnen/straf voor hangen . bonnen/straf voor vernieling en graffiti . hoge presentie van de politie . hoge frequentie stadswacht/toezichthouders . meldpunt jongerenoverlast . meldpunt buurtoverlast . handhaving huisregels door wijkopzichters . projecten normen en waarden op de scholen

Het gemeenschapsscenario zal voor De Gildekamp een zwaar accent op de jongerenvoorzieningen moeten bevatten, aangezien in die sfeer de problemen nu het grootst en ook het meest bedreigend voor het imago van de wijk zijn. Er zal heel wat uit de kast getrokken moeten worden om de nieuwe, bedoelde hangplekken aantrekkelijker te doen zijn dan nu de poorten.

Voor de volwassenen bevat het scenario maatregelen waarmee het beheer van straten, tuinen en openbaar groen op een hoger peil gebracht wordt en tegelijkertijd werkgelegenheid geschapen wordt voor bewoners. Het handhavingsscenario vormt van beide beleidssporen het spiegelbeeld: maatregelen van de sterke arm om jeugdoverlast in te dammen en toezicht te houden op het gebruik van de woonomgeving door de volwassen bewoners.

2.4 Lange termijn scenario's

Bij beschouwing van de *lange termijn aanpak* die geïnterviewde sleutelpersonen voor zich zien is een tweedeling aan te brengen naar de aanpak ineens respectievelijk de aanpak langs lijnen van geleidelijkheid. Bij de aanpak ineens gaat het om ingrijpende ruimtelijke en bouwkundige ingrepen, eventueel tot totale sloop en nieuwbouw in een andere verkaveling toe. Men geeft de planning van de aanpak in feite uit handen aan stedenbouwkundigen (en later ook: architecten). Dit scenario is daarom het stedenbouwkundig scenario genoemd. Dit in tegenstelling tot het volkshuisvestingsscenario waarin het initiatief bij de huidige bewoners en beheerders blijft liggen. Door middel van verschillende volkshuisvestingsachtige maatregelen wordt een grotere binding en betrokkenheid van huidige- en toekomstige bewoners bij hun woning en bij hun wijk bewerkstelligd.

Een aantal maatregelen gelden voor beide scenario's; die maatregelen vormen het cement tussen de stenen en zijn onmisbaar om een stevig huis als eindresultaat te kunnen verkrijgen.

Stedenbouwkundigscenario	Volkshuisvestingsscenario	Stedenbouwkundig en volkshuisvestingsscenario
• nieuw wijkontsluitingssysteem in combinatie met ingrijpende herinrichting openbare ruimte • schuren van de straatkant naar de achterzijde verplaatsen • alternatief: inpandige bergingen • dicht bouwen poortgebouwen tot gesloten blok • alternatief: slopen van de bovenwoningen • alternatief: slopen niet alleen van de poortwoningen maar van grote delen van de wijk • uitbreiding buurtaccommodaties • jongerencentrum • twee cafés • één grote attractie	• herinrichting openbare ruimte • ingrijpende herstructurering woningvoorraad door gedeeltelijke en geleidelijke verkoop van de eengezinswoningen • inrichting van zorgvoorzieningen waar ouderen daarom vragen • uitbreiding van het winkelaanbod • grote onderhoudsinspanning bij de resterende huurwoningen • wijkopzichters • stadswacht • positieve PR	• samenwerkingsverband met arbeidsbureau voor instandhouding beheerteams • jeugd- en jongerenwerk oppeppen • vaste voorzieningen voor jongeren

Wanneer de wijk voor een aanpak aan *stedenbouwkundigen* wordt gegeven zullen deze de taak krijgen om een plan te maken dat drie problemen tegelijk oplost: de doolhofstructuur van de verkaveling, de hoge dichtheid en de aanleidingen tot samenscholing door jongeren. In dat plan zal tevens het voorzieningenniveau voor jongeren en volwassenen op hoger peil worden gebracht. Ziet men af van het scenario voor een grote ingreep ineens en kiest men voor het werken langs lijnen van geleidelijkheid, het *volkshuisvestingsscenario*, dan is de voornaamste maatregel de verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners. Waar woningen leeg komen kunnen deze geleidelijk aan verkocht of verhuurd worden aan nieuwe doelgroepen, met name ouderen. Door deze twee maatregelen ontstaat een gemengdere buurt en toch een rustiger woonsfeer.

Door de woningen in eigendom over te laten gaan aan bewoners slaat men een voorname slag in het binden van de bewoners aan hun woning en hun wijk. De andere maatregelen in dit scenario zijn op die basismaatregel aanvullend en zijn erop gericht de binding nog verder te helpen vergroten. De tabel geeft nog een 3e kolom: daarin staan de maatregelen in beide scenario's toepasbaar zijn.

2.5 Risico's en afwegingen scenario's

Er zijn 3 typen risico's te onderscheiden, die afbreuk kunnen doen aan een scenario.

- Het scenario is te ingewikkeld, partijen lopen vast in de onderhandelingen of krijgen ruzie.
- Het scenario is niet kosten-effectief (het helpt wel, maar de kosten zijn naar verhouding te hoog).
- Het scenario helpt niet/nauwelijks, bewoners verliezen vertrouwen of verzetten zich.

Risico's van de scenario's

scenario/risico	te ingewikkeld, partijen lopen vast	niet kosten-effectief, kosten baten-verhouding klopt niet	helpt nauwelijks, bewoners verliezen vertrouwen of verzetten zich
Gemeenschaps-scenario (korte termijn)	-	X	-
Handhavings-scenario (korte termijn)	-	-	X
Stedenbouwkundig- scenario (lange termijn)	X	X	-
Volkshuisvestings-scenario (lange termijn)	.	-	X

Van het stedenbouwkundig scenario zijn de risico's het grootst. Er zijn enorme investeringen voor nodig met een onzeker rendement, en het proces is ingewikkeld waardoor er gerede kans op een vastloper is.

Het geeft echter wel (vastlopers in het proces daargelaten) de zekerheid dat er iets met de wijken gebeurt.

Dat kan van het volkshuisvestingsscenario niet met zekerheid gezegd worden. Wanneer bijvoorbeeld de animo om de woningen te kopen bij bewoners tegenvalt kan het resultaat zo lang op zich laten wachten dat bewoners hun vertrouwen in de aanpak verliezen.

2.6 Advies

Leefbaarheid en verhuurbaarheid geven partijen in De Gildekamp zorg, sommigen zelfs zeer veel zorg.

Definitieve conclusies over de mate waarin men zich zorgen moet maken zijn pas te trekken wanneer er een half jaar tot een jaar ervaring is opgedaan met het aanbodmodel, en er betrouwbare voorspellingen komen van de verhuisketens die de oplevering van de woningen in de Waalsprong teweeg zullen brengen. Hoe deze verfijningen ook uitvallen, de zorg zal blijven. De ligging van de wijken 'over het kanaal', het niet al te beste imago, de beheerproblemen die men al merkt bij het betreden van de wijk, het gebrek aan eigen identiteit en de hoge huur van de woningen maakt de marktpositie van de woningen hoe dan ook zwak.

Ingrijpen is nodig. Er zal een lange termijn perspectief neergelegd moeten worden dat vertrouwen bij partijen doet winnen en dat een kader vormt om de beheermaatregelen voor de korte termijn op af te stemmen.

Voor de lange termijn is een stedenbouwkundige ingreep ineens respectievelijk een aanpak langs lijnen van geleidelijkheid een scenario. Langs beide lijnen kan hetzelfde worden bereikt: meer differentiatie, meer identiteit, betere beheersbaarheid en een gunstiger prijs/kwaliteitverhouding van de woningen. Het verschil zit dus in de werkwijze en in het tempo.

Een aanpak-ineens wordt geadviseerd voor het poortengebied rond de 40/41e straat. De enige manier om definitief van de problemen met samenscholing van jongeren af te komen en een beschermde woonsfeer te scheppen voor de bewoners van dit kwetsbare woningtype is een rigoureuze stedenbouwkundige aanpak, strevend naar sluiting van het blok en privatisering van het huidige ontsluitingsgebied voor de bewonersgroep. Een alternatief is het slopen van de poortwoningen, gevolgd door nieuwbouw van een ander type en verkaveling.

Wanneer het advies voor de aanpak-ineens (lees: het stedenbouwkundig

scenario) overgenomen wordt is het van groot belang om naar de bewoners duidelijk te zijn over de vervroegde sloop van de betreffende complexen, de terugkeermogelijkheden, het nieuwe huurprijsniveau en de mogelijkheden tot toewijzing van een woning in een andere buurt voor hun die toch al weg willen of die de nieuwe huur niet kunnen opbrengen.

Voor de buurt als geheel is echter het volkshuisvestingsscenario het meest geschikt. De buurt heeft door zijn architectonische vormgeving voldoende kwaliteit, die bij een bescheiden herinrichtingsoperatie, gericht op het verbeteren van de oriëntatie en het vergroten van de beheersbaarheid, voldoende tot zijn recht zal komen om de wijk een eigen karakteristiek te geven, die als woonmilieu de concurrentie met de nieuwe wijken in de Waalsprong aan zal kunnen.

De kunst is in de De Gildekamp om de stedenbouwkundige ingreep rond de 40/41e straat naadloos te passen in het geleidelijke veranderingsproces dat voor de rest van de wijk gekozen wordt.

Voor de korte termijn betekent het geadviseerde een keuze voor het gemeenschapsscenario.

Door het oppeppen van het jeugdwerk, de voorzieningen en de betrokkenheid van de bewoners, gekoppeld aan het perspectief voor velen om de woning ter zijner tijd te kunnen kopen, zal de woonsfeer en de buurtbinding zodanig toenemen dat de buurt zijn normale zelfreinigende karakter weer terugkrijgt en professionele beheerders er niet meer met het "dweilen met de kraan open" gevoel hoeven rondlopen. Dit temeer omdat het thans meest zorgelijke gebied, de 40/41e straat, volgens het advies op termijn grotendeels geprivatiseerd wordt en dan de professionele beheerders nauwelijks meer zorg zal hoeven geven.

Er hoeft met de invoering van maatregelen niet te worden gewacht tot de keuze gemaakt is voor het lange termijn scenario.

Hoe die keuze ook uitvalt, met het volgende is alvast te beginnen:

- investeer vast in jeugdactiviteiten en mobiele jongerenvoorzieningen;
- organiseer het beheer strakker maar wel zo flexibel, dat je nog naar een buurtgericht model kunt: wijkopzichters, 'onderwijkmeesters', die huisregels handhaven en over korte lijnen naar de politie beschikken;
- verken de mogelijkheden voor stedenbouwkundige herstructurering in de 40/41e straat. Begroot de verschillende varianten die hiervoor denkbaar zijn en kijk waar middelen vrij kunnen komen bijvoorbeeld uit subsidies of beheerpotten;
- volg woningmarkt c.q. verhuurbaarheid nauwlettend, let op signalen van weigering en leegstand, zodat na een jaar op verantwoorde wijze een definitieve keuze voor een lange termijn scenario gemaakt kan worden.

3 De Voorstenkamp

3.1 SWOT

SWOT-analyse De Voorstenkamp	
Sector: woningvoorraad & bevolkingssamenstelling	
strengths	weaknesses
. veel relatief grote woningen met relatief grote tuinen . snelle toewijzing mogelijk	. beperkte mogelijkheden voor een wooncarrière in de buurt . hoge dichtheid bewoners in de flatgebouwen . hoge mutatie in delen van de wijk bijvoorbeeld in de flats . eenzijdig accent op huurwoningen zij het dat een aantal woningen recentelijk is verkocht . eerste teken van verloedering en leegstand in delen van de wijk
opportunities	threats
. meer kwaliteit bieden niet door huurprijsverlaging maar het op korte termijn op peil brengen van het voorzieningenniveau in de wijk. . potenties voor het aan trekken van ouderen (55+) en jongere 2-persoonshuishoudens zonder kinderen. . voordat het woningaanbod in Nijmegen toeneemt kan Lindenholt zijn zittende bewoners beter aan zich binden en potentiële bewoners minimaal hetzelfde bieden als nieuwe wijken.	. hoge huren leiden op termijn tot verhuurbaarheidsproblemen in bepaalde gebieden van de wijk . algemene teruglopende vraag naar eengezinswoningen door afname van het aantal gezinnen . verhuisketen: de toch al lage vraagdruk in Lindenholt kan door bijvoorbeeld de Waalsprong en andere nieuwbouwwijken wegvallen . vertrek van sociaal sterke gezinnen naar de Waalsprong kan kettingreactie (gedeeltelijke leegloop) veroorzaken



SWOT-analyse De Voorstenkamp	
Sector: bouwkundig/inrichting openbare ruimte, ontsluiting en voorzieningen	
strengths	weaknesses
. ruime opzet van het stadsdeel, veel groen en water . goede bereikbaarheid vanuit de omgeving van Nijmegen . winkels voor dagelijks boodschappen	. in een aantal woonerven dreigende verloedering van de woonomgeving . weinig buurtaccommodaties . matige ontsluiting van de wijk, doolhofkarakter . binnen de woonerven soms grote verschillen in de kwaliteit van de situering van de woningen . busverbinding met de stad is duur . slecht imago van delen van de wijk zowel binnen als buiten de wijk . plekken met ongedefinieerde functie . ontsluiting per auto slechts via één straat . flatgebouwen hebben een negatieve uitstraling op de laagbouw . sociale onveiligheid in de flatgebouwen . psychiatrische patiënten in de flatgebouwen gehuisvest
opportunities	threats
. Lindenholt kan een 'jongen-gezinnen-wijk' blijven als het woonmilieu, het voorzieningenniveau en de woonkwaliteit op een concurrerend niveau wordt gebracht en een gericht doorstromings- en toewijzingsbeleid wordt opgesteld. . water (rivier/singel parallel aan de Wijchense Weg) wordt een mooi wandelpad met recreatiemogelijkheid . vele (kleine) pleinen, die zich lenen voor buurtactiviteiten . actieve bewoners/potentie voor bewonersactiviteiten . fietsroute door de wijk (maakt de wijk levendig) . aansluiting aan openbaar vervoer (NS en bussen) wordt door directe verbinding snel en goedkoop. De frequenties worden verhoogd zo dat men om het kwartier naar het centrum kan reizen.	. verwateren van aandacht voor voorzieningen voor huidige doelgroepen, bijvoorbeeld jongeren, waarvan het niveau toch al te wensen overlaat. . verkavelingsstructuur zit soms vreemd in elkaar: huizen staan met de rug naar pleintjes, bergingen zijn aan de voorkant gesitueerd



SWOT-analyse De Voorstenkamp	
Sector: bewonersparticipatie	
strengths	weaknesses
. overlegorgaan van professionals . prille interesse vanuit bewoners om te participeren	■ jarenlange desinteresse vanuit de bewoners om te participeren
opportunities	threats
■ een bewonerscomité vergadert regelmatig en participeert in het lokale beleid - buurtschouw was qua aantal deelnemers een succes - aandeelhouderschap stimuleert bewoners eigen initiatief te ontwikkelen	. sterke mutatie in delen van de wijk

SWOT-analyse De Voorstenkamp	
Sector: werkgelegenheid	
strengths	weaknesses
-	■ grote werkloosheid in delen van de wijk, m.n. bij de flats ■ veel jongeren (18-30 jaar) die werkloos zijn
opportunities	threats
. dalen van het percentage werkloosheid door gerichte bemiddeling van jongeren en samenwerkverband met het arbeidsbureau . Melkertbanen in sociaal-culturele projecten kunnen bieden . uit de oudere jeugd worden stadswachten/-toezichthouders gerekruteerd . werkgelegenheid te scheppen in groenteams/beheerteams	-

SWOT-analyse De Voorstenkamp	
Sector: sociaal-cultureel, m.n. kinderen/jongeren	
strengths	weaknesses
. diverse activiteiten in planning . acties van de gemeente in zaken groenvoorzieningen, verkeer & vervoer, uitvoering van het speeltuinplan en m.n. in de zomer meer vertier voor de jeugd	- jongeren op scooters trekken vanuit de wijk elders naar toe - verzamelplaats van jongere op Het Kloosterhof - verkeersonveiligheid, grotendeels door de bewoner zelf veroorzaakt - illegale werkzaamheden - anonimiteit kenmerkend voor de wijk
opportunities	threats
. multiculturele integratie, veelkleurig cultuurleven in de buurt	- vertrek van sociaal sterke gezinnen naar Waalsprong - kan kettingreactie (gedeeltelijke leegloop) veroorzaken

3.2 Resumé

Bij wijze van resumé zijn de belangrijkste uitkomsten van de SWOT-analyse in onderstaand schema's samengevat.

SWOT analyse De Voorstenkamp	
strengths	weaknesses
- veel relatief grote woningen met relatief grote tuinen - snelle toewijzing mogelijk - prille interesse vanuit bewoners om te participeren	- hoge dichtheid bewoners door flatgebouwen - beperkte mogelijkheden voor een wooncarrière in de buurt - hoge mutatie in delen van de wijk bijvoorbeeld in de flats - eenzijdig accent op huurwoningen zij het dat een aantal woningen recentelijk is verkocht - eerste teken van verloedering en leegstand in delen van de wijk - weinig buurtaccommodaties - matige ontsluiting van de wijk, doolhofkarakter - ontsluiting per auto slechts via één straat - veel jongeren (18-30 jaar) die werkloos zijn - verzamelplaats van jongere op Het Kloosterhof - illegale werkzaamheden - anonimiteit kenmerkend voor de wijk
opportunities	threats
- potenties voor het aantrekken van ouderen (55+) en jongere 2-persoonshuishoudens zonder kinderen. - water (rivier/singel parallel aan de Wijchense Weg) wordt een mooi wandelpad met recreatiemogelijkheid - vele kleine pleinen, die zich lenen voor buurt-activiteiten - actieve bewoners/potentie voor bewonersactiviteiten - fietsroute door de wijk (maakt de wijk levendig) - aandeelhouderschap stimuleert bewoners eigen initiatief te ontwikkelen - dalen van het percentage werkloosheid door gerichte bemiddeling van jongeren en samenwerkverband met het arbeidsbureau - Melkertbanen in sociaal-culturele projecten bieden - genoemde arbeidsplaatsen (Melkert banen) zijn door wijkbewoners te verwezenlijken omdat er werklozen van de juiste categorie in de wijk wonen - multiculturele integratie, veelkleurig cultuurleven in de wijk	- hoge huren leiden tot een verhuurbaarheidsprobleem - verhuisketen: de toch al lage vraagdruk in Lindenholt valt door bijvoorbeeld de Waalsprong en andere nieuwbouwwijken weg. - vertrek van sociaal sterke gezinnen naar de Waalsprong kan kettingreactie (gedeeltelijke leegloop) veroorzaken - verwateren van aandacht voor voorzieningen voor huidige doelgroepen, bijv. jongeren, waarvan het niveau toch al te wensen overlaat. - verkavelingsstructuur zit soms vreemd in elkaar: huizen staan met de rug naar pleintjes, bergingen zijn aan de voorkant gesitueerd

Bij vergelijking van de schema's in 2.2 respectievelijk 3.2, blijkt dat de problemen van De Gildekamp en De Voorstenkamp sterk op elkaar lijken. Beide wijken zullen worden getroffen door het woningmarkteffect van de Waalsprong en de daarmee eventueel verbonden kettingactie van verhuizingen met Lindenholt als mogelijk laatste schakel. Dat zou leegstand van woningen voor de wijk betekenen. Beide wijken hebben met een grote werkloosheid te kampen. Scheppen van werkgelegenheid in de sociaal-culturele sector en in de beheersfeer komt beide wijken ten goede.

In De Gildekamp concentreert zich de problematiek op de poortwoningen, in De Voorstenkamp is de hele wijk ervan doortrokken en ligt er voor de vier flatcomplexen een extra sterk woningmarktrisico. Een ouder voordeel voor De Gildekamp is dat de architectuur er bijzonder is en de wijk een identiteit geeft. Van De Voorstenkamp kan dat niet gezegd worden. De architectuur is recht-toe-recht-aan, het is een wijk waar er 13 van in een dozijn gaan.

Kort en goed kan men stellen: er van uitgaand dat de problematiek van de poortwoningen in De Gildekamp oplosbaar is, mag vastgesteld worden dat de marktsituatie van De Voorstenkamp het meest zorgelijk is.

Voor beide wijken liggen er kansen in het potentieel van bewoners dat actief wil worden. Dit gegeven is zeer recent uit de bewonersenquête van de Woningstichting Nijmegen bekend geworden en kan bijna niet zwaar genoeg gewogen worden in de keuze van de scenario's.

3.3 Korte termijn scenario's

Bij beschouwing van de beheermaatregelen die door geïnterviewde sleutelpersonen frequent worden genoemd valt op dat deze in twee rubrieken zijn in te delen: die waarbij het initiatief bij bewoners ligt en die waarbij het initiatief bij professionals ligt. De eerste categorie vereist een vaste kern van bewoners die het goed hebben met elkaar, die van hun woonomgeving houden en voorlopig geen verhuisplannen hebben. Deze vast kern zorgt dat een wijk qua beheer in hoge mate zelfreinigend en zelfregulerend kan zijn. Het nemen van maatregelen die dit verder versterken is het werken aan een 'gemeenschapsscenario'. Dit is tegenstelling tot een 'handhavingsscenario', waarin de vaste kern er niet is of waarin er niet op vertrouwd wordt dat deze zich in zal zetten voor het beheer; dan blijft de 'sterke arm' nodig voor het beheer.

Gemeenschapsscenario	Handhavingsscenario
. oppeppen jeugd- en jongerenwerk . vaste vertoevingsplekken . voetbal- en basketbalveld . aanpak groen en straten in de woonomgeving . scholen bij activiteitenprogramma betrekken . buurtbudget voor onderhoudswerk . wijkopzichters, groenteam . activiteitenprogramma oppeppen ■ entrees van de poortwoningen opwaarderen . oriëntatieplan: kleuren, straatnamen/complexnamen, wijkplattegronden . positieve PR . verenigingsleven stimuleren	. JOP's . lik op stuk beleid . bonnen/straf voor hangen . bonnen/straf voor vernieling en graffiti . hoge presentie van de politie . hoge frequentie stadswacht/toezichthouders . meldpunt jongerenoverlast . meldpunt buurtoverlast . handhaving huisregels door wijkopzichters . projecten normen en waarden

Het gemeenschapsscenario zal voor De Voorstenkamp een accent op de jongerenvoorzieningen moeten bevatten net als in De Gildekamp. Niet omdat de problemen al zo sterk zouden zijn als in De Gildekamp, maar omdat de problemen op de loer liggen. Bij het uitblijven van maatregelen zou het net zo erg kunnen worden als in De Gildekamp en dat zal bedreigend voor het imago van de wijk zijn.

Voor de volwassenen bevat het scenario maatregelen waarmee het beheer van straten, tuinen en openbaar groen op een hoger peil gebracht wordt en tegelijkertijd werkgelegenheid geschapen wordt voor bewoners. Ook het verenigingsleven wordt er door gestimuleerd. Het handhavingsscenario vormt van beide beleidssporen het spiegelbeeld: maatregelen van de sterke arm om jeugdoverlast in te dammen en toezicht te houden op het gebruik van de woonomgeving door de volwassen bewoners.

3.4 Lange termijn scenario's

Bij beschouwing van de lange termijn aanpak die geïnterviewde sleutelpersonen voor zich zien is een tweedeling aan te brengen naar de aanpak ineens respectievelijk de aanpak langs lijnen van geleidelijkheid. Bij de aanpak ineens gaat het om ingrijpende ruimtelijke en bouwkundige ingrepen, eventueel tot totale sloop en nieuwbouw in een andere verkaveling toe. Men geeft de planning van de aanpak in feite uit handen

aan stedenbouwkundigen (en later ook: architecten). Dit scenario is daarom het stedenbouwkundig scenario genoemd. Dit in tegenstelling tot het volkshuisvestingsscenario waarin het initiatief bij de huidige bewoners en beheerders blijft liggen. Door middel van verschillende volkshuisvestingsachtige maatregelen wordt een grotere binding en betrokkenheid van huidige- en toekomstige bewoners bij hun woning en bij hun wijk bewerkstelligd.

Stedenbouwkundig-scenario	Volkshuisvestings-scenario	Stedenbouwkundige- en volkshuisvestings-scenario
• nieuw wijkontsluitingssysteem in combinatie met ingrijpende herinrichting openbare ruimte • uitbreiding buurtaccommodaties • jongerencentrum • slopen van de flats gevolgd door nieuwbouw van een ander type en verkaveling	• herinrichting openbare ruimte • gedeeltelijke en geleidelijke verkoop van de eengezinswoningen • verbouwing van een aantal woningenblokken tot blokjes van 2 onder 1 kap met garage of parkeren bij de woning • uitbreiding van het winkelaanbod in de wijk • grote onderhoudsinspanning in de woonomgeving en verbeteringen aan de woningen • stadswacht • positieve PR	• samenwerkingsverband met arbeidsbureau voor instandhouding beheerteams • jeugd- en jongerenwerk oppeppen • vaste voorzieningen voor jongeren • plan voor herstructurering en intensief beheer (begeleid wonen) voor de flatgebouwen opzetten



Wanneer de wijk voor een aanpak aan *stedenbouwkundigen* wordt gegeven zullen deze de taak krijgen om een plan te maken dat drie problemen tegelijk oplost: de doolhofstructuur van de verkaveling, de anonimiteit van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte alsmede de herbestemming van de flatlokaties. Voor de drie jongerenflats is het stedenbouwkundig scenario heel radicaal: slopen en vervangen door woningbouw van een ander type, dat een grotere bijdrage levert aan de stabiliteit en de uitstraling van de wijk. In dat plan zal tevens het voorzieningenniveau voor jongeren in volwassenen op hoger peil worden gebracht. Ziet men af van het scenario voor een grote ingreep ineens en kiest men voor het werken langs lijnen van geleidelijkheid, het *volkshuisvestingsscenario*, dan is de voornaamste maatregel de verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners. Waar woningen leeg komen kunnen deze geleidelijk aan verkocht of

verhuurd worden aan nieuwe doelgroepen, met name ouderen. Door deze twee maatregelen ontstaat een gemengdere buurt en toch een rustiger woonsfeer.

Door de woningen in eigendom over te laten gaan aan bewoners slaat men een voorname slag in het binden van de bewoners aan hun woning en hun wijk. De andere maatregelen in dit scenario zijn op die basismaatregel aanvullend en zijn erop gericht de binding nog verder te helpen vergroten. De tabel geeft nog een 3e kolom: daarin staan de maatregelen in beide scenario's toepasbaar zijn.

3.5 Risico's en afwegingen scenario's

Er zijn 3 typen risico's te onderscheiden, die afbreuk kunnen doen aan een scenario.

- Het scenario is te ingewikkeld, partijen lopen vast in de onderhandelingen of krijgen ruzie.
- Het scenario is niet kosten-effectief (het helpt wel, maar de kosten zijn naar verhouding te hoog).
- Het scenario helpt niet/nauwelijks, bewoners verliezen vertrouwen of verzetten zich.

Risico's van de scenario's

scenario/risico	te ingewikkeld, partijen lopen vast	niet kosten-effectief, kosten baten-verhouding klopt niet	helpt nauwelijks, bewoners verliezen vertrouwen of verzetten zich
Gemeenschaps-scenario (korte termijn)		X	-
Handhavings-scenario (korte termijn)			X
Stedebouwkundig- scenario (lange termijn)	X	X	-
Volkshuisvestings-scenario (lange termijn)			X

Van het stedenbouwkundig scenario zijn de risico's het grootst. Er zijn enorme investeringen voor nodig met een onzeker rendement, en het proces is ingewikkeld waardoor er gerede kans op een vastloper is.

Het geeft echter wel (vastlopers in het proces daargelaten) de zekerheid dat er iets met de wijken gebeurt.

Dat kan van het volkshuisvestingsscenario niet met zekerheid gezegd worden. Wanneer bijvoorbeeld de animo om de woningen te kopen bij bewoners tegenvalt kan het resultaat zo lang op zich laten wachten dat bewoners hun vertrouwen in de aanpak verliezen.

3.6 Advies

De Voorstenkamp zou (zoals ook bij De Gildekamp aan de orde is) het best opgesplitst kunnen worden in deelgebieden, waarvoor verschillende scenario's worden gekozen.

Geadviseerd wordt om de zone(s) waarin de *vier flatgebouwen van Kolping* liggen aan te wijzen voor een *stedenbouwkundig scenario*. Wil men hier van de beheerproblemen los komen en een woningbestand met toekomst kunnen aanbieden, dat een positieve uitstraling naar de overige wijkdelen kan hebben, dan is een radicale ingreep nodig. Geadviseerd wordt op korte termijn de mogelijkheden te verkennen van sloop/nieuwbouw dan wel ombouw met hergebruik van het casco, in beide gevallen voor een andere doelgroep en met een kleiner aantal woningen aangesloten op de centrale entree. Wanneer dit advies overgenomen wordt is het van groot belang om naar de bewoners duidelijk te zijn over de vervroegde sloop van de betreffende complexen, de terugkeermogelijkheden, het nieuwe huurprijsniveau en de mogelijkheden tot toewijzing van een woning in een andere buurt voor hun die toch al weg willen of die de nieuwe huur niet kunnen opbrengen.

In de overige wijkdelen (waar eengezinswoningen staan) wordt het *volkshuisvestingsscenario* geadviseerd, met geleidelijke verkoop van woningen aan zittende bewoners als basismaatregel. Het is echter voor een maximaal gunstig effect te overwegen een volkshuisvestingsscenario te kiezen dat enkele maatregelen 'leent' van het stedenbouwkundig scenario: opknappen van openbare ruimte (bestrating eruit, voortuinen erin), bouwkundige aanpassingen aan woningen die leeg te koop worden aangeboden, zodat deze 'iets unieks' te bieden hebben (een atelierzolder of een luxe badkamer bijvoorbeeld), splitsing van een blok van 6 woningen in twee blokken luxe twee-onder-één kap woningen wanneer het haalbaar zou zijn om zo'n blok in zijn geheel leeg opgeleverd te krijgen.

Het advies komt dus neer op een 'aangekleed' volkshuisvestingsscenario, waarbij de aankleding bestaat uit maatregelen die beogen de identiteit en de differentiatie van de wijk op een hoger plan te krijgen.

Voor de *korte* termijn wordt geadviseerd werk te maken van het gemeenschapsscenario. Dit weerspiegelt zich in de maatregelen die voor de korte termijn al genomen kunnen worden, óók zonder dat het lange termijn scenario al vast ligt:

- investeer in jeugdactiviteiten en jongerenvoorzieningen/speelplaatsen;
- organiseer het beheer strakker maar wel zo flexibel, dat je nog naar een buurtgericht model kunt: wijkopzichters, 'onderwijkmeesters', die huisregels handhaven en over korte lijnen naar de politie beschikken;
- verken de mogelijkheden voor stedenbouwkundige herstructurering van de Kolping flats. Begroot de verschillende varianten die hiervoor denkbaar zijn en kijk waar middelen vrij kunnen komen bijvoorbeeld uit subsidies of beheerpotten;
- volg woningmarkt c.q. verhuurbaarheid nauwlettend, let op signalen van weigering en leegstand, zodat na een jaar op verantwoorde wijze een definitieve keuze voor een lange termijn scenario gemaakt kan worden.

4 Meijhorst kolping maisonnettes

4.1 SWOT

SWOT analyse gebied Kolping maisonnettes Meijhorst, Nijmegen Dukenburg	
Sector: woningvoorraad & bevolkingssamenstelling	
strengths	weaknesses
■ lage huur, snelle toewijzing voor starters	• doorstroming in maisonnettes hoog, woningtype is minder gewenst • concentraties van sociaal zwakke bevolkingsgroepen, m.n. van allochtonen en alleenstaande moeders. Het is geen huisvestingswens van hun maar de woningen zijn groot, goedkoop en snel beschikbaar. • bewoners verlaten de maisonnettes omdat ze een tuin of een koopwoning willen • imago 'drugswijk'/kinderen werken als drugskoeriertjes • Meijhorsters hebben een toenemende voorkeur zich elders in Nijmegen te vestigen • eventuele leegstand door toename nieuwbouw-hoogbouw elders b.v. Waalsprong • komende jaren een grote stijging van senioren en empty-nesters, terwijl de woningmarkt hier op dit moment nog niet klaar voor is • in de Meijhorst is de bevolkingsgroep van 18 tot 30 jarigen ondervertegenwoordigd terwijl de groep kinderen en tieners oververtegenwoordigd is.
opportunities	threats
■ de studentenhuusvesting kan geprofileerd worden op de items goedkoop, goed bereikbaar en goed beheerd ■ het aantal eenpersoonshuishouden neemt toe, m.n. door senioren. Woningen kunnen voor senioren geschikt gemaakt worden.	• hoog percentage doorstromers in de massionettewoningen • toenemende vergrijzing kan de noodzakelijke verjonging van Dukenburg belemmeren • door een afnemend kindertal staan de specifieke voorzieningen hiervoor onder druk

SWOT analyse gebied Kolping maisonnettes Meijhorst, Nijmegen Dukenburg	
Sector: bouwkundig/inrichting openbare ruimte, ontsluiting en voorzieningen	
strengths	weaknesses
. veel openbare ruimte beschikbaar, ruime opzet met veel groen en water . voldoende voorzieningen in de buurt: sport, recreatie, welzijn en onderwijs, winkels zowel voor dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen . veel voorzieningen in het stadsdeel: een soort structuur waar senioren terecht kunnen, een openbare bibliotheek, vier wijkcentra en een jongerencentrum . goede bereikbaarheid vanuit de omgeving van Nijmegen	. matige ontsluiting -> 'Doolhofgevoel', nummers i.p.v. straatnamen . onaantrekkelijke verloederde woonomgeving . leefbaarheid en beheersbaarheid slecht: gebrekkige uitstraling van de blokken, onveilige situaties door ongunstige entrees . geen herkenbare materiaalfilosofie in de openbare ruimte . geen herkenbaarheid van gebouwen . openbare ruimte schaars ingericht . vuilnis wordt overal gedropt/verloederend . woningen zijn gehorig en volgens het bewonerscomité in slechte toestand
opportunities	threats
. verbetering openbare ruimte door volkstuinen e.d. . een school komt op termijn leeg te staan en kan dan voor buurtactiviteiten in gebruik worden genomen . potentie voor verbouwing van gedeeltes van de maisonnettes tot seniorenwoningen . potenties voor aftoppen, drive-in woningen eventueel met tuin . potenties voor optoppen: penthouseflat, lift of vrijstaand trappenhuis-/liftcombinatie . slopen van de gebouwen	. studie naar sloopvarianten kan een versnelde verhuisbeweging in gang zetten en de beheerproblemen doen toenemen



SWOT analyse gebied Kolping maisonnettes Meijhorst, Nijmegen Dukenburg	
Sector: bewonersparticipatie	
strengths	weaknesses
- sterke bewonersorganisatie - allochtonen uit de maisonnettewoningen zijn in de bewonersorganisatie vertegenwoordigd	- buurtschouw niet geslaagd (bewoners raken gefrustreerd) -> gemeente heeft niet de middelen om iets te doen (gemeente - onbetrouwbare partner) - alleenstaande moeders niet in de bewonersorganisatie vertegenwoordigd
opportunities	threats
steunen van de bewonersorganisatie, zodat op termijn alle groepen vertegenwoordigd zijn	- groepen van bewoners worden ondanks stimulering niet actief - bewoners zijn gefrustreerd en door de gemeente/ instanties teleurgesteld

SWOT analyse gebied Kolping maisonnettes Meijhorst, Nijmegen Dukenburg	
Sector: werkgelegenheid	
strengths	weaknesses
-	hoge percentage werkloosheid
opportunities	threats
werkgelegenheid in beheerfuncties kan vanuit de buurt zelf ingevuld worden	

SWOT analyse gebied Kolping maisonnettes Meijhorst, Nijmegen Dukenburg	
Sector: sociaal-cultureel, m.n. kinderen/jongeren	
strengths	weaknesses
■ speelruimte in de wijk aanwezig	. communicatieproblemen tussen de bewoners onderling . communicatieproblemen tussen politie en bewoners . agressieve sfeer in de buurt: - men durft niet te melden/aangifte doen . garagegebruikers komen niet uit de buurt -> geen betrokkenheid,; illegaal gebruik van garages voor spuitwerk aan auto's en dergelijke . jonge kinderen 'werken' als drugskoeriers . bewoners zijn gefrustreerd, ze voelen zich van de woningcorporatie en de politie opgegeven.
opportunities	threats
- diverse plannen voor activiteiten, bijvoorbeeld multi-wonen - multiculturele integratie -> veelkleurig cultuurleven - matrix-plan schept netwerk van onderlinge contacten	. agressieve sfeer blijft ondanks maatregelen hangen



4.2 Resumé SWOT

Bij wijze van resumé zijn de belangrijkste uitkomsten van de SWOT-analyse per wijk in onderstaand schema samengevat.

SWOT analyse Kolping maisonnettes, Meijhorst	
Sector:	
strengths	weaknesses
- lage huur, snelle toewijzing voor starters - veel openbare ruimte beschikbaar, ruime opzet met veel groen en water - voldoende voorzieningen in de buurt - sterke bewonersorganisatie	- doorstroming in maisonnettes hoog, woningtype is minder gewenst - concentraties van sociaal zwakke bevolkingsgroepen, m.n. van allochtonen en alleen staand moeders - in de Meijhorst is de bevolkingsgroep van 18 tot 30 jarigen is ondervertegenwoordigd terwijl de groep kinderen en tieners oververtegenwoordigd is. - imago 'drugswijk'/kinderen werken als drugskoeriertjes - eventuele leegstand door toename nieuwbouw-hoogbouw elders bijvoorbeeld in de Waalsprong - matige ontsluiting -> 'Doolhofgevoel', nummers i.p.v. straatnamen - onaantrekkelijke verloederde woonomgeving - leefbaarheid en beheersbaarheid slecht: gebrekkige uitstraling van de blokken, onveilige situaties door ongunstige entrees - woningen zijn gehorig en aldus het bewonerscomité in slechte toestand - geen herkenbaar materiaalfilosofie in de openbare ruimte - geen herkenbaarheid van gebouwen - openbare ruimte schaars ingericht - hoge percentage werkloosheid - communicatieproblemen tussen de bewoners onderling - communicatieproblemen tussen politie en bewoners - bewoners zijn gefrustreerd, ze voelen zich van de woningcorporatie en de politie opgegeven. - agressieve sfeer in de buurt - garagegebruikers komen niet uit de buurt
opportunities	threats
de studentenhuysvesting kan geprofileerd worden op de items goedkoop, goed bereikbaar en goed beheerd verbetering openbare ruimte door volkstuinen e.d. een school komt op termijn leeg te staan potentie voor verbouwing van gedeeltes van de maisonnettes tot seniorenwoningen potenties voor aftoppen, drive-in woningen eventueel met tuin potenties voor optoppen: penthouseflat, lift of vrijstaand trappenhuis-/liftcombinatie oppeppen bewonersorganisatie, alle groepen moeten vertegenwoordigd zijn diverse plannen voor activiteiten, bijvoorbeeld multi-wonen en matrix-plan multiculturele integratie -> veelkleurig cultuurleven	- hoog percentage doorstromers in de maisonnettewoningen - groepen van bewoners worden ondanks stimulatie niet actief - bewoners zijn gefrustreerd en van de gemeente/instanties teleurgesteld - agressieve sfeer blijft ondanks maatregelen hangen

De Meijhorst heeft voorlopig niet met leegstand te kampen (bij de wijken De Gildekamp en De Voorstenkamp was dat wel het geval), omdat de vraag van de beoogde doelgroep -de maisonnettes zijn sociale woningbouw- ook in de toekomst behouden blijft, sterker nog de gemeente Nijmegen verplicht de corporatie een bepaalde hoeveelheid sociaal woningbouw in hun portefeuille te hebben.

De agressieve sfeer in de wijk moet bloedserieus genomen worden. De redenen daarvoor kunnen met een groot aantal van omstandigheden samenhangen: hoge werkloosheid, moeizame communicatie van de bewoners onderling en naar buiten toe, gettovorming, activiteiten vanuit het criminele circuit en gevoel van perspectiefloosheid. Deze omstandigheden worden vanuit stedenbouwkundige opzet versterkt: woningtype is niet geschikt voor de doelgroep, ongelukkige stedenbouwkundige uitrichting van de gebouwen, schaars ingerichte openbare ruimte, geen plek voor de jeugd en een buurt die op een doolhof lijkt.

Kansen voor het maisonnettegebied van de Meijhorst liggen op volkshuisvestingsniveau, een nieuwe sociaal sterke doelgroep kan benaderd worden en in de stedenbouwkundige sfeer, met de ruime opzet van de openbare ruimte.

4.3 Korte termijn scenario's

Bij beschouwing van de beheermaatregelen die door geïnterviewde sleutelpersonen frequent worden genoemd valt op dat deze in twee rubrieken zijn in te delen: die waarbij het initiatief bij bewoners ligt en die waarbij het initiatief bij professionals ligt. De eerste categorie vereist een vaste kern van bewoners die het goed hebben met elkaar, die van hun woonomgeving houden en voorlopig geen verhuisplannen hebben. Deze vast kern zorgt dat een wijk qua beheer in hoge mate zelfreinigend en zelfregulerend kan zijn. Het nemen van maatregelen die dit verder versterken is het werken aan een 'gemeenschapsscenario'. Dit is tegenstelling tot een 'handhavingsscenario', waarin de vaste kern er niet is of waarin er niet op vertrouwd wordt dat deze zich in zal zetten voor het beheer; dan blijft de 'sterke arm' nodig voor het beheer.

Gemeenschapsscenario	Handhavingsscenario
• accommodatie voor buurtgroepen • bemiddelaar • huismeesters met sociale functie • betrokken maken alle groepen • Matrix-methode • Multi-wonen • oppeppen basket- en voetbalveld • aanpak groen en straten in de woonomgeving • wijkopzichters, groenteam (met hoge participatie werklozen uit de wijk zelf) • entrees opwaarderen • oriëntatieplan: kleuren, straatnamen/complexnamen, wijkplattegronden • positieve PR • garage bestemmen voor legaal sleutelen (eventueel voor een kleine bijdrage) • eenmalig container voor grof afval bieden • vuilniscontainer als aanvulling voor de vuilnisdagen en onderaardse installatie gescheiden afval (referentie: Stadsdeel De Pijp in Amsterdam)	• lik op stuk beleid voor vandalisme en graffiti • bonnen/straf voor sleutelen (de politie kan hier niet optreden wel de woningbouwvereniging) • bonnen/straf voor vuilnis verkeerd plaatsen • hoge presentie van de politie • hoge frequentie stadswacht/toezichthouder • meldpunt jongerenoverlast • meldpunt buurtoverlast • huisregels stellen • handhaving huisregels door wijkopzichters • projecten normen en waarden (scholen betrekken) • nieuwkomersgesprekken (door de huismeester of de wijkopzichter, om de huisregels te verduidelijken)

Op voorhand is nog geen keuze te maken voor een van de scenario's, omdat deze keuze mede ingegeven zal moeten worden door het scenario voor de *lange termijn*.

Het is echter van belang vast te melden dat de keuze van een zuiver

gemeenschapsscenario voor de korte termijn in de ogen van bewoners vertegenwoordigers geen genade vindt. De verzameling bewoners is te veel los zand en de woonsfeer te zeer negatief geladen om voor een gemeenschapsscenario een goed zaai-bed te mogen verwachten. Bewoners dringen sterk aan op een handhavingsscenario, eventueel gemengd met wat maatregelen uit het gemeenschapsscenario om een impuls te geven aan de omslag van een negatieve naar een positieve woonsfeer.

4.4 Lange termijn scenario's

Stedenbouwkundigscenario	Volkshuisvestingsscenario
• nieuw wijkontsluitingssysteem • herinrichting en gedeeltelijke privatisering openbare ruimte • ingrijpende bouwkundige ingreep, bijvoorbeeld: • garagefront geheel of gedeeltelijk vervangen door een meer levendig front, bijvoorbeeld eigen opgangen naar de woningen op de 1e laag • of aftoppen maisonnettes • of optoppen maisonnettes, lift aanbouwen • of slopen maisonnettes en nieuwbouw met veranderde/gemengde doelgroep	• 'labeling' van de aangeboden woningen om de bewonerssamenstelling te beïnvloeden • handhaving van de huurprijs op het huidige, relatief lage niveau

Stedenbouwkundig scenario

Het doorvoeren van een aanpak-ineens komt neer op sloop/nieuwbouw al dan niet met hergebruik van het bestaande casco. Gezien de nieuwe eisen die het bouwbesluit stelt aan de geluidsisolatie zou deze laatste optie overigens wel eens snel af kunnen vallen. Betrokkenen zien weinig in gedeeltelijke sloop/nieuwbouw: het is alle flats tegelijk slopen of niet slopen. Kiest men voor niet-slopen, dan is een lichte verbouwing bijvoorbeeld bij plaatsen van een lift naar de hoogste galerij en/of een eigen ontsluiting geven aan de woningen op de 1e laag een optie.

Volkshuisvestingsscenario

In tegenstelling tot het stedenbouwkundige scenario, dat een grote ingreep ineens betekent, kan met het volkshuisvestingsscenario 'langs lijnen van geleidelijkheid' worden gewerkt. De doorstroming in de flats is tamelijk hoog, waardoor 'labeling' van de aangeboden woningen in de Entree-krant als middel kan worden gebruikt om de bewonerssamenstelling te beïnvloeden. Na verloop van ongeveer 5 jaar is globaal de helft van de woning van huurder veranderd en kan, wanneer het lukt om kandidaten te krijgen die aan de voorwaarden van de labeling voldoen, een wezenlijk effect op de bewonerssamenstelling worden bereikt.

Een belangrijke beperking in dit scenario, die specifiek geldt voor dit complex (in Voorstenkamp/De Gildekamp is dit minder nadrukkelijk aan de orde), is de eis tot *handhaving van de huurprijs op het huidige, relatief lage niveau*. Daardoor vervallen mogelijkheden tot 'verticale herstructurering', waarbij de woningen op het moment van mutatie van zodanige extra's voorzien dat een andere, sociaal-economisch sterkere bewonersgroep wordt aangetrokken.

Toepassing van het volkshuisvestingsscenario betekent dus dat er moet worden gezocht naar de kansen voor *horizontale herstructurering*, d.w.z.

toewijzing van de woningen aan andere doelgroepen maar in dezelfde huurprijscategorie. De huidige bewonerssamenstelling (gezinnen met jonge kinderen oververtegenwoordigd) kan dan worden doorbroken en verschuiven naar een meer gemêleerd beeld.

Voor de 'labeling' valt te denken aan *starters zonder kinderen, alleenstaanden, studenten en actieve ouderen*.

De eerste twee groepen gebruiken de openbare ruimte en de trappenhuizen minder intensief dan gezinnen met (veel) jonge kinderen.

Door hun geringe woonduur en uithuizige woongedrag dragen zij echter niet wezenlijk bij aan het niveau van sociale controle.

Bij de groep 'actieve ouderen' (55-65 jaar) heeft men echter beide voordelen: zij belasten de openbare ruimten weinig, zijn veel thuis en voelen zich veelal betrokken bij de woonomgeving. De woningen zijn echter door de inpandige trap minder geschikt voor ouderen; zelfs als bijplaatsing van een lift financieel haalbaar zou zijn, blijft het nadeel van een inpandige trap. Desondanks is zeker niet uitgesloten dat er actieve ouderen op de aanbiedingen in de Entree-krant zullen reageren, waardoor de flats geleidelijk aan vol kunnen stromen met deze nieuwe doelgroep.

De labeling voor de nieuwe doelgroepen zou zich kunnen beperken tot de woningen op de hoge galerijen. Daarmee wordt bereikt dat de kinderrijke gezinnen op de lage galerij geconcentreerd worden. Hoe minder kinderen op de hoge galerij, des te minder overlast van burengerucht en des te minder belasting van de trappenhuizen. Bovendien betekent dit principe voor de bewoners gemiddeld minder gesjouw met boodschappen (immers: hoe groter het gezin, hoe zwaarder de boodschappen).

Met alleen de verandering van de woningtoewijzing is men niet klaar: er moet ook een beleid zijn om de bewoners lang(er) aan hun woning en wijk te *binden*. Daarvoor zijn maatregelen nodig uit het *gemeenschapsscenario*, bijvoorbeeld het houden van kennismakingsbijeenkomsten met nieuwkomers en het toekennen van een sociale taak aan de huismeester(s), de leden van het wijkbeheerteam en aan de netwerkagenten van de politie. Kiest men voor de langere termijn voor het volkshuisvestingsscenario, dan betekent dit voor de korte termijn dat een keuze voor het gemeenschaps-scenario geraden is; wanneer men voor de korte termijn toch voor het handhavingsscenario kiest (daarvoor kunnen goede redenen zijn) dan moet het een 'handhavingsscenario met een menselijk gezicht' zijn, d.w.z. een cocktail van beheermaatregelen waarvan een deel op de versterking van het gemeenschapsgevoel gericht is.

4.5 Risico's en afwegingen scenario's

Er zijn 3 typen risico's te onderscheiden, die afbreuk kunnen doen aan een scenario:

- Het scenario is te ingewikkeld, partijen lopen vast in de onderhandelingen of krijgen ruzie.
- Het scenario is niet kosten-effectief (het helpt wel, maar de kosten zijn naar verhouding te hoog).
- Het scenario helpt niet/nauwelijks, bewoners verliezen vertrouwen of verzetten zich.

Risico's van de scenario's

scenario/risico	te ingewikkeld, partijen lopen vast	niet kosten-effectief, kosten baten-verhouding klopt niet	helpt nauwelijks, bewoners verliezen vertrouwen of verzetten zich
Gemeenschapsscenario (korte termijn)	-	X	-
Handhavingsscenario (korte termijn)	-	-	X
Stedebouwkundigscenario (lange termijn)	X	X	-
Volkshuisvestingsscenario (lange termijn)	-	-	X

Van het stedenbouwkundig scenario zijn de risico's het grootst. Er zijn enorme investeringen voor nodig met een onzeker rendement, en het proces is ingewikkeld waardoor er gerede kans op een vastloper is. Het geeft echter wel (vastlopers in het proces daargelaten) de zekerheid dat er iets met de wijken gebeurt.

Van het volkshuisvestingsscenario kan dat niet gezegd worden. Dat is een marktvolgend model. Wanneer de beoogde toewijzing aan nieuwe doelgroepen niet wil vlotten, kan men jaren verliezen zonder dat er merkbaar iets aan de leefbaarheid van de wijk verbetert.

Dat kan er in het ergste geval toe leiden dat men het scenario moet opgeven en alsnog voor een stedenbouwkundig scenario zal kiezen. Dat zou een grote financiële en imagoschade betekenen voor betrokken partijen.

4.6 Advies

De woonsfeer en de leefbaarheid geven aanleiding tot ernstige zorg. Dat zal zich bij de maisonnettes van De Kolping in Meijhorst in tegenstelling tot de wijken De Gildekamp en De Voorstenkamp niet zozeer uiten in leegstand omdat naar sociale woningbouw met lage huren ook in de toekomst vraag zal blijven bestaan, maar in hoge beheerkosten en een (blijvend) hoge mutatiegraad.

Ingrijpen is dus beslist nodig. Er zal voor de wijk een lange termijn perspectief neergelegd moeten worden dat vertrouwen bij partijen doet herstellen en dat een kader vormt om de beheermaatregelen voor de korte termijn op af te stemmen.

Het advies voor de *lange termijn* is om een splitsing te maken naar de middellange respectievelijk zeer lange termijn. Voor de *middellange* termijn (tot 2010) wordt het *volkshuisvestingsscenario* geadviseerd: de woningen labelen en zorgen dat vooral de hogere woonlagen geleidelijk aan met andere doelgroepen dan de huidige oververtegenwoordigde groep jonge gezinnen volstromen. Voor de korte termijn wordt een *handhavingsscenario* geadviseerd, maar wel met een menselijk gezicht. Daar waar haalbaar en door bewonersvertegenwoordigers ondersteund zullen maatregelen uit het gemeenschapsscenario binnengesmokkeld moeten worden, om te voorkomen dat de beheeraanpak kwaad bloed zet en de woonsfeer nog verder in het negatieve schiet.

De sterke arm bouwt echter geen positieve gemeenschapszin op. Hiervoor zijn maatregelen uit het gemeenschapsscenario gevraagd, zoals bijvoorbeeld de zich reeds in plan bevindende multi-wonen actie en de matrix-methode om een netwerk te stimuleren. Een stap op weg om het

vertrouwen van de bewoners terug te winnen is de wijk een voortrekkersrol te geven op een bepaald gebied, bijvoorbeeld milieu. Zo kan in de Meijhorst een onderaards en gescheiden vuilnissysteem toegepast worden. Ze zouden dan de eersten in Nijmegen zijn met een bijna onzichtbaar afvalstelsel. Dat levert onmiskenbaar een positief imago effect op.

Voor de *zeer lange termijn* (2010-2025), dat wil zeggen zodra de restant boekwaarde het maar enigszins toelaat, wordt sloop-/nieuwbouw van het totale maisonnettebestand (al dan niet met hergebruik van het casco) geadviseerd. Het woonconcept van de gestapelde maisonnettes bovenop, een plint van garages en bergingen is nu al uit de tijd en dit kan in 2010 alleen nog maar erger zijn. Het beste is om daar zo snel mogelijk van af te komen en op die plaats een nieuw woonconcept te realiseren met een mix van woningtypen en in verschillende prijsklassen.

Wanneer dit advies overgenomen wordt is het van groot belang om naar de bewoners duidelijk te zijn over de vervroegde sloop, de terugkeermogelijkheden, het nieuwe huurprijsniveau en de mogelijkheden tot toewijzing van een woning in een andere buurt voor hun die toch al weg willen of die de nieuwe huur niet kunnen opbrengen.

Het advies betekent dus een forse herstructurering; niet nu meteen, maar op de (zeer) lange termijn. Bij een herstructureringsoperatie is de keuze van de juiste *schaal* belangrijk. De schaal van de wijk met de Kolping-maisonnettes is aan de kleine kant om uit de voeten te kunnen met herstructureringsprincipes zoals verevening tussen winst- respectievelijk verliesgevende projecten en doorstroming van bewoners naar een ander woningtype binnen de buurt. Zou men uitsluitend dit kleine gebied herstructureren dan komen er nauwelijks 'gouden randjes' vrij waar woningen in een hoge prijsklasse gebouwd kunnen worden. Het resultaat van verevening zal dan maar beperkt zijn.

Er is veel voor te zeggen om ook de wijk Aldenhof (of gedeelte daarvan) in de herstructureringsoperatie te betrekken. Een eerste in het oog springend voordeel is dat aan de waterpartij tussen de Kolpingmaisonnettes en de Aldenhof geweldige mogelijkheden ontstaan voor luxe woningbouw, waardoor een meer gedifferentieerde wijk ontstaat en er straks veel meer te verevenen is dan wanneer men uitsluitend in de goedkope en/of middencategorieën gaat bouwen. Een tweede voordeel is dat men het optreden van beheerproblemen in de maisonnettes in Aldenhof (die bijna identiek zijn als die in Meijhorst) vóór kan zijn.

Bij overnemen van het advies tot herstructurering van de wijk(en) op de (zeer) lange termijn voorziet het volgende stappenplan in een goede afwikkeling van zaken:

- grenzen van het herstructureringsgebied handig bepalen;
- herstructureringsplan maken;
- draagvlak voor plan verwerven;
- tijdsplanning en begroting vastleggen;
- communicatie naar (toekomstige) bewoners over de in het nieuwe plan beschikbare huisvestingsmogelijkheden, koop-/huurverdeling en prijsniveau's;
- planrealisatie.

Een proces zoals geschetst vereist een krachtige en gemandateerde projectorganisatie. Die hoeft echter niet van vandaag op morgen opgetuigd te zijn, daar kan stapsgewijs naar toe gegroeid worden. Het volgende en laatste hoofdstuk geeft voor dit groeiproces beknopt enkele aandachtspunten.

5 Hoe verder

Voor de drie wijken (De Gildenkamp, De Voorstenkamp en een deel van Meijhorst) zal komende tijd gewerkt moeten worden aan het tot stand brengen van een *gemeenschappelijke en uitvoeringsgerichte ontwikkelingsvisie*, waarin aangegeven wordt:

- voor welk korte termijn scenario gekozen wordt;
- voor welk lange termijn scenario gekozen wordt;
- hoe de keus voor het korte termijn scenario beïnvloed is door de keus voor het lange termijn scenario;
- hoe de scenario's vertaald zullen worden naar concrete maatregelen en projecten;
- wie verantwoordelijk is voor de planning en uitvoering van welke maatregel/welk project;
- hoe de afstemming van de invoering en monitoring van de maatregelen en projecten geregeld is.

In de volkshuisvestingssfeer zal de ontwikkelingsvisie concreet zijn over de omvang van de veranderingen in de totale woningvoorraad, de koop-/huurverhouding en de prijsdifferentiatie. En niet alleen dat, want dit totaalbeeld zal uitgewerkt zijn tot op het niveau van de complexen waar wat aan gaat veranderen. Zou men dat niet doen dan worden de financiële gevolgen per corporatie nooit op tijd duidelijk. De ontwikkelingsvisie is er juist op gericht de duidelijkheid over ieders inbreng zo snel mogelijk te krijgen en het daar met elkaar over eens te worden. Dat geldt ook voor de inbreng van de gemeente. De aanpak ook voor de inbreng van de gemeente. De aanpak van de buitenruimte bijvoorbeeld zal in concrete projecten gespecificeerd en begroot worden.

Voor het maken van de ontwikkelingsvisie hoeft nog geen projectorganisatie opgetuigd te worden. De huidige overlegvormen (zie par. 1.5) kunnen dit op zich nemen. Wanneer de ontwikkelingsvisie geaccepteerd is en een ingrijpend herstructureringsplan vereist, al een projectorganisatie in het leven geroepen moeten worden.

Tot slot nog een drietal aanbevelingen voor het opstellen van een ontwikkelingsvisie.

- Tracht geen verrekenmodel op te stellen tussen partijen, dit is een moeizame weg; in plaats daarvan kan beter gekocht, verkocht en geruild worden (dit geldt zowel voor grond als gebouwen).
- Laat bij herstructurering de corporaties het voortouw nemen, haal alleen projectontwikkelaars binnen als het echt niet anders kan; corporaties zullen de winsten op koopwoningenprojecten nodig hebben voor verevening van verliezen op huurwoningenprojecten.
- Breng in een plan dat wettelijk op inspraak- en bestemmingsplanwijzigingsprocedures vraagt, deze procedures onder in een onderling samenhangend project.

Bijlage I Lijst geïnterviewden

De Voorstenkamp en De Gildekamp

- Peter Kluver, Coördinator Projectbureau ISA
- Dick van Dalen, stadsbeheer
- Ronald Leenders, politienetwerker
- Hennie Peters, Woningstichting Nijmegen
- Joep Ratering, Woningstichting Nijmegen
- Ron van Swelm, Woningvereniging Kolping
- Frits Baghus, Woningbouwvereniging De Gezonde Woning
- Theo Heijnen, Woningstichting Mr ten Hagen
- Hennie Joosten, Tandem opbouwwerk
- Twan Theuws, Tandem jongerenwerk
- Carla de Boer, bewoonster
- Monique Fleuren, bewoonster
- Jan Jansen, bewoner
- Ben Jassens, bewoner

Meijhorst, Kolping maisonnettes

- Peter Kluver, Coördinator Projectbureau ISA
- Dick van Dalen, stadsbeheer
- Johan Gommers, politienetwerker
- Tine van den Berg, politienetwerker
- Gezien Wilgenhof, Woningvereniging Kolping
- Yilmaz Balikoç, Tandem
- Dave Essing, bewoner
- Marlon Geijs, bewoner
- Monika Bouwmans, bewoonster

Bijlage II Literatuurlijst

Strategisch Beleidsplan Lindenholt, opgesteld door KAW architecten in opdracht van het Samenwerkingsorgaan Nijmeegse Woningcorporaties, Groningen, mei 1995

Strategisch Beleidsplan Dukenburg, opgesteld door KAW architecten in opdracht van het Samenwerkingsorgaan Nijmeegse Woningcorporaties, Groningen, mei 1996

Wijkonderzoek 1994, Strategische Verkenning Wijkbeleid, Gemeente Nijmegen, november 1994

Veilige en Leefbare Wijken, over de integrale stadsdeelaanpak van de gemeente Nijmegen, Gemeente Nijmegen, september 1995

Nijmegen rijk aan groen, Gemeente Nijmegen, februari 1995

Statistisch Jaarbeeld 1997, Gemeente Nijmegen

Structuuronderzoek bewinkeling Dukenburg en Linhold, Gemeente Nijmegen, mei 1996

Meerjarenplan Groen, Gemeente Nijmegen, maart 1997

Wijkplan De Voorstenkamp/De Gildekamp, Gemeente Nijmegen, mei 1997

De geschiedenis van Lindenholt
Woningstichting Nijmegen, Enquêteresultaten van de bewonersenquête, december 1997

Investeren in wijkontwikkeling, synthesesrapport over eerste fase in 4 pilot-gemeenten, RIGO en DSP, Amsterdam september 1997

Karel Nieuwland Architecten b.v., Studie De Gildekamp, december 1994

WOP: de stad en wijken in evenwicht? Eerste rapportage wijkontwikkeling Deventer, RIGO en DSP, september 1997