

Bijlage 1 Quick scan inzet Woonfonds

1. Aanleiding

Bij het oprichten van het Woonfonds Bestaande Wijken in november 2023 heeft de gemeenteraad via de motie 'Begin met investeren in Wijchen-Zuid' gevraagd om te onderzoeken in welke wijken en kernen het fonds het beste ingezet kan worden. Deze quick scan is opgesteld om hier invulling aan te geven.

2. Quick scan

De quick scan beantwoordt de vraag: *In welke wijken, buurten of kernen verwachten we de grootste uitdagingen op het gebied van woonopgaven?*

De analyse is gebaseerd op openbare bronnen (o.a. CBS, Klimateffectatlas, Leefbaarometer, Gezondheidsmonitor GGD, Zicht op Wijken), data van woningcorporaties (o.a. bezit/voorraad en veerkrachtkarten) en gemeentelijke data over veiligheid, openbare orde en afvalproblematiek.

3. Onderzoeksopzet

Alle wijken en kernen van Wijchen zijn beoordeeld op de drie thema's binnen de woonopgaven:

1. *Toekomstbestendige en gevarieerde woningvoorraad:*
Indicatoren o.a. aandeel goedkope woningen, woningtypologie, energielabels, bebouwingsdichtheid
2. *Verduurzaming en klimaatbestendige woonomgeving*
Indicatoren o.a. verharding, groen, hittestress, wateroverlast, verdroging
3. *Leefbaarheid en woon- en leefkwaliteit*
Indicatoren o.a. eenzaamheid, gezondheid, overlast, veiligheid, sociale spanningen

4. Resultaten

Op basis van de analyse (zie bijlage tabel) springen drie gebieden eruit:

1. Achterlo (delen van Homberg, Heilige Stoel, Kraaijenberg)
2. Noord (rond Buizerdstraat-Passeweg en Watersnipstraat-Zwanensingel)
3. Wijchen-Zuid (rond voorzieningenhart: Diepvoorde, Hoogmeer, Huissteden en Elstrand)

5. Toetsing

Deze drie buurten hebben we nader beschouwd. We hebben het beeld uit systeem informatie onderbouwd met bevindingen van beleidsafdelingen, maar ook uit straat informatie, afkomstig van wijkprofessionals (waaronder de wijkagent, woningconsulent, wijkbeheerder en toezichthouder) die hier actief zijn.

Wat speelt er in Achterlo en Wijchen-Noord?

In Achterlo (Homberg/Heilige Stoel) en Wijchen-Noord zijn er zeker aandachtspunten. Talis heeft veel bezit in deze buurten. De buurten zijn vrij eenzijdig van opzet, met veel van dezelfde woningtypen.

Deze buurten zijn kwetsbaar voor hitte. En met name Watersnipstraat-Zwanensingel e.o. staat bekend als aanzienlijk versteend (veel verharding). Gelukkig is de afstand tot koele plekken (zoals groen) overal gunstig. Wel is Wijchen Noord relatief kwetsbaar voor verdroging in extreem droge zomers. In Wijchen Noord en Heilige Stoel/Kraaijenberg is weinig natuur en biodiversiteit aanwezig.

Voor wat betreft leefbaarheid zie je dat het vaak om delen van de buurten (soms slechts een straat) gaat waar problematiek speelt. Deze kenmerkt zich door psychisch kwetsbare bewoners, voornamelijk alleenstaande of jonge starters in flatjes en gezinnen en

alleenstaande moeders in gezinswoningen. In deze buurten zie je ook veel mensen met een lage sociaal economische status.

Inwoners ervaren hun gezondheid beduidend minder goed dan elders in Wijchen. Ook zien we in deze buurten meer ernstige eenzaamheid onder inwoners dan elders in Wijchen. Daarbij zijn er vooral in Homberg veel bewoners die laag scoren op veerkracht. Veerkracht (hoe goed kan een mens omgaan met tegenslag) is ook een belangrijke indicator van gezondheid.

In Homberg is het aantal geweldsmisdrijven hoger dan gemiddeld, en in Kraaijenberg is het aandeel huishoudens in de bijstand iets groter. Ook in Wijchen-Noord zijn er iets meer huishoudens onder het sociaal minimum.

Maar bij nadere analyse blijkt dat deze wijken slechts beperkt afwijken van het gemeentelijk gemiddelde. De leefbaarheid is iets lager, maar niet zorgwekkend. Criminaliteit is vaak lager dan gemiddeld, en er is geen sprake van een duidelijke opstapeling van aandachtspunten. De sociale cohesie is relatief goed, en de fysieke omgeving scoort niet extreem negatief.

Waarom Wijchen-Zuid er echt uitspringt

In Diepvoorde, Hoogmeer, Huissteden en Elsland is het beeld anders dan in Achterlo en Wijchen-Noord. Kenmerkend voor de buurten in Wijchen-Zuid is een cumulatie van aandachtspunten, die sterker is dan elders in Wijchen:

- Financiële zorgen: veel huishoudens leven van een laag inkomen of bijstand.
- Gezondheid en welzijn: bewoners ervaren meer stress, psychische klachten en een slechtere gezondheid.
- Sociale problematiek: eenzaamheid, beperkte sociale cohesie en weinig vrijwilligerswerk.
- Woningvoorraad: lage WOZ-waarden, veel sociale huurwoningen, matige woningkwaliteit.
- Openbare ruimte: stenige openbare ruimte, weinig groen in de directe woonomgeving, overlast parkeren en verkeer.
- Veiligheid: meer overlast, geluidshinder en criminaliteit.
- Jeugdproblematiek: meer jongeren met jeugdzorg, onderwijsachterstand en Halt-verwijzingen.

Deze signalen komen niet alleen uit cijfers, maar worden ook bevestigd door professionals in de wijk, van woningcorporatie tot wijkagent. Zij zien dagelijks hoe bewoners worstelen met hun leefomgeving en hoe de situatie zonder ingrijpen verder kan verslechteren.

Het Strategisch Kompas Wijchen 2035 benadrukt hoe belangrijk het is om te investeren in sterke wijken, meer groen en plannen die passen bij de buurt, met speciale aandacht voor Hart van Zuid.

6. Conclusie: de keuze om eerst te investeren in Wijchen-Zuid

Op basis van deze inzichten is het voorstel helder: we willen starten met investeren in Wijchen-Zuid; in Diepvoorde en omgeving. Hier leveren investeringen het meeste maatschappelijk rendement op. En hier kunnen we met gerichte maatregelen het meeste verschil maken. Door investeringen in de openbare ruimte ontstaat er een groene aantrekkelijk plek voor de inwoners om te verblijven, spelen en ontmoeten. Ook zal het gevoel van veiligheid hierdoor toenemen.

De inzet van het Woonfonds, gecombineerd met cofinanciering vanuit de provincie, biedt kansen om zowel de fysieke als sociale leefomgeving te verbeteren.

De aanpak in Diepvoorde en omgeving kan bovendien als voorbeeld dienen voor andere wijken binnen Wijchen. Zo bouwen we aan vitale, toekomstbestendige buurten – met perspectief voor bewoners van de meest kwetsbare wijken en buurten.

Bijlage: tabel

Bijlage: tabel	Woningvoorraad					Openbare ruimte					Leefbaarheid								
	sociale huurwoningen concentratie bezit woningcorporaties	goedkope woningen concentratie WOZ-waarde <€250.000	verduurzaming woningen labels EFG > Wijchens gemiddelde	mate van stedelijkheid sterk stedelijke buurten	groen blauwe woonomgeving indicator onder NL gemiddelde	groen blauwe woonomgeving Natuurpunten zeer laag	klimaatverandering gevoelstemp. zomerse dag >12gr	klimaatverandering stedelijk hitte eiland effect (>1,4gr/d)	klimaatverandering afstand tot koelte >100m	klimaatverandering verkoelend effect groen-water (<1,6gr/d)	leefbarometer algemeen zwak/voldoende score WOON	leefbarometer algemeen negatieve afwijking t.o.v. NL	score samenhang	overlast&onveiligheid score negatief	kwetsbare bewoners concentratie meer dan gemiddeld	gezondheid ervaren gezondheid < Wijchens gemiddelde	gezondheid ernstige eenzaamheid > Wijchens gemid.	veerkracht lage veerkracht > Wijchens gemid.	veerkracht toename kwetsbare bewoners, weinig veerkracht en vrij veel problemen
NOORD																			
Homborg																			
Heilige Stoel																			
Kraaijenberg																			
Buizerdstr-Passeweg e.o.																			
Watersnipstr-Zwanensingel e.o.																			
Kraanvogelstraat e.o.																			
Kwartelstr-Nachttegaalstr e.o.																			
Veenhof																			
Woezik-Saltshof																			
Hofsedam (Weegbree-Elzenweg e.o.)																			
MIDDEN																			
De Valendries																			
De Uilenboom																			
Centrum																			
Aalsburg																			
Blauwe Hof																			
ZUID																			
Diepvoorde																			
Hoogmeer																			
Huissteden																			
Eisland																			
De Ververt																			
Abersland																			
De Weertjes																			
Kronenland																			
De Lingert-Diemewei																			
Huurlingsdam																			
DORPEN																			
Alverna																			
Balgoij																			
Niftrik																			
Hernen																			
Batenburg																			
Bergharen																			