

RAPPORTAGE VEERKRACHT

GEMEENTE RHEDEN

In.Fact.Research

VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING
CIRCUSVIS

Inhoud

Veerkracht gemeente Rheden

I. Inleiding

II. Onderzoek ‘Veerkracht in het corporatiebezit’
- Landelijke trend samenstelling huurderspopulatie
- Landelijke trend ontwikkeling leefbaarheid

III. QuickScan Veerkracht Gemeente Rheden
- Aandeel corporatiebezit
- Kwetsbare groepen
- Overlast en onveiligheid
- Veerkracht

IV. Reflectie van de onderzoekers
- Beoordeling
- Mogelijke interventies

V. Resultaten werkcolleges
- Beleid in beeld
- Vertaling naar de praktijk
- Samenhang gebiedsniveau en gemeenteniveau

VI. Over ons
- Data verrijkt



Inleiding

Analyse op gemeentelijk niveau

Woningcorporaties hebben als een van de belangrijkste doelstellingen het organiseren van een ‘prettig thuis’ voor huurders. Daarbij draait het om veilig wonen in een vertrouwde omgeving. Dat vraagt om wijken en buurten met voldoende veerkracht om gebeurtenissen die een ‘prettig thuis’ kunnen verstoren op te kunnen vangen. Door verschillende oorzaken staat de veerkracht van een toenemend aantal corporatiewijken wijken onder druk.

Eind 2018 is in opdracht van Aedes het onderzoek naar kwetsbare wijken (‘Veerkracht in het corporatiebezit’) door Kees Leidelmeijer, Johan van Iersel (In.Fact.Research) en Jeroen Frissen (Circusvis) uitgevoerd. In dit onderzoek is op basis van landelijk beschikbare data aangetoond dat er een toenemende instroom is van kwetsbare groepen in corporatiewoningen, dat zich dit in het bijzonder voordoet in buurten met een hoog aandeel corporatiebezit en dat tegelijkertijd de overlast in deze buurten toe- en de leefbaarheid afneemt.

Het onderzoek is inmiddels geüpdatet (tot en met data 2018) op basis van de meest recente gegevens uit onder andere het WoON, de Leefbaarometer en de WoonZorgwijzer. Zowel het oorspronkelijke onderzoek als de update hebben bruikbare resultaten opgeleverd voor woningcorporaties, zorgpartijen en gemeenten. Het geeft immers aan in welke mate er in een buurt (al) sprake is van leefbaarheidsproblemen, of er een toenemende instroom is van kwetsbare groepen en hoe die leefbaarheidsproblemen zich ontwikkelen. Deze gegevens zijn een goede indicator of een buurt meer/andere aandacht vraagt. Of andersom, dat het beleid van de in die buurt werkzame partijen juist effectief is.

Een van de belangrijkste conclusies uit het onderzoek is dat de situatie lokaal sterk kan verschillen. Analyses op gemeentelijk niveau leren dat er zowel gebieden zijn waar alle seinen op rood staan, als gebieden waar het – ook bij een toename van kwetsbare groepen - juist heel goed gaat. In deze QuickScan laten we in vogelvlucht zien hoe de landelijke uitkomsten vorm krijgen in uw werkgebied. Dat doen we op basis van dezelfde gegevens die ten grondslag lagen aan de landelijke uitkomsten in het Aedes-rapport. Bronnen zijn de CBS-microdata, de WoonZorgwijzer en de Leefbaarometer.

In het eerste hoofdstuk worden de resultaten uit het landelijk onderzoek nader toegelicht. In het tweede hoofdstuk worden de status van en ontwikkelingen in het eigen werkgebied in beeld gebracht. De onderzoekers reflecteren op deze uitkomsten in het derde hoofdstuk. Daarbij doen zij ook suggesties voor mogelijke interventies en eventuele vervolgacties. Tot slot een nadere kennismaking met de onderzoekers.



VEERKRACHT IN HET CORPORATIEBEZIT

Onderzoek ‘Veerkracht in het corporatiebezit’

Landelijke trend samenstelling huurderspopulatie

Concentratie laagste inkomens in sociale huur

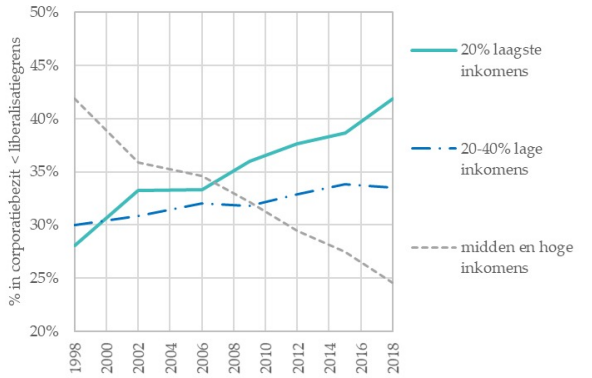
De in het onderzoek “Veerkracht in het corporatiebezit” beschreven trends blijken na 2016 onverminderd door te zetten. De laatste twee jaar is de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector verder toegenomen. Een groot aandeel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Deze bewoners hebben genoeg te stellen met hun eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen.

Samenstelling populatie sociale huur is veranderd

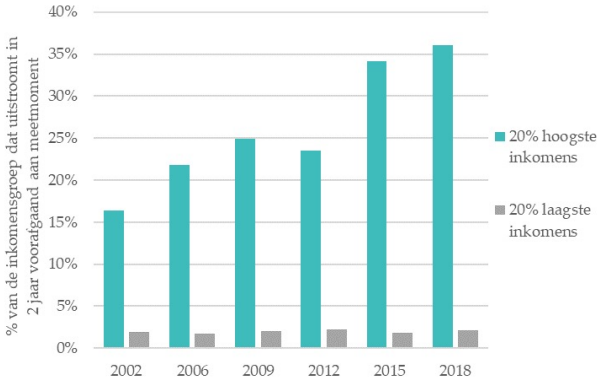
De concentratie van kwetsbare groepen en toenemende problemen rond overlast en onveiligheid zijn het sterkst zichtbaar in wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat. Daar zijn de goedkoopste woningen te vinden en is de mutatiegraad het hoogst. Daar is (dus) ook de instroom van kwetsbare groepen het grootst. Bewoners die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens maken een steeds groter deel uit van de populatie huurders van een corporatiewoning. Dit aandeel is tussen 2015 en 2018 met bijna 5 procentpunt gestegen, wat een versnelling van de trend betekent ten opzichte van de periode 2009-2015 (zie Figuur 1-1).

Ook omdat hogere inkomens vertrekken

Daarnaast is er in deze wijken een grotere uitstroom van hogere inkomens en een verminderde instroom van meer kansrijke huishoudens. De toename ontstaat ook doordat de laagste inkomens vrijwel niet uitstromen uit de sociale huursector terwijl de hogere inkomens dat wel doen (Figuur 1-2). Die uitstroom is deels ‘gepusht’ (bijvoorbeeld door inkomensafhankelijke huurverhogingen) en deels vrijwillig (omdat zij toe zijn aan een volgende stap in de wooncarrière). En hoe meer plek de hoge inkomens maken, hoe meer ruimte er komt voor de laagste inkomens. Op die manier versterken selectieve instroom en uitstroom elkaar bij het ontstaan van een toenemende concentratie van laagste inkomens in de sociale huursector.



Figuur 1-1 Ontwikkeling van inkomensgroepen in corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens



Figuur 1-2 Ontwikkeling uitstroom van hoogste en laagste inkomens uit corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens

Veerkracht in het corporatiebezit

Landelijke trend ontwikkeling leefbaarheid

Ontwikkeling ervaren veiligheid

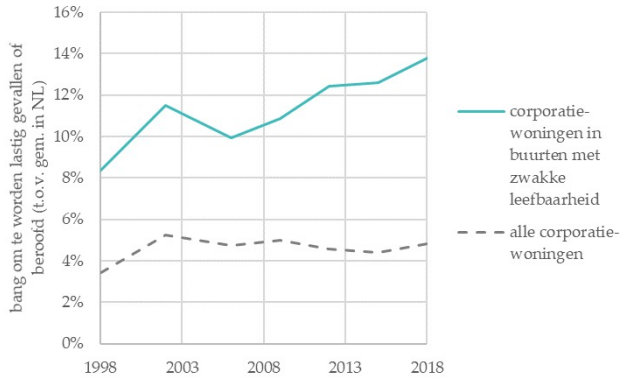
De veranderende samenstelling van de populatie van sociale huurwoningen gaat samen met, en veroorzaakt mede, een toenemende overlast. Het aandeel mensen dat aangeeft vaak overlast te hebben van de directe buren ligt in Nederland rond de 5 á 6 procent en is betrekkelijk constant in de tijd. Onder de bewoners van sociale huurwoningen lag dat altijd al hoger. In de wijken met een zwakke of onvoldoende leefbaarheid hadden in 1998 bijna twee keer zoveel bewoners van sociale huurwoningen vaak overlast van de directe buren als gemiddeld in Nederland. In 2015 was dat bijna drie keer zoveel.

In zwakke buurten voelen bewoners zich vaker onveilig

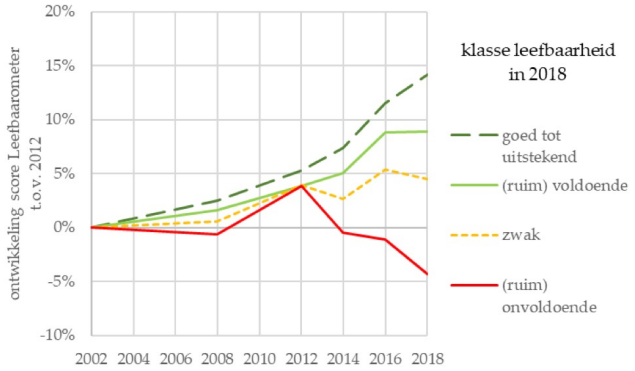
In wijken met een mindere leefbaarheid is ook een toenemend gevoel van onveiligheid (Figuur 1-3). In die wijken zijn de bewoners van corporatiewoningen in toenemende mate bang om te worden lastiggevallen of beroofd. Als naar de bewoners van alle corporatiewoningen wordt gekeken, blijft het verschil met gemiddeld Nederland min of meer constant. Er is dus in het bijzonder in de mindere wijken sprake van een toenemende (ervaren) onveiligheid. Daarbuiten ervaren bewoners van corporatiewoningen wel meer onveiligheid dan gemiddeld in Nederland het geval is, maar dit neemt niet structureel toe.

Zwakke buurten worden zwakker

Zowel de toename van kwetsbare bewoners als de toename van problemen doen zich het sterkst voor in gebieden waar de leefbaarheid onvoldoende of zwak is. Het is echter goed om te bedenken dat het totale aandeel sociale huurwoningen dat in een gebied staat met een onvoldoende tot zwakke leefbaarheid, zoals gemeten met de Leefbaarometer, in de tijd is afgenomen. Het is echter in de resterende gebieden met een mindere leefbaarheid waar de problemen zich concentreren en waar ze verder toenemen. Dit is ook terug te zien in Figuur 1-4. De resterende gebieden met een mindere leefbaarheid ontwikkelen zich minder gunstig dan gebieden met een betere leefbaarheid.



Figuur 1-3 Ontwikkeling ervaren veiligheid door bewoners van sociale huur in wijken met een mindere leefbaarheid en in alle corporatiewoningen



Figuur 1-4 Ontwikkeling van de leefbaarheid, naar het niveau van leefbaarheid in 2018



QUICKSCAN VEERKRACHT

GEMEENTE RHEDEN

Rheden

Aandeel corporatiebezit

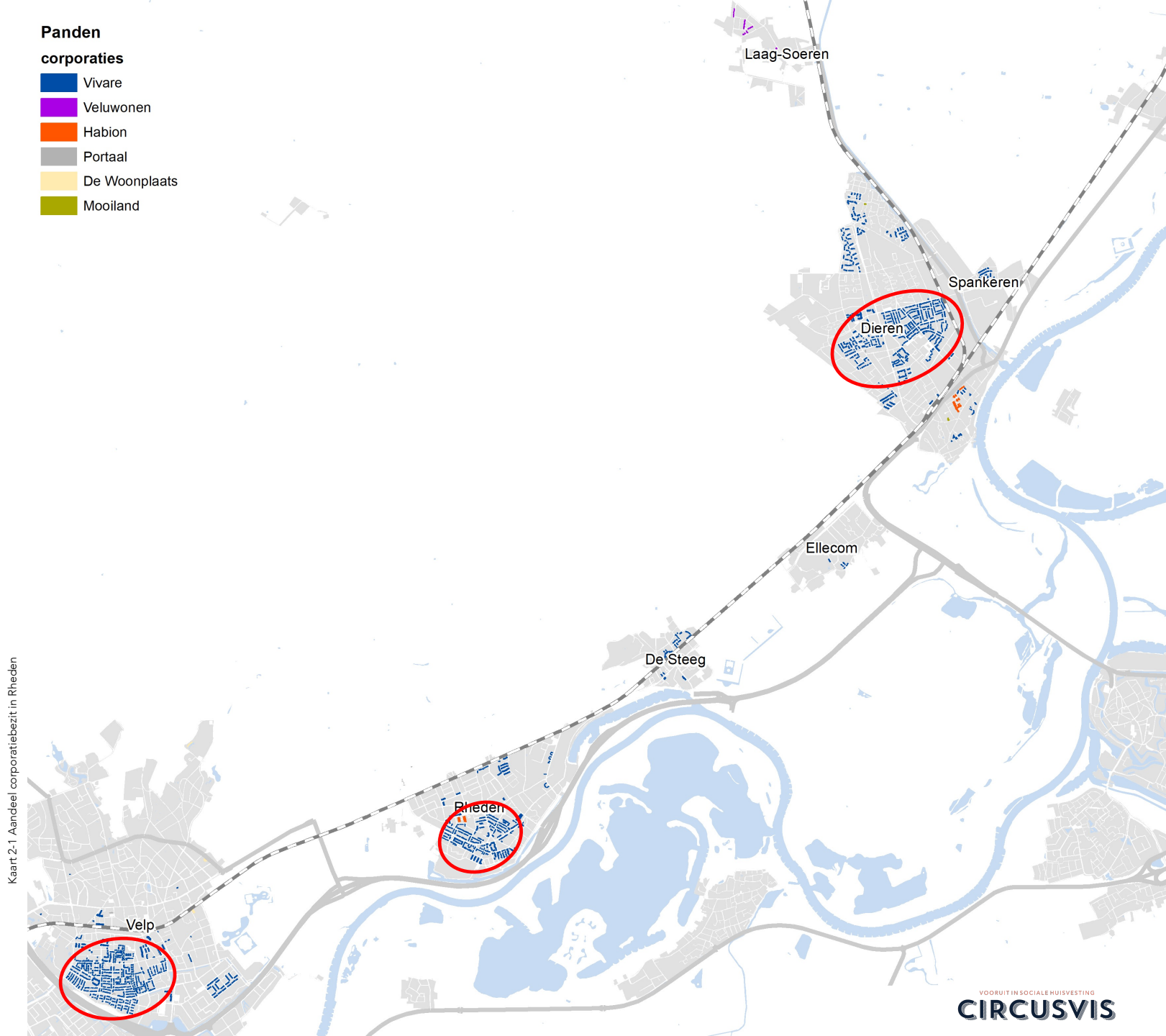
De constatering in het landelijk onderzoek dat de verschillen toenemen, heeft in het bijzonder betrekking op het verschil tussen buurten met veel en buurten met weinig corporatiebezit. In de buurten met veel corporatiebezit is er een toenemend aandeel kwetsbare bewoners én toenemende problematiek op het gebied van overlast en onveiligheid. In de buurten met weinig corporatiebezit juist niet.

In de gemeente Rheden is het aandeel corporatiebezit met 29,6% van de totale woningvoorraad ongeveer gelijk aan het gemiddelde in Nederland (29,4%). In kaart 2-1 is weergegeven waar de corporatiewoningen staan. In zowel de kernen Velp, Rheden als Dieren zijn er gebieden met een behoorlijk aantal corporatiewoningen.

In de kernen De Steeg, Ellecom, en Laag Soeren is het aandeel corporatiebezit beperkt.

Vivare is de corporatie met veruit de meeste woningen in de gemeente Rheden . Het aandeel van Vivare ligt op circa 98% van het corporatiebezit. Vivare heeft bezit in alle kernen in de gemeente Rheden , behalve in Laag Soeren.

Veluwonen is de enige corporatie met bezit in Laag-Soeren. Habion heeft enkele panden in de kernen Rheden en Dieren. Mooiland heeft enkele panden in de kern Dieren en corporaties De Woonplaats en Portaal hebben enkele panden in de kern Velp.



Kaart 2-1 Aandeel corporatiebezit in Rheden

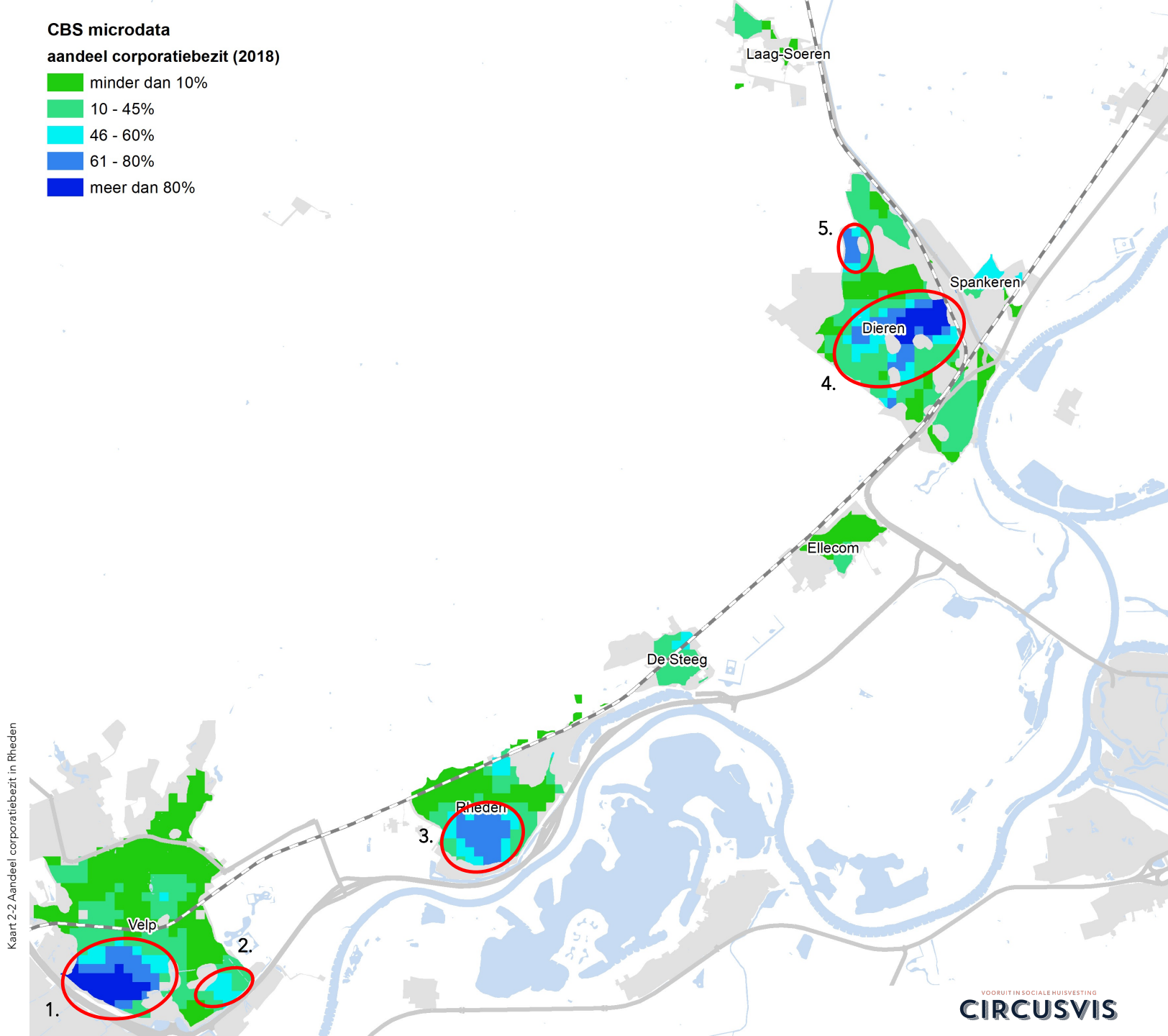
Rheden

Aandeel corporatiebezit

Rondom de buurten waar veel corporatiewoningen staan, is een rode cirkel geplaatst. Naast de drie grote concentraties in de kernen Velp, Dieren en Rheden zijn er ook nog twee extra gebieden gemarkeerd. Eén in Velp en één in Dieren. In de hierna volgende kaarten wordt aandacht gevraagd voor deze gebieden in het bijzonder.

Het gaat om de volgende gebieden:

1. Velp - beneden spoorlijn (overwegend rijwoningen, maar ook appartementen; diverse bouwperioden, inclusief recent gebouwde woningen (2015-2020).
2. Velp - ten zuiden van Reigerstraat (kleiner gebied met 64% meergezinswoningen; bouwperiode: 1964-1974)
3. Rheden - gevarieerde woningtypes, waarvan 32% meergezinswoningen; diverse bouwperiodes; relatief veel vroeg-naoorlogs, maar ook jaren '90 en 10% uit 2012.
4. Dieren - Het grote gebied met corporatiewoningen in Dieren bestaat uit twee deelgebieden:
    - Dieren-Noord boven de spoorlijn (voornamelijk eengezinswoningen uit uiteenlopende bouwperiodes, relatief veel vooroorlogs en vroeg-naoorlogs)
    - Dieren-West boven de spoorlijn (tweederde eengezinswoningen; relatief veel woningen uit jaren '60 en '70).
5. Dieren - Het kleinere gebied in Dieren-West betreft de Domeinlaan/ Beverodelaan (rijwoningen in woonerfverkaveling; bouwjaar 1972).

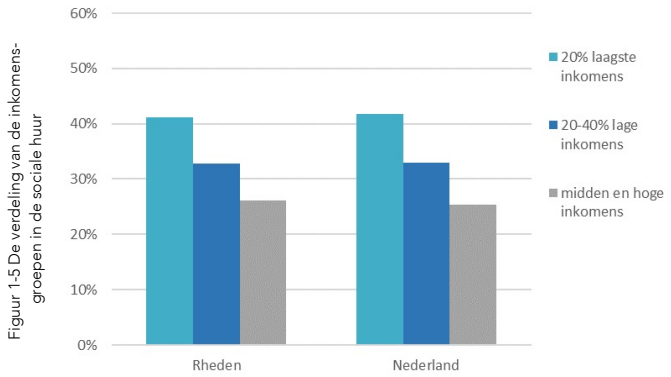


Kaart 2.2 Aandeel corporatiebezit in Rheden

Rheden

Aandeel kwetsbare groepen

De landelijke trend van een veranderende samenstelling van de huurderspopulatie is ook in de gemeente Rheden zichtbaar. Groepen die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens maken een groot deel uit van de sociale huur. Het aandeel laagste inkomens in de sociale huur is in de gemeente Rheden vergelijkbaar met het gemiddelde in Nederland (Fig. 1-5).



Figuur 1-5 De verdeling van de inkomens-groepen in de sociale huur

De ruimtelijke verdeling van de kwetsbare bewoners in de gemeente Rheden is weergegeven in Kaart 2-3. In het algemeen is het aandeel kwetsbare bewoners in de gemeente Rheden groter in buurten met veel corporatiewoningen (de omcirkelde gebieden) dan in buurten waar weinig corporatiewoningen staan. Alleen in het kleine noordelijke gebiedje in Dieren-West, woont een lager dan gemiddeld aandeel kwetsbare bewoners. Concentraties met 'bijzonder veel' kwetsbare bewoners komen niet voor in de gemeente Rheden .

Vooral in Velp is er een scherpe tweedeling tussen de gebieden met en zonder corporatiewoningen. In Velp-Noord boven de spoorlijn en in het oostelijke deel van Velp-Zuid beneden de spoorlijn wonen vrijwel geen kwetsbare bewoners. Dat geldt ook voor De Steeg, Ellecom en Spankeren.

WoonZorgwijzer, CBS Microdata

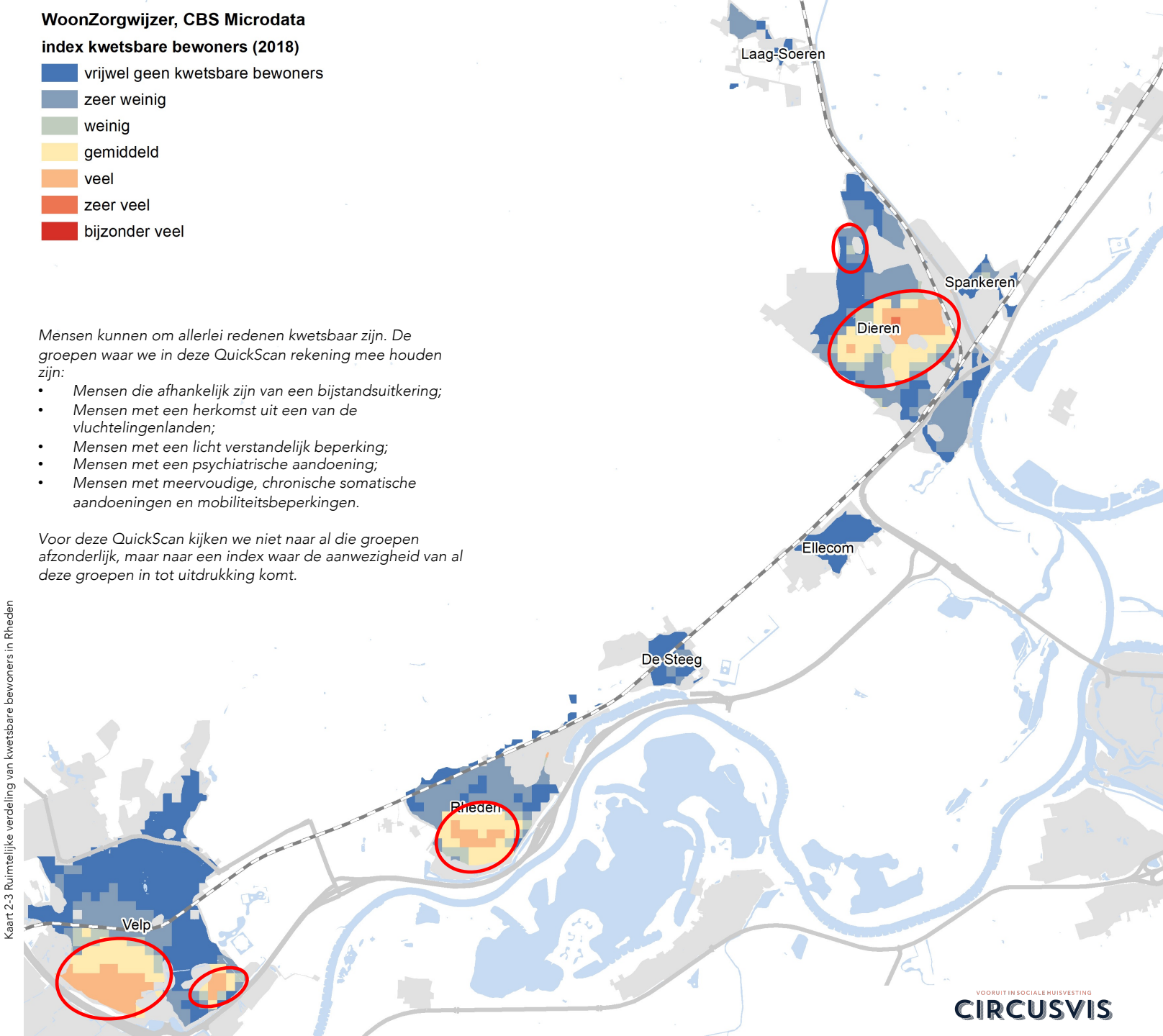
index kwetsbare bewoners (2018)

- vrijwel geen kwetsbare bewoners
- zeer weinig
- weinig
- gemiddeld
- veel
- zeer veel
- bijzonder veel

Mensen kunnen om allerlei redenen kwetsbaar zijn. De groepen waar we in deze QuickScan rekening mee houden zijn:

- *Mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering;*
- *Mensen met een herkomst uit een van de vluchtelingenlanden;*
- *Mensen met een licht verstandelijk beperking;*
- *Mensen met een psychiatrische aandoening;*
- *Mensen met meervoudige, chronische somatische aandoeningen en mobiliteitsbeperkingen.*

Voor deze QuickScan kijken we niet naar al die groepen afzonderlijk, maar naar een index waar de aanwezigheid van al deze groepen in tot uitdrukking komt.



Kaart 2-3 Ruimtelijke verdeling van kwetsbare bewoners in Rheden

Rheden

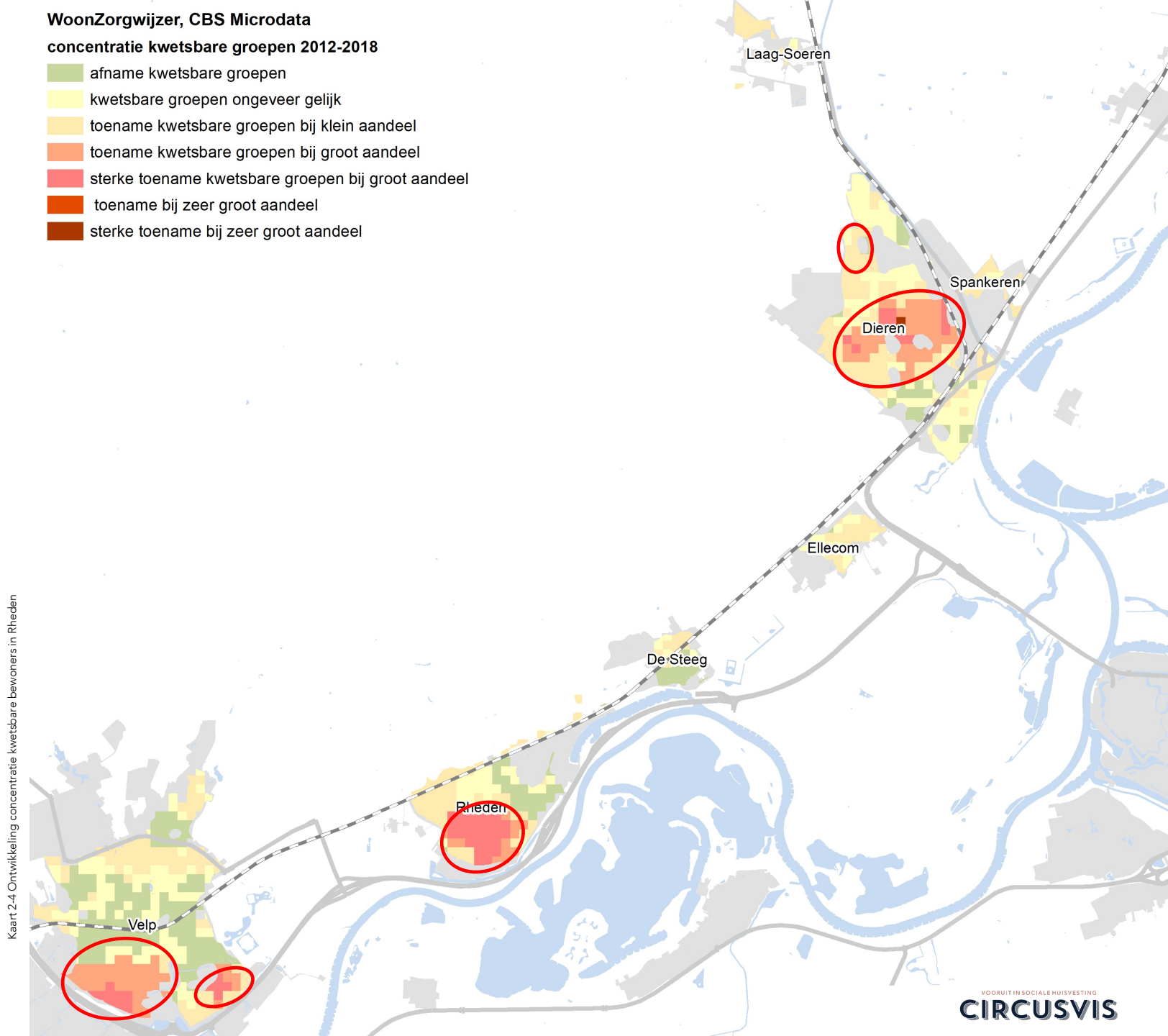
Ontwikkeling kwetsbare groepen

In Kaart 2-4 kan worden gezien dat in de omcirkelde corporatiegebieden waar het aandeel kwetsbare bewoners al hoog was, hun aandeel in de periode 2012-2018 verder is toegenomen. Dat geldt voor alle onderscheiden groepen (psychiatrie, LVB, mensen zonder werk, mensen met meervoudige somatische aandoeningen en mensen afkomstig uit vluchtelingenlanden (statushouders).

Naast de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners in de corporatiebuurten in de gemeente Rheden is te zien dat er in delen van de gemeente Rheden een verdere afname is geweest van kwetsbare groepen (olijfgroen in de kaart). Deze gebieden zijn vooral te vinden in de kernen Velp, Rheden en De Steeg. In Velp gaat het niet alleen om Velp-Noord, maar ook om de zone net ten zuiden van de spoorlijn, maar buiten de gebieden waar de corporatiewoningen staan.

Er zijn ook buiten de corporatiebuurten – zoals in Velp-Noord - kleinere gebieden te vinden waar het aandeel kwetsbare bewoners eveneens is toegenomen. Dat betreft gemiddeld genomen echter kleine toenames die niet hebben geleid tot een groot aandeel kwetsbare bewoners in die gebieden.

De toename van kwetsbare groepen vooral heeft plaatsgevonden in de gebieden met de hoogste concentratie kwetsbare bewoners. De afname van kwetsbare bewoners deed zich vooral voor in gebieden waar al weinig kwetsbare bewoners zijn. Dat heeft per saldo geleid tot een toename van de verschillen in de gemeente Rheden .



Kaart 2-4 Ontwikkeling concentratie kwetsbare bewoners in Rheden

Rheden

Score overlast en onveiligheid

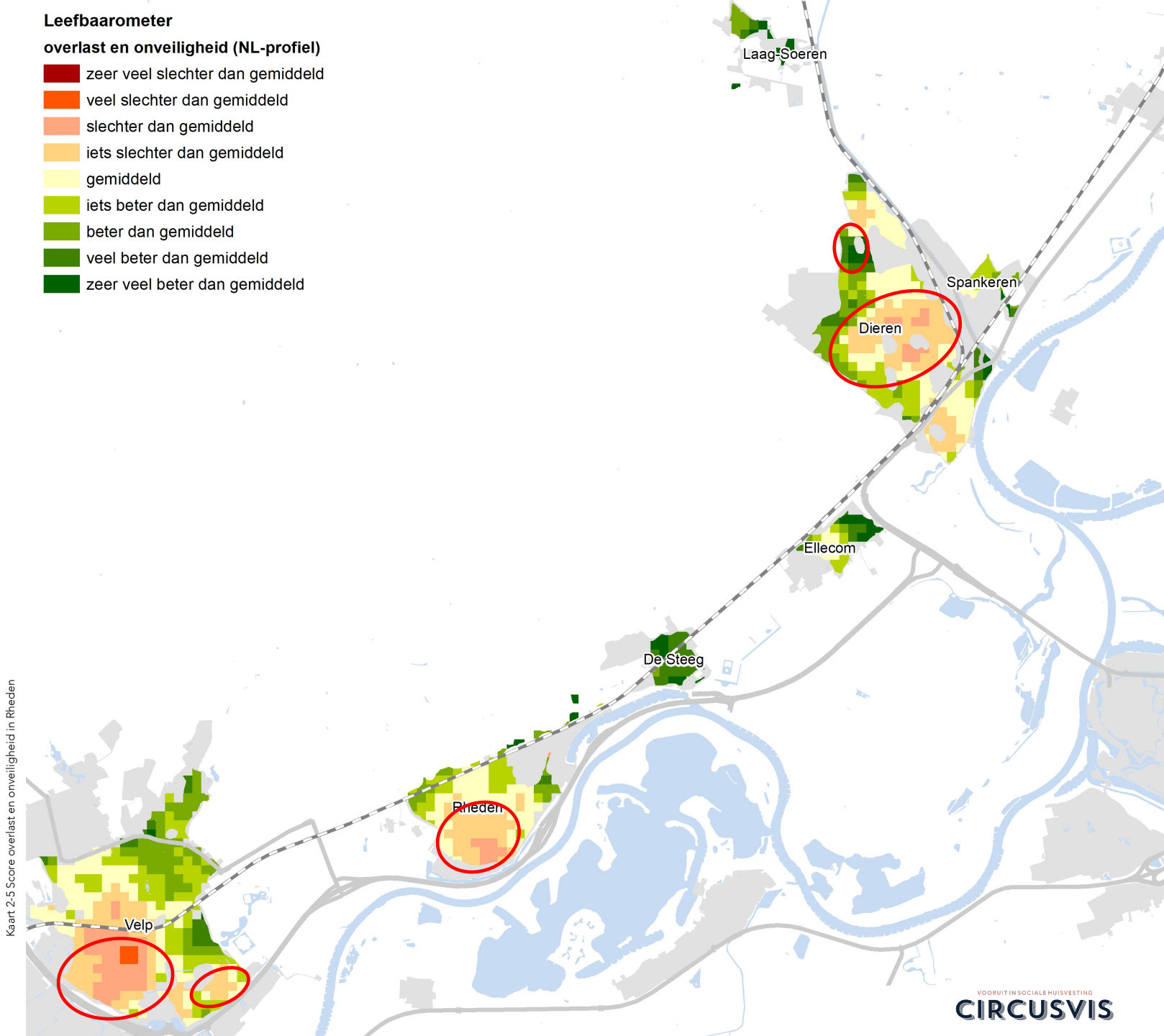
De gebieden met de ongunstigste scores op de dimensie overlast en onveiligheid van de Leefbaarometer zijn weergegeven in Kaart 2-5. De gemiddelden in de gemeente Rheden zijn weergegeven ten opzichte van het gemiddelde in Nederland.

De problemen rond overlast en onveiligheid concentreren zich overwegend in de omcirkelde corporatiegebieden in de gemeente Rheden. Daarnaast is er ook in Velp-Noord rond de winkelstraat sprake van enige overlast, evenals in het gebied rond het Carolinapark in Dieren-Zuid.

In het winkelgebied in Velp en ook rond het Carolinapark in Dieren gaat het om buurten waar het aandeel kwetsbare bewoners beperkt is. De aard van de overlast bestaat hier waarschijnlijk niet (alleen) uit woonoverlast, maar ook uit overlast die normaal is in gebieden waar wordt gewinkeld en gerecreëerd. Daar zijn we in het kader van deze analyses minder in geïnteresseerd.

In het noordelijke deel van Dieren-West, waar wel veel corporatie-woningen staan, is de situatie rond overlast en onveiligheid juist gunstig (en zelfs beter dan gemiddeld in de gemeente Rheden). Dat correspondeert met het beperkte aandeel kwetsbare bewoners in dat gebied.

Het corporatiegebied met de ongunstigste score is te vinden in Velp-Zuid. Dat is het gebied net ten zuiden van het winkelcentrum. Hier komen woonoverlast en overlast in winkelgebieden vermoedelijk samen.

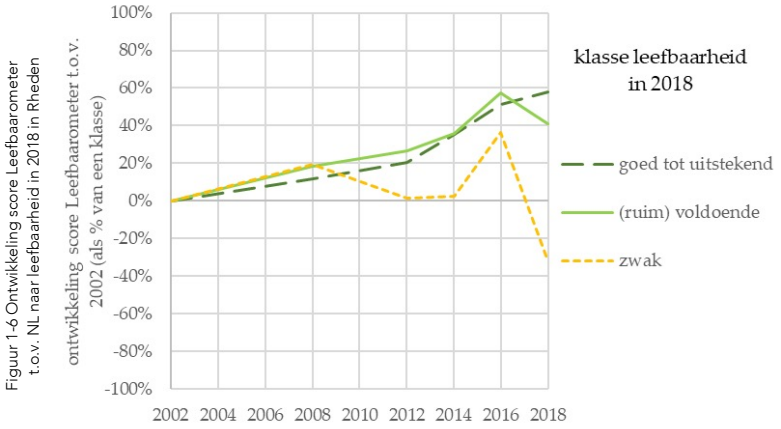


Kaart 2-5 Score overlast en onveiligheid in Rheden

Rheden

Ontwikkeling overlast en onveiligheid

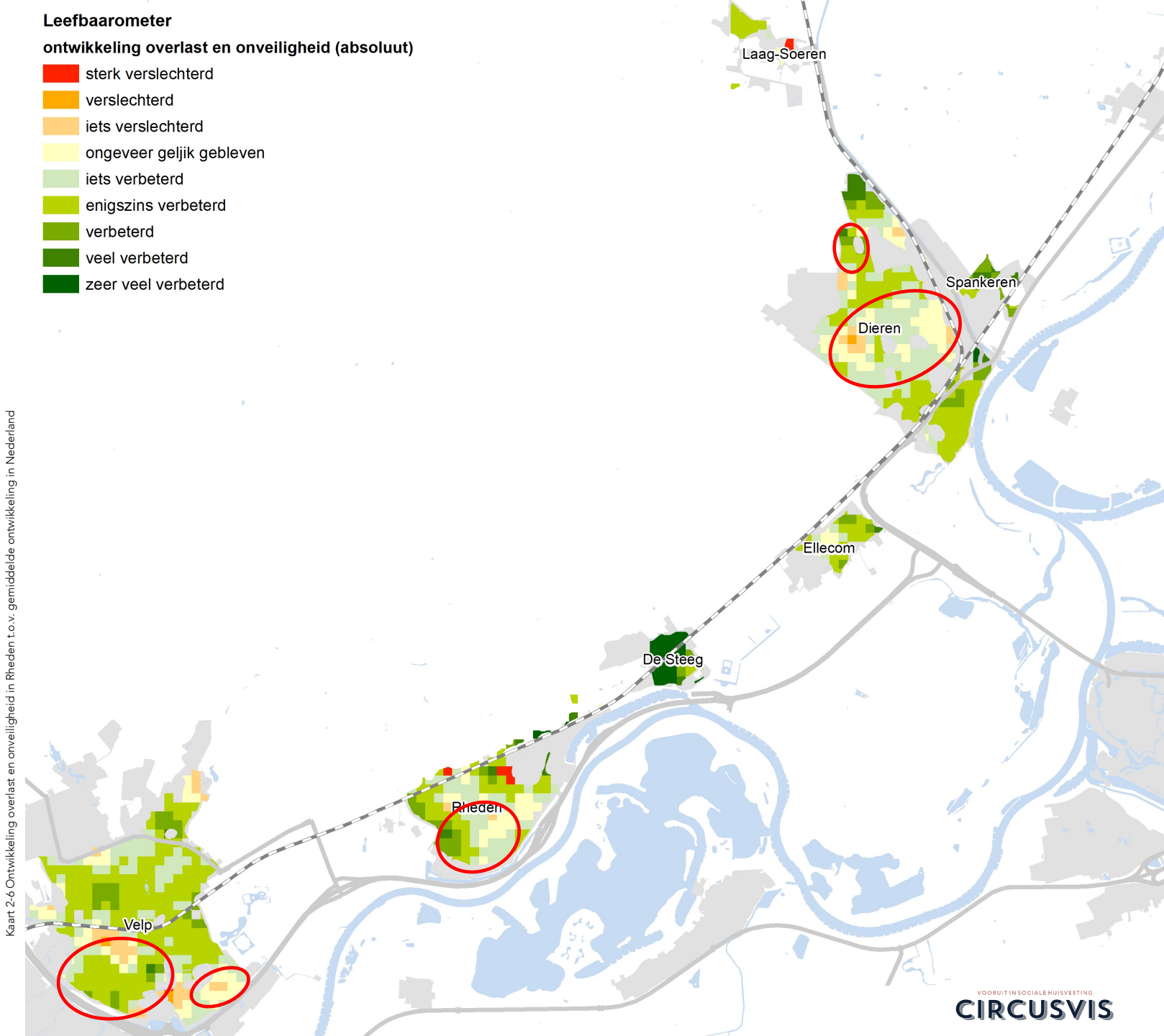
De ontwikkeling van de leefbaarheid in de gemeente Rheden is tussen 2012 en 2018 in absolute zin gunstig geweest. In de meeste gebieden zijn overlast en onveiligheid verbeterd. Dat geldt vooral de gebieden met een goede tot uitstekende leefbaarheid, maar tot 2016 ook de gebieden met een zwakkere leefbaarheid (Figuur 1-6). Tussen 2016 en 2018 is er wel sprake van een verdere verslechtering in deze toch al wat zwakkere gebieden. Ook in de 'voldoende' gebieden is er na 2016 een verslechtering te zien.



Figuur 1-6 Ontwikkeling score Leefbaarometer t.o.v. NL naar leefbaarheid in 2018 in Rheden

Het is van belang op te merken dat de leefbaarheid in de gemeente Rheden over het algemeen vrij gunstig is. Gebieden met een onvoldoende leefbaarheid kwamen er anno 2018 niet voor. De gebieden met een zwakke leefbaarheid zijn alleen in Dieren te vinden. In Velp-Zuid geldt de leefbaarheid volgens de Leefbaarometer nog als 'voldoende'.

De gunstige ontwikkeling van overlast en onveiligheid die in figuur 1-6 is getoond, zien we in de meeste corporatiegebieden terug. Alleen in Dieren, een deel van Velp-Zuid en in Velp ten zuiden van Reigerstraat zijn de ontwikkelingen in absolute zin ongunstig.



Kaart 2-6 Ontwikkeling overlast en onveiligheid in Rheden t.o.v. gemiddelde ontwikkeling in Nederland

Rheden

Ontwikkeling overlast en onveiligheid

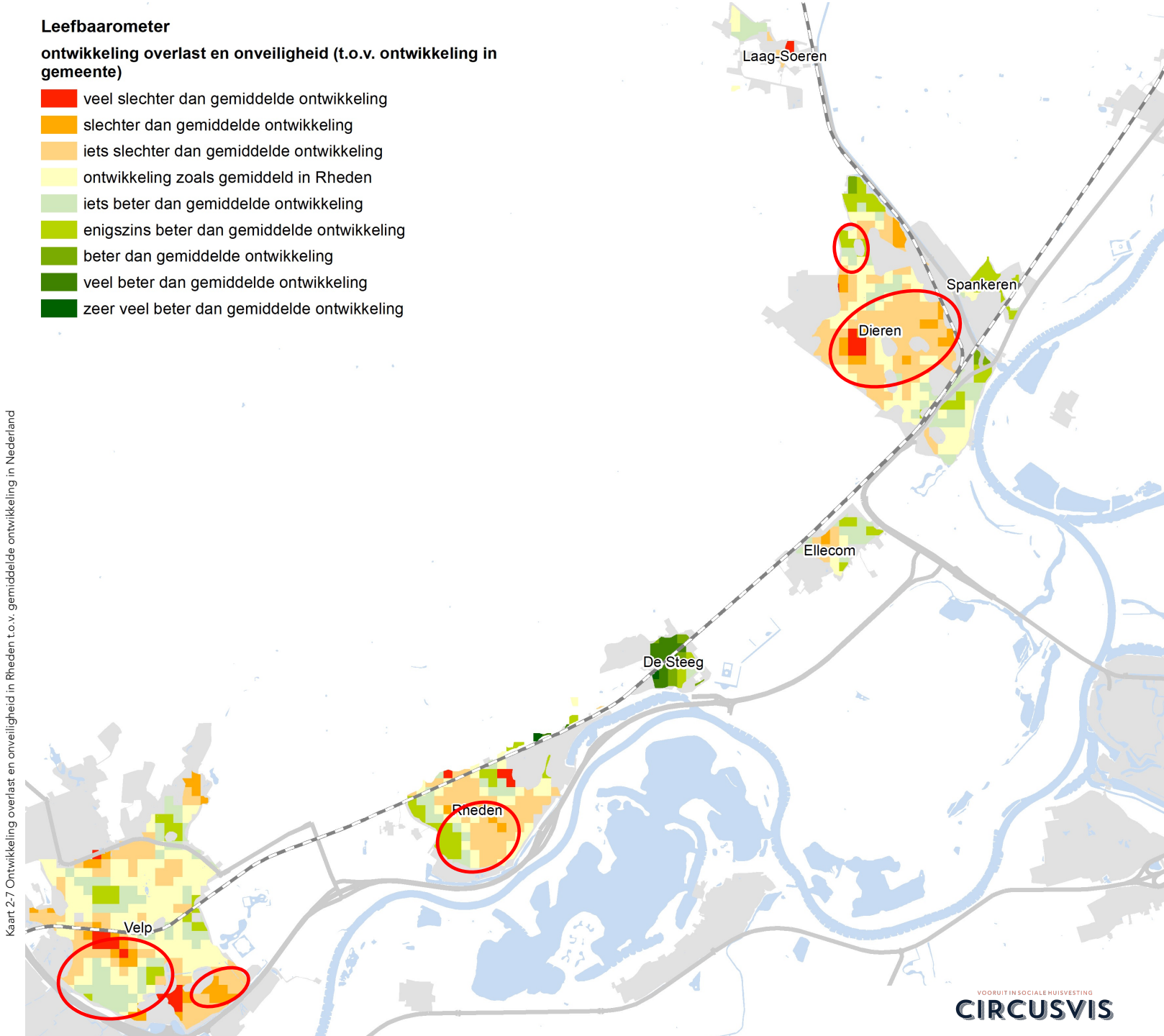
De ontwikkeling van de leefbaarheid in de gemeente Rheden, die in absolute zin gunstig was, was iets minder gunstig dan gemiddeld in Nederland. Om een scherper beeld te krijgen van hoe de verschillende deelgebieden in de gemeente Rheden zich ontwikkelden is het zinvol om de ontwikkelingen ook ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling in de gemeente Rheden te analyseren.

In kaart 2-7 kan worden gezien dat de kern De Steeg er in positieve zin uitspringt. Hier was een zeer veel beter dan gemiddelde ontwikkeling in de gemeente.

Ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling in de gemeente ontwikkelden de meeste corporatiegebieden zich juist wat minder gunstig. Alleen in de zuidwestelijke delen van de kernen Velp-Zuid en Rheden én in het noordelijke deelgebiedje van Dieren-West zien we een iets tot enigszins beter dan gemiddelde ontwikkeling in gebieden waar veel corporatiewoningen staan.

De ongunstigste ontwikkelingen in gebieden met veel corporatiewoningen hebben zich voorgedaan in Dieren-West (rond de hoogbouw aan de Zilverakkerweg), in Velp-Zuid (ten zuiden van het winkelcentrum) en in Velp ten zuiden van Reigerstraat.

Daarnaast zijn er ook gebiedjes buiten de corporatiewijken, zoals in Laag Soeren, waar relatief ongunstige ontwikkelingen te zien zijn. Omdat de situatie rond overlast en onveiligheid hier nog steeds prima zijn (zie kaart 2-5), vormen dergelijke gebieden geen reden voor ongerustheid.



Kaart 2-7 Ontwikkeling overlast en onveiligheid in Rheden t.o.v. gemiddelde ontwikkeling in Nederland

Rheden

Veerkracht

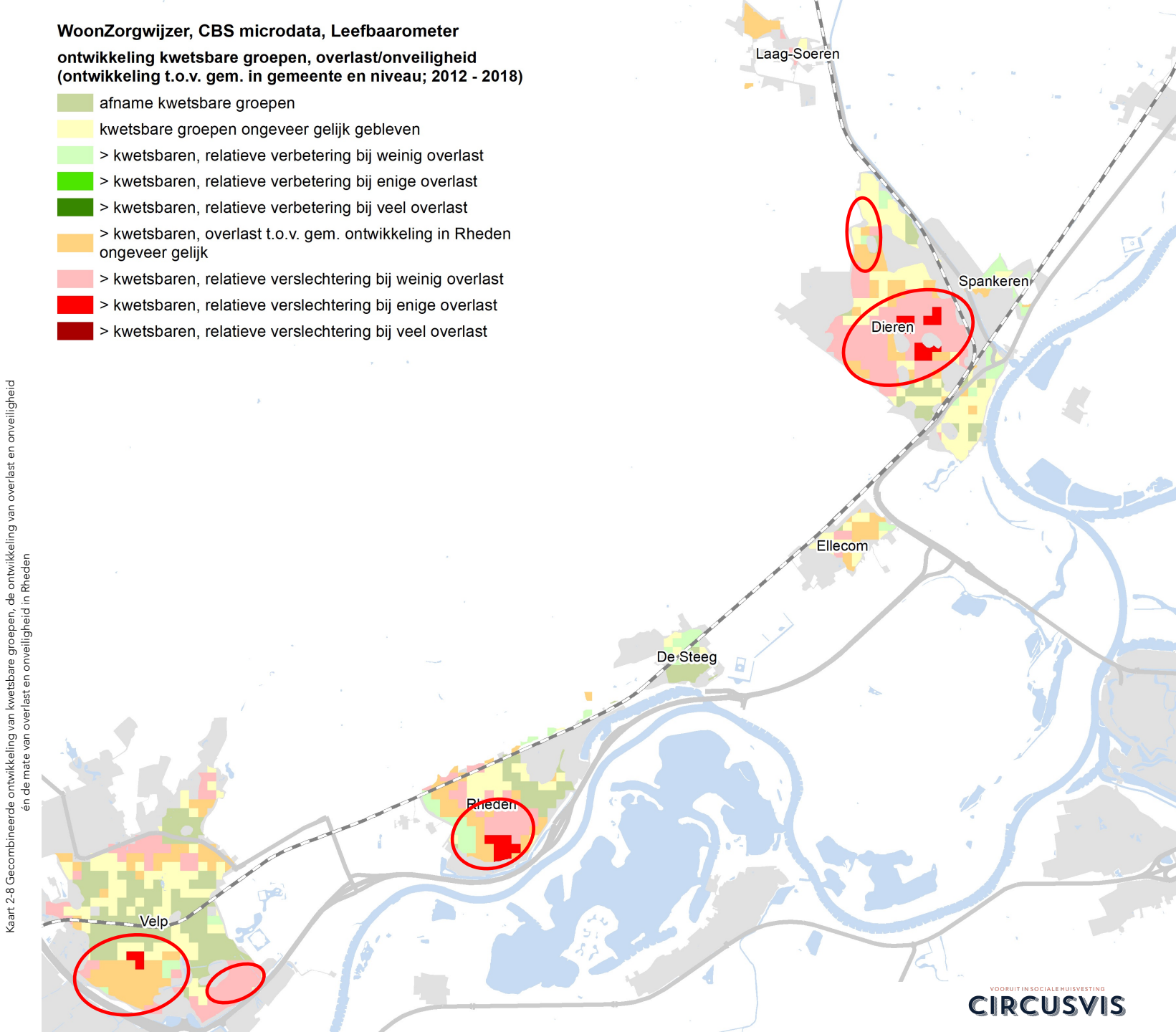
Door verschillende kaartlagen te combineren, wordt duidelijk waar de ontwikkelingen aanleiding zijn tot zorg en waar de ontwikkelingen juist positief zijn. Zie Kaart 2-8.

In de kaart is allereerst terug te zien dat er in de corporatiegebieden over het algemeen een toename is geweest van kwetsbare bewoners. De kleuren olijfgroen (afname) en geel (ongeveer gelijk) komen niet veel voor in de omcirkelde gebieden.

In de meeste van deze gebieden was er in delen ook al sprake van een minder gunstige situatie rond overlast en onveiligheid. In de delen waar die zich ook niet gunstig ontwikkelde, is het resultaat dat de kleur rood (toename van kwetsbare bewoners, verslechtering van overlast en onveiligheid bij 'veel' of 'enige' overlast) veel voorkomt. Het omgekeerde, een verbetering bij een toename van kwetsbare bewoners komt in de gemeente Rheden niet voor.

De gebieden met de grootste signaalwaarde zijn de gebieden waar het niveau van overlast en onveiligheid ongunstig is én waar zowel een toename is van kwetsbare bewoners als een toename van problemen rond overlast en onveiligheid. Dergelijke gebieden zijn zowel in Velp-Zuid te vinden als in Rheden en Dieren-Noord.

In Velp-Zuid valt op dat de ontwikkeling in het grootste deel van de buurt relatief gunstig was (zoals gemiddeld in de gemeente). Alleen in het gebiedje nabij het winkelcentrum gaat het minder goed goed. In Velp ten zuiden van Reigerstraat is er wel een ongunstige ontwikkeling. Het niveau van overlast en onveiligheid is hier echter niet zodanig dat dit tot een zeer sterke signalering leidt. Het verdient echter – vanwege de ontwikkeling - wel aandacht. Iets vergelijkbaars geldt voor Dieren-West.



Kaart 2-8 Gecombineerde ontwikkeling van kwetsbare groepen, de ontwikkeling van overlast en onveiligheid én de mate van overlast en onveiligheid in Rheden



REFLECTIE VAN DE ONDERZOEKERS

Reflectie van de onderzoekers

Beoordeling status en ontwikkelingen

Toenemende concentraties kwetsbare bewoners

Het aandeel corporatiewoningen in de gemeente Rheden komt ongeveer overeen met het landelijk gemiddelde. In zowel de kernen Velp, Rheden als Dieren zijn (grote) concentraties corporatiewoningen te vinden.

In al die buurten waar veel sociale huurwoningen staan, neemt het aantal kwetsbare bewoners toe. Hierin onderscheidt de gemeente Rheden zich niet van wat we gemiddeld genomen overal in Nederland zien. De gemeente, woningcorporaties, zorgorganisaties, politie, het onderwijs en alle andere in de stad aanwezige partijen zullen een manier moeten vinden om daar op een goede manier mee om te gaan.

De verschillen nemen toe

Binnen de gemeente Rheden nemen de verschillen toe tussen de gebieden waar veel sociale huurwoningen staan en de gebieden waar weinig sociale huurwoningen staan. In de gebieden waar veel sociale huurwoningen staan, staat de leefbaarheid onder druk en ontwikkeld zich daarnaast ook nog eens ongunstig. Terwijl in gebieden waar weinig sociale huurwoningen staan er juist sprake is van een afname van het aandeel kwetsbaren en er een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid te zien is. Daarmee ontstaat meer en meer een tweedeling in deze kernen.

De veerkracht staat onder druk

Het is niet waarschijnlijk dat de nu zichtbare trend van toenemende verschillen vanzelf teneinde komt. Landelijk onderzoek laat zien dat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners vaak tot een verdere verslechtering leidt. In die zin heeft de veerkracht kaart een signalerende werking en een zekere voorspelende waarde. Die situatie doet zich in de gemeente Rheden in meerdere buurten voor. De veerkracht van delen van Velp-Zuid, Rheden en Dieren-Noord staat daarmee onder druk en vragen aandacht.

Weinig gebieden met veerkracht

Andersom zijn er maar weinig gebieden met corporatiewoningen waar overlast en onveiligheid zijn verbeterd ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling in Nederland. Alleen een deel van Velp-Zuid en Rheden-West vormen de positieve uitzondering op de regel. Deze deelgebieden tonen wel veerkracht. Hier heeft een toename van kwetsbare groepen niet geleid tot een verslechtering van de situatie op het vlak van overlast en onveiligheid.

Omgaan met en tegengaan van concentraties

In de eerste alinea's van deze reflectie wijzen we er op dat de gemeente Rheden moet omgaan met de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners in sociale huurwoningen. We zien meerdere gebieden waar het niet goed gaat. Is de aanpak – het omgaan met de toenemende concentraties – hier minder intensief, minder effectief of is er iets anders aan de hand? Zijn er mogelijkheden om de concentratie van kwetsbare bewoners in deze gebieden tegen te gaan en wat is dan een effectieve aanpak?

Bij het kiezen van een effectief pakket van interventies kan mogelijk worden geleerd van de huidige aanpak in Velp-Zuid en Rheden-West. Wat heeft hier gezorgd voor een positieve ontwikkeling in deze gebieden?

De observaties die hebben bijgedragen aan het geschetste beeld, bieden aanknopingspunten voor kansrijke maatregelen. Hierna worden deze toegelicht.

Reflectie van de onderzoekers

Mogelijke interventies

Dankzij of ondanks beleid?

Het verschil tussen gebieden waar een toenemend aandeel kwetsbare bewoners wel en waar het niet samengaat met verslechtering van de leefbaarheid, kan de stad helpen de positieve uitzondering op de regel te blijven. Wat verklaart de verschillen binnen de gemeente Rheden? Waarom is de ontwikkeling in delen van Velp positief?

Andersom is het interessant te weten waarom bijvoorbeeld de andere delen van Velp-Zuid, Rheden en Dieren-Noord niet meegaan in deze positieve ontwikkelingen. Wat is het verhaal achter de cijfers? En wat verklaart in Velp-Zuid dat het ene deel het wel goed doet en het andere niet? Een nadere analyse levert mogelijk lessen op die bruikbaar kunnen zijn voor gebieden waar de ontwikkelingen minder positief zijn.

Iedere situatie is uniek

In het Veerkracht rapport wordt beschreven dat de sociale huurwoningvoorraad meer en meer de verzamelplek wordt voor kwetsbare personen en dat dit, vooral in gebieden met veel sociale huurwoningen, vaak leidt tot een toenemende overlast en een afnemende veiligheid. Ook in de gemeente Rheden is deze ontwikkeling zichtbaar. Uit het kwalitatieve onderzoek dat werd gedaan in opdracht van Aedes kwam een aantal kansen en belemmeringen naar voren om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Omgaan met concentraties kwetsbare bewoners

1. Werk samen aan goede ondersteuning en zorg

In alle gevallen geldt dat, om ongewenste ontwikkelingen te keren, meerdere maatregelen tegelijk nodig zijn. Het gaat altijd om een pakket aan maatregelen, waarbij het hoe dan ook essentieel is dat de bewoners de zorg en ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Dat ze het gevoel hebben dat er naar ze wordt omgekeken. Dat vraagt aanwezigheid van alle partijen in de buurt, dat vraagt laagdrempelige ontmoetingsplekken en voorzieningen, dat vraagt voldoende capaciteit bij de wijkteams en de specialistische zorg. Dit kan in de gemeente Rheden misschien onderdeel gaan uitmaken van lokale prestatie afspraken (zie punt 3)

2. Investeer in kwaliteit woningvoorraad en openbare ruimte

Een kwalitatief betere sociale huurwoningenvoorraad trekt binnen de sociale doelgroep een bredere groep huishoudens. Een betere kwaliteit leidt tot trotsere bewoners die zuiniger zijn op hun woning en woonomgeving.

We kunnen op basis van deze QuickScan niet beoordelen of de kwaliteiten van de gebouwde omgeving een positieve of negatieve bijdrage leveren aan de ontwikkelingen in de gemeente Rheden. Noch de kwaliteit van de woningen, noch de kwaliteit van de openbare ruimte waren onderwerp van onderzoek. Het is aan te bevelen dit nader te verkennen: is de ongunstige ontwikkeling van buurten ondanks of dankzij de kwaliteit van de gebouwde omgeving?

3. Werk samen aan een integrale wijkaanpak

Op stad en buurtniveau kan worden gewerkt aan een breed sociaal contract. Geen woonvisie, geen prestatieafspraken die beperkt blijven tot wonen alleen, maar een visie op de gewenste samenleving, welke opgaven er dan liggen, wat dat vraagt van de verschillende partijen en welke afspraken daarover - wederkerig – kunnen worden gemaakt. Ook de ondermijnende criminaliteit bedreigt juist de minder veerkrachtige buurten en kan daarom een waardevol onderdeel uitmaken van deze aanpak.

Tegengaan van concentraties kwetsbare bewoners

4. Differentieer de woningvoorraad in eenzijdig samengestelde buurten

Bij een hoge concentratie kwetsbare bewoners daalt de zelfredzaamheid en daarmee de samenredzaamheid. Een buurt met een meer gedifferentieerde woningvoorraad

Reflectie van de onderzoekers

Mogelijke interventies

maakt het mogelijk dat bewoners die zich in sociaaleconomisch opzicht verbeteren, binnen de buurt kunnen verhuizen. Zo kunnen sociale structuren intact blijven.

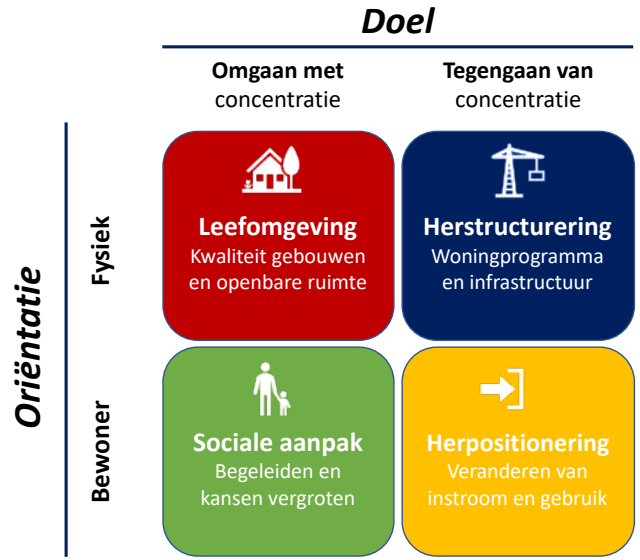
Om te voorkomen dat er te weinig betaalbare woningen overblijven, kan het terugbrengen van het aantal betaalbare woningen in eenzijdig goedkope buurten worden gecombineerd met het toevoegen van meer betaalbare woningen in buurten waar nu nog weinig goedkope woningen beschikbaar zijn.

De mate van concentratie van de veelal op goedkope woningen aangewezen kwetsbare groepen lijkt wel degelijk van invloed te zijn op de ontwikkelingen op het gebied van overlast en veiligheid. Spreiding van de goedkope woningvoorraad over stad en regio is dan ook een serieus te nemen interventie. Het gaat dan om het toevoegen van middeldure woningen aan zwakke buurten en het vergroten van het beoogde aanbod goedkope woningen in de bouwprogramma's van sterke buurten en uitbreidingslocaties.

5. Stuur op de instroom in zwakke buurten met de huren
Als alleen woningen worden aangeboden met lage huren, dan is de kans groot dat daar alleen kwetsbare huishoudens instromen (passend toewijzen en bijzondere doelgroepen). Er kan worden gekozen een deel van de woningen (tijdelijk) boven de aftoppingsgrens aan te bieden, maar dat kan alleen als de sociale huurwoningen voldoende WWS-punten en marktpositie hebben. Om de slaagkans voor de laagste inkomens niet te verslechteren, kan dit worden gecompenseerd in andere buurten.

6. Stuur op de instroom in zwakke buurten met woonruimteverdeling
Ook de woonruimteverdeling biedt kansen om de ontwikkeling van een wijk te beïnvloeden. Bijvoorbeeld door in de woonruimteverdeling een voorrangspositie te geven aan huishoudens met inkomen uit werk, met vrijwilligerswerk, kunstenaars, studenten of aan andere groepen. Zo kan worden gestuurd op de instroom in een zwakke buurt. Dat kan ook subtiel als bij wederverhuring om en om voorrang wordt verleend (of in een andere verhouding). Er zijn bovendien vormen van woonruimteverdeling waarbij de vraag en het aanbod door verhuurmakelaars op maat worden gematcht.

7. Sturen op de instroom van bijzondere doelgroepen
In samenwerking met de gemeente en de zorgorganisaties kan worden gestuurd op wie, onder welke condities, op welke plek het beste past. En andersom welke woningen/buurten/woon-zorgconcepten bij uitstek geschikt zijn voor welke bewoners. Zowel de zesde als deze zevende interventie vragen mogelijk aanpassing van de regionale regels omtrent woonruimteverdeling en dat vraagt tijd.





RESULTATEN WERKCOLLEGES

Werkwijze

Werkcolleges beleid en praktijk

Wij zien het als een belangrijke opgave voor een gemeente en corporatie om de status van buurten inzichtelijk te maken. Dat begint bij het in beeld brengen van het probleem om dat vervolgens te kunnen vertalen naar een effectief pakket van maatregelen. Zo kan de veerkracht van buurten gericht en effectief worden versterkt. Met deze QuickScan is hierin een belangrijke eerste stap gezet.

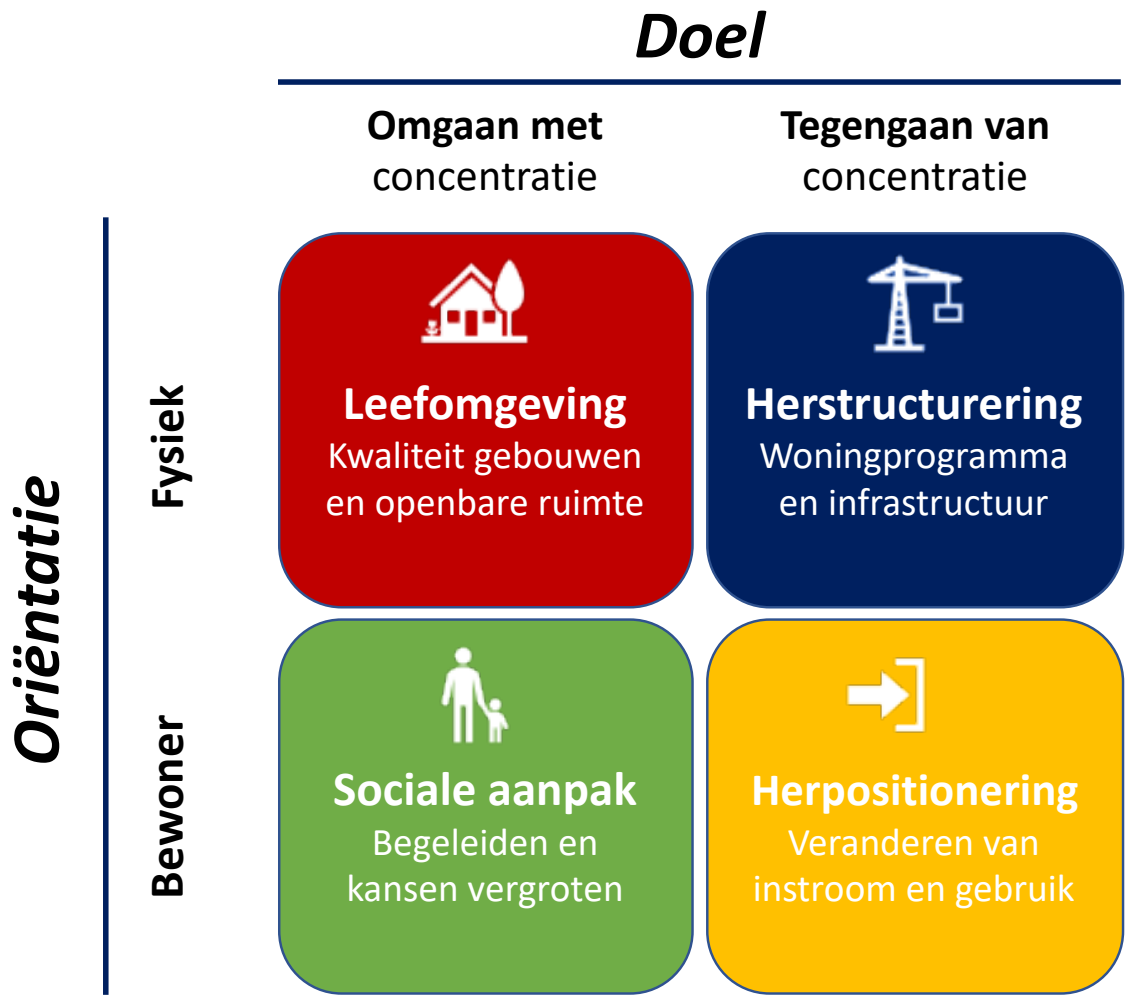
Beleid in beeld

De ontwikkeling van de leefbaarheid van buurten is geen autonoom proces, maar wordt wel degelijk beïnvloed door het gevoerde beleid op het gebied van wonen (en zorg). Woningcorporaties werken met het portefeuillebeleid, het huurbeleid, het beleid op het gebied van woonruimteverdeling (inclusief instroom bijzondere doelgroepen) en het leefbaarheidsbeleid (sociaal beheer) hieraan bedoeld of onbedoeld mee of juist tegen. Het is daarom waardevol om het gevoerde beleid te confronteren met de geschetste ontwikkeling in buurten.

Daarom is een werkcollege 'Beleid' georganiseerd, waarin met beleidsmakers en beleidsverantwoordelijken de posities (wie heeft waar bezit en/of beschikbare locaties) en het gevoerde beleid letterlijk en figuurlijk in kaart is gebracht en is onderzocht waar de opgetelde inzet effectief is en waar deze mogelijk (tijdelijk) kan worden aangepast en verbeterd.

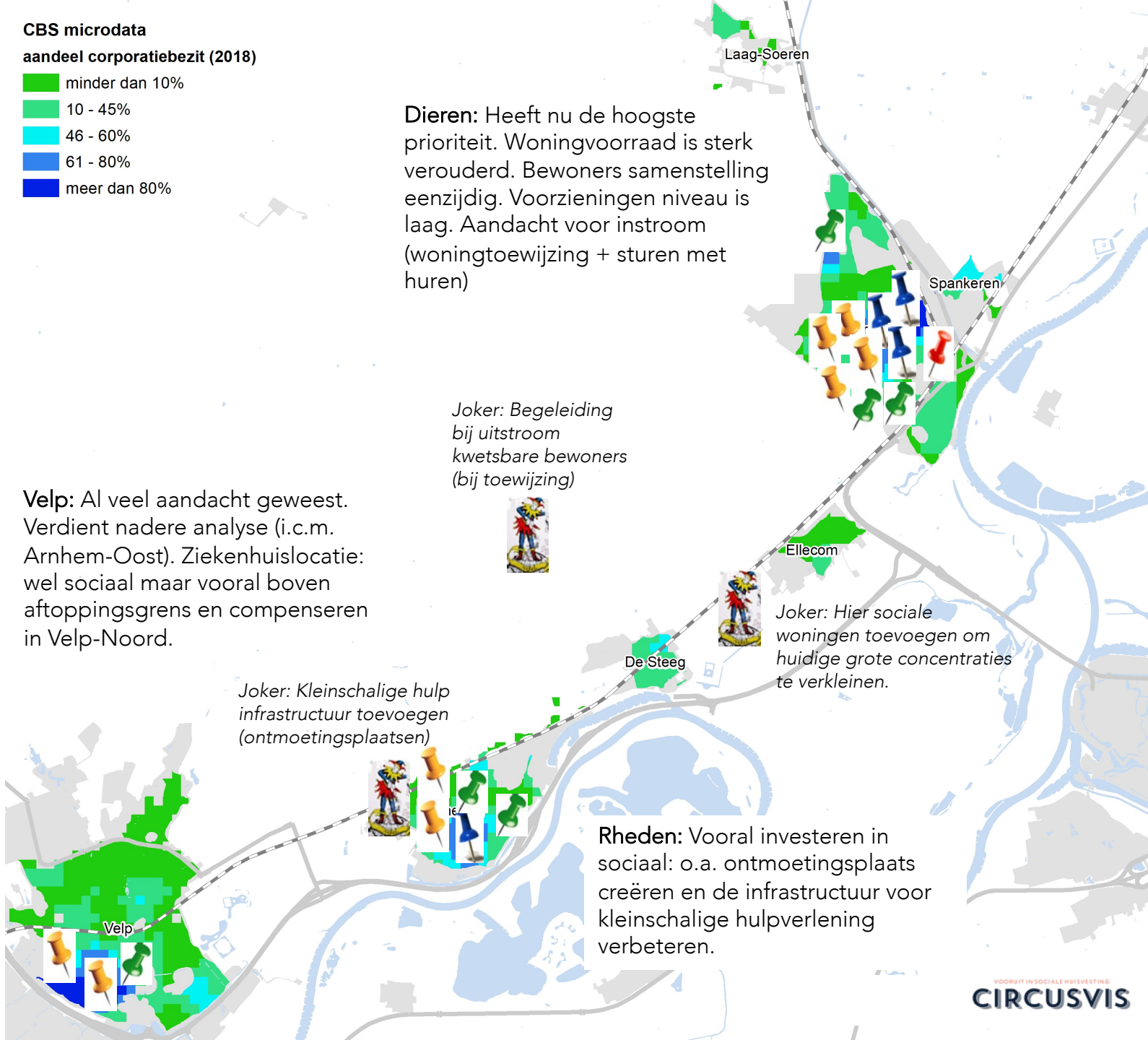
Vertaling naar de praktijk: gebiedsschetsen Dieren, Velp en Rheden

Om het echt te weten moet ook de kennis en ervaring van de professionals uit de buurt aan de analyse worden toegevoegd. Hiervoor is in drie werkcolleges ingezoomd op de kernen Dieren, Velp en Rheden. In een interactief onderdeel is per kern de visie van de deelnemers op eventueel te nemen maatregelen in het gebied geïnventariseerd. Hierbij zijn de deelnemers uitgedaagd om in een korte tijd te komen tot een probleemanalyse van de wijk en een definitie van succes. Op basis daarvan is gezamenlijk de hoofdlijnen van de beoogde aanpak (een strategie) voor de wijken geformuleerd.



Gemeente Rheden

Werkcollege ‘Beleid in beeld’



Dieren: Heeft nu de hoogste prioriteit. Woningvoorraad is sterk verouderd. Bewoners samenstelling eenzijdig. Voorzieningen niveau is laag. Aandacht voor instroom (woningtoewijzing + sturen met huren)

Joker: Begeleiding bij uitstroom kwetsbare bewoners (bij toewijzing)

Velp: Al veel aandacht geweest. Verdient nadere analyse (i.c.m. Arnhem-Oost). Ziekenhuislocatie: wel sociaal maar vooral boven aftoppingsgrens en compenseren in Velp-Noord.

Joker: Hier sociale woningen toevoegen om huidige grote concentraties te verkleinen.

Joker: Kleinschalige hulp infrastructuur toevoegen (ontmoetingsplaatsen)

Rheden: Vooral investeren in sociaal: o.a. ontmoetingsplaats creëren en de infrastructuur voor kleinschalige hulpverlening verbeteren.

ROOD. Leefomgeving

GROEN. Sociale stijging

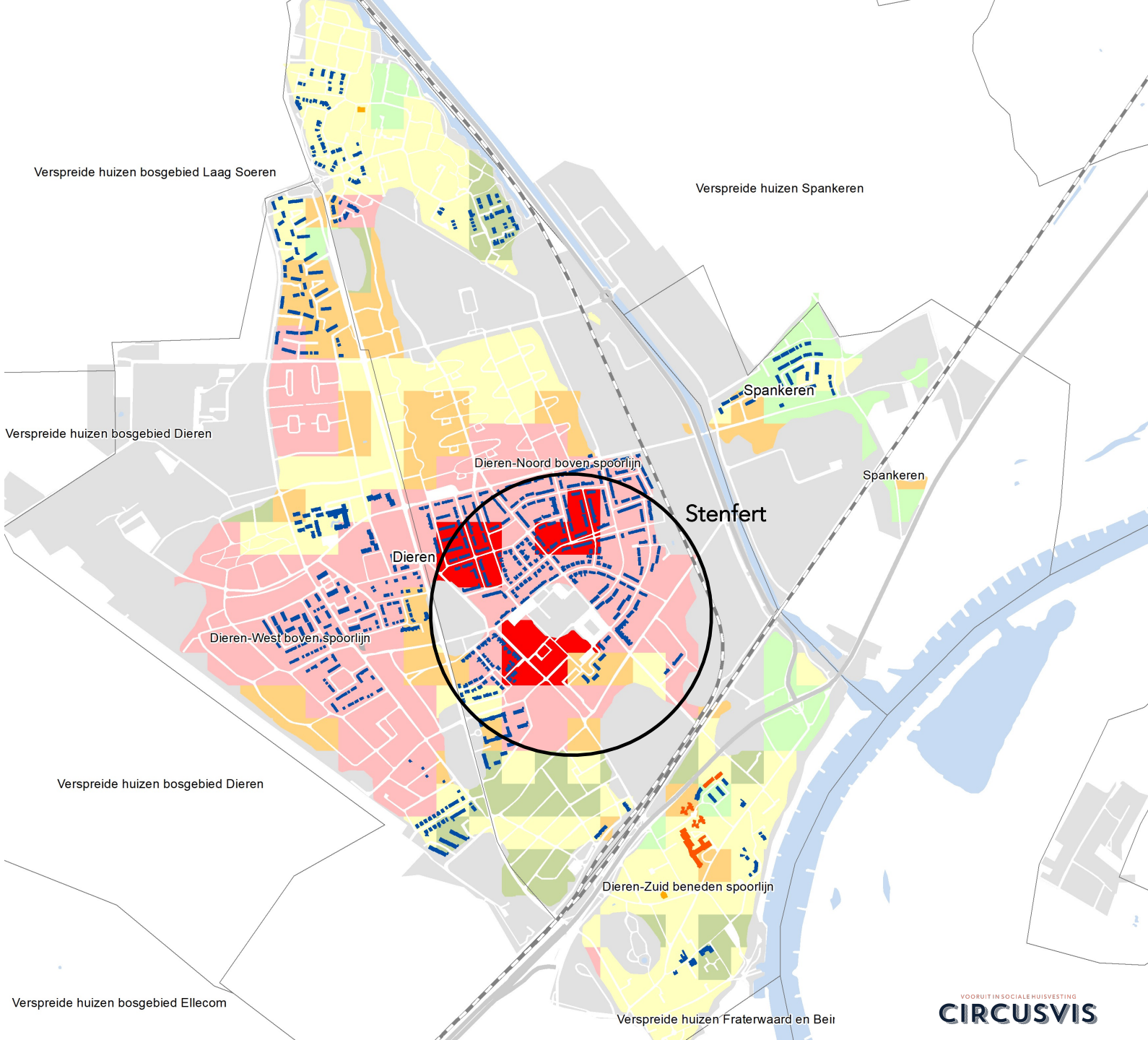
BLAUW Herstructurering

GEEL Herpositionering

JOKER. Alles wat je anders niet kwijt kunt

Dieren

Werkcollege ‘Vertaling naar de praktijk’



WoonZorgwijzer, CBS microdata, Leefbaarometer

ontwikkeling kwetsbare groepen, overlast/onveiligheid (ontwikkeling t.o.v. gem. in gemeente en niveau; 2012 - 2018)

- afname kwetsbare groepen
- kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij veel overlast
- > kwetsbaren, overlast t.o.v. gem. ontwikkeling in NL ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij veel overlast

Panden

corporaties

- Vivare
- Veluwonen
- Habion
- Portaal
- De Woonplaats
- Mooiland

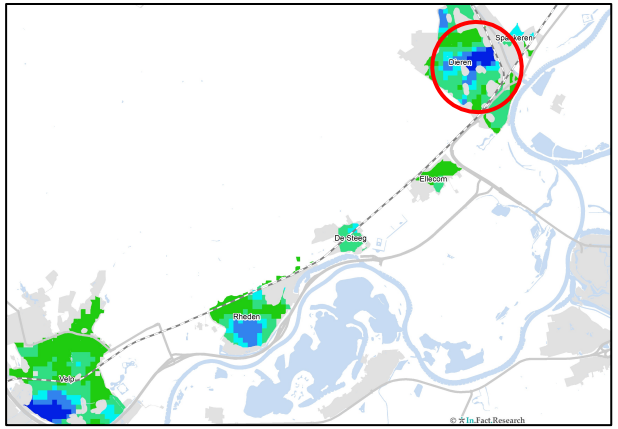
In.Fact.Research

VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING
CIRCUSVIS

Dieren

Groen/bosrijk dorp met aantrekkelijk centrum. Divers woningaanbod. Zichtbare concentraties bepaalde nationaliteiten. Achterstallig onderhoud woningen. Veel verschil in kwaliteit woningen (Stenfert beduidend minder mooi). Veel kwetsbare bewoners. Geen kleurrijk dorp. Dierenaren voelen zich achtergesteld. Heel kansrijk (vanwege locatie). Dierenaren zijn lijdzaam. Trekken niet snel aan de bel. Weinig saamhorigheid. Stenfert heel anders dan rest van Dieren. Vooroorlogse en naoorlogse bebouwing. Grote tuinen, slecht onderhouden. Botsende leefstijlen.

Locatie



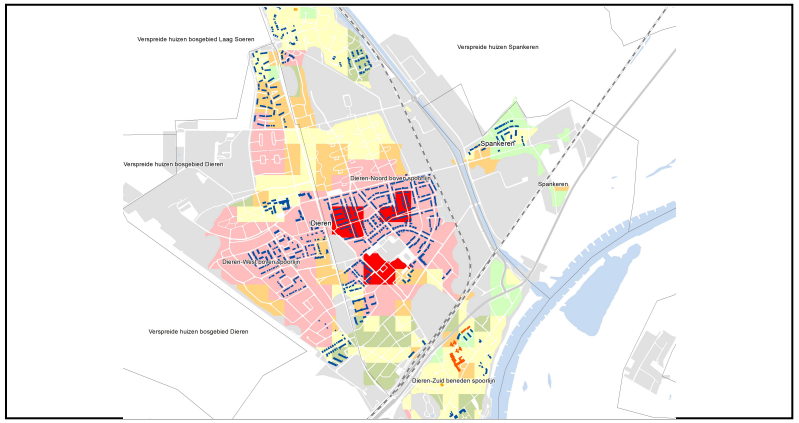
Kenmerken Veerkracht

Beknopte toelichting samenstelling bewonerspopulatie
In het deel met veel sociale huurwoningen wonen veel kwetsbare bewoners en is een grote concentratie van verschillende nationaliteiten.

Beknopte toelichting bij status fysieke kwaliteit
De fysieke kwaliteit in de wijk Stenfert is slechter dan in de rest van Dieren. Zowel de woningen als de openbare ruimte zijn van matig tot slechte kwaliteit. Een kleurloze wijk, stenig, er is weinig groen.

Beknopte toelichting bij status sociale infrastructuur
Beperkte sociale voorzieningen. Onder de bewoners is weinig saamhorigheid. De oorspronkelijke bewoners en nieuwe bewoners verdragen elkaar niet goed.

Beknopte toelichting bij status sociale leefbaarheid
Het is moeilijk om de bewoners Dieren te typeren. Er is sprak van veel (gelaagde) problematiek achter de voordeur. Dierenaren trekken zelf niet snel aan de bel. Dierenaren voelen zich achtergesteld.



Probleemanalyse

urgent

Probleemanalyse
Dieren is een prachtig dorp met een schrale wijk (Stenfert). Wel een dorp met potentie vanwege de ligging (tussen groen en water) en aanwezige voorzieningen. De wijk Stenfert is een kleurloze wijk, stenig met weinig groen. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is hier ook matig tot slecht.

Er wonen in Stenfert veel verschillende groepen die we niet goed kennen. ‘Achter bijna iedere voordeur zit iemand die zorg/ondersteuning nodig heeft’. Onder de bewoners is weinig saamhorigheid. De oorspronkelijke bewoners en nieuwe bewoners verdragen elkaar niet goed. De bewoners voelen zich achtergesteld omdat omdat er vaak meer aandacht is (geweest) voor de andere kernen in de gemeente.

Definitie van succes
- Beter in contact met de bewoners voor betere begeleiding.
- Verbeterde kwaliteit van leefomgeving.
- Hogere saamhorigheid onder oude en nieuwe bewoners.

Score

Oriëntatie	Doel: Omgaan met concentratie	Doel: Tegengaan van concentratie
Fysiek	**Leefomgeving** Kwaliteit gebouwen en openbare ruimte 2,6	**Herstructurering** Woningprogramma en infrastructuur 1,9
Bewoner	**Sociale aanpak** Begeleiden en kansen vergroten 2,8	**Herpositionering** Veranderen van instroom en gebruik 2,7

Mix van handelingsperspectieven

Sociale stijging door begeleiden van bewoners
Aanwezigheid en aanspreekbaarheid in de wijk vergoten en handhaving verbeteren. Verkenning wie woont er in de wijk, wat zijn hun (on)mogelijkheden en wensen? Bewoners betrekken bij wijkgerichte aanpak. Nieuwe aanpak zorg/welzijn monitoren.

Verbeteren van de leefomgeving
Openbare ruimte intensiever onderhouden (Gemeente) en wegwerken achterstallig onderhoud van de bestaande woningvoorraad (Vivare).

Opzet van de wijk veranderen door herstructureren
Verbeteren kwaliteit van betaalbare woningvoorraad door sloop-/nieuwbouw of hoogwaardige renovatie. Herinrichting ‘oud groen’. Wel compenseren elders in gemeente.

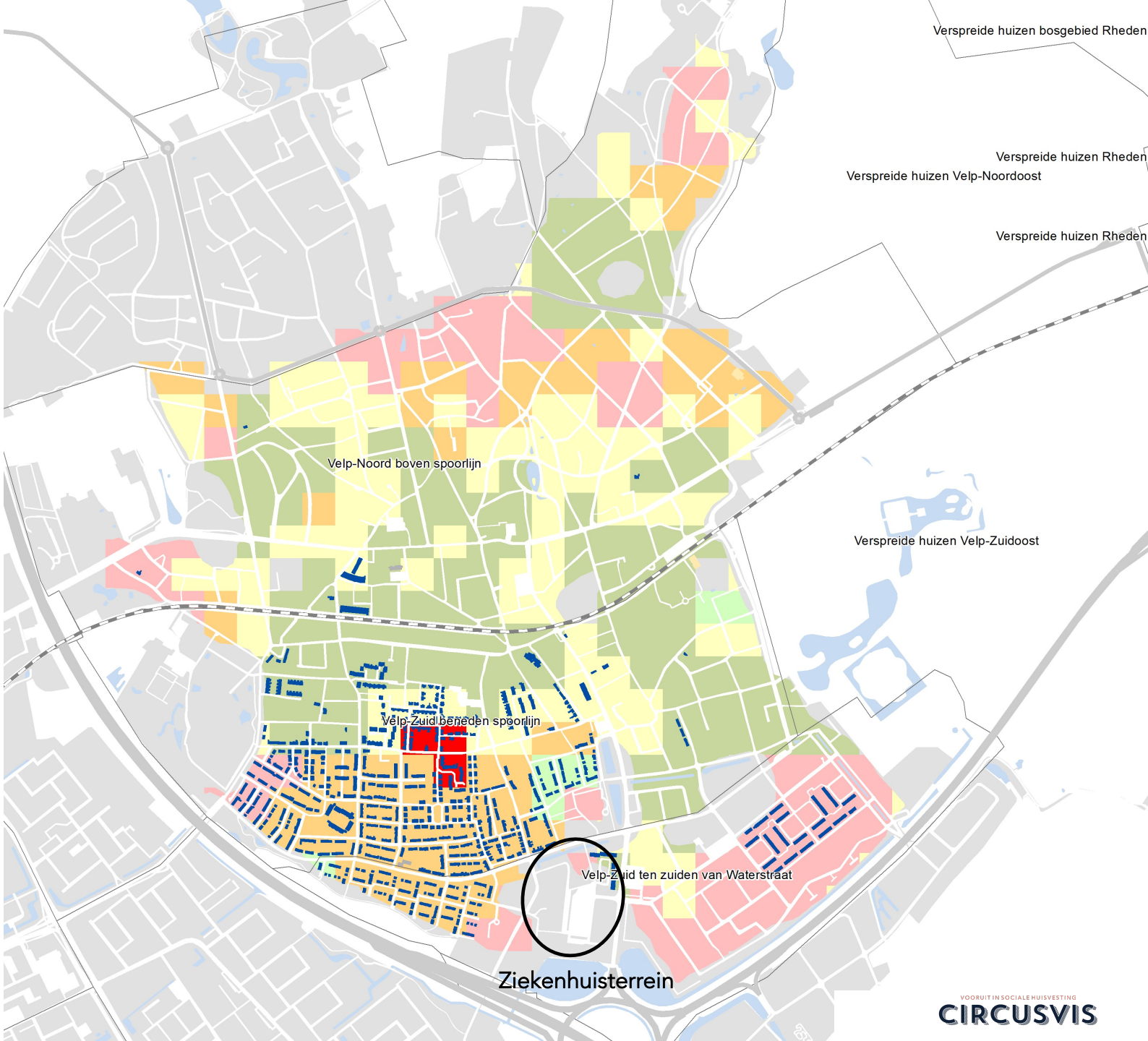
Instroom veranderen door anders aanbieden
Minder eenzijdige instroom door beprijzen woningen boven aftoppingsgrens en woonruimteverdeling (vraagt regio-overleg). Veel aandacht voor adaptatievermogen buurt bij directe bemiddeling bijzondere doelgroepen.

Sleutelprojecten en lopende trajecten
PM

Discussiepunten
PM

Velp

Werkcollege ‘Vertaling naar de praktijk’



WoonZorgwijzer, CBS microdata, Leefbaarometer

ontwikkeling kwetsbare groepen, overlast/onveiligheid (ontwikkeling t.o.v. gem. in gemeente en niveau; 2012 - 2018)

- afname kwetsbare groepen
- kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij veel overlast
- > kwetsbaren, overlast t.o.v. gem. ontwikkeling in NL ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij veel overlast

Panden

corporaties

- Vivare
- Veluwonen
- Habion
- Portaal
- De Woonplaats
- Mooiland

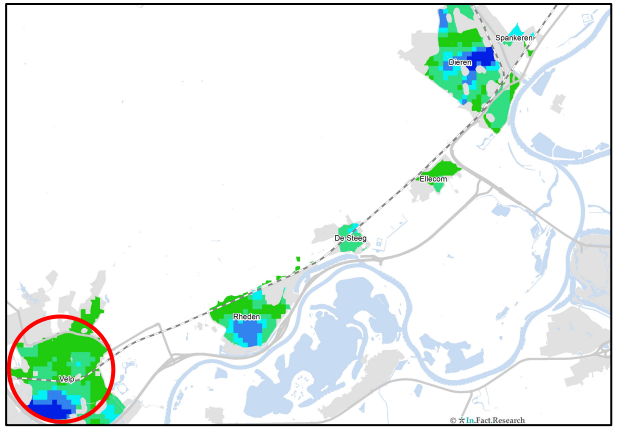
In.Fact.Research

VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING
CIRCUSVIS

Velp

Duidelijke tweedeling (noord vs. zuid, groen/ruimte/koop vs. stenig/compacte bebouwing/huur). Velp doet stads aan. Veel kansen (trots/sociale cohesie in kwetsbare wijken). Stedelijke opgave. Mooi dorp met goede voorzieningen, vooral voor ouderen. Sporen van verpaupering in Velp-Zuid (geen onderhoud, veel rotzooi op de weg, rommelige openbare ruimte, tuinen en bestaande voorraad). Veel geïnvesteerd door Vivare en er staat nog veel op de rol. Directe duidelijke bewoners (t.o.v. andere kernen), lijken meer op Arnhemmers.

Locatie



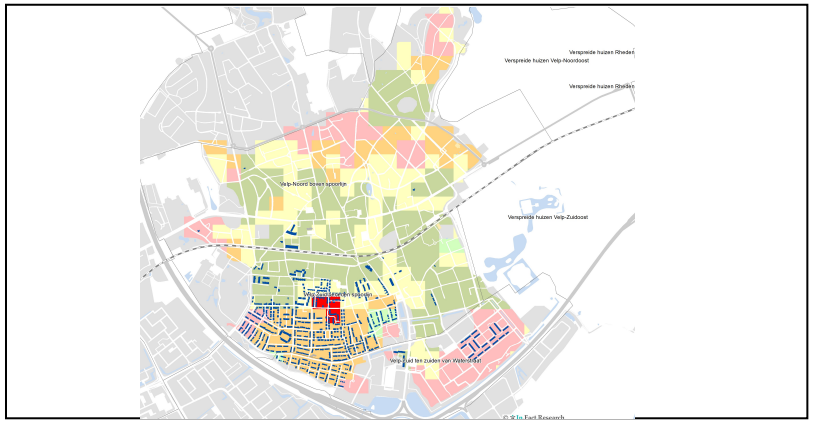
Kenmerken Veerkracht

Beknopte toelichting samenstelling bewonerspopulatie
Veel rijkere en vaak oudere bewoners in noord, aan de zuidkant vaak jonger, armer en vaker kwetsbaar.

Beknopte toelichting bij status fysieke kwaliteit
In Noord is de wijk groen en ruim opgezet met koopwoningen. In Zuid is de wijk stenig met concentratie compacte bebouwing van sociale huur. Gebouwde omgeving is vaak rommelig en matige kwaliteit.

Beknopte toelichting bij status sociale infrastructuur
Er is de laatste jaren veel op ingezet door gemeente/Vivare en politie. Er zijn in Zuid veel kwetsbare bewoners maar deze krijgen ook veel ondersteuning. Samenwerking partijen is goed. Er zijn ontmoetingsruimten, maar noord en zuid ontmoeten daar beperkt. Winkelstraat is wel ontmoetingspek

Beknopte toelichting bij status sociale leefbaarheid
De saamhorigheid onder bewoners is groot. Zuid is te kenmerken als een volkswijk waar met trots op is. Bewoners zijn direct en duidelijk in communicatie. Ze spreken elkaar en instituties aan. Daarmee lijken ze meer op Arnhemmers en verschillen ze van de bewoners in andere kernen.



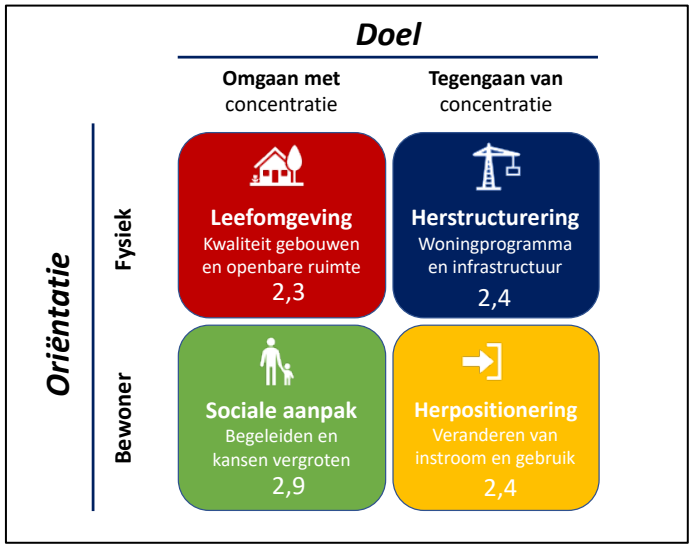
Probleemanalyse

Minder urgent

Probleemanalyse
Velp is te typeren als een mooi dorp, met een stedelijk karakter en een stevige tweedeling tussen noord en zuid. Boven het spoor is welgesteld en spelen nauwelijks stedelijke problemen. Onder het spoor is een volksbuurt, waar kwetsbare mensen concentreren. De tweedeling en het gegeven dat de mensen boven en onder het spoor elkaar zelden ontmoeten, wordt niet als probleem ervaren, zolang mensen in noord en zuid tevreden wonen.

De gebouwde omgeving in Velp-Zuid is rommelig en technisch gedateerd, maar voor een deel al verbeterd. Er wonen veel kwetsbare bewoners, maar het gebied – de bewoners en de instituties samen – lijken voldoende veerkrachtig daar mee om te gaan. Het gebied kent vooral kansen in de saamhorigheid van bewoners en in de aanwezigheid van een nieuwbouwlocatie waar door het toevoegen van middelduur (in Daeb en niet-Daeb) de differentiatie kan worden vergroot.

Definitie van succes
- Dat bewoners in Noord en Zuid positief over het dorp en over elkaar praten.
- Dat de uitstraling van de wijk is verbeterd door meer ruimte en meer vernieuwing.
- Dat de wijk meer is gedifferentieerd (dat verschillende doelgroepen samenwonen)
- Dat de wijk aantrekkelijk blijkt te zijn voor jonge mensen.



Mix van handelingsperspectieven

Sociale stijging door begeleiden van bewoners
Sociale cohesie is sterk en kan instroom van kwetsbare bewoners aan, mits er voldoende begeleiding is. Dat vraagt voldoende middelen om de huidige inzet door en samenwerking tussen de verschillende partijen te bestendigen.

Verbeteren van de leefomgeving
Voortzetten beheer vastgoed en openbare ruimte.

Opzet van de wijk veranderen door herstructureren
A Mogelijkheid bestaande woningvoorraad te slopen en duurzame sociale huur terug te bouwen en daarbij meer lucht en ruimte te creëren. De afname van het aantal betaalbare woningen in de andere kernen en in Velp Noord compenseren. Mogelijkheid differentiatie van de voorraad in zuid te verbeteren door bouw van middensegment (zowel bovenkant sociaal als onderkant vrije sector). Behoud (versterk) de bestaande saamhorigheid door woon carrières vanuit zuid mogelijk te maken.

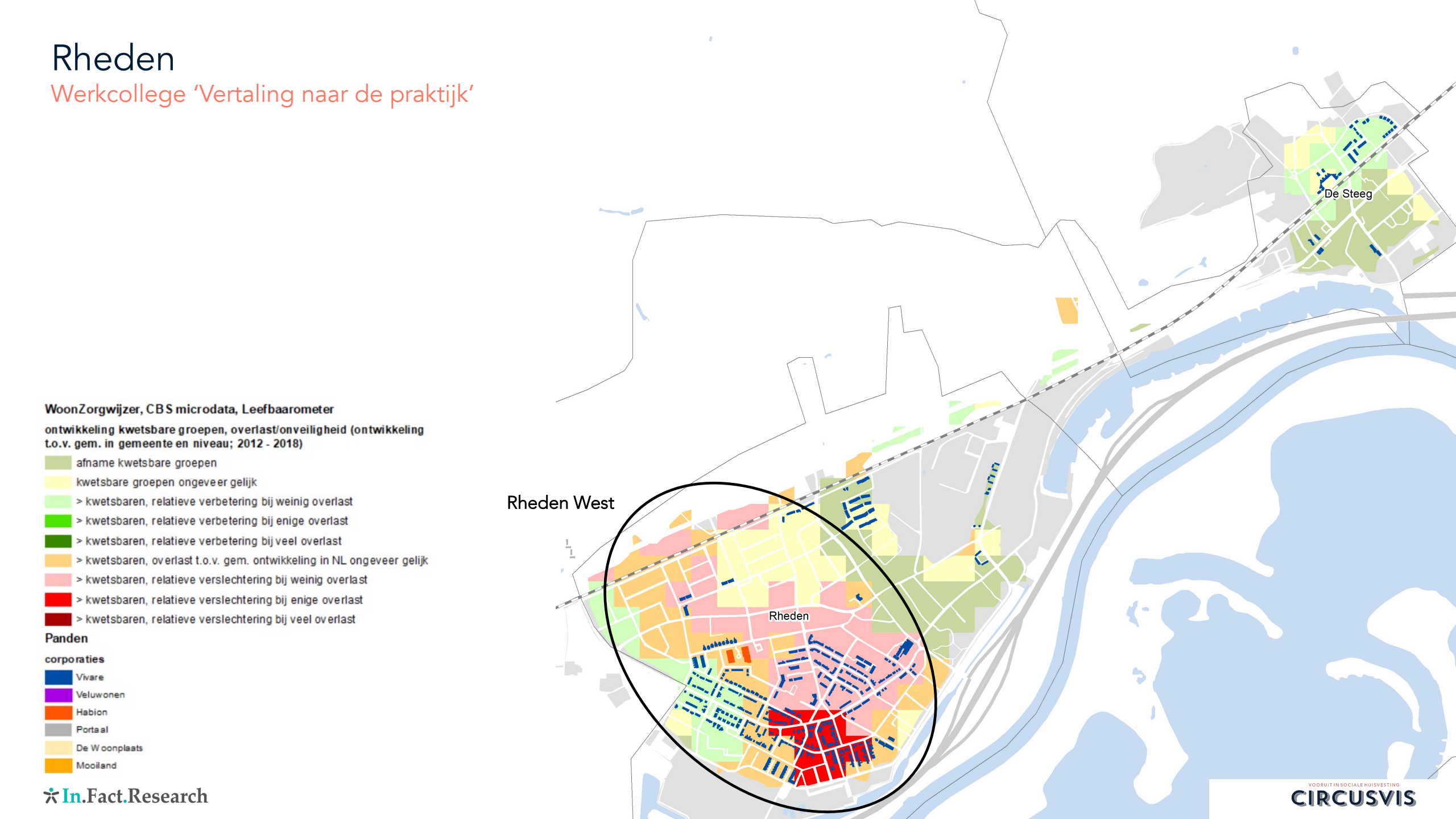
Instroom veranderen door anders aanbieden
B Omdat al veel in fysiek is geïnvesteerd en andere gebieden mogelijk prioriteit hebben in investeringen, kan ook worden gestuurd op behoud van de bestaande voorraad en inzet op andere instroom door aanbieden aan bovenkant sociale segment en anders toewijzen. De afname van het aantal betaalbare woningen in de andere kernen, op ziekenhuisterrein en in Velp Noord compenseren.

Sleutelprojecten en lopende trajecten
PM

Discussiepunten
Eens over het belang van het tegengaan van te hoge concentratie kwetsbare bewoners en het tegendruk geven aan tweedeling binnen Velp, maar discussie over of dat met het huidige vastgoed kan (B geel) of dat vernieuwd moet worden (A blauw). Overeenstemming over dat het Ziekenhuisterrein kansen biedt, mits een kloof met Velp-Zuid wordt voorkomen. Richt je op doorstromers en voorkom hoge prijzen (door bouw bovenkant sociaal en langjarige afspraken over middelduur niet-Daeb/vrije sector.

Rheden

Werkcollege ‘Vertaling naar de praktijk’



WoonZorgwijzer, CBS microdata, Leefbaarometer

ontwikkeling kwetsbare groepen, overlast/onveiligheid (ontwikkeling t.o.v. gem. in gemeente en niveau; 2012 - 2018)

- afname kwetsbare groepen
- kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij veel overlast
- > kwetsbaren, overlast t.o.v. gem. ontwikkeling in NL ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij veel overlast

Panden

corporaties

- Vivare
- Veluwonen
- Habion
- Portaal
- De Woonplaats
- Mooiland

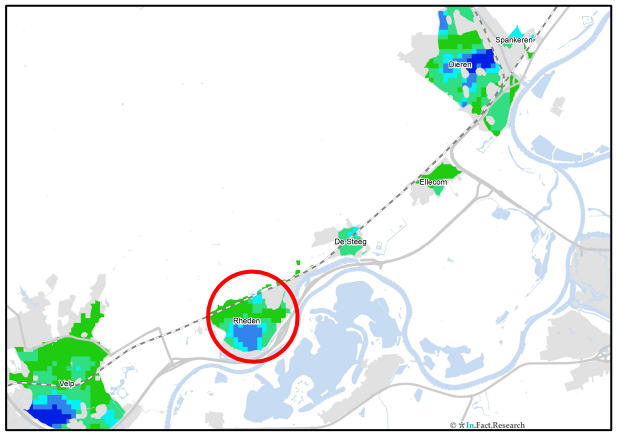
In.Fact.Research

VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING
CIRCUSVIS

Rheden

Dorps karakter, Rheden voor de Rhedenaren (trots), mondige klagers, weinig bereid bij te dragen. Dorp is een grijze muis, geen eigen karakter (m.u.v. de kerk). Opbouw dorp en openbare ruimte is saai (fysiek). Ik raak vaak de weg kwijt. De mensen zijn afwachtend/kat uit de boom kijken. Alleen import bewoners bereid om mee te doen. Veel eenzijdige woningbouw/weinig identiteit. Lange straten met eengezinswoningen. Oudere bouw, grote tuinen (veel problemen met tuinonderhoud). Mooie ligging tussen groen en water. Alle voorzieningen ook aanwezig. Ook industrie (werkgelegenheid).

Locatie



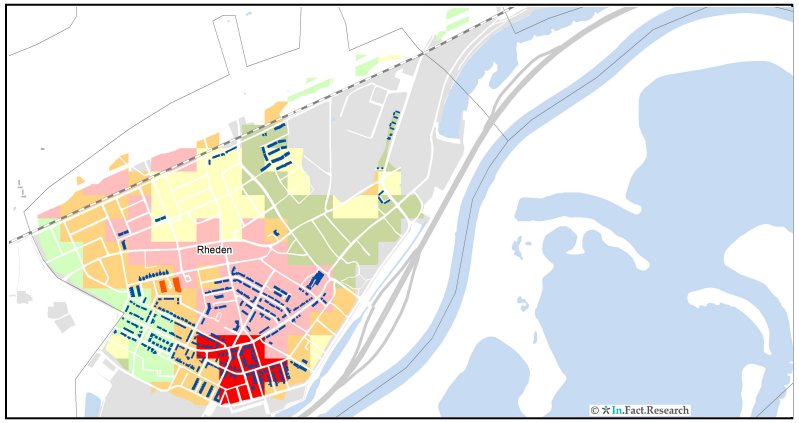
Kenmerken Veerkracht

Beknopte toelichting samenstelling bewonerspopulatie
Geen diverse bewonerssamenstelling in Rheden. Er wonen weinig verschillende nationaliteiten.

Beknopte toelichting bij status fysieke kwaliteit
Opbouw dorp en openbare ruimte is saai. Veel eenzijdige woningbouw/weinig identiteit. Mooie ligging tussen groen en water. Alle voorzieningen zijn (nog) aanwezig en ook industrie (werkgelegenheid).

Beknopte toelichting bij status sociale infrastructuur
Hecht verenigingsleven. Maar weinig initiatieven vanuit de bewoners zelf. Het kost veel energie om de mensen in beweging te krijgen.

Beknopte toelichting bij status sociale leefbaarheid
Hechte gemeenschap. Mensen kennen elkaar. Bewoners hebben een duidelijke mening maar zijn moeilijk benaderbaar.



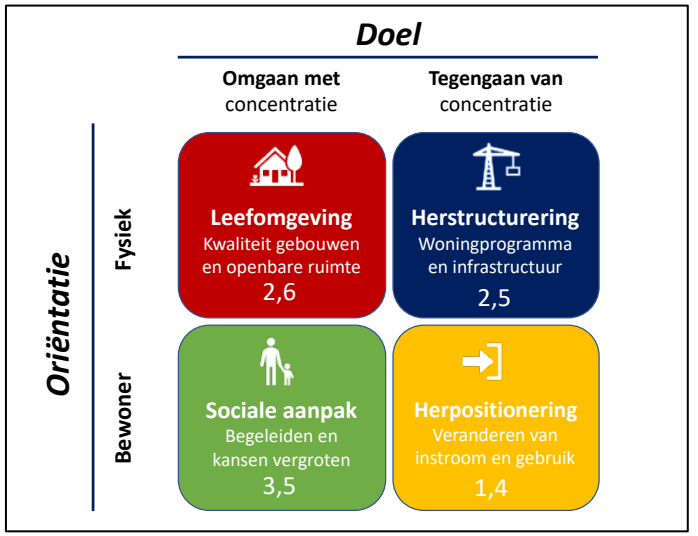
Probleemanalyse

minder urgent

Probleemanalyse
Het dorp is prachtig gelegen maar heeft zelf weinig karakter. De uitstraling is saai en is toe aan vernieuwing. Er zijn nu voornamelijk kleine eengezinswoningen met grote tuinen. Er is beperkt aanbod gestapelde bouw.

Samenstelling bewonerspopulatie is een hechte gemeenschap. Bewoners kennen elkaar. Maar bewoners zijn moeilijk benaderbaar. Er zijn veel problemen achter de voordeur maar dat wordt door bewoners verborgen gehouden. Bewoners zijn ook moeilijk in beweging te krijgen.

Definitie van succes
- Betere aansluiting van woningvoorraad bij de vraag.
- Grip krijgen op de problematiek achter de voordeur.
- Behoud van de winkelstraat/voorzieningen.
- Positioneren Rheden als poort naar de Posbank.



Mix van handelingsperspectieven

Sociale stijging door begeleiden van bewoners
Meer de wijk in en in contact komen met bewoners (om ook achter de voordeur te komen) door zowel gemeente als woningcorporatie (bijvoorbeeld via huurincasso vanwege hoog percentage huurders met betaalachterstanden).

Verbeteren van de leefomgeving
Huidige plannen Vivare voor het verduurzamen en het verbeteren van de uitstraling van ca. 500 sociale huurwoningen realiseren.

Opzet van de wijk veranderen door herstructureren
Meer identiteit en herkenbaarheid creëren (Bijvoorbeeld positioneren als 'Poort naar de Posbank'). Kansen sloop/nieuwbouw en potentiele nieuwbouwlocaties (Haven, industrieterrein, Worth) benutten voor betere aansluiting vraag en aanbod.

Instroom veranderen door anders aanbieden
Rheden kan mogelijk meer kwetsbare bewoners aan maar dit moet wel met zorg gebeuren om het dorpse karakter en de hechte gemeenschap te behouden.

Sleutelprojecten en lopende trajecten
PM

Discussiepunten
PM

Werkcolleges

Samenhang gebiedsniveau en gemeenteniveau

In Rheden nemen de verschillen toe

In Rheden zien we buurten waar een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners samengaat met meer overlast en minder veiligheid. We zien deze toename vooral in de buurten met veel corporatiewoningen. Doordat in de andere buurten van Rheden, Dieren en Velp (en ook in de andere kernen) sprake is van een afname van kwetsbare bewoners en minder overlast en onveiligheid, kunnen we constateren dat de verschillen toenemen.

Velp is een dorp met een stedelijk karakter, …

Velp is een dorp aan de westkant van de gemeente Rheden, maar evengoed een buitenwijk aan de oostkant van Arnhem. In het noorden wonen vooral welvarende mensen. Hier scoren de situatie en de ontwikkeling van de leefbaarheid positief. Aan de zuidkant wonen juist minder draagkrachtige huishoudens, waaronder veel kwetsbare bewoners. Er is de laatste jaren flink geïnvesteerd, wat verklaart waarom het gebied positief afsteekt tegenover het op een steenworp gelegen Arnhem-Oost. Volgens de professionals ligt er in Velp een opgave noord en zuid beter te verbinden. De inrichting/programmering van het ziekenhuisterrein is daarbij kansrijk. Toevoegen van woningaanbod aan de bovenkant van het sociale huur en onderkant van het middensegment - kan de eenheid en samenhang binnen Velp versterken.

… Dieren en Rheden zijn dorpen in een prachtige omgeving

Dieren en Rheden hebben echt een dorps karakter, zowel wat betreft verschijningsvorm als bewoners. Dieren is overduidelijk het dorp dat de meeste aandacht vraagt. Hier is een groot gebied (Stenfert) waar een aantal ontwikkelingen zichtbaar zijn, die in combinatie getuigen van een beperkte veerkracht. Het gebied weet moeilijk om te gaan met de disballans tussen sterke en zwakke schouders en er zijn bovendien al jaren veel problemen. Ook de professionals bevestigen de uit de kaarten naar voren komende urgentie: dit wordt niet vanzelf beter en verdient binnen de gemeente de hoogste prioriteit. Ze pleiten ervoor juist hier te focussen wat betreft de inzet van middelen en aandacht, zowel op het fysiek als in het sociale domein.

Toch zijn er ook zorgen over Rheden. Het is een naar binnen gekeerd dorp, met vooral aan de zuidkant veel gedateerde sociale huurwoningen in een woonmilieu zonder veel identiteit. De bewoners hangen de vuile was niet snel buiten, maar kampen wel degelijk met stevige sociaaleconomische problemen. De professionals weten de bewoners moeilijk te bereiken.

Altijd een gecombineerde aanpak, met sociaal beleid als basis

De ambitie de veerkracht van Stenfert, Rheden-Zuid en Velp-Zuid te versterken vraagt een gecombineerde aanpak, waarbij geen partij achterover kan leunen. Dat vraagt sowieso in alle wijken een voldoende beheer van de gebouwde omgeving. Maar volgens de professionals is de veerkracht van de buurten van Rheden het meest gediend met voldoende aandacht – zorg en ondersteuning - voor de bewoners zelf (groen). Ze wijzen op de goede samenwerking tussen partijen, maar twijfelen of de huidige intensiviteit en werkwijze voldoende effectief zijn om de veerkracht van buurten te versterken

Tegengaan concentraties kwetsbare bewoners

Het sociale beleid en het beheer van de gebouwde omgeving zijn belangrijk, maar niet genoeg. Volgens de professionals moet die aanpak worden gecombineerd met het sturen op minder grote concentratie van kwetsbare bewoners. Dat kan met de bestaande woningvoorraad, door woningen in het hogere (sociale) segment aan te bieden. De afnemende goedkope sociale huurwoningvoorraad kan worden gecompenseerd in Velp-Noord, De Steeg, Ellecom, Laag Soeren en Spankeren, en op nieuwbouwlocaties. Dit vraagt een marktcontrair huurbeleid van de corporaties. De professionals verwachten dat er ook winst is te behalen door meer aandacht voor de woonruimteverdeling. Verder vraagt een inclusieve samenleving intensieve en structurele begeleiding van bijzondere doelgroepen.

Sloop nieuwbouw of renovatie

Over het belang en de urgentie van tegengaan van concentraties kwetsbare bewoners zijn de professionals het eens, maar over de wijze waarop verschillen de meningen. Een deel pleit voor aanpak van de gedateerde woningvoorraad en het terugbouwen van duurzame sociale huur. Daarmee kan tevens de ruimte – de rommelige indeling en onbenutte tuinen – een betere inrichting krijgen. Andere pleiten voor verbetering van het bestaande. Dat is goedkoper voor iedereen, sociale structuren blijven makkelijker behouden en het is al snel duurzamer. Ook nieuwbouw kan – mits een doordachte programmering - bijdragen aan een betere balans tussen sterke en zwakke schouders in de gemeente en aan meer veerkrachtige wijken.

De professionals geven unaniem prioriteit aan investeringen in Stenfert, maar zien ook kansen op het ziekenhuisterrein van Velp en in de kern Rheden (zowel voorraad als nieuwbouw).



OVER ONS

Over ons

Data verrijkt

In.Fact.Research

Stichting In Fact is in 2014 opgericht door Kees Leidelmeijer en Johan van Iersel. Toen in 2019 het onderzoeksbureau In.Fact.Research werd opgericht, sloot Marlies van de Vlugt zich bij hen aan. Alle drie hebben zij een ruime ervaring in het beleidsonderzoek. Zij richten zich nu via de stichting en het onderzoeksbureau op hoogwaardig en vernieuwend onderzoek op het gebied van onder meer leefbaarheid, woningmarkt, zorg en ondersteuning, kwetsbaarheid en energietransitie.

www.infactresearch.eu

Kees Leidelmeijer
06 21267915
kees.leidelmeijer@infact.eu



VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING
CIRCUSVIS

Circusvis is een jong adviesbureau van ervaren en betrokken adviseurs met hart voor de volkshuisvesting. Circusvis redeneert vanuit een eerlijk stad. We helpen woningcorporaties en gemeenten effectief te werken in deze complexe omgeving. Door thema's te verbinden ontstaan kansen om te verbeteren, versnellen en vernieuwen.

www.circusvis.nl

Jeroen Frissen
06 28900971
jeroen@circusvis.nl



Edwin Verhaagen
06 21204004
edwin@circusvis.nl

