



Wijkvisie

Wijk Noord - Zwijndrecht

Beleidskader

WOON KRACHT 10

Beleid en ambities gemeente Zwijndrecht

Raadsprogramma 2018-2022 Krachtig Zwijndrecht

HOOFDTHEMA'S

1. Wonen, bouwen en wooncarrière

Beter evenwicht tussen sociale woningbouw en overige woningen, evenwichtige bevolkingssamenstelling en gemixte wijken.

2. Bestrijding van armoede

Halvering van het aantal kinderen dat in armoede opgroeit, (preventieve) ondersteuning bij financiële problemen, betere kansen op werk.

3. Welzijn en zorg (Wmo, Participatiewet, Jeugdzorg, eenzaamheid)

Betere organisatie jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning dichtbij inwoners.

4. Veiligheid en leefomgeving

Schone, nette en veilige buitenruimte, aanpak ondermijnende criminaliteit.



ONDERSTEUNENDE THEMA'S

1. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.
2. Versterking lokale economie; participatie en daadkrachtig ondernemerschap.
3. Goede voorzieningen.

OVERKOEPENDE THEMA'S

1. Toekomstvisie/omgevingsvisie.
2. Optimaliseren gemeentelijke samenwerkingsverbanden.
3. Groeiagenda Drechtsteden.
4. Werken aan een inclusieve samenleving met vitale inwoners.
5. Versterken van de relatie burger-politiek.

VERDER

Groei-agenda en Ambitiedocument > Masterplan Spoorzone (Stationskwartier, Noord, Walburg).

Beleid en ambities woningcorporatie Woonkracht10

Ondernemingsplan 'Thuis Geven' als missie en visie

- Woonkracht10 geeft in Drechtsteden Thuis aan hen die een sociale huurwoning nodig hebben.

- Woonkracht10 biedt goede en betaalbare woningen in een nette, schone en veilige buurt waar het prettig wonen is.

- Woonkracht10 streeft naar een gevarieerde buurt waar mensen met verschillende leefstijlen en inkomens samenleven.

- Woonkracht10 stemt haar aanbod af op de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen in het werkgebied en houdt rekening met de duurzaamheidseisen die milieu en klant aan haar stellen.

- Woonkracht10 wil met (com)passie Thuis Geven aan hen die zoeken naar rust en zekerheid in een dynamische en soms onvoorspelbare wereld.

- Woonkracht10 heeft oprechte aandacht voor de diverse kwetsbaarheden en is dichtbij en benaderbaar.

DOELGROEPEN

- Inkomensgroep: focus op inkomens tot € 36.798
- Speciale aandacht voor kwetsbare groepen:
 - mensen afhankelijk van zorg en begeleiding;
 - steeds ouder wordende mensen;
 - asielzoekers/ statushouders (i.o.m. gemeenten);
 - jongeren (door differentiatie in huurbeleid);
 - middeninkomens van € 36.798 – ca. € 46.000 vanwege druk op huurmarkt.

Vanuit Thuis Geven beleid doorvertaald op huurprijzen, woningkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid/ veiligheid.

Beleid en ambities woningcorporatie Trivire

Generiek: Van betekenis voor mensen

Trivire biedt woningen voor een diverse groep mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Zowel mensen die extra begeleiding nodig hebben als mensen met een net wat hoger inkomen kunnen bij ons terecht. We zorgen ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de diverse groepen. Die woningen zijn betaalbaar en hebben een goede basiskwaliteit en (ver)duurzaam(d).

We geloven in (draagkrachtige) gemeente en inclusieve wijken in een sterke regio. Wijken die mensen stimuleren om mee te doen in de samenleving. Een plek waar mensen tot hun recht komen en goed samenwonen met hun buren. Als daarvoor extra begeleiding nodig is pakken onze ketenpartners in zorg en welzijn dat samen met bewoner en Trivire op. De wijken zijn groen, schoon, heel en veilig.

DOELGROEPEN

- Mensen met een inkomen tot € 39.000 en € 42.500, focus op Ht doelgroep tot € 32.000.
- Kwetsbare groepen met diverse achtergrond (leeftijd, zelfredzaamheid, sociaal-economisch).

AANPAK

- Investeren in buurten door woningen te verbeteren, woonomgeving en bewoners samen met ketenpartners: ketenregie en verbinden op opgaven met bv zorg en welzijn
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen hoge prio, binnen wijken differentiatie in huurprijzen en kwaliteiten nodig voor gemengde wijken.
- Concreet: Hoogrenovatie woningen van Schildersbuurt loopt in 19 en 20, intensief wijkbeheer in Planetenbuurt en Sterrenbeeldenbuurt. Veel effort op buuraanpak met partners en bewoners.

PALT-afspraken lokaal en regionaal (gemeente, corporaties en huurders)

Krachtig Zwijndrecht

Een sociaal-economisch krachtig Zwijndrecht en passende huisvesting voor allen.

- Evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio; in Zwijndrecht -400 corporatiewoningen tot aan de afzappingsgrenzen (€ 419,01 en € 463,40 in 2020).
- Kwalitatieve verbetering sociale voorraad v.w.b. afstemming vraag-aanbod, verduurzaming en lange termijn visie op investeringen (no-regret principe).
- Buurtvisies opstellen; samen met stakeholders via een integrale aanpak toewerken naar gemêleerde en krachtige wijken.
- Realisatie gemêleerde wijken door transformatie en gebiedsontwikkeling.

Sociaal Zwijndrecht

Leefbaarheid in kwetsbare buurten, langer zelfstandig wonen en het terugdringen van schuld- en armoedeproblematiek.

- (Intensivering van) de buuraanpak voor verbetering van de leefbaarheid.
- Mogelijk maken dat kwetsbare groepen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.
- Terugdringen schuld- en armoedeproblematiek.

Fysiek gezond Zwijndrecht

Klimaatadaptatie, energie en duurzaamheid.

- Inspanningsverplichting aansluiting op warmtenet;
- Labelsprong gemiddeld naar energielabel B;
- Pilot zonnepanelen in Zwijndrecht en gemeentelijke verkenning daken voor zonnepanelen;
- Bewustwordingscampagne verduurzaming en betaalbaarheid;
- Ontwikkelen duurzaam woonconcept;
- Integrale aanpak openbare en semi-openbare ruimte;
- Klimaatadaptatie.

Relevante projecten en programma's Noord o.b.v. beleid en ambities

- Deltaplan Armoede

- Buuraanpak (4 buurten in Noord in buuraanpak)

- Masterplan Spoorzone

- Warmtenet

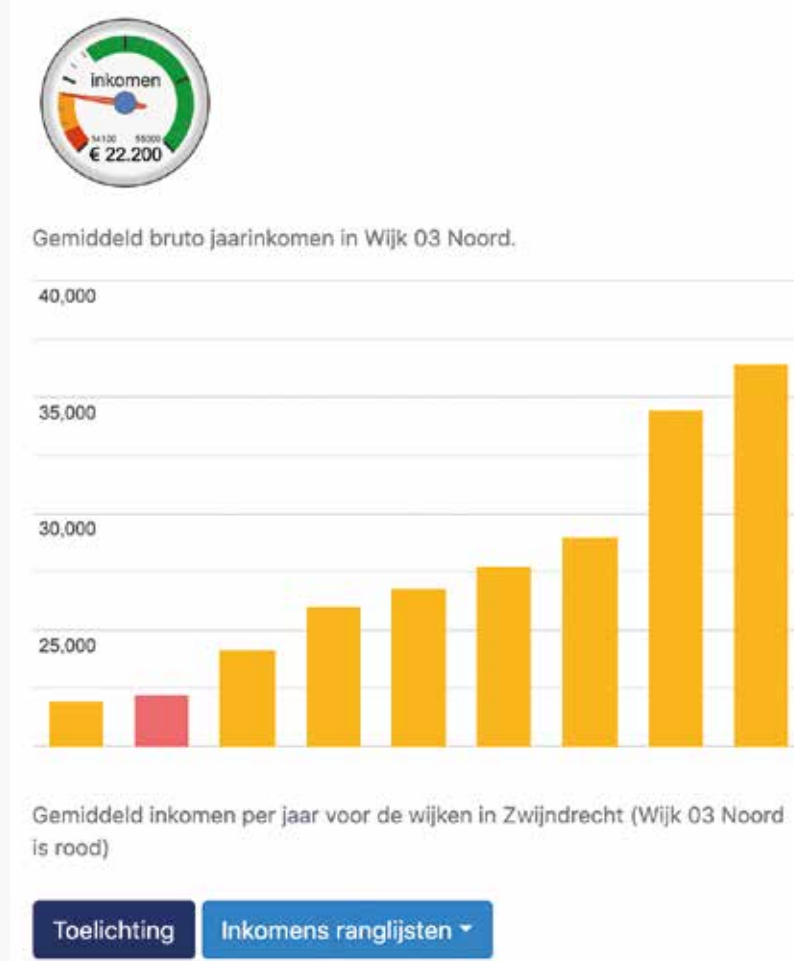
- Sturen aan de onderkant (gelegenheidscoalitie)

Data en analyse

Demografie en sociaal profiel

Noord telt 6.550 wijkbewoners (2019). Wat is kenmerkend en opvallend?

- Vergeleken met Zwijndrecht wonen er in Noord:
- wat meer mensen van 25-40 jaar en wat minder ouderen (70%);
 - relatief veel mensen met een niet-westerse (met name Turkse of Marokkaanse) migratie-achtergrond, 2x zoveel als in Zwijndrecht totaal (15%);
 - wat meer mensen alleen in een woning en wat minder samen, vanuit leeftijdsopbouw naar verwachting vooral jongere alleenwonenden en minder alleenstaande ouderen;
 - meer huishoudens met een (zeer) laag inkomen.



In Noord wonen relatief veel huishoudens met een (zeer) laag inkomen, met name op of onder het sociaal minimum. Het gemiddeld inkomen ligt 4-5% lager dan in geheel Zwijndrecht, ook als er wordt gecorrigeerd voor huishoudentype. Noord telt ruim 200 huishoudens met een laag inkomen méér dan er corporatie-huurwoningen zijn. Deze groep woont dus ook buiten de sociale sector. In Noord wonen verhoudingsgewijs veel mensen die werkloos of arbeidsongeschikt zijn en bijstands- of arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangen. Het aandeel AOW-ers is lager dan in Zwijndrecht als geheel.

Veel inwoners van Noord ervaren hun gezondheid als goed tot zeer goed. Dit komt waarschijnlijk doordat de bevolking relatief jong is.

Inwoners van Noord zijn vaker klant van het sociaal wijkteam (2,8% van de bevolking tegen 1,4% in geheel Zwijndrecht). In Noord doen relatief veel klanten een beroep op de Participatiewet; dit is logisch gezien het betrekkelijk grote aantal bijstandontvangers. Van de Wmo wordt in Noord relatief weinig gebruik gemaakt; dit sluit aan bij het betrekkelijk lage aandeel ouderen en het gemiddelde aandeel lichamelijk gehandicapten in de wijk. Het aandeel klanten van het sociaal wijkteam dat een beroep doet op jeugdzorg is in Noord gemiddeld. De wijk kent een toename van het aandeel kwetsbare bewoners die zelfstandig wonen met begeleiding.

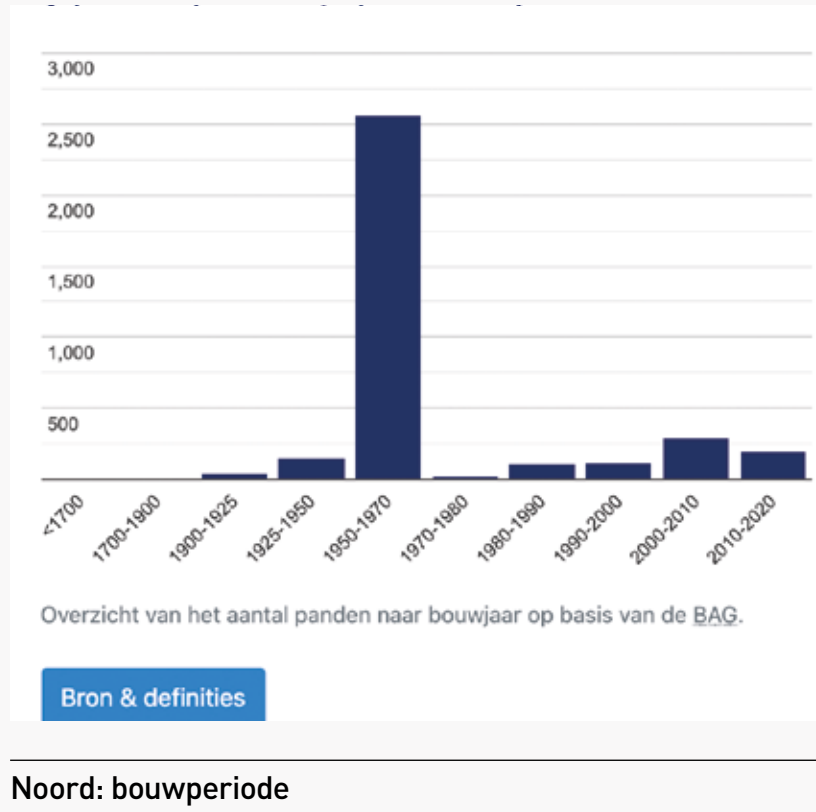
De wijkbevolking van Noord is cultureel divers, relatief jong, lichamelijk gezond, heeft een laag inkomen, vaker niet werkend en kent wat meer kwetsbare wijkbewoners.

Woningvoorraad totaal Noord

De wijk Noord telt in totaal bijna 3.000 woningen (2.989 woningen)

Kenmerkend voor de totale woningvoorraad zijn:

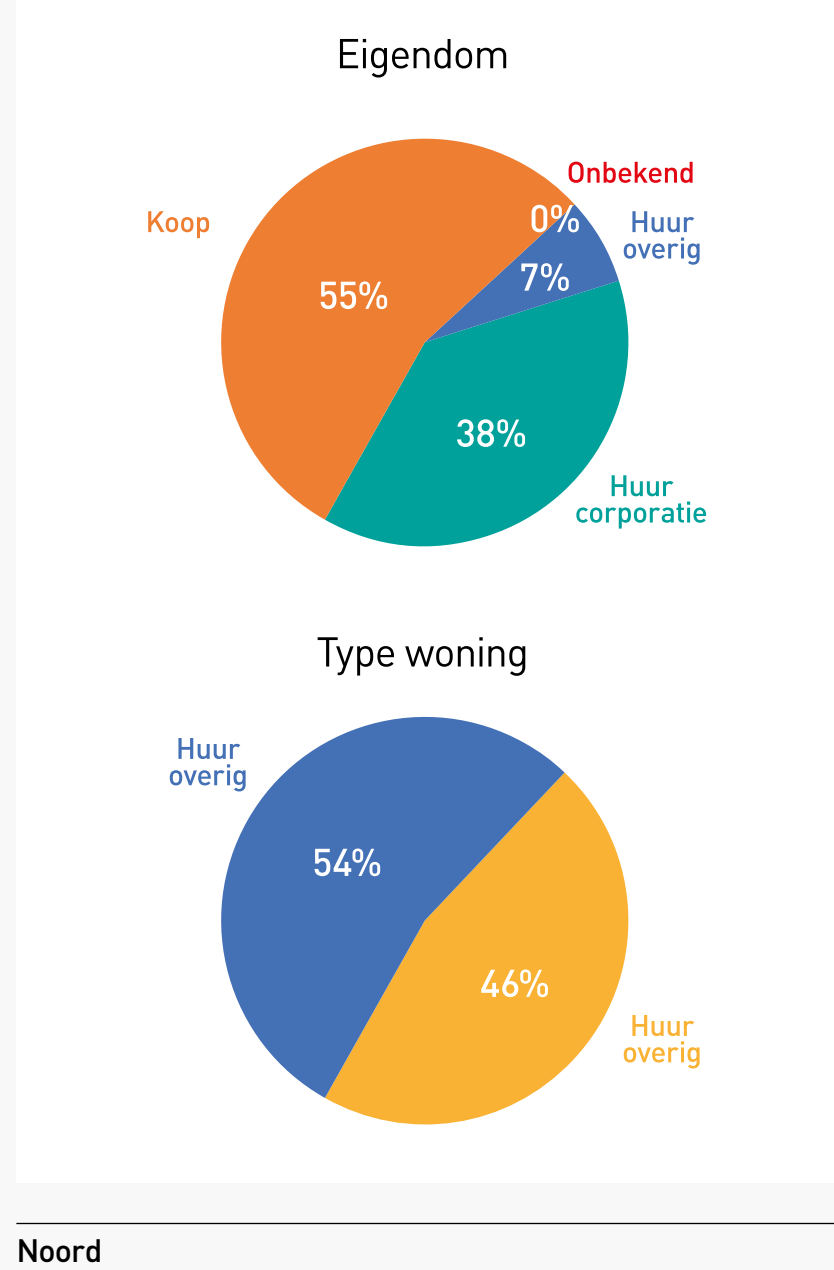
De woningdichtheid en de bevolkingsdichtheid in Noord zijn ruim 2x zo hoog als in Zwijndrecht als geheel. Toch is de wijk vrij ruim van opzet. Dat heeft te maken met de samenstelling van de woningvoorraad. De wijk heeft relatief veel flats zonder lift zowel in de huur- als in de koopsector. Er zijn relatief weinig eengezinswoningen en appartementen met lift.



Noord: bouwperiode

De verhouding huur-koop is in Noord gemiddeld: 55% koop en 45% huur bijna geheel corporatiewoningen. De WOZ-waarde van woningen in Noord ligt gemiddeld 17% onder het niveau van Zwijndrecht als geheel. De gemiddelde prijs per vierkante meter van koopwoningen is relatief laag. Veel woningen in de wijk zijn goedkoop en hebben een betaalbare huurprijs.

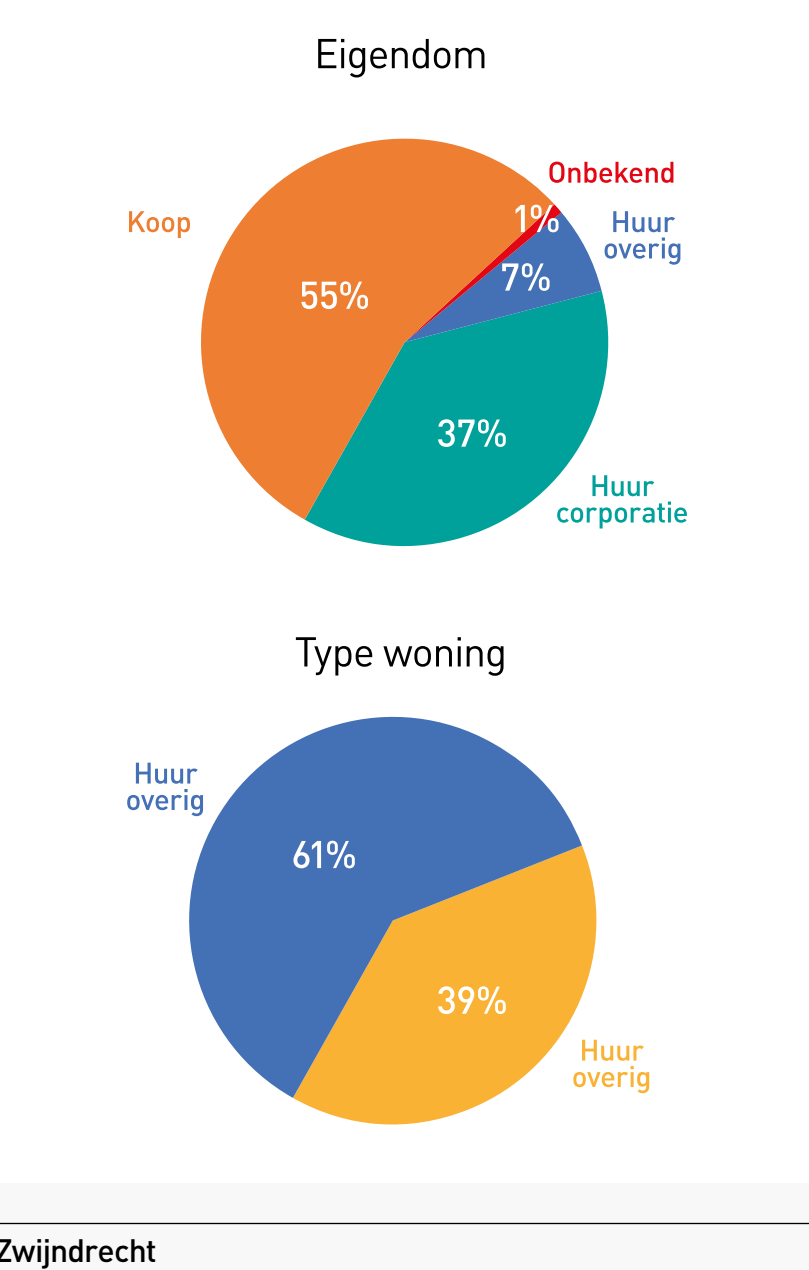
Woningen in Noord zijn gebouwd in de periode 1945 - 1974. Deze woningen zijn relatief klein en (woon) technisch verouderd. Appartementen ca. 60m² en eengezinswoningen ca. 90 m². Met name in de



Noord

omgeving van de Sterrenbeeldenbuurt is een aantal zwakke verenigingen van eigenaren te vinden. De kwaliteit van een deel van de woningvoorraad in Noord is zwak en vraagt om ingrepen: renovatie of sloop/nieuwbouw.

Het goedkoopste segment trekt in toenemende mate woningzoekenden uit duurdere regio's (Rotterdam-Den Haag), beleggers en bedrijven (voor huisvesten werknemers), die concurreren met lokale woningzoekenden. De vraag naar duurdere woningen komt vooral van lokale woningzoekenden.

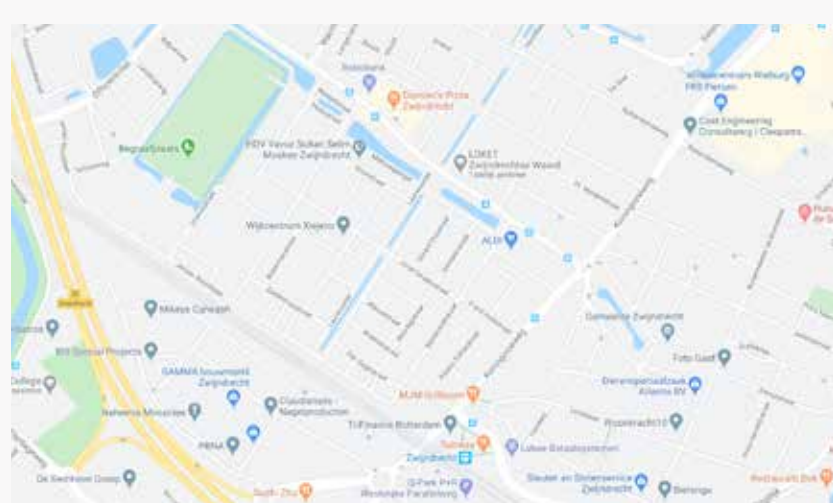


Zwijndrecht

Voorzieningen

In de wijk zijn de volgende voorzieningen te vinden:

- basisschool/kinderopvang;
- middelbaar onderwijs;
- sport en bewegen op korte afstand;
- Wijkcentrum Xiejezo;
- dagelijkse boodschappen;
- kerken en moskee;
- huisarts / apotheek / tandarts;
- openbaar vervoer; NS station op loopafstand.



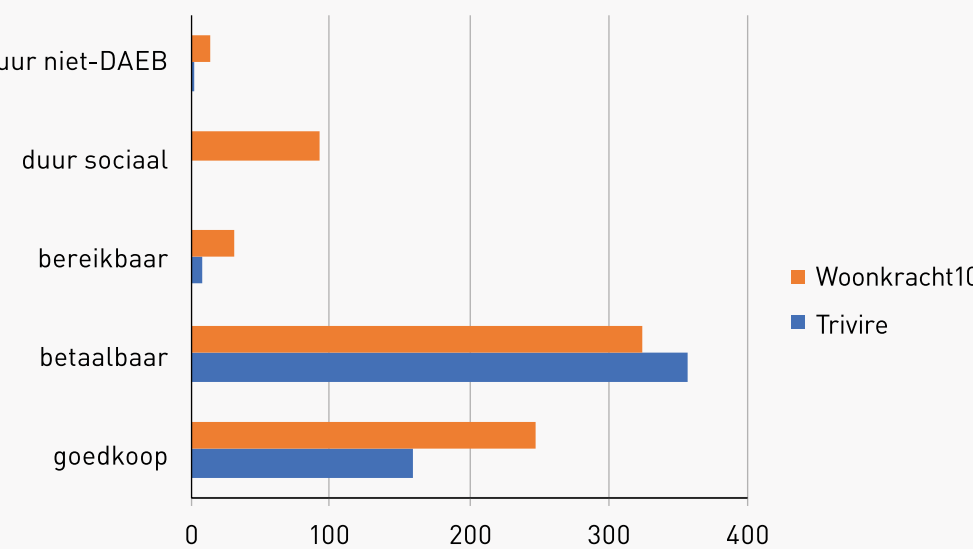
Vooral de centrale ligging van de wijk t.o.v. voorzieningen in de wijk en daarbuiten is een sterk punt van Noord.

In Noord is relatief veel ruimte voor detailhandel, maar zeer versnipperd in de wijk. Afname detailhandel; winkelruimtes worden in toenemende mate ingevuld door laagwaardigere functies.

Sociale huurwoningen en betaalbaarheid

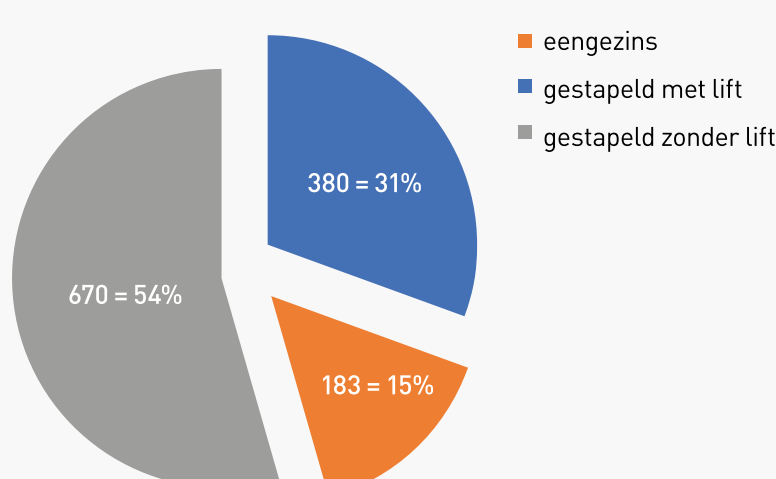
De ruim 1200 sociale huurwoningen in Noord, worden verhuurd door twee woningcorporaties (Woonkracht10 en Trivire). Deze sociale huurwoningen staan in de buurten Bosch-Turk-Langeraarstraat e.o., Schildersbuurt, Sterrenbeeldenbuurt en Planetenbuurt, Prinsessenbuurt.

De meeste sociale huurwoningen zijn nu goedkoop (33%) of betaalbaar (55%):



Huurprijs/ aantal woningen	Aantal woningen Woonkracht10	Aantal woningen Trivire	Totaal corporatiebezit	% totaal
Goedkoop < € 432	247	159	406	33%
Betaalbaar € 432 - € 619	324	356	680	55%
Bereikbaar € 619 - € 663	31	8	39	3%
Duur sociaal € 633 - € 737	92	0	92	8%
Niet-DAEB > € 737	14	1	15	1%
Totaal	708	524	1.232	100%

De meeste sociale huurwoningen (70%) is van het type gestapeld, m.n. portiekflats zonder lift. Eén derde is eengezinswoning.

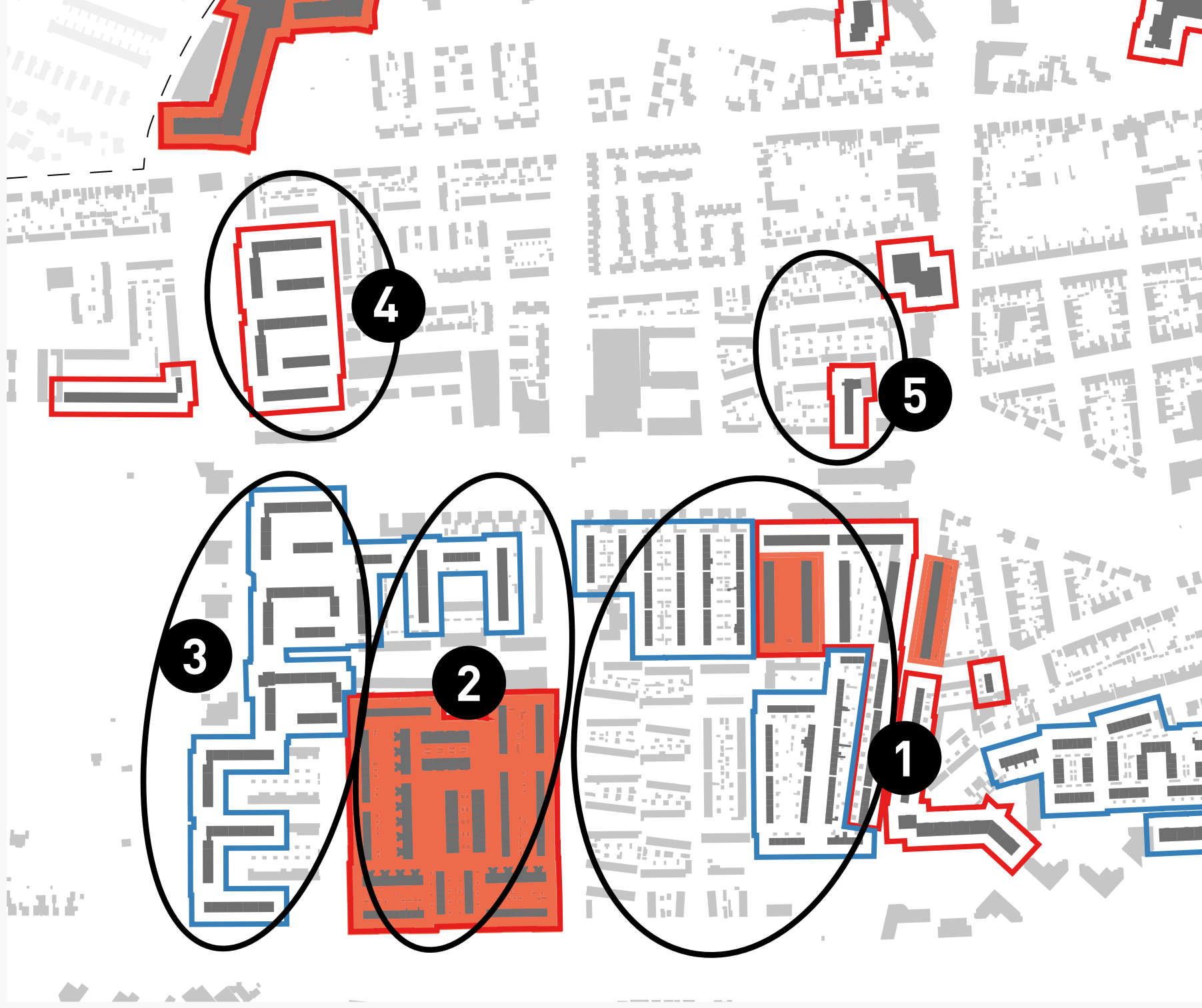


Ligging van corporatiebezit

Woonkracht10 en Trivire in Noord

Rood = woningen Woonkracht10

Blauw = woningen Trivire



- 1 = Schildersbuurt
- 2 = Sterrenbeeldenbuurt
- 3 = Planetenbuurt
- 4 = Langeraarstraat e.o. (BTLS)
- 5 = Prinsessenbuurt

Leefbaarheid

De leefbarometer

In de 'Leefbarometer' is de totaalscore van Noord (evenals voor geheel Zwijndrecht) ruim voldoende. De Officiërvliet-Oost en -West en de Prinsessenbuurt scoren hoger dan gemiddeld (goed). De Pilotenbuurt en Hoveniersplein-Griend scoren gemiddeld (ruim voldoende). De Schildersbuurt, de Planetenbuurt en de Langeraarstraat e.o. scoren lager dan gemiddeld (voldoende). De Sterrenbeeldenbuurt wordt aangemerkt als zwak.

De leefbaarheid wordt gemeten op verschillende thema's. Voorzieningen of de ligging t.o.v. voorzieningen scoort goed. De woningen, bewoners, veiligheid en fysieke omgeving scoren in een aantal buurten lager.

- De Schildersbuurt, de Pilotenbuurt, de Sterrenbeeldenbuurt, de Planetenbuurt, de Langeraarstraat e.o. en Hoveniersplein-Griend scoren beter dan gemiddeld op voorzieningen, maar slechter dan gemiddeld op woningen, bewoners, veiligheid en fysieke omgeving.
- De Officiërvliet-Oost en -West scoren minder dan gemiddeld op het onderdeel woningen, maar beter dan gemiddeld op de overige onderdelen.
- De Prinsessenbuurt scoort wat minder dan gemiddeld op woningen, veiligheid en fysieke omgeving maar beter dan gemiddeld op bewoners en voorzieningen.



Corporaties Woonkracht 10 en Trivire gebruiken diverse instrumenten om de leefbaarheid in hun woningcomplexen te monitoren: Bewonersscan en Instrument leefbaarheid met dashboards.

De ervaren leefbaarheid door bewoners van de sociale huurwoningen in Noord scoort de afgelopen jaren lager dan elders. En laten een neerwaartse spiraal zien. Aandachtspunten zijn de overlast van buren en zorgen over kwetsbaarheid van buurtbewoners, afval op straat en in portieken. Ook de uitstraling van woonomgeving en woongebouwen vraagt aandacht. Positief ervaren wordt ook de culturele diversiteit en tolerantie en ook sociale betrokkenheid van sommige bewoners op elkaar.

181

De opgaven voor een krachtig Zwijndrecht Noord vanuit het perspectief bewoners en ketenpartners:

- 1 Keer voor Zuidrecht Noord de landelijke trend dat zwakke wijken zwakker worden. Koester de duidelijk uit de gesprekken voortkomende positieve kenmerken en kwaliteiten van de wijk en bouw erop voort.
- 2 Investeer tegelijk in sociale, ruimtelijke en fysieke kenmerken van de sociale woningvoorraad en de wijk. Zorg dat verschillende planningshorizonten elkaar versterken in plaats van verlammen: maak inzichtelijk wat in welke volgorde kan gebeuren en welke ontwikkelingen in de andere domeinen dat nodig heeft.
- 3 Hak zo snel mogelijk knopen door over de woningen die ter discussie staan: opknappen, slopen, nieuwbouw. Maak gebruik van de wensen in de buurt en de urgentie die overal (van Rijk tot wijk) wordt ervaren om sneller te besluiten en handelen.
- 4 Stuur op instroom en besteed aandacht (bied begeleiding) aan bijzondere doelgroepen.
- 5 Wacht intussen niet met investeren in de leefbaarheid: door aanspreekbaarheid, door samenwerking, door praktische maatregelen, door ondersteuning.
- 6 Benut creatieve ideeën, tijdelijke oplossingen en kansen waar ze zich voordoen. Nodig bewoners en professionals in de wijk geregeld uit om bij te dragen en mee te doen aan de noodzakelijke verbeteringen. Maak gebruik van hun betrokkenheid, ingangen, kennis en informatie. Ondersteun hun zelforganisatie.
- 7 Verbeter de samenwerking tussen wijkteam, scholen, leerwerkbedrijf, moskee en kerken, jongerenwerk, ggz, corporaties en gemeente. Kijk over de grenzen van de eigen discipline en organisatie; onderzoek hindernissen (zoals de omgang met de AVG) zodat er geen nodeloze belemmeringen zijn.



Opgaven voor Zwijndrecht Noord

Toekomstbeeld op Noord

In 2030 is Noord een krachtige, diverse en vitale wijk waar bewoners zelfredzaam of samen-redzaam zijn en prettig samenleven. Ze zijn trots op hun wijk die een stedelijk woonmilieu biedt met een prima ligging en goede voorzieningen. Bewoners van Noord wonen in kwalitatief goede en betaalbare woningen in buurten met een aantrekkelijke woonomgeving.

1. DE SOCIALE OPGAVE VOOR NOORD

De sociaal economische positie en de zelfredzaamheid van de bewoners van Noord vraagt om versterking om te ontwikkelen tot een wijkbevolking die vitaal, divers, zelfredzaam en samen-redzaam is, en prettig samenleeft in een wijk waar ze trots op zijn. Investeerders op deze opgave zijn (lokale) overheid, maatschappelijke partners en bewoners zelf.

- ✓ We investeren samen met bewoners in hun zelfredzaamheid, door de aanpak van laaggeletterdheid en schulden en armoede.
- ✓ Ook investeren we in onderwijs/ opleiden en toeleiding naar betaald werk. (o.m. in deltaplan armoede).
- ✓ Kwetsbare bewoners zonder perspectief op werk, kunnen samen-redzaam zelfstandig wonen in de wijk met de juiste begeleiding. We hebben oog voor een gezond evenwicht tussen kwetsbare en zelfredzame wijkbewoners.
- ✓ Samen met bewoners versterken we de identiteit van de wijk, zó dat bewoners trots zijn op hun wijk.

2. DE FYSIEKE WONING-OPGAVE VOOR NOORD

De woningvoorraad in Noord vraagt om meer differentiatie op buurtniveau, om verbetering van de fysieke (woon)kwaliteit en tegelijk om behoud van de betaalbaarheid.

- De fysieke opgave voor de woningen van zowel corporaties als particulieren richt zich op:
- ✓ Verbetering van de energieprestatie door isolatie en van het gas af halen (warmtenet), dit heeft een positief effect op de woonlasten van bewoners.
 - ✓ Verbetering van de uitstraling van woningen, verbetering van de woonkwaliteit en van de toegankelijkheid van woning en woonomgeving voor ouderen die langer thuis wonen.
 - ✓ Op buurtniveau meer diversiteit in het woningaanbod realiseren, ook binnen de sociale huursector (differentiatie naar type en huurprijs).
 - ✓ Stimuleren van goed VVE-beheer waar nodig.

3. DE RUIMTELIJKE OPGAVE VOOR NOORD (woonomgeving en voorzieningen)

Versterken van de ruimtelijke structuur van de wijk en benutten van ruimtelijke kansen:

De (nu versnipperde) stedenbouwkundige structuur en in de inrichting van de wijk worden sterker, als we er in slagen om meer samenhang en herkenbaarheid aan te brengen. De (nieuwe) ruimtelijke structuur stimuleert de ontwikkeling van de wijk tot een vitaal, afwisselend en levendig stedelijk woonmilieu.

- ✓ Kansen liggen in het vergroten van bouwblokken, minder straten en het versterken van de bestaande groene en blauwe assen.
- ✓ Andere kans is het differentiëren in verschillende bebouwingsdichtheden; we zien vanuit de huidige situatie en vanuit de ligging/ locatie mogelijkheden voor verdichting.
- ✓ Nodig is het om de herontwikkeling van een aantal hotspots in de wijk integraal aan te pakken; dat is met verschillende vastgoedeigenaren (corporaties en VVE's) samen en vanuit de visie op de wijk als geheel.

De wijk Noord en directe omgeving biedt de bewoners een aantrekkelijk voorzieningenniveau. Bestaande sterke voorzieningen in de wijk worden behouden en voor de kwetsbare kleinschalige winkelveorzieningen met dito uitstraling is de opgave om deze te versterken.

- ✓ Kansen voor versterking van het versnipperd winkelaanbod liggen mogelijk in clustering, diversiteit in branchering, een goede uitstraling en aansluitend op de behoefte van de wijkbewoners.

