



Noord-Westen-wind in Vinkhuizen

Tweede rapportage
wijkontwikkeling
Groningen



van dijk
van soomeren
en partners

Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV

Van Diemenstraat 374
1013 CR AMSTERDAM
telefoon: 020 - 625 75 37
telefax: 020 - 627 47 59
e-mail: dsp@dsp-advies.nl

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139
Postbus 2805
1000 CV AMSTERDAM
telefoon: 020 - 522 11 11
telefax: 020 - 627 68 40
e-mail: rigo@rigo.nl

Colofon:

Titel Noord-Westen-wind in Vinkhuizen
Subtitel Tweede rapportage wijkontwikkeling Groningen
Auteurs Tjitse Dijkema (DSP)
Ton Koppens (DSP)
Omslagontwerp Roel Heerema, BNO (DSP)
Omslagfoto's Gé Dubbelman (Hollandse Hoogte/zwartwitfoto)
Hein Stienstra (DSP/kleurenfoto's)
Tobias Woldendorp (DSP/kleurenfoto)
Datum Amsterdam, oktober 1998

Inhoudsopgave

BESCHRIJVEND DEEL

1	Vooraf	3
1.1	Wijkontwikkeling	3
1.2	Onderzoek als kritische steun in de rug (vier pilots)	4
1.3	Procedure	5
1.4	Leeswijzer	5
2	De woningmarkt in de regio Groningen-Assen	7
3	Het model	8
3.1	Gekozen organisatievorm in Vinkhuizen	8
3.2	Fasering	9
4	Het verloop van het proces in Vinkhuizen	11
4.1	Naar een ontwikkelingsvisie: 3 scenario's	11
4.2	De ontwikkelingsvisie Vinkhuizen	13
4.3	Verloop van het proces	16
5	Wijkvernieuwing in Groningen	18
5.1	Inleiding	18
5.2	De doelen	18
5.3	De aanpak	19
5.4	Randvoorwaarden	19
5.5	Keuze voor wijken en prioritering	20
5.6	Het programma	20
5.7	Financiering	20
5.8	De organisatie	21
5.8.1	Stedelijk niveau	21
5.8.2	Wijkniveau	22
5.8.3	Projectniveau	22

OPINIËREND DEEL

6	Opinies van de onderzoekers	23
7	Verslag lokale bijeenkomst 28 september 1998	28
	Bijlagen	
1	Lijst geïnterviewden	30
2	Literatuuropgave	31

1 Vooraf

Voor u ligt het tweede rapport dat is uitgebracht in het kader van de beschrijving van wijkontwikkeling in de gemeente Groningen. In augustus 1997 is een eerste rapport verschenen en besproken door de lokale partijen in Groningen. De lokale rapportages over Groningen maken deel uit van een omvangrijker traject waarbij ook in Deventer, Leiden en Tilburg op vergelijkbare wijze onderzoek wordt gedaan (zie verder paragraaf 1.2).

1.1 Wijkontwikkeling

In diverse (grotere) gemeenten worden de laatste jaren activiteiten ontplooid op het terrein van het woon- en leefmilieu. De aanpak is over het algemeen gebiedsgericht (wijk/buurt), waarbij het veelal gebieden betreft die getypeerd kunnen worden als:

- na-oorlogse woonwijken met een goedkopere en nogal eenzijdige woningvoorraad;
- stadsvernieuwingsgebieden.

De activiteiten die men ontplooit (en de plannen die er liggen) komen ten dele uit verschillende beleidskokers. Een wederom grove typering:

- wijk- en buurtbeheer: veelal reeds ontstaan onder invloed van ideeën over sociale vernieuwing; belangrijke partijen zijn de gemeentelijke (beheer)diensten, veelal in combinatie met corporaties (o.b.v. 5e prestatieveld BBSH), welzijnsinstellingen, politie en bewoners;
- veiligheid: waarbij het zowel criminaliteit, sociale veiligheid betreft; belangrijke partij hierbij is politie/justitie;
- revitalisering van wijken: op aanbod sturende veranderingen door te voeren in de woningvoorraad (sloop/nieuwbouw, upgrading/herpositionering, differentiatie), de woonomgeving (variërend van aanpassingen in de woonomgeving tot grote wijzigingen in de stedenbouwkundige structuur) en/of het bedrijfstvastgoed (investeringen in winkelgebieden en kantoren).

Deze revitaliseringsactiviteiten en -plannen staan bekend onder verschillende namen: wijkvisies, wijkontwikkelingsperspectieven en stedelijke vernieuwing.

Binnen de inspanningen van gemeenten, private investeerders en bewoners zouden we een onderscheid kunnen maken in twee perspectieven: investeren in de wijk van vandaag én investeren in de wijk van morgen. We vatten ze kort in schema 1.1 samen.

Schema 1.1 Twee perspectieven binnen de leefbaarheidsactiviteiten en -plannen van (grotere) gemeenten

Omschrijving	Beheerplannen	Ontwikkelingsplannen
Tijdsperspectief	• korte termijn (0-3 jaar)	• lange termijn (10-25 jaar)
Investerings	• heel veel zeer kleine investeringen in geld maar ook tijd (bijv. van bewoners)	• zeer grote investeringen door beperkt aantal partijen
Gebied/schaal	• buurt/wijk	• wijk in relatie tot stad/regio
Belangrijkste actor	• dienstverleners, bewoners/gebruikers, bestuur, corporatie	• corporatie, private investeerder, bestuur, bewoners/gebruikers
Uiteindelijke doelgroep	• huidige bewoners	• bewoners in de toekomst
Doel	• schoon, heel, veilig houden • integratie/participatie individuele bewoners of bewonersgroepen	• wervend woonmilieu ook na 2000 • voorkomen ruimtelijke segregatie (arm/rijk, zwart/wit)

In het schema is te zien dat we veiligheid en wijk- en buurtbeheer samen hebben genomen. Het belangrijkste verschil is samen te vatten als: investeren in de wijk van vandaag/investeren in de wijk van morgen.

Bij deze activiteiten en plannen blijkt over het algemeen een rol te zijn weggelegd voor:

- de bewoners (als klant, participant, inspreker);
- het lokale politieke bestuur (als stimulator, coördinator en controleur);
- de publieke dienstverleners (gemeentelijke diensten, instellingen) in verschillende rollen, soms zeer actief stimulerend en elders weer meer volgend;
- private investeerders (woningcorporaties en beleggers).

Als onderdeel van het Grote-Stedenbeleid hebben de G15 (later aangevuld met de G6) in het kader van het thema leefbaarheid de notitie 'Van wijkbeheer naar wijkontwikkeling' opgesteld. Deze notitie vormde het vertrekpunt voor het onderhavige onderzoek. De resultaten en leerervaringen die via dit onderzoek worden opgedaan zijn overigens niet alleen lokaal en op rijksniveau relevant voor het al lopende Grote-Stedenbeleid, maar zeker ook voor de beleidsinspanningen die in het kader van de nota Stedelijke vernieuwing zullen worden uitgevoerd.

1.2 Onderzoek als kritische steun in de rug (vier pilots)

De departementen van Binnenlandse Zaken en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeenten Deventer, Groningen, Leiden en Tilburg hebben aan Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV en RIGO Research en Advies BV verzocht inzicht te verschaffen in de succes- en

faalfactoren die in de lokale samenwerkingsarena bij wijkontwikkeling een rol spelen.

In dit onderzoek is uitgegaan van de volgende probleemstelling:

- hoe geeft men in de lokale context vorm en inhoud aan het proces van wijkontwikkeling?
- in hoeverre - en hoe - legt men vanuit de wijkontwikkeling een koppeling naar het bestaande proces van wijkbeheer?

In deze probleemstelling is dus bewust een inhoudelijke dubbelslag gemaakt. Er is gekeken naar het ontwikkelingsproces van de nieuwe wijkontwikkelingsplannen in een gemeente en daarbij wordt expliciet ook gekeken naar de manier waarop men wijkontwikkelings- en wijkbeheerplannen aan elkaar koppelt (dat wil zeggen minimaal op elkaar afstemt).

Het onderzoek heeft ook een adviserend doel. Tussentijds worden uitkomsten en aanbevelingen in elk van de deelnemende gemeenten, tussen de vier en met andere grotere gemeenten (G21) op speciale bijeenkomsten besproken: een kritische reflectie om te leren hoe het nóg beter kan.

Het onderzoek vindt plaats in 4 gemeenten (Deventer, Groningen, Leiden en Tilburg) en per gemeente verschijnen 2 rapportages (september 1997 en oktober 1998) waarbij elke rapportage bestaat uit een feitelijke procesbeschrijving en een opiniërend deel.

1.3 Procedure

Deze tweede concept-tussenrapportage is op 28 september 1998 besproken met de direct betrokkenen in Groningen. Deze bespreking heeft plaatsgevonden onder leiding van RIGO Research en Advies. Op basis van die bespreking is het rapport aangepast. Een verslag van de bijeenkomst is in de definitieve versie opgenomen.

Dit tweede rapport vormt, samen met de tweede rapportages uit de andere pilotgemeenten, de basis voor het syntheserapport, dat door het RIGO zal worden vervaardigd. Dit syntheserapport zal tijdens een landelijke manifestatie op 20 november 1998 worden besproken. Een vertegenwoordiging vanuit elke pilotgemeente is bij deze discussie aanwezig.

1.4 Leeswijzer

In augustus van 1997 is een eerste rapportage geschreven over het wijkontwikkelingstraject in Groningen c.q. Vinkhuizen. In deze rapportage zijn een typering van de wijk, de voorgeschiedenis en de visies van de betrokken organisaties op wijkontwikkeling opgenomen. Bovendien is de gekozen organisatievorm en de fasering van het proces om tot een ontwikkelingsplan te komen in het eerste rapport besproken.

Om de leesbaarheid te verhogen hebben we de beschrijving van de organisatievorm en de fasering tot het wijkontwikkelingsplan weer in dit tweede rapport opgenomen.

In deze tweede rapportage pakken we de draad weer op vanaf augustus 1997. De beschrijving in de rapportage eindigt begin juli 1998.

Naast wijkontwikkeling in Vinkhuizen komt in dit tweede rapport nadrukkelijk het proces van wijkontwikkeling/wijkvernieuwing in Groningen aan de orde.

Het voorliggende rapport is tot stand gekomen op basis van documentanalyse en interviews. Daarnaast is de vergadering van de stuurgroep van 19

mei 1998 bijgewoond en een van de inloopbijeenkomsten voor bewoners op 3 juni 1998.

Het proces is nog niet afgerond. Het voorlichtingstraject voor bewoners is net gestart, de formele inspraakprocedure en de bestuurlijke besluitvorming moeten nog plaatsvinden. In die zin is deze rapportage een tijdopname. Desalniettemin ligt er onzes inziens ruim voldoende materiaal om het proces van wijkontwikkeling te schetsen en de onderzoeksvragen van Groningse dimensies te voorzien.

Het rapport bestaat uit twee gedeelten: een beschrijvend en een opiniërend deel. In hoofdstuk 2 starten we met een schets van de woningmarkt in Groningen en de regio. Een goed begrip van de keuzes van de lokale partijen is zonder deze schets niet goed mogelijk.

In hoofdstuk 3 pakken we de draad van de wijkontwikkeling in Vinkhuizen op met een beschrijving van het model: de organisatie en fasering van het proces.

Na de keuze uit een aantal scenario's is de ontwikkelingsvisie opgesteld. We staan uitgebreid stil bij de inhoud en totstandkoming van de visie in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 richten we de focus op de stad Groningen. Basis hiervoor vormt het Convenant Wijkvernieuwing Groningen.

Het opiniërende deel vindt u in hoofdstuk 6.

Overzichten van de bestudeerde documenten en geïnterviewde personen zijn als bijlage opgenomen.

2 De woningmarkt in de regio Groningen-Assen

Omdat voor de herontwikkeling in zowel de stad Groningen als Vinkhuizen de ontwikkelingen op de regionale volkshuisvestingsmarkt een pregnante rol spelen, staan in dit hoofdstuk de belangrijkste ontwikkelingen in de regionale woningmarkt beschreven. Zonder deze schets is een goed begrip van de afwegingen en keuzes van de lokale partijen onmogelijk.

Uit de Regiovisie Groningen-Assen 2030 blijkt het volgende.

De noodzaak om het bestaande beleid niet te continueren is wellicht het best te illustreren aan de hand van de verwachte bevolkingsontwikkeling en de voorgenomen nieuwbouwproductie in de regio. Tot het jaar 2010 worden op basis van de provinciaal Groningse nota 'Bouwen en wonen' en de Drentse 'Signaalnota Wonen' in totaal 26.000 woningen gebouwd, waarvan 10.000 in de stad Groningen en 16.000 daarbuiten. De reële uitbreidingsbehoefte in de regio bedraagt slechts 14.000 woningen. Omdat de gemeente Groningen er van uit gaat dat driekwart van het overschot van 12.000 woningen in de stad terecht zal komen, wordt Groningen geconfronteerd met een onttrekkingsopgave van 9000 woningen tot het jaar 2010.

Er zouden dus slechts 1000 woningen (10.000 minus 9.000) toegevoegd worden in Groningen. In dit scenario daalt het inwonersaantal uiteindelijk met 5000. Deze consequenties zijn voor de partijen in Groningen niet aanvaardbaar.

Groningen laat de laatste jaren een daling van het aantal inwoners zien. De laatste 2 jaar daalde het aantal inwoners met 2000. Ten opzichte van de omliggende gemeenten is er sprake van een vertrekoverschot, met name onder jonge gezinnen en hogere inkomens. Dit valt aan de ene kant te verklaren uit een voorkeur voor een niet-stedelijk milieu, anderzijds kan de stad niet aan hun woonvraag voldoen. Het beeld van een arme stad in een rijke regio dient zich aan.

Daarnaast ziet Groningen de traditionele doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid (in Groningen spreekt men over de VROM-doelgroep) in de planperiode tot 2010 sterk afnemen: van 41.000 tot 33.000 huishoudens: een afname van 8000. De niet-doelgroep neemt in die periode toe met 12.500 huishoudens.

Kortom: De huidige woningmarkt in Groningen laat kenmerken zien van ontspanning: een stijgende mutatiegraad, het aantal ingeschreven woningzoekenden neemt af, woningen moeten vaker aangeboden worden en de gemiddelde wachttijd neemt af. In de toekomst zal Groningen geconfronteerd worden met een kwantitatief overschot in de sociale sector (met name in portieketagewoningen en delen van de hoogbouw) en een sterk stijgende vraag naar kwalitatief, goede en duurdere woningen. De opgave aan de gemeente en corporaties in Groningen is om, zonder een al te grote kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad, een belangrijke kwalitatieve verbetering van het wonen tot stand te brengen.

Belangrijke voorwaarde is een regionale afstemming tussen nieuwbouwbeleid (VINEX) en voorraadbeleid (herstructurering).

3 Het model

3.1 Gekozen organisatievorm in Vinkhuizen

Het organisatiemodel voor de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie in Vinkhuizen kan in drieën worden gesplitst:

- Het Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen;
- De Stuurgroep Ontwikkelingsstrategie Vinkhuizen;
- Het Project Team Vinkhuizen.

Het Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen

In het Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen (BO) hebben de verantwoordelijk wethouder en 3 corporatiedirecteuren zitting. Later is daar de vakdirecteur Stadsontwikkeling, Bouwen en Wonen aan toegevoegd. Ondersteuning van dit overleg vindt plaats door de Stadsdeelcoördinator Noord-West en Bureau Kwadrant¹. De 4 partners (3 corporaties en de gemeente) zijn de opdrachtgevers. Na elke fase zal het BO richtinggevende beslissingen nemen voor de volgende fase.

De Stuurgroep Ontwikkelingsstrategie Vinkhuizen

In de Stuurgroep worden de verschillende stappen van het traject gecoördineerd. De Stuurgroep is het platform waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn, waarin initiatieven worden genomen, afspraken worden gemaakt en resultaten besproken.

De Stuurgroep fungeert in materiële zin als opdrachtgever van het project; zij draagt ook zorg voor de formulering van de voorstellen in het BO.

In de Stuurgroep hebben zitting:

- de Stadsdeelcoördinator als voorzitter;
- 2 vertegenwoordigers van 3 corporaties;
- een adviseur van de Woonbond;
- een vertegenwoordiger van ABP Woningfonds (c.q. Vesteda);
- 2 medewerkers van Kwadrant waarvan één als secretaris van de Stuurgroep.

Het Project Team Vinkhuizen

Het Projectteam Vinkhuizen is bedoeld voor de ontwikkeling respectievelijk gedetailleerde uitwerking van een stedenbouwkundige structuurvisie. Hierin hebben zitting:

De 3 corporaties, Dienst RO/EZ, ad hoc afhankelijk van onderwerpen allerlei andere diensten, Kwadrant (voorzitter en secretariaat) en (na een selectie) een stedenbouwkundig bureau (West 8).

Het Projectteam stelt geen resultaten vast. Dat gebeurt, na bespreking in de Stuurgroep, in het BO.

Verschillende malen is getracht woningcorporatie Patrimonium bij het proces te betrekken: Patrimonium zag van deelname af.

Noot 1 Advies en projectmanagement voor stedelijke vernieuwing

3.2 Fasering

Voor de ontwikkeling van een strategische visie voor Vinkhuizen kiest men voor een proces in 4 stappen. De indeling en planning zien als volgt uit:

Fase		Tijd
Fase 0	Start	
Fase 1	Oriëntatie en herijking	11/04-03/07 1997
	1.0 Instellen Bestuurlijk Overleg (BO) Instellen Stuurgroep 1.1 Communicatieplan 1.2 Selectie Stedenbouwkundige 1.3 Betrekken wijkbewoners 1.4 Inventariseren gegevens 1.5 Startbijeenkomst 1.6 Eerste wijkgesprek	
Fase 2	Scenario's	20/05-09/10
	2.1 Concept-scenario's 2.2 Uitwerken scenario's 2.3 Tweede wijkgesprek	30/09
Fase 3	Ontwikkelingsstrategie	30/09-23/12
	3.1 Ontwikkeling strategie 3.2 Vaststellen in stuurgroep 3.3 Vaststellen in Bestuurlijk Overleg 3.4 Derde wijkgesprek 3.5 Definitieve ontwikkelingsstrategie 3.6 Bestuurlijke besluitvorming 3.7 Politieke besluitvorming	07/11-20/11

Toelichting

Fase 0 Start

De opdracht en werkwijze om te komen tot een wijkontwikkelingsplan worden nader uitgewerkt. Het communicatieplan wordt vastgesteld.

Fase 1 Oriëntatie en herijking

Door bundeling, aanvulling en analyse van bestaand materiaal en een aantal gesprekken met sleutelfiguren wordt een basis gelegd voor een gezamenlijke vaststelling van de huidige situatie. Het 'gezamenlijk vaststellen' ziet men als even belangrijk als de inhoud van de herijking.

Deze fase kan in tweeën worden gesplitst:

- a De herijking betreft de voornaamste aspecten van de wijk: trends bevolkingsontwikkeling, waardering woningen en woonomgeving, voorzieningenniveau, stedenbouwkundige analyse, positie woningvoorraad binnen de verwachte marktontwikkelingen etc, etc.
- b De belangen van de verschillende partijen worden geïnventariseerd: Wat zijn voor gemeentelijke diensten, corporaties, beleggers en bewoners de belangrijkste belangen bij een aanpak van de wijk? Aparte aandacht wordt besteed aan de opvattingen van bestuurders; zij moeten in deze nadrukkelijk betrokken worden bij de ontwikkeling en die ook expliciet ondersteunen.

Fase 2 Ontwikkeling scenario's

Ook al is er uiteindelijk een gemeenschappelijke probleemstelling, dit betekent nog niet dat de oplossingsrichtingen gedeeld worden. Uit gesprekken tijdens de start bleek dat er nog verschillende opvattingen zijn. Daarom is gekozen om de discussie te voeren aan de hand van drie scenario's.

Het doel van de scenario's is om uiteindelijk keuzes voor de definitieve aanpak te structureren en op gevolgen van politieke, maatschappelijke en financiële aard te toetsen. Het zijn dus geen plannen maar modellen die behulpzaam zijn bij de keuze van de gewenste ontwikkeling.

Als referentie hanteert men een instandhoudingsscenario, het zogenaamde O-scenario: wat gebeurt er als je niet structureel in de wijk zou ingrijpen? Naast dit instandhoudingsscenario met lichte verbeteringen worden twee meer ingrijpende scenario's geplaatst om duidelijk te maken wat de verschillen zijn zowel naar inhoud, naar kosten als naar risico's (zie paragraaf 4.1).

Fase 3 Uitwerking van de ontwikkelingsstrategie

Op basis van discussies en besluiten in fase 1 en 2 wordt nu de ontwikkelingsstrategie opgesteld. Belangrijke elementen zijn:

- Naast het formuleren van algemene doelstellingen, duidelijke en meetbare doelstellingen benoemen voor de komende 10 jaar;
- Het uitwerken van hoofdlijnen die als basis kunnen dienen voor de uitwerking van deelplannen;
- Het benoemen van deelplannen met bijbehorende fasering in tijd. Doel is duidelijkheid te geven aan partijen maar ook om te committeren;
- Het maken van een kostenraming en dekkingsplan;
- In een organisatieparagraaf wordt aangegeven op welke wijze het proces wordt geleid, gestuurd en uitgevoerd:
 - directe betrokkenheid van bestuurders;
 - een projectorganisatie waarin personen zitting hebben met een behoorlijk mandaat en voldoende tijd om snel met de voorbereiding en uitvoering te kunnen beginnen.

4 Het verloop van het proces in Vinkhuizen

Omdat bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie een aantal scenario's een belangrijke rol heeft gespeeld, beschrijven we de scenario's in 4.1. Na de beschrijving van de ontwikkelingsvisie Vinkhuizen (in 4.2) gaan we in op het verloop van het proces.

4.1 Naar een wijkontwikkelingsvisie: 3 scenario's

Om tot een ontwikkelingsvisie voor Vinkhuizen te komen en de discussie daarover te structureren heeft Kwadrant scenario's ontwikkeld. Het doel van de scenario's is om uiteindelijke keuzes voor de definitieve aanpak te structureren en op gevolgen (zowel maatschappelijk, politiek als financieel) te toetsen. Het zijn dus geen plannen maar modellen die moeten helpen bij de keuze van de gewenste ontwikkeling. Achtereenvolgens wordt het programma voor ingrepen in de woningvoorraad, de woonomgeving, de voorzieningen en de infrastructuur gegeven. De scenario's hebben niet alleen betrekking op fysieke ingrepen: ook het beheer is onderwerp van verandering.

Verder is van belang dat de keuze voor Vinkhuizen straks in de context van Groningen wordt gemaakt. Per scenario wordt de bijbehorende context bepaald. De scenario's worden kort weergegeven.

Nul-scenario of referentiescenario

Doel van dit scenario is om te laten zien wat de mogelijke gevolgen zijn van een beleid waarbij structurele aanpassingen van de woningvoorraad, stedenbouwkundige opzet en voorzieningen achterwege blijven. Er vinden geen ingrijpende aanpassingen in de bestaande wijken plaats, er is geen sprake van sloop/nieuwbouw. Wél is er sprake van een forse toevoeging van woningen in de uitbreidingsgebieden. Differentiatie in de woningvoorraad wordt alleen bereikt door beperkte verkoop en voor zover nodig verbetering van bestaande woningen. Ook vindt er geen ingrijpende verandering van de aanleg en inrichting van de woonomgeving plaats. Buiten de al genomen beslissingen zijn er geen nieuwe investeringen in de infrastructuur. Het beheer wordt geïntensiveerd.

Ontwikkelingsscenario

Hoofdpijn voor het ontwikkelingsscenario is 'gewoon een goede woonwijk'. Het model veronderstelt dat over een termijn van 10 à 15 jaar een geleidelijke verandering van de wijk nodig is om de huidige bevolkingssamenstelling vast te houden en **hier en daar** accenten te verschuiven. Bij het vasthouden ligt het accent op de middengroepen uit de bevolking, bij de accentverschuiving gaat het om meer seniorenhuisvesting. De woningvoorraad wordt meer gedifferentieerd en meer verdund: zo'n 1100 woningen (dat is circa 20%) uit de goedkopere/bereikbare voorraad verdwijnen door sloop (350), verkoop (450) en herontwikkeling (300). De gesloopte woningen worden vervangen door 250 grote koopwoningen. Per saldo daalt het aantal woningen licht, namelijk met 250 (door sloop en samenvoeging). Met name de portiek-etagewoningen worden herontwikkeld tot grotere woningen voor tweeverdieners. In de resterende woningen wordt een verbeterprogramma uitgevoerd met een accent in de hoogbouw op ouderenhuisvesting. De woonomgeving wordt aangepast met een accent op meer verscheidenheid, herkenbaarheid en kwaliteit.

Er treden verschuivingen op in de voorzieningen: meer kwaliteit in het winkelcentrum, minder scholen (afhankelijk van de VINEX-locatie), meer voorzieningen voor ouderen. De infrastructuur wordt beperkt aangepast, de hoofdstructuur blijft in tact. Het beheer wordt gedurende de veranderingsperiode aangepast en geïntensiveerd.

Herpositioneringsscenario

Hoofdlijn voor het herpositioneringsscenario is 'Vinkhuizen nieuw op de kaart als alternatief voor wonen op het zand'.

Dit scenario veronderstelt dat gedurende een termijn van 10 à 15 jaar een ingrijpende verandering nodig is om de wijk voor een deel de rol te geven die de uitbreidingsgebieden zouden vervullen, namelijk opvang van midden- en hogere inkomensgroepen. Volgens dit scenario komt er een gemengde bevolkingssamenstelling zowel naar type huishouden als naar inkomen. De wijk wordt 'samengetrokken' met VINEX-locatie De Held.

Dit scenario veronderstelt een temporisering van de uitbreidingsgebieden, zeker in Noord-West Groningen: Vinkhuizen neemt die rol voor een deel over.

Dit scenario veronderstelt tevens dat Vinkhuizen met hoogstens één of twee andere wijken in Groningen wordt geherpositioneerd op de woningmarkt. Meer is onwenselijk omdat anders de huisvesting van de lagere inkomensgroepen onvoldoende is gewaarborgd.

De woningvoorraad wordt sterker dan bij het ontwikkelingsscenario gedifferentieerd en verdund: 1800 woningen (dat is circa 40%) verdwijnen uit de goedkopere/bereikbare voorraad door sloop (1000), verkoop (500) en herontwikkeling (300). De gesloopte woningen worden vervangen door 250 grote koopwoningen en er kunnen in nu nog onbebouwde locaties nog 350 goedkopere koopwoningen worden toegevoegd. Het aantal woningen daalt met 550.

De woonomgeving wordt ingrijpend gewijzigd door toevoegen van nieuwe elementen. Voorzieningen kunnen meer kwaliteit krijgen door toename van het draagvlak. De infrastructuur wordt op onderdelen ingrijpend gewijzigd, de hoofdstructuur blijft echter in tact. Het beheer wordt gedurende de veranderingsperiode aangepast en geïntensiveerd. Na verandering zal het beheer minder aandacht vragen dan in het minder ingrijpende model.

Op beide scenario's kan worden gevarieerd.

Om een besluit op hoofdlijnen te kunnen nemen zijn de verschillende scenario's doorgerekend met behulp van het Wijkrekenmodel; de kosten en opbrengsten worden per scenario in kaart gebracht.

4.2 De ontwikkelingsvisie Vinkhuizen

Na de ontwikkeling van de scenario's hebben de partijen In Groningen er voor gekozen Vinkhuizen opnieuw op de kaart te zetten. Dit is gebeurd op basis van keuzes, die in de projectgroep zijn gemaakt. De scenario's hebben daarbij als onderlegger gediend. De uitkomst is verwoord in de Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen. Kort samengevat is de ambitie: "Een duurzame integrale verbetering van het woon- en leefklimaat in Vinkhuizen, die de wijk voor lange termijn het imago geeft van een groene wijk met verschillende woonmilieus en een gevarieerde bebouwing". De partijen trachten te bereiken dat Vinkhuizen de rol van de uitbreidingsgebieden overneemt waar het gaat om de huisvesting van middengroepen die een ruime laagbouwwooning willen in een groene omgeving. Daarnaast wil men de uitstroom van bewoners stoppen en daarmee het gevaar van verdere verarming en segregatie afwenden.

Vinkhuizen moet een aantrekkelijke wijk worden voor verschillende soorten huishoudens en verschillende inkomensgroepen.

Dat houdt in:

- een wijk maken die aantrekkelijk blijft c.q. wordt voor gezinshuishoudens en inkomensgroepen in het middensegment;
- de wijk aantrekkelijk en geschikt maken voor 1- en 2-persoonshuishoudens boven de 55 jaar;
- behoud van voldoende goede en goedkope huurwoningen in de sociale sector in een aantrekkelijke woonomgeving voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen;
- het doorbreken van de sterke nadruk op de woonfunctie door toevoeging van andere functies.

De wijze waarop men de doelen wil realiseren wordt in hoofdlijnen geschetst. Naast het programma bestaat de visie uit proceseisen en randvoorwaarden.

Een breed programma

1 Ingrijpende verandering in de opzet van de wijk

De wijk moet aantrekkelijk worden en blijven voor de genoemde doelgroepen door de inrichting van de wijk kwalitatief te versterken. Dit bestaat onder andere uit het duidelijker markeren van de hoofdassen van de wijk en toevoeging van groen en water en het verbinden van Vinkhuizen met VINEX-locatie De Held.

2 Ingrijpende veranderingen in de woningvoorraad

In de tabel 4.1 op de volgende pagina staan de veranderingen in de woningvoorraad weergegeven.

Tabel 4.1 Huidige (1998) en toekomstige (2010) woningdifferentiatie in Vinkhuizen

Woningdifferentiatie Vinkhuizen				
	sociale huur	premiehuur	koop- woningen	totaal
huidig aantal	4000	500	406	4906
af sloop	-1470	-50		1520
af herpos.	-112			-112
af/bij verkoop	-320	-300	620	0
bij herpos.	25	0	42	67
bij nieuwbouw	0	0	400	400
saldo nieuw	2123	150	1468	3741

Een vergelijking met de scenario's laat zien dat men nog verder gegaan is dan het meest ingrijpende herpositioneringsscenario. Zo worden (in plaats van 550) 1165 woningen aan de voorraad onttrokken. Dit heeft te maken met de stedelijke doelstellingen c.q. het stedelijke programma wijkvernieuwing. Partijen zien in Vinkhuizen meer mogelijkheden (dan in andere wijken in Groningen) om een wervend woonmilieu te creëren.

3 Menging van functies, betere voorzieningen

Dit programmaonderdeel behelst toevoeging van niet-hinderlijke bedrijvigheid, opwaardering van het winkelcentrum, verbetering van de zorgvoorzieningen voor ouderen en het aantrekkelijker maken van de wijk voor kinderen en jongeren.

Proces

4 Gefaseerde, flexibele uitvoering van de lange termijnvisie

Er moet gefaseerd gewerkt worden, waarbij tussentijdse bijstellingen aan nieuwe inzichten mogelijk moeten zijn. Men houdt dus bewust vooraf rekening met mogelijke veranderingen in de omgeving. De snelheid waarmee de ontwikkelingen op de woningmarkt zich de afgelopen jaren voltrokken (zoals de stijging van de vraag naar koopwoningen) had niemand voorzien. Dat besef zal mede debet zijn aan de gefaseerde uitvoering. De fasering is opgedeeld in 3 termijnen:

fase 1	1998 t/m 2002	het betreft harde cijfers en locaties
fase 2	2003 t/m 2006	het betreft indicaties
fase 3	2007 t/m 2010	het betreft indicaties

Alleen voor fase 1 zijn harde programma's voor de sloop en nieuwbouw van de woningen, sloop en aanleg van de nieuwe ruimtelijke structuur en fasering van de planontwikkeling en uitvoeringsfasen vastgelegd. Fase 2 en 3 betroffen in eerste instantie complex-indicaties. Er werd besloten deze fasen in te vullen op basis van de transformatieopgave (het programma voor de hele wijk, tabel 4.1).

5 Afspraken op financieel terrein

De herontwikkeling vraagt grote financiële inspanningen van de verschillende partijen. In stedelijk verband (in het kader van het Stedelijk Convenant Wijkvernieuwing) worden hier gesprekken over gevoerd. Deze gesprekken zijn nog niet afgerond maar men gaat er van uit dat elke partij in principe zijn eigen kosten draagt en dus ook de eigen baten int. Deze scheiding is

echter niet strikt; er bestaat namelijk een "tussengebied"; bijvoorbeeld in het geval dat woningen worden gesloopt voor de aanleg van groen. Dan moet er een gezamenlijke oplossing komen. Men is er nog niet uit hoe dit vorm gegeven moet worden.

Het dragen van de eigen kosten en innen van de eigen baten kan leiden tot een situatie dat een partij afziet van haar aandeel indien het saldo erg negatief uitvalt.

Partijen hebben afgesproken in zo'n geval gezamenlijk externe financiering te zoeken. Te denken valt aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het rijk (herstructureringsmiddelen en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing). Er zijn nog meer manieren om de pijn te verzachten, bijvoorbeeld door middel van collegiale financiering.

De mogelijkheid van verevening van kosten en baten op wijkniveau sluit men niet uit. Tot nu toe is echter van verevening tussen de partijen in Vinkhuizen geen sprake. Vraag is wat er gebeurt als partijen hun afspraken niet nakomen. Corporaties en de gemeente Groningen onderzoeken mogelijkheden om zo'n gedrag te sanctioneren door een boete. Hoe dit vormgegeven wordt is nog onduidelijk.

Al in het eerste tussenrapport gaven we aan dat de beide externe adviseurs (Kwadrant en Architectenbureau West 8) op 50/50-basis door de gemeente en de corporaties worden betaald.

De Groningse corporaties en de gemeente hebben in 1995 afspraken gemaakt (Intentieverklaring 'Voor een ongedeelde stad') dat beiden een bedrag van 20 miljoen reserveren om in een periode van 10 jaar in een viertal gebieden een start te maken met het proces van herstructurering van de woningvoorraad: de 2x20-miljoen-gebieden. De plannen voor 2 projecten in Vinkhuizen, Buurt 6 en de centrumzone, worden hieruit betaald. Hier worden tevens rijksmiddelen in het kader van de Tijdelijke Stimuleringsregeling Herstructurering ingezet.

Buurt 6

Vanuit de "2x20-miljoen operatie" is voor o.a. Buurt 6 in 1996 een Masterplan (ontwikkelingsplan op hoofdlijnen) vastgesteld. De uitwerking hiervan werd echter niet direct ter hand genomen, omdat de gemeente het gevoel had dat er in Vinkhuizen meer zou moeten gebeuren. De ernst van de problemen werd onderkend. Mei 1997 werd er een startbijeenkomst plaats voor een ontwikkelingsvisie Vinkhuizen. Besloten werd om de voorgenomen maatregelen in Buurt 6 in te passen in de te ontwerpen ontwikkelingsvisie. Eind 1997, na een korte pas op de plaats, werd het uitwerkingsproces weer ter hand genomen. De uitwerking van het Masterplan kon op dat moment worden afgestemd op de ontwikkelingen zoals die voor geheel Vinkhuizen voor ogen stonden.

6 Gezamenlijke aanpak

Naast het opstellen van de ontwikkelingsvisie vergt ook de uitvoering een gezamenlijke organisatie om er voor te zorgen dat op het wijk- en deelgebiedniveau de gezamenlijke strategie wordt bewaakt en uitgewerkt. Op projectniveau kunnen de opdrachtgevers zelfstandig werken binnen de op een hoger niveau aangegeven randvoorwaarden.

In feite is deze scheiding in het voorlichtingstraject al operationeel: betrokken bewoners van sloopwoningen krijgen voorlichting van de eigenaar/verhuurder.

Randvoorwaarden

Voor een succesvolle aanpak formuleren de betrokken organisaties een aantal randvoorwaarden:

7 Een goed sociaal programma

Voor de huidige bewoners heeft uitvoering van het programma ingrijpende gevolgen. Een eerste vereiste is dat bewoners (of hun vertegenwoordigers) een goed inzicht dienen te krijgen in de plannen en de uitvoeringsschema's. Zij moeten invloed kunnen uitoefenen op de uitvoeringsplannen: men doelt hier met name op de herhuisvesting van bewoners. De hoofdlijnen van het sociaal plan worden stedelijk vastgelegd in het Convenant Wijkvernieuwing Groningen. De gemeente heeft inmiddels 5 miljoen uit de begroting vrijgemaakt voor de herhuisvesting. De hoofdlijnen van het sociaal plan worden besproken met de stedelijke koepel van bewonersorganisaties. Inmiddels is er overeenstemming over de verhuiskostenvergoedingen.

8 Koppeling met sociaal beheer en Grote Stedenbeleid

De maatregelen in het kader van de herontwikkeling moeten afgestemd worden op maatregelen van dagelijks beheer die gericht zijn op verbetering van de leefbaarheid op korte termijn. Uitvoering van het programma dat is vastgelegd in het Integraal Leefbaarheidsplan Noord-West loopt door. Daarnaast moet apart geld vrijgemaakt worden om de leefbaarheid op peil te houden tijdens de herontwikkelingsoperatie die gepaard zal gaan met extra overlast.

In december 1997 wordt een verbredingsbijeenkomst georganiseerd op initiatief van het Bestuurlijk Overleg. Tijdens deze bijeenkomst wordt een aantal thema's besproken die als programmapunten in de uiteindelijke ontwikkelingsvisie worden opgenomen:

- werk en bedrijven;
- zorg en dienstverlening, toegespitst op senioren;
- kind, jeugd en woonomgeving;
- attracties op stedelijk niveau.

Een uitwerking in heldere projecten ontbreekt. Het gaat om voorstellen als 'het opnemen van kleinschalige bedrijfsruimten en ateliers in de wijk', 'activeren bewoners'. Ook een planning en wijze van financiering ontbreken.

9 De integratie van de vernieuwing met milieumaatregelen

De vernieuwingsoperatie dient nauw verbonden te worden met maatregelen om het milieu te verbeteren, bijvoorbeeld de versterking van de water- en groenstructuur.

10 Afspraken over het stedelijk programma

De herontwikkeling van Vinkhuizen kan niet los gezien worden van die in andere wijken. Ook de uitbreidingen binnen en buiten Groningen bepalen het succes van de herontwikkeling in Vinkhuizen. De partijen hanteren de opvatting dat de vernieuwing van Vinkhuizen hier niet op kan wachten. De planvorming en -uitvoering van Vinkhuizen gaat door.

4.3 Verloop van het proces

Alle partijen geven aan dat er goed is samengewerkt. Men is unaniem positief over de rol die Kwadrant heeft gehad in het geheel.

Dat het woningprogramma hoger uit viel had te maken met het gewenste stedelijke programma van de wijkvernieuwing.

Dit levert afstemmingsproblemen op voor betrokken organisaties. Zo werd bij het herpositioneringsscenario een temporisering van de nieuwbouw in de

uitbreidingslocaties (met name in de Noord-westhoek) verondersteld². Het Bestuurlijk Overleg stelt echter bij de bespreking van de scenario's dat "ten aanzien van de uitbreidingsgebieden en dan m.n. De Held II (ca. 800 woningen in de periode 2000-2003) duidelijk wordt vastgelegd dat die doorgaan zolang er in de te herstructureren gebieden geen alternatief op hetzelfde niveau kan worden geboden"³. Terecht kiezen de partijen de pragmatische opstelling dat zij doorgaan met de planvorming, ook als er nog geen concrete afspraken inzake temporisering van de nieuwbouw in Groningen (en de regio) zijn gemaakt.

Over het geplande en werkelijke verloop kan het volgende opgemerkt worden. Schema 4.2 suggereert dat de planning bij lange na niet is gehaald: fase 3 wordt niet in december 1997 maar (naar verwachting) in september 1998 afgerond. Toch lag in december 1997 een concepttekst van de ontwikkelingsvisie Vinkhuizen. Vertraging is met name te wijten aan de afstemming tussen de stedelijke herontwikkelingsopgave en die van Vinkhuizen. Daarnaast speelt volgens een geïnterviewde ook de overbelasting van betrokkenen een rol.

Schema 4.2 Gepland en feitelijk verloop naast elkaar

Onderdeel	Gepland verloop		Werkelijk verloop
	Tijdsduur	periode	Datum oplevering
Fase 1: oriëntatie en herijking	3 maanden	11 april tot 3 juli 1997	begin juli 1997
Fase 2: scenario's	5 maanden	20 mei tot 9 oktober 1997	oktober 1997
Fase 3: ontwikkelingsvisie	3 maanden	30 september tot 23 december 1997	december 1998

Tijdens de bespreking van de scenario's in het Bestuurlijk Overleg wordt een verbreding van het programma buiten het werkveld van de RO/VH als noodzakelijk geschetst. Deze opmerking wekt verbazing. We komen er in het opiniërend deel op terug.

Het geschreven communicatieplan is nooit uitgevoerd. De oorspronkelijke planning kende 3 wijkgesprekken: na elke fase zou een wijkgesprek plaatsvinden. Het eerste wijkgesprek vond echter pas in juni 1998 plaats. Tijdens de wijkgesprekken op 3 en 4 juni werd de concept-ontwikkelingsvisie Vinkhuizen gepresenteerd. Over de plannen voor Vinkhuizen heeft een aantal bijeenkomsten plaats gevonden met een vertegenwoordiging van bewoners.

Verder is er gaandeweg een discussie geweest over de bevoegdheden van het Bestuurlijk Overleg en de Stuurgroep. Op de wijkgesprekken en het gekozen organisatiemodel komen we terug in het opiniërende deel.

Noot 2 Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen Fase I: Herijking en oriëntatie; Kwadrant; 17 september 1997; blz. 28.

Noot 3 Afspraken en besluitenlijst Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen; d.d. 26 september 1997; blz. 2.

5 Wijkvernieuwing in Groningen

5.1 Inleiding

Naast of beter tijdens het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen vonden gesprekken plaats over de *stedelijke* agenda van herontwikkeling. De Groningse woningcorporaties, verenigd in de Gezamenlijke Corporaties (GC), stelden het rapport 'Een nieuw aanbod' op. De gemeente Groningen produceerde de nota 'Thuis in de stad'. In regioverband werden tussen gemeenten en provincies een regiovisie Groningen-Assen 2030 ontwikkeld: partijen streven naar een afstemming en afremming van de bouwstromen. Al die voornemens vormen de basis voor het Convenant Wijkvernieuwing Groningen. Doel daarvan is de wijken leefbaar te houden en nieuwe woonmilieus te creëren die aantrekkelijk zijn voor de midden- en hogere inkomensgroepen. Zo wordt leegstand voorkomen, wordt het ontstaan van inkomenswijken tegen gegaan en kan de trek uit de stad van de midden- en hogere inkomensgroepen worden afgeremd.

In het convenant worden afspraken gemaakt over de doelen, de aanpak, de randvoorwaarden en kern van het convenant: het programma, de financiering en de organisatie van de wijkvernieuwing. Opdrachtgevers van het convenant zijn de gemeente Groningen en de woningcorporaties Gruno/Groningen, De Huismeesters en Volkshuisvesting. Alleen de laatste corporatie is niet bij de herontwikkeling van Vinkhuizen betrokken. Patrimonium nam net als in Vinkhuizen niet aan de gesprekken deel. Ook in dit traject verzorgde Kwadrant de ondersteuning en coördinatie. Hierdoor kon de ervaring en deskundigheid opgedaan in het traject van Vinkhuizen gebruikt worden om de wijkontwikkeling voor Groningen inhoudelijk en organisatorische vorm te geven. In dit hoofdstuk bespreken we de inhoud van het Convenant Wijkvernieuwing Groningen. Achtereenvolgens komen de doelen, de aanpak, de ingrepen, de randvoorwaarden, het programma, de financiering en de organisatie van de wijkvernieuwing aan de orde.

5.2 De doelen

De ontspanning op de woningmarkt leidt niet in alle wijken tot problemen. Wijkvernieuwing is met name nodig in wijken met een eenzijdige woningvoorraad en een verslechterende leefbaarheid. De grootste risico's doen zich voor in de na-oorlogse voorraad waar nu al leegstand voorkomt. Bovendien liggen in de na-oorlogse wijken de beste mogelijkheden om nieuwe wervende woonmilieus te creëren.

Elke wijk kent haar eigen problemen en kansen: de partijen staan een wijkgewijze aanpak voor. Zelfs bij een minder ingrijpende aanpak moeten gemeente en corporaties hun acties (de plannen en de uitvoering) op elkaar afstemmen. Op wijkniveau zal ook de verbreding vorm krijgen: naast fysiek-ruimtelijke ingrepen zijn aspecten als bedrijvigheid, werkgelegenheid, onderwijs en sociaal beheer onderdeel van de integrale plannen. De integrale aanpak is geen onderdeel van het Convenant Wijkvernieuwing Groningen: die relatie wordt op wijkniveau gelegd.

Het convenant bestrijkt de periode tot 2010. Jaarlijks vindt bijstelling plaats voor de komende 5 jaren omdat zich veranderingen voor kunnen doen. Ontwikkelingen op de Groningse woningmarkt worden gevolgd. Deze monitoring zal in de organisatie van de wijkvernieuwing een centrale rol spelen.

5.3 De aanpak

3 niveaus

In de aanpak wordt een onderscheid gemaakt in 3 niveaus:

- *Ingrijpend:* In deze wijken is het de bedoeling de wijk 'opnieuw op de kaart te zetten'. Naast een substantiële ingreep in de woningvoorraad, zijn ingrepen nodig in de infrastructuur, de woonomgeving en het voorzieningenniveau.
- *Midden:* Het gaat hier om herontwikkeling op het niveau van een deelgebied of buurt.
- *Eenvoudig:* Ingrepen in de woningvoorraad vinden alleen plaats binnen de rooilijnen. De stedenbouwkundige structuur blijft onveranderd, in de woonomgeving vinden hoogstens groot onderhoud en kleine aanpassingen plaats.

Gemeenten en corporaties zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het vernieuwingsproces. Zij nemen ook de algehele leiding van het proces op zich (zie ook 5.8).

De instrumenten

De ruimtelijk-fysieke ingrepen kunnen zijn:

- sloop;
- herpositionering;
- verkoop;
- verbeteren;
- nieuwbouw;
- ingrepen in de woonomgeving.

Daarnaast kan op wijkniveau een verbreding plaatsvinden: samenhang en integraliteit staan bij de wijkvernieuwing centraal. Naast ruimtelijke en fysieke vernieuwing kunnen de volgende thema's een rol spelen:

- sociaal-economische vernieuwing: bv. educatie, werkgelegenheid;
- vernieuwing van beheer: bv. veiligheid/criminaliteit, sociaal beheer.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het inhoud geven aan de verbreding van de vernieuwingsopgave.

Samen met bewoners

Bewoners worden nauw bij de planvorming betrokken. Uitgangspunt voor de wijkvernieuwing is dat de positie van alle bevolkingsgroepen verbetert. Een sociaal plan is als bijlage in het convenant opgenomen. Hierin worden de herhuisvesting, de verhuiskostenvergoedingen, betrokkenheid van bewoners bij de planvorming en hun ondersteuning geregeld. Ten tijde van het opstellen van dit rapport waren details van het sociaal plan nog niet bekend.

5.4 Randvoorwaarden

Net als bij de herstructurering van Vinkhuizen zijn de afspraken in de Regiovisie en een temporisering van de nieuwbouw in de uitleggebieden belangrijke voorwaarden voor het welslagen van het proces. Ook een deelname van alle betrokken corporaties in een wijk is een voorwaarde.

5.5 Keuze voor wijken en prioritering

De keuze voor de wijken/buurtten komt tot stand door een afweging van prioriteiten. Prioriteiten kunnen tot stand komen door:

■ Vanuit complexen en buurten:

In deze benadering worden de prioriteiten in eerste instantie gebaseerd op de knelpunten die nu worden ondervonden bij de verhuurbaarheid, dan wel waar knelpunten op afzienbare tijd te verwachten zijn.

2 Vanuit stedelijk perspectief

Er wordt primair gekeken naar de noodzaak om op stedelijk niveau verschillende woonmilieus te bieden, waarin in elk geval een aantal buurten/wijken een nieuw woonmilieu kan bieden dat kan concurreren met de dorpen in de omgeving en/of een alternatief kan bieden voor de voorgenoemde uitbreidingen.

Het stedelijke perspectief is van toepassing op Vinkhuizen waar de aansluiting op VINEX-locatie De Held mogelijkheden biedt een wervend woonmilieu te creëren.

5.6 Het programma

In schema 5.1 staat het stedelijk programma met betrekking tot de woningen. Op basis van genoemde afwegingen wordt het programma verdeeld over verschillende wijken.

Schema 5.1 Stedelijk programma wijkvernieuwing

Stedelijk Programma Wijkvernieuwing			
ingreep	1998-2002	2003-2010	totaal
Sloop/Herpositionering	3800	4200	8000
Nieuwbouw in bestaande wijken	1600	1600	3200
Verkoop	1600	2400	4000
Verbeteren/in stand houden	4000	6000	10000

5.7 Financiering

Berekeningen geven aan dat er sprake is van een fors negatief investerings-saldo (kosten minus opbrengsten): ruim 370 miljoen voor de corporaties, 150 miljoen voor de gemeente. Naast een forse aanslag op het vermogen zullen de corporaties steun moeten zoeken bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en collega-corporaties (Socrates).

De gemeente kan een beroep doen op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, incidentele subsidies in het kader van stedelijke vernieuwing en wellicht Europese sociale fondsen (zie ook paragraaf 4.2).

5.8 De organisatie⁴

Om de wijkvernieuwing in Groningen gestalte te geven zullen op verschillende niveaus organisatie- en overlegstructuren gecreëerd worden.

5.8.1 Stedelijk niveau

De volgende organen worden op het stedelijk niveau ingesteld:

- Bestuurlijk Overleg Wijkvernieuwing;
- Projectbureau Wijkvernieuwing.

Bestuurlijk Overleg Wijkvernieuwing

Hierin hebben de wethouder RO/VH, directies corporaties en directie dienst zitting.

Taken:

- zet beleid uit op hoofdlijnen;
- stelt jaarlijks een meerjaren-programma vast;
- bepaalt randvoorwaarden en uitgangspunten voor aanpak op wijkniveau voor elke wijk afzonderlijk;
- stelt stedelijke regels voor het sociale programma vast (herhuisvesting, verhuiskosten, etc.);
- zorgt voor externe werving van middelen om tekorten te dekken;
- beslist over knelpunten, geschillen die op wijkniveau niet opgelost kunnen worden.

Projectbureau Wijkvernieuwing

Men omschrijft het als 'een klein bureau met een zware bezetting'. Het bestaat uit twee mensen die op directieniveau opereren, ondersteund door een stafmedewerker en secretariële ondersteuning.

Taken:

- regisseert de uitvoering van de wijkvernieuwing;
- platform en coach voor Projectteams;
- onderhoudt contacten met externe partijen als VROM, CFV, enz.;
- verzorgt monitoring van het programma c.q. de effecten;
- volgt marktontwikkelingen;
- bereidt Bestuurlijk Overleg voor;
- vormt schakel tussen wijkniveau en stedelijk niveau.

Aanvankelijk wilden de partijen een Stafbureau Wijkvernieuwing opzetten. Dit stafbureau had geen vaste samenstelling maar werd bemand door medewerkers van corporaties en gemeente die voor deze taak (tijdelijk) vrijgesteld werden.

Men ziet van de instelling van dit Stafbureau af om voor de projectmanagers (zie organisatie wijkniveau) een vaste organisatie te creëren waar zij op terug kunnen vallen als er problemen ontstaan op wijkniveau. Ook de kans op overbelasting van het middenkader bij de gemeente en de corporaties acht men reëler bij een stafbureau. Bovendien is een projectbureau met een vaste samenstelling beter in staat zich onafhankelijk op te stellen ten opzichte van de verschillende opdrachtgevers (gemeente en corporaties).

Noot 4 Tijdens het schrijven van dit rapport is het organisatievoorstel nog in discussie.

5.8.2 Wijkniveau

Op wijkniveau wordt de organisatie afgestemd op de ambitie van de betreffende wijk. Op stedelijk niveau is de ontwikkelingsrichting per wijk vastgesteld met bijvoorbeeld de uitgangspunten voor taakstellingen (sloop, nieuwbouw, verkoop en verbetering), het aandeel van de verschillende partijen en/of randvoorwaarden die betrekking hebben op sociale aspecten, stedenbouwkundige inrichting, betrokkenheid bewoners.

De wijkorganisatie wordt toegesneden op de (in 5.3 genoemde) 3 niveaus van ingrijpen:

Eenvoudig

Eén of meer corporaties worden aangewezen als trekker. Zij bereiden beslissingen op stedelijk niveau voor. De corporatie bereidt voor, beslist en voert uit binnen door de gemeente vooraf gegeven randvoorwaarden. De gemeente zorgt zo nodig voor ondersteuning.

Middenniveau

Ook hier zijn één of meerdere corporaties de trekker maar hier is de bemoeienis van de gemeente groter. De randvoorwaarden van de gemeente zijn uitgebreider op het punt van woonomgeving en stedenbouwkundige aanpassingen. Ook is er deelname van de gemeente in de personele sfeer.

Ingrijpend

Bij deze aanpak treedt de gemeente op als trekker, met name omdat in deze wijken een bredere aanpak vereist is die buiten het terrein van de corporaties ligt.

Gezien de aard, omvang en complexiteit van de opgave worden voor deze wijken projectteams ingesteld, waarvan de corporaties deelnemer zijn, naast een vertegenwoordiger van de gemeente en (wellicht) een vertegenwoordiger van de bewoners. Coördinatie vindt plaats door een projectmanager die aangehaakt wordt bij het Projectbureau Wijkvernieuwing.

Taken projectteam:

- financiële vertaling;
- financiële bewaking (o.a. budget bewonersondersteuning);
- communicatie/participatie;
- operationaliseren van de visie;
- programma van eisen⁵;
- voortgangsbewaking/kwaliteitsbewaking;
- coördinatie herhuisvestingsplan.

Onder of naast het Projectteam kan een werkgroep opgezet worden die zich bezig houdt met de organisatie van de verbreding van de opgave op terreinen als beheer, welzijn etc.

5.8.3 Projectniveau

Binnen de randvoorwaarden die op wijk- of deelgebiedniveau zijn vastgesteld kan elke opdrachtgever zijn project zelfstandig uitvoeren. Het gaat dan om een project als 'een uitvoerbaar plan waarvoor maar één opdrachtgever nodig is', zoals de bouw van een complex of de aanleg van een groenvoorziening. De zelfstandigheid loopt van de voorbereiding tot en met de uitvoering van het project.

Noot 5 Deze taak werd genoemd tijdens de vergadering van de Stuurgroep van 19 mei 1998, maar is niet in het verslag van deze vergadering opgenomen.

6 Opinies van de onderzoekers

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de inhoud en het proces van wijkontwikkeling in Vinkhuizen en Groningen. In dit tweede opiniërende deel maken we opmerkingen en kanttekeningen over de gevolgde strategie, het proces en de inhoud van het wijkontwikkelingstraject in Groningen.

Deze beschouwing is bedoeld om een constructieve bijdrage te leveren aan de verdere uitwerking van het ontwikkelingsplan voor Vinkhuizen en andere gebieden in Groningen.

Een integraal plan?

Het tweede deel van de probleemstelling van het onderzoek naar de slaag- en succesfactoren van wijkontwikkeling luidt als volgt:

"In hoeverre - en hoe - legt men vanuit de wijkontwikkeling een koppeling naar het bestaande proces van wijkbeheer"?

Al in de eerste rapportage (en de eerste lokale bijeenkomst) is de koppeling tussen het proces van wijkontwikkeling en wijkbeheer onderwerp van discussie geweest (zie ook 4.3). Niet alleen de probleemstelling van het onderzoek was daarvoor de aanleiding. Op 30 mei 1997 is in Vinkhuizen een startbijeenkomst georganiseerd waar vertegenwoordigers van de gemeente, corporaties, een welzijnsinstelling en bewoners aanwezig waren. In het verslag worden een aantal slotconclusies geformuleerd die betrekking hebben op de koppeling tussen wijkbeheer en -ontwikkeling⁶:

- er is een gelijktijdige aanpak nodig van sociale en fysieke aspecten;
- er moeten zowel korte, als lange termijnplannen worden gemaakt.

In de Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen is een aantal thema's benoemd die bij de verbreding een rol spelen (zie 4.3). Een uitwerking in projecten voorzien van tijdpad en financiering ontbreekt echter. Ook de coördinatie van de verdere uitwerking is nog niet helder vastgelegd: men stelt dat 'de gemeente' verantwoordelijk is voor de verbreding.

Daarnaast is in de eerste tussenrapportage al gewezen op de sterke nadruk op het fysieke bij de vernieuwing van Vinkhuizen. Dat werd tijdens de eerste lokale bijeenkomst met klem ontkend. De ontwikkelingsvisie was toch "eigenlijk een heroverweging van twee aspecten uit het Leefbaarheidsplan (het Integraal Leefbaarheidsplan Noord-West; TK), te weten het volkshuisvestelijke en het stedenbouwkundig deel". Eventuele gevolgen van deze heroverweging voor andere onderdelen in het Leefbaarheidsplan werden "nauwlettend in het oog gehouden". De samenhang tussen wijkbeheer en wijkontwikkeling was hiermee "voor een belangrijk deel gewaarborgd" en de gestelde vrees voor een vermindering van de aandacht voor sociale aspecten was "onterecht"⁷.

Ruim 3 weken na deze stellige uitspraken neemt het Bestuurlijk Overleg echter een besluit tot verbreding van de wijkvernieuwing in Vinkhuizen. Wat kan er in korte tijd veel veranderen!⁸

Noot 6 Verslag startbijeenkomst ontwikkelingsstrategie op 30 mei 1997 in het Vinkhuis, blz. 5.

Noot 7 Noord-Westen-wind in Groningen; Verslag lokale bijeenkomst 1 september 1997; blz. 23.

Noot 8 'De mens is ingewikkeld. Hij is tot alles bekwaam en bovendien in staat zichzelf telkens gelijk te geven'; Yehudi Menuhin; TV-interview 08-11-1967.

Voor het ontwikkelen van een integraal plan ontbreekt het onzes inziens aan de volgende voorwaarden:

- *Een organisatorisch verband*

Voor de aanpak van de sociale aspecten is een andere organisatie met andere participanten nodig dan de leden van het Bestuurlijk Overleg en de Stuurgroep. Naar analogie van het projectteam, waar de stedenbouwkundige modellen werden uitgewerkt, had men een beheerteam kunnen instellen. Hier hadden de organisaties de korte-termijn-plannen en de verbreding concreet vorm kunnen geven.

- *Voldoende capaciteit*

De omvang en complexiteit van de fysieke herstructurering is groot. Het ontbreekt de leden van de Stuurgroep aan tijd. Het aanhaken van relevante organisaties van de verbreding bij de Stuurgroep zou alleen het prikken van een vergaderdatum tot een 'mission impossible' maken en de voortgang van de fysieke herstructurering in gevaar brengen.

De directeur van Kwadrant, de heer Grotendorst, formuleert het zo: "We proberen niet alles in dezelfde worst te stoppen".

Het ligt voor de hand dat de gemeente het voortouw neemt, bijvoorbeeld de stadsdeelcoördinator. De corporaties vinden dat het initiatief bij de gemeente moet liggen. Gezien de betrokkenheid van de stadsdeelcoördinator bij de fysieke herstructurering ontbreekt het hem aan tijd. Een integraal plan was alleen mogelijk als de gemeente hier (extra) formatie voor had vrijgemaakt, hetgeen niet is gebeurd.

De partijen in Groningen hebben onzes inziens op twee gedachten gehinkt: een integraal plan of geen integraal plan. De opvattingen tijdens de eerste lokale bijeenkomst hebben we al geschetst: het traject werd toen gedefinieerd als een herziening van het volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige deel van het Integraal Leefbaarheidsplan (zie ook 4.3). Later besloot het Bestuurlijk Overleg tot een verbreding. Na de verbredingsbijeenkomst wordt de Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen geproduceerd. Op een eerste concept reageert Woningcorporatie De Huismeesters al volgt: "Wij missen meer sociale doelstellingen gericht op het behoud en verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie, alsmede het streven naar een grotere diversiteit aan woonmilieus. (...) Onzes inziens behoort intensivering van het beheer (zowel van onbebouwd als bebouwde delen) een pijler te zijn van herstructurering. (...) De verbreding van het programma geeft een aantal zeer interessant elementen. Het zou goed zijn deze meer te integreren in het stedenbouwkundige plan. Het is nu allemaal wat erg vrijblijvend, als gelezen kan worden als gewenste aandachtspunten"⁹. Na een jaar samenwerking zijn er blijkbaar nog steeds verschillende verwachtingen omtrent de integraliteit van de plannen en de wijze waarop de verbreding in de visie wordt uitgewerkt.

Het is nu zaak om na de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen de verbreding daadwerkelijk vorm te geven, bijvoorbeeld in het kader van het actualiseren van het Integraal Leefbaarheidsplan Noordwest 1996-2000. In de Stuurgroep is een aantal thema's geformuleerd. Deze kunnen de discussie richting geven. De betrokken organisaties bij het beheer/de verbreding kunnen de voorstellen uitwerken tot concrete projecten die in de uitvoering afgestemd worden op het tijdpad van de fysiek herstructurering.

Het verdient aanbeveling om in het Convenant Wijkvernieuwing Groningen de organisatie en verantwoordelijkheid van de verbreding nader uit te wer-

Noot 9 Reactie De Huismeesters op Concept-Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen; 28-01-1998.

ken en in het organisatievoorstel op te nemen.

In het Convenant Wijkvernieuwing Groningen maakt men bij de aanpak een onderscheid tussen 3 niveaus van wijkvernieuwing: ingrijpend, midden en eenvoudig. Integrale planvorming zal op het eenvoudig en middenniveau beter mogelijk zijn omdat de fysieke ingrepen minder ingrijpend zijn. Omdat op deze niveaus de corporaties trekker zijn heeft de gemeente waarschijnlijk ook meer capaciteit om de verbreding vorm te geven.

Gekozen organisatiemodel

Het gekozen organisatiemodel in Vinkhuizen heeft niet geheel naar wens gefunctioneerd. Met name het onderscheid tussen het Bestuurlijk Overleg ('richtinggevende beslissingen') en de Stuurgroep ('in materiële zin opdrachtgever') is niet helder. Wie stuurt nu eigenlijk? In het organisatievoorstel van de wijkvernieuwing in Groningen wordt hierin voorzien: een Stuurgroep komt in het organisatievoorstel niet meer voor.

Daarnaast speelt de mandatering een rol. Mandatering, met name voor de gemeente, is een lastige opgave en zal dat ongetwijfeld ook blijven. Een vertegenwoordiger van de corporaties typeert de gemeentelijke organisatie met name op uitvoerend niveau zelfs als 'een kruiwagen vol met kikkers'. Je hoeft geen bioloog te zijn om deze beeldspraak op waarde te kunnen schatten.

Ongeacht het organisatiemodel, er zal bij trajecten als de wijkvernieuwing in Vinkhuizen altijd sprake van een cultuuromslag voor betrokken organisaties. Voor de corporaties is er de omschakeling om hun investeringsbeslissingen af te stemmen op andere corporaties (en investeerders). Voor de gemeente is het wennen om samen met de corporaties (die niet meer een afgeleide zijn van de overheid maar zich meer als een marktgerichte, meer onafhankelijke partij opstellen) de stedelijke opgave en de vernieuwing van Vinkhuizen vorm te geven. Ook blijkt er sprake te zijn van een aarzeling bij de gemeente om zaken te delegeren of toe te vertrouwen aan de corporaties. Met name tegen deze achtergrond zijn de verschillende participanten tevreden over de samenwerking en het behaalde resultaat.

Betrokkenheid bewoners

Bij de start van de planvorming en in allerlei stukken geven betrokken organisaties aan dat het noodzakelijk is om bewoners bij het proces te betrekken. Een vertegenwoordiging van bewoners wordt opgericht (Wijkoverleg Vinkhuizen) en een vertegenwoordiger woont de vergaderingen van de stuurgroep en het projectteam bij. Gaandeweg het proces hebben vier gesprekken plaats gevonden tussen leden van de Stuurgroep en het Wijkoverleg Vinkhuizen (WOV). Het WOV komt uiteindelijk met een verdeeld standpunt.

De oorspronkelijke planning laat bovendien 3 wijkgesprekken zien: na of tijdens elke fase in het proces zou een wijkgesprek plaats vinden. Uiteindelijk is er één wijkgesprek georganiseerd en wel na fase 3 Ontwikkelingsplan Vinkhuizen (zie schema pagina 9). Tijdens twee avonden (3 en 4 juni jl.) hebben alle bewoners van Vinkhuizen de mogelijkheid om kennis te nemen van de plannen. De ruimte is ingericht als een markt: de verschillende partijen staan achter een stand om de plannen toe te lichten. In de weken vooraf aan de inloopmarkten op 3 en 4 juni zijn kleinschalige bijeenkomsten gehouden met de bewoners/eigenaren die door de plannen het meest getroffen worden (de slooplocaties). Deze kleinschalige bijeenkom-

sten worden door de betrokken corporaties georganiseerd.

Het komt er op neer dat het afgelopen jaar talloze data zijn geprikt voor wijkgesprekken die even later weer worden uitgesteld. Verschillende partijen (Gruno/Groningen en de gemeente) geven aan dat pas naar buiten getreden kan worden als de plannen zijn vastgesteld c.q. vast staat welke woningen worden gesloopt c.q. herontwikkeld. Daar valt op zich wat voor te zeggen. Een geruchtenstroom van verschillende slooplocaties zou het proces ernstig kunnen verstoren. In Vinkhuizen hebben partijen onvoldoende nagedacht over de wijze waarop bewoners bij het proces betrokken (kunnen) worden. Is het betrekken van bewoners bij een plan dat de sloop van een aanzienlijk deel van de voorraad bevat wel mogelijk¹⁰? Een geïnterviewde beantwoordt deze vraag ontkennend. En met welke doel worden de bewoners bij de plannen betrokken?

Er zijn 3 motieven te geven om bewoners bij beleid te betrekken:

1 *Deskundigheid:*

De bewoners hebben een specifieke deskundigheid die door jaren leven in de buurt wordt verworven. De inzichten die deze ervaringen meebrengen vormen een duidelijke meerwaarde voor wijkontwikkelingsplannen.

2 *Legitimatie:*

Het wijkontwikkelingsplan heeft een sterke invloed op de omgeving van de bewoners. Vanuit democratische gedachten is het wenselijk om de bewoners invloed te geven op de inhoud van het wijkontwikkelingsplan.

3 *Participatie:*

Het betrekken van bewoners gebeurt vanuit een participatiegedachte. Het belangrijkste element hiervan is dat bewoners mee kunnen doen aan de processen in de wijk. Deze processen zijn op zichzelf zinvol en waardevol voor bewoners.

Het eerste motief is nauwelijks van toepassing in Vinkhuizen. De herontwikkeling van Vinkhuizen is noodzakelijk door ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. De deskundigheid van bewoners zou een rol kunnen (en moeten) spelen bij de verbreding van de ontwikkelingsvisie van Vinkhuizen. Bij de verbreding (sociaal beheer e.d.) komt ook het derde motief van betrokkenheid van bewoners in beeld: het betrekken van bewoners bij hun woning en woonomgeving bevordert de leefbaarheid in een buurt.

Het tweede motief 'legitimatie' kan ook opgevat worden als 'draagvlak voor de plannen'. Hiervoor hebben de bewoners in Vinkhuizen weinig gelegenheid (informatie en tijd) gekregen.

De scenario's en concepten-ontwerpen van het projectteam hadden in de wijk gepresenteerd kunnen worden. Het draagvlak voor de plannen was dan (misschien) groter geweest. De gemeente en de corporaties hebben dan ook meer tijd om de motivatie achter de herontwikkeling duidelijk te maken.

Politieke consultatie

Hier valt een variant op het bovenstaande te geven. Zo was het verstandig geweest om de scenario's na vaststelling in het Bestuurlijk Overleg te agenderen in de raadscommissie. Het wordt dan in ieder geval duidelijk waar de organisaties op koersen. In de plannen was het ook de bedoeling de scenario's in de raadscommissie te behandelen. Dat is niet gebeurd om agenda-technische redenen en in verband met de nadere verkiezingen (op verzoek van de raadscommissie zelf). Op deze wijze wordt het draagvlak niet echt

Noot 10 In een vergelijkbare situatie in Rotterdam reageerde een bewoner als volgt: "Mag ik gaan meedenken over het ontwerp van mijn grafkist?"

verbreed.

Betrokken organisaties hebben geen gemakkelijke boodschap uit te dragen.

Het ingrijpen in Vinkhuizen is nodig om overwegingen van strategische aard: de toekomstige aanwas van kwalitatief goede woningen in de onmiddellijke nabijheid (VINEX-locatie De Held) en in de regio en de afname van de (traditionele) doelgroep van het volkhuisvestingsbeleid. Het zal tijd en overredingskracht vragen om bewoners en politici te overtuigen van de noodzaak om zelfs goed verhuurbare woningen te slopen ten behoeve van de groenstructuur in de wijk. De reacties tijdens de presentatie van de plannen aan de buurt (de inloopmarkten op 3 en 4 juni) waren fel, wat begrijpelijk is.

Commissies en raad zullen overtuigd moeten worden van de argumenten: de ontwikkelingen op de woningmarkt in Groningen (en de regio) en de verwachtingen omtrent de toekomstige verhuurbaarheid van het bezit in Vinkhuizen. De plannenmakers bieden hen daartoe nu weinig tijd en verhogen door de gevolgde werkwijze het risico dat het draagvlak onvoldoende blijkt te zijn, zowel bij bewoners als de politiek.

Voor een deel wordt dit ondervangen door allereerst (voor de zomer) de stedelijke herstructurering (het stedelijke convenant) in commissies en raad te bespreken en daarna (na de zomer) de ontwikkelingsvisie voor Vinkhuizen).

In feite hebben de betrokken corporaties, gemeente, ABP (c.q. Vesteda) en bewoners een proces van co-productie van beleid doorlopen. Het is dan aan te bevelen commissieleden hierbij òf direct te betrekken òf tijdens het proces (bijvoorbeeld na elke fase) de uitkomsten in de commissie(s) te bespreken. Hiermee kunnen politici aan de uitkomst van de co-productie gebonden worden. Het risico dat het resultaat van ongeveer 1,5 jaar samenwerking sneuvelt in de bestuurlijke c.q. politieke behandeling wordt daarmee beperkt.

Een gefaseerde uitvoering

In de visie wordt nadrukkelijk niet alles tot in lengte van jaren dichtgespijkerd. Cijfers (aantallen sloop, herstructurering etc.) over de eerste 5 jaren worden omschreven als hard. Voor de jaren daarna houdt men expliciet rekening met mogelijke veranderingen in de context. Deze kunnen dan aanleiding zijn om het programma aan te passen. De gemeente neemt de taak van de monitoring voor haar rekening.

Overbelasting medewerkers

Uit gesprekken blijkt dat het (te) zwaar is om aan het proces deel te nemen naast de andere werkzaamheden. Dat geldt voor alle deelnemers, maar toch het sterkst voor de stadsdeelcoördinator die (samen met Kwadrant) de coördinatie verzorgt en bijeenkomsten van de Stuurgroep en het Bestuurlijk Overleg bijwoont. Ook is mandatering binnen de gemeente organisatie moeilijker dan in de corporaties.

In het organisatiemodel van de wijkvernieuwing in Groningen wordt het capaciteitsprobleem in de toekomst aangepakt door de opzet van een Projectbureau Wijkvernieuwing.

7 Verslag lokale bijeenkomst 28 september 1998

Aanwezig:

H. Brons (stadsdeel coördinator Noord-west Groningen), P. Hillenga (directeur woningcorporatie de Huismeesters), M. ten Berge (adjunct-directeur woningcorporatie Gruno/Groningen), W. Rohde (RIGO) en E. Hagens (DSP).

Deze samenvatting gaat alleen in op opmerkingen omtrent het tweede opiniërende deel van het rapport. Opmerkingen over het beschrijvende deel zijn inmiddels in de tekst verwerkt.

Een integraal plan

Er wordt door de aanwezigen, net als tijdens de eerste lokale bijeenkomst, op gewezen dat de nadruk van het wijkontwikkelingsplan voor Vinkhuizen bewust op de ruimtelijke en fysieke kant ligt. In 1996 is namelijk een Integraal Leefbaarheidsplan Noord-west vastgesteld; dat plan is eigenlijk al een wijkontwikkelingsplan. Het "nieuwe" wijkontwikkelingsplan waar men nu mee bezig is, is een heroverweging van twee onderdelen uit het "oude" wijkontwikkelingsplan, te weten het volkshuisvestelijk en het stedenbouwkundig deel. De uitkomsten van het nieuwe wijkontwikkelingsplan worden als taakstelling meegenomen in het Integraal Leefbaarheidsplan. Het wordt gezien als harde input; er kan na aanneming ervan niet meer over gediscussieerd worden.

Concluderend wordt gesteld dat het plan zoals het er nu ligt geen integraal plan is, maar dat het zal worden ingepast in het Integraal Leefbaarheidsplan. Er wordt wel flankerend sociaal beleid uitgevoerd; er worden banenmarkten georganiseerd en er lopen trajecten voor werklozen.

Betrokkenheid bewoners

Volgens de communicatie-deskundige die het proces van wijkontwikkeling heeft meegelopen moet je niet proberen de wijkontwikkelingsboodschap aan de buurt te verkopen (en zeker niet vanuit een overtuigingsstrategie). Je mag van bewoners niet verwachten dat zij de hele stad kunnen overzien en daarom kunnen begrijpen dat hun kwalitatief toch nog redelijke woning moet worden gesloopt. Je moet niet de illusie hebben dat je draagvlak kunt krijgen voor dit soort plannen. Er wordt opgemerkt dat de instrumenten van de stadsvernieuwing (bijv. grote betrokkenheid van de bewoners) niet altijd toepasbaar zijn. Een gevolg van het niet uitgebreid betrekken van de bewoners is dat de politiek het lastig krijgt.

Er wordt aangegeven dat er te weinig aandacht is voor de sociaal-zwakkere bewoners in de buurt. Deze groep wordt kleiner, maar ook het aantal beschikbare woningen voor deze mensen in de stad en de regionale woningmarkt wordt kleiner. Er is nog te weinig nagedacht over het uitplaatsen van deze mensen. Segregatie is nog niet meegenomen als thema in de wijkontwikkeling.

Daar waar wijkvernieuwingsplannen zijn gepresenteerd is de interesse ervoor aan het groeien. Velen willen mee praten. De plannen staan nu ook op de politieke agenda. Er zijn veel bewoners afgekomen op de inloopmarkt (3 en 4 juni 1998).

Politieke consultatie

In eerste instantie was het de bedoeling om na elke fase de raad of de raadscommissie te consulteren. Dat is er echter niet van gekomen. Men twijfelde na de analyse-fase omdat men de buurtwoningmarktanalyse als niet voldoende kwalitatief beoordeelde. Daarbij kwam dat nauwelijks een jaar tevoren een uitgebreide wijkanalyse aan bewoners en de raad was gepresenteerd als basis voor het toen ontwikkelde Integraal Actieplan Leefbaarheid. De scenario-fase was vlak voor de verkiezingen gereed; de raadscommissie gaf toen zelf aan dat ze het beter na de verkiezingen zouden kunnen behandelen. Bij nader inzien was het beter geweest toch tussentijds de raadscommissie te consulteren.

Een gefaseerde uitvoering

De gemeente heeft besloten om het programma voor niet meer dan 5 jaar vast te stellen; de plannen hebben dus een maximum duur van 5 jaar. Een deel van de vastgestelde transformatieopgave wordt dus niet in plannen vastgelegd.

Overbelasting medewerkers

Alle partijen die tot nog toe hebben deelgenomen, hebben te maken met overbelasting van de medewerkers. De partijen zullen binnenkort de "hei op gaan" om te bekijken welke richting ze op zullen gaan. De verschillende rollen en de verantwoordelijkheden moeten helder zijn.

De grote tijdsdruk die werd opgelegd van bestuurswege heeft er voor gezorgd dat een aantal stappen niet zijn uitgevoerd. Men had geen tijd om "achterover te hangen" en te bekijken hoe het proces tot dan toe was verlopen.

Bijlage 1 Lijst geïnterviewden

H. Brons	Stadsdeelcoördinator Noord-west Groningen
N. de Hoog	Hoofd Wonen en Klantcontacten Woningcorporatie De Huismeesters
M. ten Berge	Adjunct-Directeur Woningcorporatie Gruno/Gronin- gen
R. Otten	Adviseur van De Woonbond

Bijlage 2 Literatuur

- De stad van straks?; Gemeente Groningen, 1996.
- De opgave in beeld, herstructureringsvoorstellen voor 2x20 miljoen (concept-collegenota), 1997.
- De schaarste voorbij (samenvatting); Gemeente Groningen, 1997.
- Voortgangsrapportage Ongedeelde Stad; Gemeente Groningen, 1997.
- Wijkmonitor Vinkhuizen; Gemeente Groningen, 1997.
- Integraal Actieplan Leefbaarheid en Wijkveiligheidsplan Noord-West; Gemeente Groningen, 1996.
- Overlegverslag Integraal Actieplan Leefbaarheid Noord-West alsmede Veiligheidsplan Noord-West; Gemeente Groningen, 1996.
- Concept Masterplan voor buurt 6 van de wijk Vinkhuizen in Groningen; Woningcorporatie De Huismeesters, 21 februari 1997.
- Buiten in de Stad, een nieuwe toekomst in Noord-West; Gemeente Groningen, 1996.
- Stadsdeel Noord-West, Ontwerp Structuurschets; Gemeente Groningen, 1996.
- Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen, Fase I: Herijking en oriëntatie; Kwadrant, 17 september 1997.
- Ontwikkelingsvisie Vinkhuizen, Concept Eindrapportage, Kwadrant, 8 april 1998.
- Dringen en wijken, een blauwdruk voor prioritering en taakstelling bij de wijkvernieuwing Groningen, 2e concept; Kwadrant, 24 april 1998.
- Thuis in de stad, Volkshuisvestingsplan gemeente Groningen 1997-2005, concept; Gemeente Groningen, november 1997.
- Ruimtelijke uitwerking regiovisie Groningen-Assen 2030, concept; Provincie Groningen, 1998.
- Convenant Wijkvernieuwing Groningen (concept); Kwadrant, 9 april 1998.
- Verslagen en stukken Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen, Stuurgroep Vinkhuizen en Projectteam Vinkhuizen; Gemeente Groningen, 1997-1998.