



**Bijlage bij het advies van de stichting
Groenforum Nederland
aan de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie
inzake de uitgebrachte woonvisies van onze steden.**

Inhoudsopgave

1. Aanleiding voor dit advies.....	3
2. Vraagstelling van de Minister.....	3
3. Wijze van werken	3
4. Functie van woonvisies.....	4
5. Opvallende zaken bij de bestudering van de woonvisies.....	4
5.1 Opvallendste overeenkomsten.....	4
5.2 Opvallendste verschillen	5
5.3 Opvallendste tekortkomingen.....	5
6. Toelichting bij opvallende zaken.....	5
7. Knelpunten	7
8. Toelichting bij het advies	8
8.1 Wonen en woonomgeving.....	8
8.2 Woonomgeving en de dynamiek van de woonwijk.....	8
8.3 De baten van de groene woonomgeving.....	8
8.4 Groene woonomgeving en sociale cohesie in de wijk.....	9
8.5 Behoefte aan 'best practices'	9
8.6 Differentiatie in het gebruik van de buitenruimte is belangrijk	9
9. Tot besluit	9

1. Aanleiding voor dit advies

Op 9 juli 2007 werd een bestuursdelegatie van de stichting Groenforum Nederland ontvangen door Minister Vogelaar. Doelstelling van het gesprek was, na te gaan welke mogelijkheden de stichting als vertegenwoordiger van het maatschappelijk middenveld heeft om een aandeel te hebben in de actuele beleidsontwikkeling binnen de ministeries van VROM en WWI. Tijdens het gesprek formuleerde de minister enkele concrete vragen en verzoeken aan de stichting. Zij verzocht hierover in 2008 hierover advies uit te brengen.

2. Vraagstelling van de Minister

Uit het verslag van het gesprek op 9 juli 2007 citeren we de vraagstelling van de minister aan Groenforum Nederland.

‘Bij VROM/WWI wil men de woonvisies bekijken die o.a. de 31 grote steden, maar zij niet alleen, hebben opgesteld in het kader van de relatie met de corporaties. De ‘rode kwaliteit’ kan en wil men in ‘eigen huis’ beoordelen. De vraag is of Groenforum met de eigen achterban de ‘groene kwaliteit’ zou willen bekijken en daarover zou willen en kunnen rapporteren. Daarbij is het ook belangrijk om dan de knelpunten te inventariseren. Met de kennis en ervaring in de achterban zouden tegelijkertijd suggesties kunnen worden gedaan hoe deze knelpunten aan te pakken.

Nieuw is het kijken naar de stad vanuit de groene invalshoek. De Minister wil graag weten of Groenforum beschikt over criteria of een rekenmodel. Daar wordt aan gewerkt, maar er is behoefte aan een duidelijker batenanalyse’

3. Wijze van werken

Direct na de vakantieperiode in de zomer van het jaar 2007, heeft het bestuur van de stichting Groenforum Nederland een werkgroep in het leven geroepen, die tot taak kreeg om de verschillende woonvisies die beschikbaar zouden komen te bestuderen en een conceptadvies voor te bereiden.

Deze werkgroep bestaat uit:

- De heer drs. Th. van Hees (NVTL)
- De heer N. Jansen (Mobilane BV)
- Mevrouw M. Kootwijk (Ymere)
- De heer E. Koot (Bomenstichting)
- De heer drs. P. Loef (VHG)
- De heer dr. F. Ruyten (Integralis PP BV)
- De heer drs. B. van der Velden (BSI Bomenservice)
- De heer drs. C. Versluis (Stichting Groenkeur)
- De heer R. van Donkelaar (Vereniging Wilde Weelde)
- De heer T. Mulder (Eelerwoude)

Het voorzitterschap van de werkgroep werd in handen gegeven van de heer P. Steltman, coördinator van Groenforum Nederland.

Ter voorbereiding van de werkzaamheden van de werkgroep werd op 1 oktober een ambtelijke verkenning gearrangeerd, zodat zoveel mogelijk werd tegemoetgekomen aan de

verwachtingen binnen de ministeries. Via deze weg werd Groenforum in het bezit gesteld van de namen en adressen van de contactpersonen van de G31 m.b.t. de woonvisies. Deze gemeenten werd benaderd met de vraag om hun woonvisie aan het Groenforum te sturen. Van de 31 gemeenten reageerden er 15. Dit materiaal werd uitgangspunt voor de studie.

De werkgroep kwam vanaf november 2007 drie maal bijeen en sloot haar werkzaamheden half februari 2008 af.

4. Functie van woonvisies

Ondanks dat het niet letterlijk zo benoemd wordt heeft het er alle schijn van dat de woonvisies zijn bedoeld voor de volgende functies:

1. Huidige en toekomstige woonvoorraad vaststellen
2. Sociale problemen traceren en oplossen
3. Economische en demografische vitaliteit van een stad waarborgen

De huidige woonvisies zijn geschikt om doelstellingen te formuleren voor sloop, renovatie, herbouw en nieuwbouw van woningen ingedeeld naar prijsklasse. Voor alle overige functies ontbreken parameters en/of doelstellingen.

Op het eerste gezicht tonen woonvisies de ambitie om ook oplossingen aan te reiken voor sociale vitaliteit (prachtwijken) en economische vitaliteit. Het is zeer de vraag of deze ambities thuis horen in een woonvisie. Het is logischer dat dit aparte visiedocumenten of studies zijn. Vanuit een dergelijk document kunnen ze wel uitstekend randvoorwaarden opleveren voor toekomstige woningbouw en wijkontwikkeling t.b.v. woonvisies.

5. Opvallende zaken bij de bestudering van de woonvisies

Bij de beschouwing van alle woonvisies hebben wij gekeken naar de kwantificeerbare elementen en benoemde kernwaarden waar randvoorwaarden voor beleid aan ontleed kunnen worden. De meest voorkomende elementen en kernwaarden worden hieronder opgesomd.

5.1 Opvallendste overeenkomsten

Ons vielen de volgende overeenkomsten tussen de verschillende woonvisies op:

- Kwantificeren aantal te bouwen nieuwe woningen per prijsklasse
- Onderscheiden bevolkingsgroepen naar welstandsklasse
- Plaatsbepaling (toekomstig) woningbestand per wijk
- Bepaling van verhouding huur / koop
- Erkenning van de waarde van woonmilieu

5.2 Opvallendste verschillen

Daarnaast vielen ook een aantal kenmerkende verschillen op. Dit zijn:

- Opbouw en omvang van de documenten
- Aandacht voor correlaties
- Wonen & werk
- Wonen & infrastructuur
- Wonen & woonvoorzieningen
- Wonen & buitenruimte

5.3 Opvallendste tekortkomingen

Vanuit de doelstelling en missie van Groenforum Nederland vielen ons de volgende zaken op als de belangrijkste tekortkomingen van de bestudeerde woonvisies.

- Weergave van positie + status van de woonvisie in het beleidsmatige proces
- De mening van de burger wordt wel gehoord maar niet benut (bij het formuleren van nieuwe doelstellingen)
- Succesvolle wijken worden niet geanalyseerd. Succesvolle kenmerken komen daardoor ook niet terug in nieuwe doelstellingen
- Geen doelstellingen naar woningtype
- Demografische effecten zijn niet beschreven
- Geen doelstellingen voor spreiding (differentiatie) van huur / koop per stad, per wijk, per blok, per straat, per (flat)gebouw.
- Geen verhoudingen genoemd tussen privaatgroen / openbaargroen
- Randvoorwaarden voor sociale vitaliteit
- Randvoorwaarden voor economische vitaliteit
- Randvoorwaarden voor de identiteit van buitenwijken

Wat verder opvalt, is dat woonvisies zich bij het formuleren van doelstellingen concentreren op waardebepalende elementen van het binnenmilieu van woningen. Waardebepalende elementen van het buitenmilieu van de woning blijven onderbelicht. Dit feit is opmerkelijk gezien de uitkomsten van evaluaties onder bewoners. Bewoners zelf hechten veel waarde aan het buitenmilieu voor de woonwaardering. Op zichzelf is dat logisch, want binnen heeft de bewoner zelf invloed op de waardering. Voor buiten de woning is ze afhankelijk van de gemeente en/of woningcorporatie.

6. Toelichting bij opvallende zaken

De mening van de burger wordt wel gehoord maar niet benut

Lang niet alle woonvisies geven er blijk van dat de burger om zijn mening is gevraagd. Vreemd, want de woningen worden voor de burger gebouwd. Gemeenten die wel de burger horen, doen hier wel verslag van, maar verzuimen om de mening een plaats te geven in de nieuwe doelstellingen of randvoorwaarden voor wijkontwikkeling. Dat is ook vreemd, want de beschreven inbreng lijkt uitermate nuttig en praktisch toepasbaar. Burgers benoemen vooral het belang van de buitenruimte en de identiteit van hun wijk.

Succesvolle wijken worden niet geanalyseerd

Succesvolle wijken worden trots benoemd in de woonvisies. Het ontbreekt echter aan een goede analyse van het succes. Het zou goed zijn als de unieke kenmerken van succesvolle wijken ontrafeld worden, zodat ze doorvertaald kunnen worden naar kwantificeerbare doelstellingen voor aandachtswijken.

Geen doelstelling naar woningtype

Uit veel woonvisies blijkt dat doorstroming een probleem is. Daarbij wordt gerefereerd aan het woningtype (bijvoorbeeld: tweekamerflat > eengezinswoning met tuin > seniorenwoning). Op basis hiervan worden doelstellingen voor nieuwbouw, renovatie en herbouw geformuleerd. Die doelstellingen worden echter benoemd in prijsklasse en niet in woningtype. Het zou beide moeten zijn.

Demografische effecten zijn niet beschreven

De toekomstige woningbehoeften worden afgelezen aan o.a. stedelijke ontwikkelingsbehoeften en demografische ontwikkelingen. Op basis van deze cijfers worden doelstellingen voor nieuwbouw geformuleerd. Wat niet benoemd wordt is op welke wijze strategische woondoelstellingen invloed hebben op demografische verschuivingen binnen een gemeente en tussen gemeenten onderling. Als een gemeente bijvoorbeeld meer goedkope eengezinswoningen gaat bouwen voor de sociale huursector zal dat een aanzuigende werking hebben op mensen uit lagere inkomensklassen uit de omgeving. Omgekeerd is hetzelfde denkbaar als er verhoudingsgewijs meer koopwoningen in het middensegment komen. (zie voorbeeld in woonvisie Amsterdam)

Geen doelstellingen voor spreiding (differentiatie) van huur / koop

In de meeste woonvisies klinkt het besef door dat excessen in problemen met sociale bevolkingsgroepen het beste voorkomen kunnen worden door een evenwichtige mix aan te brengen in woningtypen. Daardoor worden verschillende bevolkingsgroepen uit verschillende sociale klassen aan elkaar verbonden. De ervaring heeft geleerd dat de verschillende sociale klassen elkaar in evenwicht houden. Een belangrijk instrument daarbij is de verhouding tussen huur en koop. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat de mix wel een mix moet zijn en geen eilandvorming. Kortom, concentraties moeten voorkomen worden. De mix moet niet alleen op stadsniveau plaatsvinden, maar doorgezet worden per wijk en zelfs per straatblok. Het is helemaal af als de optimale mix voor verhoudingen in prijsklasse en huur/koop ook wordt doorgevoerd bij de bouw van grotere flats of andere grotere wooneenheden. Hiervoor zal een belangrijke rol zijn weggelegd voor woningcorporaties en projectontwikkelaars. Een deel van het gebouw wordt huur, een deel koop. Beide in verschillende prijsklassen en woningtype. Dit is een moeilijke opgave waarvoor een goede samenwerking tussen alle betrokken partners is vereist. De gemeente kan in elke geval wel richtlijnen opstellen voor verhoudingsgetallen per straat(blok).

Geen verhoudingen genoemd tussen privaatgroen / openbaargroen

De waarde van groen wordt in veel woonvisies zijdelings erkend. Het vergroot de waarde van het woonmilieu. Net zo goed als er gebrekkige doelstellingen zijn voor het woningtype, is er ook weinig geformuleerd over de tuin van een woning. Eén woonvisie spreekt over kijkgroen. Kijkgroen verhoogt het woongenot, maar heeft geen recreatieve functie (Bijv. berm met dichte struiken plus bomen). Kijkgroen is ideaal voor appartementen zonder eigen tuin. Veel mensen met een eigen tuin willen een onderhoudsarme tuin. Willen zij soms ook kijkgroen? Waar het om gaat bij deze overdenking is dat het goed is als er nagedacht wordt over een normering voor de hoeveelheid openbaargroen die in een wijk nodig is in verhouding tot de hoeveelheid privaatgroen. De hoeveelheid privaatgroen kan vervolgens gekoppeld worden aan de beschrijving van woningtypen.

Sociale vitaliteit

Woonvisies benoemen prachtwijken en probleemwijken. Er wordt gesproken over het oplossen en voorkomen van sociale problemen. Men doelt daarmee op de sociale vitaliteit van een wijk. Voor een deel zullen sociale problemen samenhangen met de samenstelling van een wijk. Het ontbreekt aan een gedegen beschrijving van de demografische samenstelling van een wijkbevolking in samenhang tot de sociale problemen om doelstellingen voor nieuwe woningen naar type en prijsklasse te kunnen formuleren. Dat betekent dat het woningbeleid niet kan bijdragen tot een adequate oplossing aan sociale problemen, terwijl ze dat wel pretendeert te doen. Analyses en ambities staan momenteel los van elkaar. Het is logischer dat een aparte uitgebreide studie naar sociale problemen randvoorwaarden produceert voor de woonvisie. De randvoorwaarden kunnen als zodanig benoemd worden.

Economische vitaliteit

In enkele woonvisies wordt de relatie gelegd tussen bedrijvigheid en wonen. Een stad heeft arbeidskapitaal nodig om bedrijven aan zich te kunnen binden. Daarmee zorgt ze voor de werkgelegenheid van bewoners. Beide groepen kunnen aangetrokken worden en ontmoedigd. Om mee te kunnen in de groeiende kenniseconomie wordt het bevolkingsgroepen die tot het bijbehorende arbeidskapitaal gerekend worden naar de zin gemaakt met voorzieningen en sociale functies. De woonvisie moet in elk geval duidelijk maken voor wie zij er wil zijn en welke woonbehoeften daarbij horen. Deze kunnen opgetekend worden als randvoorwaarden bij beschrijvingen van wijkontwikkelingen. Analyse en/of onderzoek kan opgetekend worden in een apart document.

Identiteit van buitenwijken

Wat opvalt, is dat waarde wordt gehecht aan de identiteit van een stad in de woonvisies. Ze wordt opgehangen aan het centrum van de stad. Sommige steden zijn echter zo groot dat bewoners van buitenwijken identiteitloos raken, omdat hun dagelijkse binding met het centrale stadscentrum nihil is. Daar wordt nauwelijks op ingegaan. Het is logischer als grote steden doelstellingen voor het centrale stadscentrum op dezelfde wijze ook formuleren voor het centrum van (buiten)wijken. Dan kunnen er bijvoorbeeld ook randvoorwaarden voor de bouw van winkelcentra in wijken ontstaan naar type bouw, functies etc. Nu zijn winkelcentra vaak praktische gestapelde winkeldozen, eventueel met woonruimte erboven. Het is goed denkbaar dat succesvolle kenmerken van stadscentra, zoals traditionele of historische architectuur worden toegepast om een identiteit te creëren voor het centrum van een buitenwijk inclusief de direct omringende woningen. Tot de randvoorwaarden kan ook de infrastructuur binnen een wijk en de wijkontsluiting tot uitdrukking komen. In de toekomst zullen buitenwijken meer groeien. Mensen zullen in meerder mate hun identiteit aan de wijk gaan ontlenen en in steeds mindere mate aan het centrale stadscentrum. Grote steden zullen zichzelf moeten gaan zien aan een verzameling van kleine stadjes. Feit is dat momenteel visie hierop ontbreekt. Kansen blijven daarmee onbenut. Bij blijvende verwaarlozing van dit onderdeel kan zelf schade ontstaan aan de toekomstige sociale en economische vitaliteit van buitenwijken.

7. Knelpunten

Uit de bestudering van de beschikbare woonvisies komen weinig of geen echte knelpunten ten aanzien van een groene woonomgeving naar voren. De indruk bestaat dat er in het algemeen prioriteit bestaat bij gemeenten om op het beschikbare areaal zoveel mogelijk woningen te realiseren. Dat gaat dan vaak ten koste van de kwaliteit van de woonomgeving.

Het is zinvol om vanuit de vormgevers van de woonomgeving, het beleid en projectontwikkelaars en woningcorporaties eens van gedachte te wisselen over knelpunten

die zij ervaren om meer evenwicht te brengen in kwantiteit van de woonruimte en kwaliteit van de woonomgeving. Pas dan is het mogelijk tot een echte knelpunteninventarisatie te komen.

8. Toelichting bij het advies

8.1 Wonen en woonomgeving

Uit onderzoek, ook de woonmonitor van VROM, blijkt dat bewoners een steeds groter wordend belang hechten aan de woonomgeving, naast wooncomfort. Ook uit de interviews van gemeenten, die ten grondslag liggen aan bepaalde woonvisies blijkt deze wens van bewoners. Het verdient derhalve aanbeveling om in het beleid zowel het kwantitatieve aspect te linken aan het kwaliteitsaspect.

8.2 Woonomgeving en de dynamiek van de woonwijk

In de woonpraktijk blijkt de woonomgeving zeer belangrijk te zijn voor toekomstige bewoners om te besluiten te verhuizen naar een andere nieuwe woonomgeving. Zo zal, in het licht van de ervaringen in een woonwijk als de Tarwewijk in de Millinxbuurt in Rotterdam, het aanpakken van de woonomgeving een belangrijke bijdrage leveren aan het verhogen van de attractiviteit van zo'n wijk voor toekomstige bewoners. Verloedering wordt tegengegaan en tot staan gebracht. Veel allochtone medelanders geven de voorkeur aan grondgebonden wonen. Door aandacht te hebben voor de kwaliteit van de woonomgeving wordt de duurzaamheid van de wijk bevorderd.

8.3 De baten van de groene woonomgeving

Bij een meer integrale benadering van het woonbeleid, zal er ook aandacht moeten zijn voor de baten van een kwalitatief groene woonomgeving. Besparingen zijn er **onder meer** in de sfeer van:

- voorkomen of minimaliseren van kleine criminaliteit;
- voorkomen of minimaliseren van agressie in de openbare ruimte;
- bevorderen van het zich meer bewegen door jong en oud, waardoor de gezondheid ten zeerste is gediend;
- verhogen van de herstelfunctie na operatie of burn-out, waardoor ziekteverzuim minder wordt;
- voorkomen van vandalisme;

Een groene woonomgeving zal blijkens onderzoek ook een belangrijke bijdrage leveren aan de waardevermeerdering van het onroerend goed.

8.4 Groene woonomgeving en sociale cohesie in de wijk

Er zijn tal van praktijkervaringen waaruit blijkt dat een groene woonomgeving zeer inspirerend werkt op het ontstaan van meer sociale cohesie in een woonwijk. met name als de bewoners van zo'n wijk ook nadrukkelijk betrokken zijn bij de vormgeving van het groen. En voorts zal de sociale samenhang nog verder toenemen, indien de bewoners ook betrokken zijn bij het beheer van de openbare ruimte.

8.5 Behoefte aan 'best practices'

Er is duidelijk behoefte aan goede voorbeeldprojecten, zodat vormgevers en anderen betrokken bij de totstandkoming van woonomgevingen, gebruik kunnen maken van zowel de succesfactoren, de ervaringen rond het opheffen van knelpunten en de mogelijkheden voor een kwalitatief groene woonwijk.

Groenforum Nederland werkt aan zo'n overzicht van best practices. Bedoeling is om dit overzicht zo dynamisch mogelijk te maken, waardoor er een dialoog gaat ontstaan tussen de lezers/gebruikers van dit overzicht en de samenstellers.

8.6 Differentiatie in het gebruik van de buitenruimte is belangrijk

De buitenruimte, ook een groene buitenruimte, zal meer te bieden moeten hebben, dan uitsluitend belevingsgroen. Verschillende bewonersgroepen hebben soms heel uiteenlopende wensen. Zo kunt u denken aan senioren die met elkaar buiten in de wijk op een bank een praatje willen maken. Maar ouderen kunnen ook in de oppassituatie op hun kleinkinderen, zoeken naar een heel eenvoudige speelplek met wat banken. Opgroeiende kinderen zoeken weer andere mogelijkheden, zoals een trapveldje, een avontuurlijke speelplaats of een klimboom. Nog al wat mensen zoeken een leuke omgeving om te joggen of om doorheen te fietsen. En dan is er de natuurliefhebber die een zo groot mogelijke biodiversiteit zoekt. Iets wat ook tot de wensen behoort van veel fotografen.

Het is goed om met zoveel mogelijk wensen bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden. In sommige gemeenten, zoals Nijkerk zijn goede ervaringen opgedaan met dynamisch groen. Dit groen kan heel gemakkelijk op een andere manier gebruikt worden bij verandering van samenstelling van de bevolking van een wijk.

9. Tot besluit

Dit advies heeft ook z'n beperkingen. Het is een momentopname in het bekijken van woonvisies eind 2007. We staan nog maar aan het begin van een ontwikkeling waarin de woonomgeving van steeds groter belang wordt gezien voor het welzijn van de individu, maar ook van de bewoners als collectief in een woonwijk. We beginnen nog maar net te beseffen, hoe groot de maatschappelijke waarde is van het groen als component van de woonomgeving. Niet langer is groen een kostenpost, maar een volwaardig beleidsinstrument bij de inrichting van woonwijken, met grote maatschappelijke baten.

Groenforum Nederland hoopt met dit advies beleidsmakers een handreiking te kunnen doen om deze ontwikkeling te ondersteunen en verder te bevorderen. Omdat het welzijn van komende generaties het waard is en de kwaliteit van onze samenleving dat verdient.