



Eindrapportage visitatie wijkanaanpak Dordrecht

Wielwijk en Crabbehof

Introductie

Op 13 september 2010 heeft de visitatiecommissie wijkanaanpak de wijken Crabbehof en Wielwijk in Dordrecht bezocht. Voorzitter was de heer R. Scherpenisse.¹

Het doel van de visitatie is om te inspireren en adviseren over door de gemeente, corporaties en bewoners zelf aangedragen issues. Het advies wil bijdragen aan de kennis over effectieve en doelmatige oplossingen voor de wijkanaanpak en het stedelijke vernieuwingsbeleid. De commissie geeft feedback op de inzet van instrumenten en ingezette middelen in de wijk(en) en de vraag of deze in haar ogen maatschappelijk "rendement" opleveren. Verantwoording over en evalueren van het tot nu toe gevoerde beleid, of het "langs de meetlat leggen" van activiteiten van gemeenten, corporaties en bewoners, is niet aan de orde. De commissie zoekt bewust in de gesprekken naar problemen en weerstanden in de gekozen wijkanaanpak, maar tekent daar nadrukkelijk bij aan dat daar geen definitieve oordelen, positief noch negatief, aan verbonden kunnen of mogen worden. Daarvoor is het te vroeg. Het gaat in de wijkanaanpak per definitie om processen die tijd nodig hebben. Inspireren, leren en verbeteren zijn de kernbegrippen in de werkwijze van de commissie. Nadat alle gemeenten en relevante departementen zijn bezocht, zal de commissie in het voorjaar van 2011 de balans opmaken in haar eindrapportage, waarbij zal worden aangegeven of de wijkanaanpak op koers ligt.

Voor u ligt de eindrapportage voor Dordrecht met daarin de bevindingen van de commissie. Door kennisname van relevante stukken en door middel van gesprekken met de wethouder, corporatiedirecteuren, bewoners, uitvoerende professionals van gemeente, corporatie, en andere in de wijken actieve organisaties, ondernemers, en een wandeling door de wijk heeft de visitatiecommissie zich gedurende haar bezoek aan Wielwijk en Crabbehof een beeld gevormd van de uitvoering, organisatie en voortgang van de wijkanaanpak. Het accent van de visitatiedag is gelegd op de thema's (1) gevarieerde wijken – een ingewikkelde klus (vasthouden en aantrekken middengroepen in relatie tot het opzetten van een sociaal-economisch programma), (2) beheersbaarheid overlast in Crabbehof-Noord, en (3) de wijk economie. Deze thema's zijn door de gemeente en woningcorporaties voorafgaand aan de visitatiedag aangedragen in een gezamenlijke zelfbeschouwing.

Algemeen

De commissie constateert dat in Dordrecht al jarenlang met inzet en resultaat wordt gewerkt aan de aandachtswijken in de stad, zowel in Wielwijk en Crabbehof, als in de aangrenzende wijken Oud- en Nieuw Krispijn. Op een volhoudende en vasthoudende wijze wordt de

¹ Overige commissieleden: mevr. M. Linssen, A. Rijckenberg, M. Usta, en de heren A. Reijndorp en N. Rozema.

stedelijke vernieuwing vorm gegeven. Successen worden zichtbaar gemaakt, zoals bijvoorbeeld bij de opvallende uitstraling van de kansenflat in Wielwijk is gebeurd. Voor imagoverbetering van de wijk en het werken aan het zelfvertrouwen van wijkbewoners is dit essentieel. Bij de voorbereiding van de visitatiedag is sprake geweest van een open en transparante vraagstelling aan de commissie, waarbij de fundamentele vraagstukken in Wielwijk en Crabbehof niet uit de weg zijn gegaan. Dat ademt kracht uit. De aanwezigheid van een foyer de jeunesse en de short stay facility – waarbij de commissie niet voorbijgaat aan de problemen die zich bij de foyer voordoen (zie onderstaand) - in juist de twee Dordtse aandachtswijken is niet alleen in nationaal perspectief bijzonder, maar biedt ook een goede basis om vervolgstappen voor vernieuwing te nemen. De samenwerking en sfeer tussen gemeente, corporaties en bewoners in de twee wijken, zo bleek ook tijdens de visitatiedag, verloopt doorgaans goed. Tenslotte heeft de commissie de indruk dat er weinig problemen in het samenleven tussen de verschillende bevolkingsgroepen bestaan. De vele activiteiten op sociaal / cultureel terrein in de wijkcentra hebben daar ongetwijfeld aan bijgedragen.

Bevindingen

Samenwerking

Zoals aangegeven constateert de commissie dat er in een goede sfeer wordt samengewerkt in Dordrecht. Hierbij geldt wel het signaal dat voorkomen moet worden dat deze samenwerking te veel gaat aanvoelen als een “warme deken”. Het is van belang de fundamentele vragen niet uit de weg te gaan, en scherp en duidelijk tegenover elkaar te zijn (elkaar op zaken durven aanspreken).

Gevarieerde wijken – een ingewikkelde klus

Het dilemma waar gemeente en corporaties in Wielwijk en Crabbehof tegenaan lopen is dat er een schijnbaar onoplosbare tegenstelling bestaat tussen de fysieke en sociale aanpak. Heeft de fysieke aanpak, die als doel heeft het halen van middeninkomens naar de wijk, last van de sociale programma’s, die op de zittende bewoners in de wijk gericht zijn? De nadruk op sociale projecten, die in het kader van de Vogelaaraanpak zijn gestart en die benadrukken dat het nog niet goed is in de wijk, zou de beide wijken een slechte naam geven.

De commissie ziet deze tegenstelling minder. Ten eerste, omdat voorbij gegaan wordt aan de sociale stijgers onder de zittende bewoners, die tot de middengroepen (gaan) behoren. Ten tweede, omdat van goede sociale programma’s wervingskracht kan uitgaan naar middeninkomens van buiten.

De gesignaleerde tegenstelling gaat voorbij aan het erkennen van de sociale stijging die al in de wijk plaatsvindt (mensen die diploma’s halen, goede banen krijgen, een onderneming beginnen en willen participeren in de toekomst van de wijk). Daarnaast zijn er ook niet stijgers die geen inkomenstijging (meer) doormaken, maar die niet per definitie kansarm zijn of voor problemen zorgen (bijvoorbeeld de oudere “witte” blijvers van het eerste uur, die een verbindende rol in de buurt kunnen spelen). De commissie doet de aanbeveling bij de herstructurering vooral oog te hebben voor deze in wijk aanwezige groepen, die meerwaarde voor de wijk hebben. Focus niet zozeer op het aantrekken van middengroepen van buiten de wijk / gemeente (de concurrentie in de regio is heftig, de herstructurering in Crabbehof moet nog op gang komen), maar houd juist bij het creëren van het gewenste woonmilieu (in verschillende prijsklassen) rekening met de behoeften van de huidige zittende bewoners om de stijgers en de verbinders onder hen voor de wijk te behouden. Meer dan nu het geval is zou dit van onderop tot stand moeten komen; niet alleen “branden” en het plannen van specifieke projecten met een professionele blik van bovenaf, maar ook hierin bewoners, die willen blijven (of hier willen komen), een actieve rol geven.

Speciale aandacht kan hierbij uitgaan naar de categorie woningzoekenden, die te veel verdient voor de sociale huur, maar te weinig voor een koopwoning in het middensegment. Het is belangrijk deze groep potentiële bewoners een grotere rol te geven bij de planontwikkeling, en ook de ontbrekende sporten tussen het huur- en koopsegment in te vullen; hanteer hierbij inventieve, nieuwe constructies, zoals bijvoorbeeld "te woon", of koopgarant constructies. Mede gelet op de concurrentie in de regio lijkt het huidige beoogde percentage koop van 70% (of zelfs nog hoger) in de nieuwbouw in dit verband erg ambitieus.

Tenslotte is een sociaal aanbod als goed onderwijs en een interessant aanbod op het terrein van cultuur en sport ook aantrekkelijk voor middengroepen van buiten de wijk. Het organiseren van dergelijke programma's voor middengroepen zal versterkend werken, waarmee de schijnbare tegenstelling wordt tegengegaan. Deze voorzieningen hoeven overigens niet vanuit elders in de stad naar Wielwijk en Crabbefhof te worden gebracht, een dependance van bijvoorbeeld een muziekschool kan volstaan. Met andere woorden: heb oog voor de dwarsverbanden naar de stad.

Beheersbaarheid overlast in Crabbefhof-Noord

De commissie is van mening dat de foyer voorziet in een behoefte. Het oorspronkelijk concept en uitgangspunten zijn goed. Er worden goede resultaten bereikt met een positieve uitstroom van ongeveer 60%.

Bij de foyer zijn de binnen- en buitenwereld – begeleid wonen én overlast – echter met elkaar verweven. De commissie constateert dat in het foyerproject tegenstrijdige ambities worden nagestreefd, nl. én overlast bestrijden én jongeren een toekomst bieden. De alleenstaande Antilliaanse moeders vormen hierbij een doelgroep apart met een specifieke problematiek (opvoeding, begeleiding). Het een gaat nu ten koste van het andere. Het openbare ordeprobleem is niet door de foyer op te lossen, maar draagt er, gelet op de samenstelling van de doelgroep, in zekere zin aan bij. Het heeft immers een aantrekkingskracht op mensen van buiten de foyer, die overlast veroorzaken die moeilijk beheersbaar is.

De commissie geeft in overweging nog eens fundamenteel terug te gaan naar de uitgangspunten die voor het foyerconcept gelden. Veiligheid is hierbij een belangrijke voorwaarde om tot resultaten van begeleid wonen te komen. Afspraken over toezicht die bij de start van foyer zijn gemaakt lijken onvoldoende nagekomen. Een positieve uitstraling is een andere voorwaarde die past bij het concept van de foyers. Het is zaak dat de doelgroep van de foyer er ook daadwerkelijk wil wonen, op basis waarvan zij vervolgens ook eerder geneigd zal zijn deel te nemen aan activiteiten. Tijdens de visitatiedag heeft de commissie de indruk gekregen dat dit nu niet altijd het geval is.

In de relatie met de omgeving moeten naar het oordeel van de commissie de eerste maatregelen worden genomen om het concept in stand te houden. Zij doet de aanbeveling hierbij geen oplossing uit te sluiten. De entree van de in Wielwijk gelegen Short Stay Facility, die meer hotelmatig is georganiseerd, strekt tot voorbeeld; één ingang / entree met een receptie met 24-uurs toezicht, waar iemand zit die aanspreekbaar is. Naar verwachting werkt dit beter dan het plaatsen van (nog meer) camera's bij de ingang van de foyers. In het verlengde hiervan kan gedacht worden aan het plaatsen van een glasgevel voor en achter, waarbij het gebied wordt afgesloten, en van de straat een binnenruimte wordt gemaakt. Hierdoor ontstaat een andere plek – meer een campusvorm -, die gecontroleerd is en waar (nu aanwezige) geluidsoverlast kan worden tegengegaan. Binnen de foyer zou ook een echte foyer gecreëerd kunnen worden, waarin activiteiten voor de bewoners kunnen worden georganiseerd. Wat dit laatste betreft, is het zaak niet alleen te denken binnen de grenzen van de eigen wijk, maar ook een uitwisseling tussen de stad en de foyer tot stand te brengen;

haal de stad binnen de wijk en vergroot de keuzemogelijkheden die de stad biedt ook op het niveau van de wijk (bijvoorbeeld cultureel aanbod). Ook dit past bij de uitgangspunten van de oorspronkelijke foyer gedachte.

Momenteel zijn 29 organisaties betrokken bij de hulpverlening en begeleiding in de foyers. De commissie heeft de indruk dat dit ook van invloed is op het onvoldoende van de grond komen van de zogenaamde "magic mix", die in het foyerconcept centraal staat. De commissie doet de suggestie om de mogelijkheid van coöptatie na te gaan. Als voorbeeld hierbij kunnen de "direkshon" projecten dienen, waarbij - strakker dan bij de foyers - het hebben van een dagbesteding (school, werk) als voorwaarde geldt voor het betrekken van woonruimte.

Naast de fysieke indeling van de foyer is ook de samenstelling van de doelgroep er voor verantwoordelijk dat de foyer onveiligheid aantrekt. De komst / aanwezigheid van 25 overlastgevende mannen ("niet willers") heeft een directe relatie met de alleenstaande moeders in het project. De commissie geeft in overweging of voor deze groep niet elders, buiten de foyer, een kleinschalige voorziening zou moeten worden gemaakt. Niet met de primaire insteek om de bron van het aantrekken van de overlast weg te nemen (dat is de bijvangst), maar vooral ook om de moeders en hun kinderen met een eigen aanpak een nieuw perspectief te kunnen bieden; dat creëert een ander type foyer en andere bewoners.

Tijdens de visitatiedag hebben gemeente en corporatie de (op handen zijnde) repressieve maatregelen richting de 25 overlastgevers verwoord. De commissie onderschrijft deze stevige aanpak.

Tenslotte is het zaak de vraag te stellen welke betekenis het gebied voor de toekomst van de gehele wijk kan hebben; de relatie met de herstructureringsopgave. Een andere samenstelling van de woningvoorraad met nieuwe (koop)woningen in de directe omgeving kan de foyer verder ontlasten.

Wijkeconomie

Bij de vernieuwing van Wielwijk is er voor gekozen om als eerste het centrum aan te pakken. Het winkelcentrum is helemaal nieuw en heeft een goede uitstraling. De commissie heeft bij de rondgang over het plein geconstateerd dat de winkeliers hierover zeer tevreden zijn.

Dit laat onverlet dat er ook een aantal pijnpunten is. De tijdens de visitatiedag gesproken ondernemers in de winkelcentra in Wielwijk en Crabbehof hebben aangegeven het niet gemakkelijk te hebben. Het imago van de wijken is in hun ogen niet goed. Mede onder invloed van marktontwikkelingen is er meer gesloopt en minder teruggebouwd dan aanvankelijk gepland. Winkeliers die daar bij hun vestigingskeuze wel op hadden gerekend worden geconfronteerd met een achterblijvende omzetontwikkeling. Er zijn minder huishoudens in de wijk en de instroom van draagkrachtige middengroepen is beperkt gebleven.

Op basis van de gesprekken constateert de commissie dat een aantal basale voorwaarden voor goed ondernemerschap in Wielwijk en Crabbehof onvoldoende op orde zijn. Door de gesprekspartners wordt gewezen op het gebrek aan slagkracht en bureaucratie bij de gemeente; strijdigheid met bestaande regelgeving wordt vaak opgevoerd als reden waarom zaken die belang zijn voor winkeliers langzaam en moeilijk tot stand komen. De issues waar het hierbij om gaat lopen uiteen van het plaatsen van vuilnisbakken of fietsenrekken tot het creëren van een blauwe (parkeerschijf)zone om de parkeerdruk te beperken. Winkeliers signaleren ook tegenstrijdigheden in beleid. Zo gaat de aandacht voor de Dordtse binnenstad (bijv. meer koopzondagen) ten koste van de winkeliers in Wielwijk en Crabbehof. Soms is er ook sprake van botsende belangen: de gemeente wil een doorgaande weg vanwege fijnstofproblemen verleggen richting de A16; ondernemers willen dat winkelcentrum Wielwijk

goed ontsloten blijft. In het onvermogen van de gemeente om de genoemde knelpunten² op te lossen, of voldoende duidelijkheid te bieden, schuilt het risico dat een deel van de winkeliers op termijn afhaakt.

De goede werkrelatie tussen ondernemers en gemeenteambtenaren op wijkniveau is geen garantie voor oplossingen. De wijkambtenaren slagen er niet altijd in om op stedelijk niveau / binnen het stadhuis tot doorbraken te komen. De commissie benadrukt de noodzaak om hiermee aan de slag te gaan en geeft in overweging om het concept kanszone of regelarme zone (zoals is toegepast in Rotterdam en Amsterdam) nader te verkennen.

De beide winkelcentra in Wielwijk en Crabbehof zijn eigendom van dezelfde particuliere belegger. Volgens de ondernemers stelt deze zich niet op als partner in de ambitie om de wijk in de spiraal omhoog te krijgen. Er wordt niet meegedacht over het voorkomen van leegstand, eenzijdige branchering, of over het voorkomen van concurrentie tussen beide winkelcentra. De commissie acht het van belang om de belegger duurzaam te betrekken bij de aanpak en de toekomst van beide wijken. Op stedelijk niveau kan de wethouder hierover het gesprek aangaan. Op rijksniveau ligt een rol voor het ministerie voor WWI en het ministerie van EZ om hierover het gesprek aan te gaan met de koepels van vastgoedbeleggers (Vastgoed Management Nederland, Vastgoed Belang, IVBN). De commissie zal dit aan de departementen doorgeven.

Behalve winkeliers, leveren ook ZZP'ers een bijdrage aan de wijk economie van Wielwijk en Crabbehof. De Kansflat biedt een aantal ZZP'ers de kans zich binnen 3 jaar te ontwikkelen tot ondernemer. Door de Kansflat zijn ondernemers in de wijk zichtbaarder geworden. In breder perspectief fungeert de Kansflat in Dordrecht feitelijk als een "uithangbord" voor de vernieuwing in de Dordtse wijk Wielwijk. De commissie is van mening dat tussen de ZZP'ers in de Kansflat en de winkeliers in het winkelcentrum Wielwijk wel meer verbanden kunnen worden gelegd. Daarnaast is nog onvoldoende nagedacht over waar de ZZP'ers van de Kansflat terecht kunnen na de periode van 3 jaar. Er is een gebrek aan geschikte bedrijfsruimtes in Wielwijk. Het verdient aanbeveling om na te denken over een duurzame voorziening; een "Startersflat", die gedragen wordt door de belangrijkste partners in de wijk (inclusief bijv. banken en de KvK) waar plaats is voor ZZP'ers uit de Kansflat en andere startende ondernemers.

De visitatiecommissie wijkenaanpak, 5 november 2010

R. Scherpenisse, voorzitter

M. Cramers, secretaris

² Naschrift: Een aantal langslepende knelpunten in Wielwijk is volgens de gemeente inmiddels opgelost: laad en los zone en een tijdelijke parkeerplaats met ca. 50 extra gratis parkeerplaatsen wordt aangelegd; dit laatste ter overbrugging, tot de aanleg van een definitieve parkeerplaats aan de westzijde van het winkelcentrum.