

## Plan van aanpak Wijkvisie 2025 Steenwijk-West 2.0

Tweede termijn: 2015 – 2019



### Inleiding

In 2008 kwam de zogeheten wijkplan-aanpak van Steenwijk-West tot een afronding. In de 10 jaar daaraan voorafgaand zijn er, op de schaal van Steenwijk, een tweetal zeer grootschalige fysieke ingrepen uitgevoerd in het woningbestand van de wijk Steenwijk-West. Bijna 300 kleine en verouderde woningen werden gesloopt en vervangen door ongeveer 180 nieuwe woningen. Een ingrijpende periode die nog altijd haar sporen achterlaat. Overwegend positief overigens omdat beide ingrepen, ieder met een eigen karakter, eraan bij hebben gedragen dat de (be-)leefbaarheid van en in Steenwijk-West op een hoger plan is gekomen.

Na het wijkplan kwam de wijkvisie. De gemeente Steenwijkerland en Woonconcept, de drijvende krachten achter de wijkaanpak, kwamen tegen het eind van het vorige decennium tot een aantal belangrijke conclusies:

- de wijk is nog niet klaar
- de samenwerking smaakt naar meer
- de wijkbewoners moeten niet alleen consumeren maar ook participeren
- de aandacht moet van fysiek naar sociaal en duurzaam

Beide partijen wilden de wijkaanpak minder rigide en meer vloeibaar maken. Maar ook een vloeibare wijkaanpak maakt het nodig om strak te plannen, te regisseren en uit te voeren. Het vervolg van de wijkaanpak moest dus eigenlijk transparant gecoördineerd vorm worden gegeven.

De derde belangrijke schakel in de wijkaanpak werd en wordt gevormd door de wijkbewoners zelf. Hetzij op persoonlijke titel, in een bewonerscommissie, als lid van het wijkplatform of als bestuurder van de wijkvereniging → de wijkbewoners vormen de rode draad en tegelijkertijd ook het argument voor de wijkaanpak. De wijkbewoners hebben van alle genoemde partijen de meest ingrijpende transformatie doorgemaakt in 10 jaar tijd. Wantrouwig, afwachtend en met een hakken-in-het-zand houding werd de start van de wijkaanpak aanschouwd. Niet zo vreemd na een periode waarin organisaties en wijkbewoners jarenlang ruggelings samenwerkten en veelal top-down werd gecommuniceerd en gehandeld door de gemeente en de corporatie.

Gaandeweg de uitvoering veranderde de opstelling bij veel wijkbewoners waarna omstreeks 2009 eendrachtig (wijkbewoners-gemeente-Woonconcept) werk is gemaakt van een wijkvisie. Een visie op de voortgang van de wijkvernieuwing waarbij de horizon op 2025 werd bepaald. En omdat niemand over een glazen bol beschikte werd tegelijkertijd ook afgesproken dat er in termijnen van 5 jaar gewerkt zou gaan worden opdat het tijdig bijsturen van de aanpak mogelijk zou blijven.

De eerste termijn zit er op. En is geëvalueerd. De tweede termijn staat voor de deur. In deze notitie een terugblik op wat is geweest en een plan van aanpak voor de komende 5 jaar wijkaanpak in Steenwijk-West.

Deze notitie is vooral inhoudelijk van karakter. De financiële afspraken tussen de gemeente Steenwijkerland en Woonconcept worden in het laatste hoofdstuk weergegeven. De notitie wordt afgesloten met een Allonge waarin beide partijen de gezamenlijke ambitie om door te gaan met de wijkvernieuwing van Steenwijk-West, opnieuw bekrachtigen. Beide documenten tezamen – Wijkvisie 2.0 en Allonge - vormen de samenwerkingsovereenkomst voor de periode 2015 – 2019 van de Wijkvisie Steenwijk-West 2025.

Augustus 2014, Steenwijk/Meppel

Hoofdstuk 1: Terugblik

- 1.1 De fysieke aanpak 2009-2014
- 1.2 Hoofdpijnen sociale aanpak 2009-2014
- 1.3 Inhoudelijk: Duurzaamheid 2009-2014
- 1.4 Gerealiseerd / work in progress
- 1.5 Tussenevaluatie Rode Wouw
- 1.6 Wijkkracht

Hoofdstuk 2: Actueel

- 2.1 Woonconcept
- 2.2 Gemeente Steenwijkerland

Hoofdstuk 3: Plan van Aanpak 2015 – 2019

- 3.1 Fysiek
  - 3.1.1 Uitgestelde projecten 1<sup>e</sup> termijn
  - 3.1.2 In voorbereiding zijnde projecten
  - 3.1.3 Nieuw (woningbouw) project 2<sup>e</sup> termijn
  - 3.1.4 Uit te stellen (woningbouw) projecten
  - 3.1.5 Openbare ruimte
- 3.2 Sociaal
- 3.3 Bewonersparticipatie
- 3.4 Duurzaam

Hoofdstuk 4: Organisatie en communicatie

- 4.1 Projectorganisatie
- 4.2 Projectcommunicatie

Hoofdstuk 5: Financiën

- 5.1 Periode 2010 – 2013
- 5.2 Periode 2015 - 2019

Allonge

Bijlagen:

- Samenwerkingsovereenkomst 4 maart 2011
- Eindrapport Rode Wouw, februari 2014
- Aanbevelingen Rode Wouw inclusief besluitvorming Stuurgroep, maart 2014

## Hoofdstuk 1: Terugblik

In dit hoofdstuk kijken we vooral terug. Dat doen we aan de hand van de in 2009/2010 beschreven en vastgestelde doelstellingen en ambities. Vervolgens kijken we naar de planning van destijds en naar datgene wat daadwerkelijk is gerealiseerd. Af en toe verwijzen we naar de inhoud van het eindrapport Tussenevaluatie Wijkvisie Steenwijk-West dat in februari door Rode Wouw is afgerond. Het rapport is integraal als bijlage toegevoegd.

De wijkvisie beoogt een integrale fysieke en sociale aanpak. Voor wat betreft de fysieke aanpak zijn in 2009, 5 uitgangspunten geformuleerd:

1. behoud sociale structuur handhaven
2. behoud bestaande stedenbouwkundige structuur en versterken groenstructuur
3. meer woningdifferentiatie (balans huur – koop)
4. oplossen waterproblematiek
5. oplossen parkeerproblematiek.

Voor de sociale aanpak zijn er geen gerichte projecten benoemd maar is er sprake van 3 hoofdlijnen:

1. begeleiding bewoners bij inbedding fysieke projectuitvoering
2. versterken bewonersparticipatie bij de planvorming en bevorderen Eigen Kracht
3. verminderen individuele problematiek en achterstanden.

Ten slotte is naast de projectenaanpak nog een inhoudelijk hoofdstuk ingebouwd, te weten de duurzaamheidsambities.

### 1.1 De fysieke aanpak 2009 – 2014

*Behoud sociale structuur:* Anders dan met de wijkaanpak is er in de wijkvisie voor gekozen om meer in te zetten op het behoud van de sociale structuur in de wijk. Dat betekent in de praktijk dat er minder grootschalig ingegrepen wordt in de woningvoorraad. Daardoor zijn de bewoners makkelijker in staat om een andere woning te vinden in de eigen, vertrouwde buurt en wijk. Het maakt een heel verschil of er 150 of 30 bewoners tegelijkertijd de huur opgezegd krijgen. Er is dus gekozen voor zogenaamd 'chirurgisch' herstructureren. Woonconcept hanteert daarnaast als uitgangspunt bij een huuropzegging dat bewoners niet onder druk worden gezet om hun woning te verlaten maar een redelijke termijn aangeboden krijgen waarbinnen men op zoek kan naar een andere woning. De kans dat er dan een woning wordt gevonden die dichterbij de eigen wens ligt, is dan groter. In de afgelopen 5 jaar zijn er 3 sloopp projecten aangekondigd door Woonconcept:

- Jan van Riebeeckstraat: 3 bejaardenwoningen, alle inmiddels opgezegd door de huurders;
- Rembrandtstraat: 31 beneden- en bovenwoningen, inmiddels gesloopt;
- Aastraat: 36 eengezinswoningen, nog 3 huurders woonachtig.

De uitverhuizing ging in alle gevallen soepel en zonder problemen. Het is nauwelijks nodig geweest druk uit te oefenen. Voor een aantal sociale 'gevallen' zijn maatwerkoplossingen gezocht en gevonden. De meeste aandacht ging uit naar de verhuisbewegingen vanuit de Aastraat. Het merendeel heeft een nieuw onderkomen gevonden in de wijk. Sommigen vonden daarbij in eerste instantie een woning die voor hun gevoel te ver van Het Dal afstond en zijn inmiddels alweer terugverhuisd naar een woning in de Parkstraat of Kanaalstraat.

*Behoud bestaande stedenbouwkundige structuur en versterken groenstructuur:* De veel kleinschaliger aanpak door de gemeente en Woonconcept houdt in dat er ook minder gesleuteld wordt aan de stedenbouwkundige structuur. Er zijn in de afgelopen periode dan ook geen ingrijpende wijzigingen op dit gebied aan de orde geweest. Wel is er gewerkt aan een uitwerking van het oorspronkelijk in de Wijkvisie opgenomen ontwerp van de Paul Krugerstraat waarbij uitgegaan wordt van een inrichting met 2 gescheiden rijbanen. Dit ontwerp kan echter pas worden uitgevoerd wanneer duidelijk is wat er met de woningen aan deze straat gaat gebeuren. Opvallend genoeg is de grootste ruimtelijke ingreep tot stand gekomen aan de zuidrand van de wijk waar een groot terrein (voorheen weilanden) een nieuwe bestemming heeft gekregen met de bouw van de Zuidwester en bijbehorende voorzieningen (parkeren, spelen, ontmoeting maar ook een opvallende groeninrichting).

De groenstructuur heeft een flinke oppepper gekregen met de sloop van de Kleine Kampschool aan de Vondelstraat. In de wijkvisie was bepaald dat dit terrein onbebouwd zou blijven. De definitieve inrichting wordt (mede-)vormgegeven door bewoners maar het gebied blijft een groen karakter behouden en verbindt de groene long uit de 1<sup>e</sup> fase van het wijkplan (relatie met park Rams Woerthe) met een al bestaand fraai parkje op de plek waar Vondelstraat en Bilderdijkstraat elkaar ontmoeten. Andere grote groenverbeteringen komen in een later stadium van de wijkvisie aan de orde (o.a. Jan van Riebeeckstraat) of worden niet meer gerealiseerd door gewijzigde of onvoorziene omstandigheden (locatie Willem Alexanderschool wijzigt niet). Samenvattend kan gesteld worden dat de wijk er aanzienlijk meer groen bij heeft gekregen met daarbij heel diverse functies.

*Meer woningdifferentiatie (balans huur – koop):* Ondanks de grote ingrepen ten tijde van de wijkplan-aanpak bleef Steenwijk-West een wijk met overwegend sociale huurwoningen. Het werken aan meer evenwicht tussen het aantal huur- en koopwoningen is dus onverminderd een doelstelling van de gemeente en Woonconcept gebleven. In de afgelopen periode zijn er 12 koopwoningen (Frans Halsstraat) en 4 huurwoningen (2 boven voormalig winkelpand aan de Vondelstraat en 2 in een door Woonconcept aangekochte particuliere woning aan de Paul Krugerstraat) bijgekomen. Daarnaast zijn er in totaal 70 huurwoningen uit de reguliere verhuur gehaald vanwege een sloopbesluit. In de volgende termijn van de wijkvisie komen daar 35 huur- en 14 koopwoningen voor terug. Daarnaast verkoopt Woonconcept woningen op diverse plekken in de wijk, met name aan de westelijke rand van de wijk. Mede vanwege de economische crisis in de afgelopen jaren is dit niet om grote aantallen gegaan.

*Oplossen waterproblematiek:* Er lopen verschillende hoogtelijnen in de wijk waarbij vanuit het midden (hoog) tot aan de randen van de wijk (laag) een verloop van ruim 3 meter overbrugd moet worden. Duidelijk was al dat in verschillende straten de huidige riolering ontoereikend en in een aantal gevallen nodig aan vervanging toe is. Het aanpakken van waterproblematiek is dan ook niet voor niets opgenomen in het rijtje uitgangspunten van de wijkvisie. In de afgelopen periode is in een aantal straten (Frans Halsstraat, Rozenstraat, Tulpstraat, Irisstraat) rioolvervanging gerealiseerd. Voor Het Dal is inmiddels een vervangingsplan voorbereid, daar is af en toe sprake van een onhoudbare situatie. Tevens is wateropvang gerealiseerd op het terrein van de Zuidwester.

*Oplossen parkeerproblematiek:* Parkeerproblematiek doet zich met name voor in het druk bebouwde hart van de wijk waar veel beneden- en bovenwoningen staan. Dat geeft een grote druk op de parkeervoorzieningen. In de reeds geherstructureerde gebieden is de situatie goed. Oplossingen voor de parkeerproblematiek worden meegenomen in de nieuwe woningbouwontwikkelingen. Waar deze nog niet aan de hand zijn, blijft het vooralsnog roeien met de riemen die de autobezitters hebben. Het opofferen van percelen openbaar groen ten gunste van parkeren, wordt vanuit de Wijkvisie niet gestimuleerd.

## 1.2 Hoofdpijnen sociale aanpak 2009 – 2014

*Begeleiding en inbedding bij fysieke projectuitvoering:* In de afgelopen periode is door de wijkvisie-partners intensief gewerkt aan het betrekken van bewoners bij de inbedding van de fysieke projectuitvoering.

Het overleg met bewoners voorafgaand aan de uitvoering van ‘de entree van de wijk’ is zeer intensief geweest. Dat gold zeker ook voor het verbeterplan voor Het Dal waar liefst 63 van de 68 adressen persoonlijk zijn bezocht. Ook met nagenoeg alle omwonenden van het middengebied achter de Vondelstraat – Van Speijkstraat – Krugerstraat - Van Riebeeckstraat is gesproken over een herinrichtingsplan van het betreffende middengebied.

Er staat als hoofdlijn echter ‘begeleiding’ geformuleerd en niet ‘betrekken van’. In sommige gevallen overlappen beide begrippen elkaar en is er nauwelijks verschil. Maar begeleiding suggereert meer dan alleen maar het uitnodigen van bewoners tot deelname aan .... Vanuit die gedachte is er in de afgelopen periode gewerkt met de inzet van een zogenaamde wijkkracht. Daarover later meer.

Samengevat kan hier echter gesteld worden dat bewoners in alle gevallen meer dan in de wijkplanaanpak een belangrijke(re) rol hebben gespeeld bij de vernieuwing van hun eigen wijk. Of op z’n minst: een belangrijke(re) rol aangeboden hebben gekregen. De wijkvereniging en het wijkplatform hebben hierin ook een belangrijke (ondersteunende) rol gehad.

*Versterken bewonersparticipatie bij de planvorming:* In het verlengde van het voorgaande is een belangrijke hoofdlijn het versterken van de bewonersparticipatie bij de planvorming. In dit verband is de volgende passage uit het rapport van Rode Wouw het vermelden waard: “Bewoners hebben een stem in de planvorming. Langzamerhand groeit in de wijk het besef dat bewoners mede planvormers zijn en dat de wijkvisie hun proces is. Met name instanties zien dit. Actieve bewoners ervaren dit ook en geven regelmatig het verschil met fase 1 (de wijkplanaanpak) aan. Professional: “Ik hoor steeds minder gemopper in de wijk”. Bewoner: “Als je een idee hebt wordt altijd serieus gekeken of het mogelijk is het uit te voeren”. Andere bewoner: “Ja, ja inspraak heb je altijd, daar kun je zelf voor zorgen. Daar hebben we geen Woonconcept of gemeente voor nodig. Maar soms weet je niet wat er mee gebeurt.”

De tekst toont aan dat enerzijds vooruitgang is geboekt, maar vooral bij de al actieve bewoners. Anderzijds wordt ook gezegd dat men inspraak kennelijk ‘normaal’ is gaan vinden maar het ‘resultaat’ is niet altijd wat men verwacht. Het blijft dus een voortdurend aandachtspunt en soms spitsroeden lopen. Ter illustratie enkele voorbeelden: Rond de vestiging van de Zuidwester aan de Jan van Riebeeckstraat is een delegatie direct aanwonenden aangeschoven bij het wijkplatform met als doelstelling het voorkomen van de bouw van de Zuidwester op de genoemde plek. Gaandeweg de ontwikkelingen is de houding echter gewijzigd van ‘we willen het niet’ in ‘we willen het zo mooi mogelijk’. Een ander voorbeeld: voorafgaand aan de herinrichting van de Rozenstraat is getracht straatbewoners te betrekken bij het wijkplatform om op dat niveau mee te kunnen denken en praten over de plannen. Dat lukte maar de focus van deze bewoners was alleen en uitsluitend gericht op de eigen straat. Door mede-wijkplatformleden is hen duidelijk gemaakt dat het lid zijn van een wijkplatform meer betekent dan het opkomen voor de eigen straat. Inmiddels zijn de Rozenstraatbewoners breed georiënteerd geraakt op de wijkvisie-ontwikkelingen.

*Verminderen individuele problematiek en achterstanden:* Een 3<sup>e</sup> hoofdonderdeel van de sociale wijkaanpak binnen de wijkvisie betrof de aanpak van hardnekkige sociale en/of individuele bewonersproblematiek. Hierbij is het niet de bedoeling geweest om als wijkvisie-organisatie ‘achter de voordeur’ in te steken maar moest het accent gelegd worden op het samenbrengen van de veelheid aan projecten en activiteiten (uitgevoerd door tal van organisaties).

Verbindingen leggen en de samenhang bevorderen met als hoofddoel het gezamenlijke wijkperspectief van de wijkvisie te onderstrepen. Er is in enkele gevallen sprake geweest van individuele sociale begeleiding bij uit/doorverhuizing als gevolg van sloopbesluiten; in die situaties is maatwerk toegepast.

Wat betreft het versterken van de sociale structuur is er in de afgelopen periode een begin gemaakt met het, samen met de basisscholen, uitwerken van het *kanjerschool*/principe naar een *kanjerwijk*principe. Daarnaast zijn er kennismakingsbijeenkomsten georganiseerd op initiatief van de wijkkracht tussen alle in de wijk actieve zorg- en dienstverlenende instanties. Soms zijn deze bijna letterlijk bureaus van elkaar maar hebben ze geen idee van de mogelijke verbindingen die partijen met elkaar kunnen leggen. Ook het wijkrestaurant is een initiatief van de wijkvisie geweest: daar ontmoeten wijkbewoners en instellingsklanten elkaar.

### 1.3 Inhoudelijk: Duurzaamheid 2009 – 2014

*Duurzaamheidsambities:* Rode Wouw constateert in haar rapport dat er op het vlak van duurzaamheid weinig is gerealiseerd in de afgelopen periode. Woningbouw en woningverbetering maar ook het herinrichten van een openbaar gebied dienen sowieso al te voldoen aan wet- en regelgeving inclusief duurzaamheidsdoelstellingen. Dat is uiteraard door de gemeente Steenwijkerland (b.v. aanleg regenwaterriool in Frans Halsstraat en Rozenstraat) en Woonconcept (nieuwbouw Frans Halsstraat; renovatie Kanaalstraat en Parkstraat) nageleefd. Het 'extra' waar in de wijkvisie sprake van zou moeten zijn is echter niet gerealiseerd. Er zijn onderhandelingen geweest met een Steenwijks bedrijf om een warmte-overschot in de wijk in te zetten bij het verwarmen van nieuwbouwwoningen en van te renoveren huurwoningen. Dit heeft echter niet tot resultaat geleid. Rode Wouw stelt voor om het thema duurzaamheid voor de toekomst verder uit te werken in ambities en hierover in globale zin een akkoord te sluiten met betrokken partijen.

### 1.4 Gerealiseerd / work in progress

Hieronder een opsomming van de fysieke en sociale activiteiten in de afgelopen planperiode van 2009 – 2014. Niet alle activiteiten komen rechtstreeks voort uit de wijkvisie maar er ligt altijd een relatie.

- *Van Speijkstraat e.o.:*  
Doel: transformatie van een door (deels verwaarloosde) tuinen, bergingen en achterpaden gedomineerd binnengebied tot een verblijfsgebied met algemeen karakter en door bewoners gedragen en gesteunde functies en invulling.  
Actie: huisbezoeken door de wijkkracht en verkenning van knelpunten, wensen en eigen kracht.  
Resultaat: gemengd beeld van wat haalbaar en wenselijk is. Stuurgroep heeft bepaald dat uitvoering kleinschaliger moet. Momenteel nog in studie.
- *Het Dal:*  
Doel: transformatie van een drietal straten met behoud van speciaal karakter.  
Actie: huisbezoeken door wijkkracht en stedenbouwkundig bureau.  
Resultaat: een pakket aan maatregelen zoals instandhouding, duurzame renovatie, verkoop en sloop/nieuwbouw. Work in progress.

- *Diverse onderhoudsprojecten Woonconcept:*  
Doel: in de Wijkvisie is bepaald welke complexen woningen de komende jaren worden gesloopt. Daarmee is tegelijkertijd ook duidelijk geworden welke complexen door geëxploiteerd worden.  
Actie: voor Woonconcept is dit aanleiding geweest om haar onderhoudsprogramma af te stemmen op de uitvoeringsplanning van de wijkvisie.  
Resultaat: verschillende complexen zijn in de afgelopen jaren aangepakt; o.a. aan de Verlaatseweg en Paul Krugerstraat.
- *Rembrandtstraat (oostzijde, 31 beneden- en bovenwoningen)*  
Doel: sloop en vervanging.  
Actie: sloopbesluit, sociaal plan, uitverhuizing, sloop.  
Resultaat: Verkoop nieuwbouw (15 koopwoningen) start medio 2014.
- *Jan van Riebeeckstraat 102 – 106*  
Doel: sloop en vervanging.  
Actie: sloopbesluit, sociaal plan, uitverhuizing.  
Resultaat: bouwplan voor 12 jongerenappartementen ligt gereed. Planologische procedure is afgerond en de realisatieovereenkomst tussen gemeente en Woonconcept is getekend. Na de zomer van 2014 wordt de ontwikkeling weer opgepakt. \*)
- *Rozenstraat*  
Doel: rioolvervanging, herinrichting, vernieuwing erfafscheidingen.  
Actie: interactief buurttraject doorlopen waardoor uiteindelijk maximaal draagvlak is bereikt voor het project.  
Resultaat: afgerond.
- *Entree van de Wijk*  
Doel: verbetering entree van de wijk vanaf de Vendelweg door een nieuwe woonomgeving, aanleg Irisplein, aansprekend kunstwerk bij de toegang naar de wijk, etc.  
Actie: interactief buurttraject doorlopen waardoor uiteindelijk maximaal draagvlak is bereikt voor het project.  
Resultaat: afgerond.
- *Lege winkelpanden*  
Doel: een tweetal 'rotte appels' in de wijk – te weten leegstaande en verpauperende winkelpanden – opknappen en een nieuwe functie geven.  
Actie: Woonconcept heeft beide panden aangekocht, gerenoveerd en een nieuwe bestemming gegeven. Er is onderdak gevonden voor het Plusteam, RIBW en Buurtzorg.  
Resultaat: afgerond.

\*) Vanwege de investeringsstop bij Woonconcept (vanaf eind 2012) is de ontwikkeling van het project (uitgezonderd de procedurele kant) noodgedwongen stilgelegd. Pas na de zomer van 2014 is er weer voldoende capaciteit om het voort te zetten.

- *Multifunctioneel centrum (Zuidwester)*  
Doel: realiseren van een nieuw scholencomplex, buurthuis en aanverwante functies zoals een gymzaal.  
Actie: voorbereidingen zijn al gestart in 2005 tijdens de wijkplanaanpak. Lang is onduidelijk geweest welke scholen hun intrek zouden nemen en wat de locatie zou worden. Inmiddels is het gebouw gerealiseerd en in gebruik genomen.  
Resultaat: afgerond.
- *Kanjerwijk*  
Doel: wijkbreed introduceren van de kanjerprincipes: Niemand doet zielig; Niemand lacht uit; We helpen elkaar; We vertrouwen elkaar; Niemand speelt de baas.  
Actie: in nauwe samenwerking met de brede school Steenwijk-West, de wijkvereniging, de kanjerwerkgroep en de bewoners handen en voeten geven aan genoemde principes.  
Resultaat: work in progress.
- *Wijkrestaurant*  
Doel: stimuleren van onderlinge ontmoeting en contact.  
Actie: met inzet van vrijwilligers en ondersteuning van De Korf is in 2012 een wijkrestaurant van start gegaan. In wisselende samenstelling nemen wijkbewoners deel maar ook deelnemers van b.v. RIBW en Frion.  
Resultaat: activiteit krijgt een duurzaam karakter in het nieuwe onderkomen van De Korf. Het Oranjefonds heeft een ondersteunende subsidie toegekend.
- *Stedelijk tuinieren*  
Doel: de wijk kent diverse grote(re) groengebieden. Door de sloop van schoolgebouwen en het oude wijkcentrum is er veel ruimte bijgekomen.  
Actie: onderzocht gaat worden in hoeverre het populaire begrip stedelijk tuinieren, met een startsubsidie van het Oranjefonds, in de wijk geïntroduceerd kan worden.  
Resultaat: in voorbereiding.
- *Plusteam*  
Doel: een werkervaringsplek bieden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook vrijwilligers uit de wijk Steenwijk-West kunnen deelnemen.  
Actie: het Plusteam is een samenwerkingsverband van IGSD, Noordwestgroep en de partijen die de Wijkvisie vormgeven: gemeente, Woonconcept, Timpaan (wijkkracht). In de afgelopen jaren hebben tientallen mensen er een plek gekregen. Ook in 2014 hebben partijen naar elkaar uitgesproken door te willen met deze succesvolle aanpak.  
Resultaat: work in progress.
- *Sociale marktplaats*  
Doel: een (digitale) plek waar vraag en aanbod op het gebied van informele hulp elkaar vindt.  
Actie: in nauwe samenwerking met de wijkvereniging en bewoners wordt gewerkt aan het ontwikkelen van deze nieuwe vorm van bewonerscontact. De provincie Overijssel heeft een startsubsidie beschikbaar gesteld.  
Resultaat: in voorbereiding, start in de loop van 2014.

## 1.5 Tussenevaluatie Rode Wouw

Om zowel de gemeente Steenwijkerland als Woonconcept gelegenheid te bieden zich tijdig voor te bereiden op de (investerings-)begroting van 2015 en verder, is al eind 2013 opdracht gegeven tot een tussenevaluatie van de wijkvisie. Door de Stuurgroep Wijkvisie is ervoor gekozen om de evaluatie door een extern bureau te laten uitvoeren. Uiteindelijk is Rode Wouw uit Deventer geselecteerd. Eind januari 2014 is het eindrapport aangeleverd. Medio maart is het eindrapport behandeld en daarna vastgesteld door de Stuurgroep.

In het eindrapport zijn 20 aanbevelingen opgenomen. Die aanbevelingen vormden de rode draad voor de discussie en besluitvorming in de Stuurgroep. De belangrijkste aanbeveling en dito uitspraak van de Stuurgroep betreft de voortzetting van de wijkvisie omdat het stoppen daarvan grote schade zal toebrengen aan de wijk, het imago, het vertrouwen van bewoners in de wijkverbetering, etc. Kortom: de in 2010 ingeslagen weg vervolgen waarbij op onderdelen accenten worden verlegd. Een belangrijk accent, wat eigenlijk méér is dan een accent, is dat er in het vervolg van de wijkvisie meer aandacht moet zijn en komen voor het sociale domein. Indachtig de decentralisaties van zorg-, welzijn- en participatietaken van 'Den Haag' naar het niveau van de gemeente moet er ook binnen het verband van de wijkvisie bekeken worden hoe 'het sociale' een grotere rol kan spelen ten opzichte van 'het fysieke'.

De tussenevaluatie biedt een fraai en neutraal inkijkje in de successen van de wijkvisie tot nu toe. Veel waardering en ondersteuning is er voor de wijze van communiceren door de organisaties met 'de wijk'. Ook is er sprake van een sterk gegroeid vertrouwen in de wijkvisie en het welslagen van de daarin aangekondigde maatregelen. Gegeven het feit dat in de afgelopen jaren de mogelijkheden van met name Woonconcept zijn afgenomen om de aangekondigde ambities gestand te doen, mag dit best opmerkelijk genoemd worden.

Voor het overige verwijzen wij graag naar de bijlage met het integrale eindrapport van Rode Wouw.

## 1.6 Wijkkracht

Een bijzonder fenomeen is de inzet van een zogenaamde wijkkracht in de wijk. Deze functionaris wordt vanaf 2010 bekostigd en aangestuurd door Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland, afdeling REO. Om het verschil met een opbouwwerker of sociaal werker aan te geven is destijds gekozen voor een nieuwe term: wijkkracht. Een op de wijk én op de eigen kracht van de wijk georiënteerde professional die ondersteuning biedt aan het proces van de wijkvisie in de breedste zin van het woord.

In de *Samenwerkingsovereenkomst Wijkvisie 2025 Steenwijk-West* hebben Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland afgesproken om gedurende de 1<sup>e</sup> uitvoeringstermijn van de wijkvisie (2010 – 2014) invulling te geven aan de sociale paragraaf van de wijkvernieuwing door de inzet van een wijkkracht.

Hier is een uitgebreide voorbereiding aan voorafgegaan. In 2008 zijn 2 kwartiermakers aangesteld die voor de wijken De Gagels en Steenwijk-West hebben geïnventariseerd waar in het kader van de sociale wijkaanpak de accenten gelegd moesten worden. Eind 2008 zijn de uitkomsten gedeeld met tal van betrokken personen en organisaties tijdens een conferentie in De Korf. Vervolgens is eerst het voorbereidingstraject van de wijkvisie afgerond en begin 2010 is de eerste wijkkracht (2/3 inzet Steenwijk-West; 1/3 inzet De Gagels) aangesteld.

Met het tussentijds vertrek van de wijkkracht op 1 april 2013 is er binnen de gemeente Steenwijkerland een discussie ontstaan over voortzetting van de inzet van een wijkkracht. Uiteindelijk is in het najaar van 2013 een volgende wijkkracht aangesteld voor de resterende periode tot het eind van de 1<sup>e</sup> uitvoeringstermijn, te weten 31 december 2014. Inzet in De Gagels was vanaf dat moment niet meer aan de orde.

In de onderzoeksopdracht aan Rode Wouw is expliciet opgenomen dat het functioneren en de waarde van de wijkkracht onderzocht moest worden met het oog op een eventuele verlenging van deze inzet, ook in de 2<sup>e</sup> uitvoeringstermijn. Rode Wouw is duidelijk in haar aanbeveling:

'De functie van de wijkkracht voor 24 uur/week tot en met 31 december 2019 verlengen. En op basis van de 2<sup>e</sup> tussenevaluatie van de wijkvisie in 2018 een vervolgbesluit nemen. De wijkkracht zorgt ervoor dat de sociale component van de wijkvisie goed in beeld is gekomen. De komende periode zal de aandacht voor het sociale alleen maar sterker worden. Daarbij komt dat er in Steenwijk-West een dubbele sociale druk is ten opzichte van andere gebieden in de gemeente: enerzijds is er sprake van de meeste sociale achterstand en multiproblematiek en anderzijds vervult de wijk een compenserende rol naar de stad toe door de stedelijke 'opvang' van diverse sociale woonvormen op zich te nemen. Daarmee maakt ze ruimte voor de rest van Steenwijk om deze druk niet op zich te hoeven nemen. De wijk bestaat voor 80% uit huurwoningen, geen enkel ander gebied in de gemeente kent deze verhouding. Steenwijk-West is ongelijk en ongelijke gevallen moeten ongelijk behandeld worden.'

De Stuurgroep Wijkvisie heeft deze aanbeveling integraal overgenomen. Dat betekent dat Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland in hun meerjarenraming middelen moeten reserveren voor de wijkkracht. De kosten worden hierbij geraamd op ca. € 30.000,- per organisatie.

Rode Wouw is ook duidelijk over de financiële aspecten van de wijkkracht en stelt het volgende:

'Zeker in een wijk als Steenwijk-West is de inzet van de wijkkracht een voorwaarde voor het slagen van het fysieke deel (van de wijkvernieuwing, red.). Hoewel niet onderzocht, is het erg aannemelijk dat de wijkkracht in financiële zin ook deels een verdienpost is voor het wijkvisieproces (noot: Onderzoek van Van Nimwegen & Partners in 2007 toont aan dat een vertraging van drie maanden in een herstructureringsproces van gemiddeld 500 woningen € 50.000,- kost). Vertraging in de plannen vanuit bewonershoek is voorkomen en daarmee ook verdragingskosten (doorlopende projectkosten, renteverlies, etc.) en plannen zijn beter passend bij de wijkbewoners gemaakt en daardoor minder verzet en weerstand.'

'Er is geld van derden binnengehaald voor wijkprojecten, denk daarbij aan recente subsidies zoals het project sociale marktplaats'.

De laatst uitgevoerde grotere infrastructurele werken en ruimtelijke procedures in Steenwijk-West (Rozenstraat, Frans Halsstraat, Jan van Riebeeckstraat, sloopbesluit Aastraat, Entree van de Wijk) zijn allemaal zonder kostbare en tijdrovende bezwaarprocedures doorlopen. In een wijk als Steenwijk-West met een hoge bebouwingsdichtheid, verschillende leefstijlen en uiteenlopende, individuele belangen is dit een unieke situatie.

## Hoofdstuk 2: Actueel

In 2010 is afgesproken dat de uitvoering van de wijkvisie in verschillende termijnen ter hand zou worden genomen: de koers kan dan tijdig worden bijgesteld en/of er kan opnieuw geanticipeerd worden op nog te verwachten ontwikkelingen. Dat is een goed vertrekpunt geweest want de omstandigheden waarin de Wijkvisie 2025 in 2009/2010 het licht zag, waren totaal anders dan de huidige. In dit hoofdstuk wordt hier nader bij stilgestaan.

### 2.1 Woonconcept

Met name voor Woonconcept is er het nodige gewijzigd. De voorheen brede taakopvatting ten aanzien van het werken aan de wijk is, onder druk van externe factoren, aanzienlijk teruggeschoefd. De financiële en economische crisis heeft de rijksoverheid ertoe bewogen om een breed bezuinigingspakket samen te stellen. Daarbij is nadrukkelijk ook gekeken naar de positie van de woningbouwcorporaties en naar mogelijkheden om hen bij te laten dragen aan de bezuinigingsplannen. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de zogenaamde Verhuurderheffing. Alle corporaties gezamenlijk gaan op termijn 1,7 miljard bijdragen aan het begrotingstekort van de rijksoverheid. Een dergelijk bedrag heeft grote consequenties voor Woonconcept en haar ontwikkel- en investeringsmogelijkheden.

Een tweede ingrijpende kwestie voor Woonconcept is dat de toezichthoudende regelgeving ten aanzien van het zelfstandig functioneren en ondernemen van corporaties op alle fronten sterk is toegenomen. Een aantal volstrekt uit de hand gelopen financiële debacles bij andere corporaties heeft het imago van de sector geen goed gedaan met alle gevolgen van dien.

Eind 2012 zag Woonconcept zich genoodzaakt alle investeringen *on hold* te zetten omdat er geen borgingsfaciliteit voor geplande en toekomstige investeringen afgegeven werd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Een aantal projecten in Steenwijk-West werd hiermee rechtstreeks getroffen: Rembrandtstraat, Jan van Riebeeckstraat en Aastraat.

Inmiddels is de situatie bij Woonconcept, o.a. na een ingrijpende reorganisatie, weer gestabiliseerd en kunnen er voorzichtig weer activiteiten worden ontplooid. De financieringssystematiek is echter wel aangepast: per (nieuwbouw-)project wordt beoordeeld of financiering aan de orde is. Tevens is Woonconcept gedwongen om zich veel terughoudender op te stellen waar het gaat om investeringen in maatschappelijk vastgoed en in leefbaarheid.

Deze gang van zaken heeft niet alleen een aantal projecten ernstig vertraagd. Er is ook gerede twijfel ontstaan ten aanzien van het vervolg van de fysieke (lees: sloop) ingrepen die in het kader van de wijkvisie nog op de rol staan. In totaal staan er, exclusief de nog te slopen woningen aan de Jan van Riebeeckstraat (3) en Aastraat (36) nog 235 woningen op sloophouding, te weten:

38 bebo Piet Heinstraat / Van Speijkstraat

74 bebo Paul Krugerstraat zuidzijde

77 egw Jan Steenstraat / De Ruyterstraat / Vondelstraat / Paul Krugerstraat noordzijde

32 bebo Acaciastraat

14 egw Kanaalstraat / Parkstraat

In 2013 is Woonconcept gestart met een traject vastgoedsturing waarbij de hele woningvoorraad van Woonconcept tegen het licht wordt gehouden. Op detailniveau wordt uiteindelijk – met de huurprijs als dominante sturingsfactor (betaalbaarheid van de woning) - bepaald welke (en hoeveel) woningen Woonconcept in de toekomst nodig heeft om aan de vraag te kunnen voldoen. Maatregelen als doorexploiteren, verkoop, aanpassing, transformatie en sloop zijn hierbij aan de orde.

De wijkvisie en de daarin oorspronkelijk beschreven maatregelen in het woningbestand moeten passen in de wensportefeuille van Woonconcept.

Oftewel: afstemming tussen de wijkvisie en de wensportefeuille is noodzakelijk en zal leiden tot aanpassingen in de sloopplanning voor Steenwijk-West. In hoofdstuk 3 wordt dit zichtbaar.

Tenslotte zijn het niet alleen bezuinigingen en regelgeving geweest die verantwoordelijk zijn voor een andere opstelling en positie van Woonconcept in het kader van de wijkvisie. Een gevolg van de financieel-economische crisis is ook dat het onderwerp betaalbaarheid van de sociale huursector veel meer aandacht krijgt. Ook Rode Wouw constateert dat in het evaluatieonderzoek dat door dit bureau in de wijk is uitgevoerd. Veel corporaties, zo ook Woonconcept, zien zich genoodzaakt om de huren te verhogen om aan alle financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Dat merken huurders en zeker huurders met de laagste inkomens. In het sloopprogramma van Steenwijk-West is vooral voorzien in de sloop van kleinere, goedkope (lees: betaalbare) woningen, zoals veel beneden- en bovenwoningen. De veronderstelling in 2009 was nog dat er in de toekomst veel minder behoefte zou zijn aan dit type woning. Daar wordt nu anders over gedacht. Ook dit gegeven leidt tot aanpassing van het sloopprogramma.

## 2.2 Gemeente

### *fysiek*

De planning van Woonconcept voor wat betreft sloop en renovatie van haar woningbezit in Steenwijk-West is voor de gemeente leidend ten aanzien van de werkzaamheden in het openbaar gebied. Daarnaast zijn er straten waar geen woningen worden gesloopt maar waar de riolering moet worden vervangen en een gescheiden stelsel wordt aangebracht. Deze rioolvervanging wordt gecombineerd met een upgrade van het openbaar gebied door middel van nieuwe bestrating en de (mogelijkheid tot) herinrichting van de straat. Waar nodig, mogelijk dan wel gewenst haakt Woonconcept aan op de gemeentelijke aanpak. In de afgelopen periode is op deze manier de Rozenstraat aangepakt en zijn door Woonconcept nieuwe erfafscheidingen geplaatst bij de woningen.

Het 'on hold' zetten van de investeringen door Woonconcept heeft invloed gehad op de planning en daarmee de investeringen die de gemeente heeft gedaan. In de periode tot en met 2014 zouden bijvoorbeeld ook de Rembrandtstraat, Van Speijkstraat/Piet Heinstraat en het Dal worden aangepakt. Met het Dal (uitgezonderd de Aastraat) wordt nog dit jaar daadwerkelijk gestart met de uitvoering. De andere projecten worden doorgeschoven naar de volgende wijkvisie-periode.

### *sociaal*

Omdat sociaal en fysiek elkaar in deze wijk hoe dan ook raken en kunnen versterken als vanuit dezelfde visie en uitgangspunten en in samenhang wordt gewerkt, maakt de verbinding hiervan  $1 + 1 = 3$ . De effectiviteit van de afzonderlijke aanpak en projecten wordt verbeterd als in de hele wijk vanuit dezelfde visie/uitgangspunten wordt gewerkt en meer in samenhang worden aangestuurd en uitgevoerd. Dit is vanuit de gemeente meer dan voorheen de inzet voor de komende wijkvisie-periode.

## Hoofdstuk 3: Plan van Aanpak 2015 – 2019

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de wijkvisie in de 2<sup>e</sup> uitvoeringstermijn wordt vormgegeven en welke fysieke en sociale activiteiten een rol gaan spelen. Tevens is een paragraaf opgenomen over de 3<sup>e</sup> invalshoek: duurzaamheid. Bij het maken van de hieronder gepresenteerde keuzes heeft de projectorganisatie zich laten leiden door een aantal aspecten waarvan de meeste al uitvoerig in de eerdere hoofdstukken zijn beschreven. Oftewel: de wijzigingsvoorstellen ten opzichte van de oorspronkelijke planning komen niet uit de lucht vallen maar kennen een gedegen argumentatie. Die aspecten zijn:

- de tussenevaluatie van de wijkvisie, zoals daar door Rode Wouw onderzoek naar is verricht en waarvan het resultaat in een rapport is vastgelegd;
- de aanbevelingen zoals die in het eindrapport van Rode Wouw zijn terechtgekomen en door de Stuurgroep Wijkvisie in maart 2014 zijn overgenomen en vastgesteld;
- de politieke en economische realiteit waar Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland zich anno 2014 mee geconfronteerd zien en waarvan in de komende jaren de nodige effecten te verwachten zijn.

### 3.1 Fysiek 2015 – 2019

De gemeente Steenwijkerland en Woonconcept hebben overleg gevoerd over de op elkaar af te stemmen werkzaamheden en projecten. Die afstemming betrof de aanpak van de woningen (sloop, renovatie of anderszins) en de aanpak van de openbare ruimte, zowel boven- als ondergronds. De planning wordt bewaakt door het Projectbureau. Wanneer de planning op onderdelen aangepast moet worden, wordt hierover altijd een besluit gevraagd van de Stuurgroep. Vervolgens wordt de aangepaste planning extern gecommuniceerd via het Wijkplatform en de Wijkkrant. Het tempo van de uitvoering kan op verschillende manieren worden beïnvloed:

- inbreng van de bewoners,
- bezwaarprocedures,
- gewijzigde marktomstandigheden,
- door uitstel of vertraging kan het aantal in uitvoering zijnde projecten te groot worden waardoor het onverantwoord kan zijn om de overeengekomen planning te handhaven,
- actuele ontwikkelingen kunnen het mogelijk maken projecten naar voren te halen of juist naar achteren te zetten, bijvoorbeeld wanneer dit financiële voordelen oplevert.

#### 3.1.1. Uitgestelde projecten 1<sup>e</sup> termijn

Om uiteenlopende redenen, zoals beschreven in de vorige paragrafen, is de planning van de 1<sup>e</sup> uitvoeringstermijn van de wijkvisie niet op alle onderdelen gehaald. In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe hiermee wordt omgegaan:

\* Woningbouw Jan van Riebeeckstraat → in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2014 wordt de ontwikkeling van het nieuwbouwcomplex met 12 wooneenheden voor jongeren (8) en RIBW (4) opgepakt. Planologisch en procedureel is alles afgewikkeld. De sloop van het huidige blokje wordt in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2014 uitgevoerd. Prognose voor de start nieuwbouw: 2<sup>e</sup> kwartaal 2015. Oplevering een jaar later.

\* Woningbouw Rembrandtstraat → de bouw van 15 koopwoningen aan de oostzijde van de Rembrandtstraat start na afronding van de bestemmingsplanprocedure in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2014 én onder voorbehoud van het verkoopresultaat. In juli is de verkoop gestart. Indien het verkoopresultaat achter blijft op de verwachting dan wordt later met de bouw begonnen. Na start bouw is de verwachte bouwtijd ongeveer 10 maanden.

De herinrichting van de straat, waarvoor het ontwerp al in de 1<sup>e</sup> uitvoeringstermijn is gemaakt, zal door de gemeente aan het eind van de bouwperiode van de woningen worden uitgevoerd, direct voorafgaand aan de oplevering van de nieuwbouw.

\* Woningbouw Aastraat → Na de zomer van 2014 wordt door Woonconcept besloten hoe de aanpak van de herontwikkeling vorm gaat krijgen. Aansluitend wordt de ontwikkeling opgestart en de inmiddels leeggekomen woningen gesloopt. In 2015 wordt het plan uitgewerkt en de planologische procedure doorlopen. Eind 2015 vindt start bouw plaats waarna een jaar later oplevering aan de orde is. Aansluitend zal de openbare ruimte door de gemeente worden aangepakt (o.a. rioolvervanging).

### 3.1.2 In voorbereiding zijnde projecten

Eén project is in voorbereiding en zal binnen afzienbare termijn worden uitgevoerd. Dat betreft de herinrichting van Het Dal (exclusief de Aastraat). De gemeente Steenwijkerland is de trekker van dit project waarbij rioolvervanging leidend is. Het overlegtraject met bewoners is in het voorjaar afgerond waarna de uitwerking ter hand wordt genomen. Uitvoering zal plaatsvinden vanaf het 3<sup>e</sup> kwartaal 2014 en loopt door tot in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2015 (afhankelijk van de weersomstandigheden).

Een 2<sup>e</sup> project verkeert momenteel in de studiefase en het is nog niet te zeggen in welke richting dit zich zal ontwikkelen. Dat gaat over het middenterrein van de woningen aan de Jan van Riebeeckstraat-Vondelstraat-Van Speijkstraat-Paul Krugerstraat. Naar het zich laat aanzien is slechts tegen relatief hoge kosten een minimaal resultaat (verbetering inrichting, leefbaarheid) te behalen. In de loop van 2014 moet duidelijk worden of alsnog gevolg aan dit project wordt gegeven. De regie en de eventuele uitvoering voor dit vraagstuk ligt bij Woonconcept.

### 3.1.3 Nieuw (woningbouw) project 2<sup>e</sup> termijn

In de 2<sup>e</sup> uitvoeringstermijn van de wijkvisie wordt één nieuw slooppject gestart en uitgevoerd. Dat betreft de sloop van 38 beneden- en bovenwoningen aan de Piet Heinstraat en Van Speijkstraat-oostzijde. In de Wijkvisie zijn de woningen aan de Piet Heinstraat kwalitatief als slecht beoordeeld. De woningen kennen al vele jaren een beperkt onderhoudsregime en zijn technisch op. De kwaliteit van de woningen aan de Van Speijkstraat-oostzijde is matig maar vanuit onderhoud is al rekening gehouden met toekomstige sloop door de woningen uit te sluiten van het planmatig onderhoud dat recent aan de woningen van de Van Speijkstraat-westzijde is uitgevoerd. Andere redenen om de Van Speijkstraat te betrekken in dit slooppject zijn:

- het maakt een betere stedenbouwkundige invulling van het plangebied mogelijk, en
- het aantal beneden- en bovenwoningen wordt gereduceerd.

Het slooppbesluit wordt in de 2<sup>e</sup> helft van 2015 genomen, daarna treedt het sociaal plan van Woonconcept in werking. Een verhuurstop gaat al in 2014 in omdat sommige leegkomende woningen hoge mutatiekosten voor Woonconcept met zich meebrengen. De woningen moeten leeg zijn in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2017. Tussen slooppbesluit en vertrek van de laatste huurder wordt een nieuw woningbouwprogramma ontwikkeld en voorbereid.

Dit programma is nog niet definitief maar voorlopig wordt uitgegaan van eengezinswoningen waarbij een mix van koop- en huurwoningen tot de mogelijkheden behoort.

In de 2<sup>e</sup> helft van 2017 moet de bouw een aanvang nemen en de oplevering wordt eind 2018 verwacht. Aansluitend zullen zowel de Van Speijkstraat als de Piet Heinstraat door de gemeente worden heringericht.

### 3.1.4 Uit te stellen (woningbouw) projecten.

Bovenstaande impliceert dat de woningen aan de zuidzijde van de Paul Krugerstraat en Rembrandtstraat niet in de 2<sup>e</sup> uitvoeringstermijn van de wijkvisie worden gesloopt. Dat geldt ook voor de aangekondigde sloop van 32 woningen aan de Acaciastraat-noordzijde.

Dit vloeit rechtstreeks voort uit de sterk toegenomen vraag naar vooral sociale huurwoningen. Woonconcept oriënteert zich in 2014 en 2015 op allerlei manieren op de gewenste, toekomstige samenstelling van de eigen woningvoorraad. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de ontwikkeling van de huren, demografische ontwikkelingen en verwachte woningbehoefte. Tevens worden de resultaten van een grootschalig woonlastenonderzoek (mei – oktober 2014) onder de eigen huurders betrokken bij het bepalen van de gewenste woningvoorraad en bij de vraag hoe die voorraad bereikt kan worden. Zolang de ‘wensportefeuille’ van Woonconcept nog niet bekend is, worden er geen nieuwe sloopbesluiten verwacht. Er wordt rekening mee gehouden dat eind 2015 meer duidelijkheid ontstaat voor de toekomst van de woningen die in 2010 op sloopnominatie zijn gezet. Dan moet ook duidelijk zijn wat het onderhoudsprogramma wordt voor de woningen als ze alsnog in (langdurige) verhuur worden gehouden. Deze ontwikkeling vergt van het Projectbureau een zeer weloverwogen communicatiestrategie. Sommige bewoners hebben rekening gehouden met het oorspronkelijke sloopprogramma en geen investeringen meer in de woning gedaan (vloerbedekking, e.d.). Ook zijn verzoeken voor b.v. dubbel glas of een Cv-installatie door Woonconcept niet meer gehonoreerd na 2010. Al deze vraagstukken moeten in genoemde communicatiestrategie worden opgenomen.

| Adressen                                                                                                                              | Oorspr. planning | Nieuwe planning | Type | Aantal | Gem. huur |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------|--------|-----------|
| Piet Heinstraat 1-17<br>Van Speijkstraat 1-39<br>Vondelstraat 43                                                                      | 2013-2016        | 2015-2018       | Bebo | 38     | Ca. € 400 |
| Paul Krugerstraat 11-105<br>Rembrandtstraat 60-82 en 79-103                                                                           | 2014-2018        | Besluit 2015    | Bebo | 74     | Ca. € 400 |
| Acaciastraat 2-62<br>Bloemstraat 60A                                                                                                  | 2017-2020        | Besluit 2015    | Bebo | 32     | Ca. € 375 |
| Jan Steenstraat 1-35 en 2-40<br>Rembrandtstraat 46<br>Admiraal de Ruyterstraat 25-51<br>Vondelstraat 15-41<br>Paul Krugerstraat 46-64 | 2019-2025        | Besluit 2015    | Egw  | 77     | Ca. € 430 |
| Kanaalstraat 1-7 en 15-21<br>Parkstraat 13-23                                                                                         | Besluit 2021     | Besluit 2021    | Egw  | 14     | Ca. € 400 |

#### Toelichting:

Adressen: de adressen van de woningen die in de Wijkvisie 2025 zijn aangewezen voor sloop.

Oorspronkelijke planning: de periode waarbinnen verhuurstop, sloop en nieuwbouw/oplevering in eerste instantie in de Wijkvisie 2025 waren opgenomen.

Nieuwe planning: de periode waarbinnen verhuurstop, sloop en nieuwbouw/oplevering in de 2<sup>e</sup> termijn van de Wijkvisie zijn opgenomen.

Besluit: het jaar waarin een besluit wordt genomen over de toekomst van de woningen.

Type: het woningtype, bebo = benedenbovenwoning; egw = eengezinswoning.

Aantal: het aantal woningen.

Gemiddelde huur: de gemiddelde huren van genoemde adressen.

Samengevat komt het er op neer dat:

- in de 2<sup>e</sup> uitvoeringstermijn 38 woningen worden gesloopt aan de Piet Heinstraat en Van Speijkstraat;
- eind 2015 duidelijkheid ontstaat voor de toekomst van de benedenbovenwoningen aan de Paul Krugerstraat-zuidzijde, Rembrandtstraat-zuidzijde, Acaciastraat en voor de eengezinswoningen aan de Jan Steenstraat, Rembrandtstraat 46, Paul Krugerstraat 46-64, Vondelstraat 15-41, Admiraal de Ruyterstraat 25-51;
- in 2021 duidelijkheid ontstaat voor de toekomst van de eengezinswoningen aan de Kanaalstraat 1-7 en 15-21, Parkstraat 13-23.

### 3.1.5 Openbare ruimte

Voor de gemeentelijke projecten is de noodzakelijke rioolvervanging het uitgangspunt. De volgende planning wordt daarbij aangehouden:

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| 2014-2015: | Kanaalstraat en Parkstraat                                     |
| 2015:      | Rembrandtstraat                                                |
| 2016:      | Gasthuislaan + deel Verlaatseweg (tot locatie Voetelinkschool) |
| 2017:      | Aastraat                                                       |
| 2018:      | Anjelierstraat / Bloemstraat                                   |
| 2018-2019: | Piet Heinstraat en Van Speijkstraat                            |
| 2019:      | Zuidzijde Rembrandtstraat                                      |

Na 2019 komen nog:

Admiraal de Ruyterstraat, Jan Steenstraat, Paul Krugerstraat, Acaciastraat, Jan van Riebeeckstraat. Een laatste project is vervolgens de aanpak van het middengebied tussen de Acaciastraat en Lijsterbesstraat (Paasweide). Ook dit is een project dat in de 3<sup>e</sup> uitvoeringstermijn wordt opgenomen.

### 3.2 Sociaal 2015 – 2019 (inzet wijkkracht)

In de tussenevaluatie van de Rode Wouw is de aanbeveling gedaan om in het vervolg van de Wijkvisie, naast het fysieke, de sociale kant van de wijkvernieuwing meer aandacht te geven. Met de ontwikkeling naar een participatiesamenleving en sociale stijging als aanjagers. In Steenwijk-West zijn de bouwstenen om hier constructief mee aan de gang te gaan, aanwezig. Het wordt de komende vijf jaar de kunst om met deze bouwstenen een krachtige sociale structuur te ontwikkelen die bijdraagt aan de doelstelling om van Steenwijk-West een duurzaam aantrekkelijke woonwijk te maken.

Het verdient aanbeveling de aanwezige wijkkracht in de wijk zodanig in te zetten, dat aan het einde van de 2<sup>e</sup> periode bewoners in staat zijn om zelf richting en inhoud te geven aan de versterking en groei van de sociale structuur.

De Asset Based Community Development (ABCD) methode is een krachtig instrument om hiermee aan de slag te gaan. De ABCD methode gaat uit van de kwaliteiten (assets) van individuen en groepen in een wijk. Het in beeld brengen van deze 'assets' en deze effectief inzetten om sociale structuren te versterken is hierbij leidend. De afgelopen jaren zijn tientallen bewoners actief en betrokken geweest bij de fysieke ontwikkeling van de wijk. Het is een logische stap om deze bewoners warm te maken om ook hun aandeel te leveren aan de sociale ontwikkeling van Steenwijk West.

Een aantal initiatieven en overlegvormen die op dit moment actief zijn bieden aanknopingspunten voor de opdracht die er ligt. Denk aan:

- De sociale marktplaats
- Het wijkplatform
- Wijkcentrum de Korf
- De wijkvereniging
- De kanjerwijk
- Een wijkwebsite/sociale kaart van West

De mensen die op dit moment participeren in bovenstaande initiatieven en overlegvormen zijn uitermate betrokken bij hun wijk en gemotiveerd een bijdrage te leveren. Toch zijn er een aantal bedreigingen die serieus genomen moeten worden en waaraan aandacht besteed moet worden. Zo is de gemiddelde leeftijd van participerende bewoners hoog en zijn de “nieuwkomers” in de wijk nog onvoldoende betrokken. In de komende periode moet dan ook gewerkt worden aan het uitbreiden en versterken van bovenstaande initiatieven en overlegvormen met bewoners die een brede afspiegeling vormen van de wijk.

Ook de professionals in Steenwijk-West kenmerken zich door een grote betrokkenheid bij ‘hun’ wijk. Er liggen kansen in het dichterbij elkaar brengen van professionals en bewoners. Zodoende kan professionele kennis, burgerkracht versterken en vice versa.

*Samenvattend; de komende periode moet er ingezet worden op: Een krachtige groep bewoners, die vanuit hun eigen kwaliteiten, betrokkenheid en kracht invulling geeft aan de sociale samenhang, groei en draagkracht van Steenwijk-West. Om dit te bereiken moeten bestaande structuren versterkt en aan elkaar verbonden worden. Ook moeten professionals en bewoners elkaar beter weten te vinden, gezamenlijk doelen bepalen en optrekken om deze te realiseren.*

### 3.3 Bewonersparticipatie

In de afgelopen periode van de wijkvisie zijn bewoners intensief betrokken geweest bij de planvorming en realisatie. De tussenevaluatie laat zien dat de bewonersbetrokkenheid tot ieders tevredenheid functioneert. Door bewoners vroegtijdig te betrekken ontstaat weinig tot geen vertraging en voelen bewoners zich gekend.

De komende periode ligt er de uitdaging te groeien van raadplegen/(laten) adviseren naar coproduceren/meebeslissen. Een eerste aanzet daartoe wordt gedaan in Het Dal. Het groengebied grenzend aan Rams Woerthe wordt met bewoners als coproducent ontwikkeld. Daarbij wordt ook gekeken naar zelfwerkzaamheid van bewoners om zo de betrokkenheid bij het gebied nog verder te vergroten. Ook bij de nieuw te ontwikkelen woningen aan de Aastraat wordt een proces gestart waarbij bewoners nauw betrokken worden bij de planvorming. Dit betekent dat meer ingezet wordt op ‘de voorkant van processen.’ Dit impliceert veelal een langere voorbereidingstijd maar levert vaak een kortere uitvoeringstermijn (en groter draagvlak) op.

Het werken met een wijkplatform functioneert goed. Dit blijft dan ook gehandhaafd. Zoals eerder aangegeven is het van belang de samenstelling van de bewoners die betrokken zijn een afspiegeling te laten zijn van de wijk. Ook kan er vanuit de bestaande structuur gewerkt worden aan het nog intensiever betrekken van bewoners bij het vormgeven van nieuwe plannen.

### 3.4 Duurzaamheid

Als gevolg van de gewijzigde financiële situatie van Woonconcept gaat de corporatie haar ambities en beleid met betrekking tot duurzaamheid in 2014 herzien. Dat betekent dat deze paragraaf voor wat betreft het aandeel Woonconcept vooralsnog niet ingevuld kan worden. Wel is het zo dat Woonconcept via de dochteronderneming Energieconcept in 2014 start met de uitrol van een campagne waarbij de huurders van Woonconcept de mogelijkheid geboden wordt om een zonne-energie-installatie te laten plaatsen. Een zonne-energie-installatie bestaat uit 6, 9 of 12 zonnepanelen die door middel van een omvormer elektriciteit opwekt die gebruikt kan worden in de woning of wordt terug geleverd. Het verlaagt de rekening aan de elektriciteitsleverancier waardoor impliciet een bijdrage wordt geleverd aan het betaalbaar houden van de huurwoningen. Meerdere woningen in Steenwijk-West komen in aanmerking voor dit aanbod.

## Hoofdstuk 4: Organisatie en communicatie

### 4.1 Projectorganisatie

De inmiddels beproefde organisatiestructuur blijft in de 2<sup>e</sup> uitvoeringstermijn gehandhaafd. Dat wil zeggen dat voor wat betreft het professionele deel de Stuurgroep en het Projectbureau verantwoordelijk blijven. De Stuurgroep bestaat uit bestuurders van Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland, aangevuld met adviseurs en projectleiders. De Stuurgroep komt minimaal 2 keer per jaar bijeen.

Het Projectbureau bestaat uit de projectleiders van Woonconcept en de gemeente en de wijkkracht. De projectleiders komen frequent bij elkaar. Er bestaat daarnaast een breder samengestelde versie van het Projectbureau waarin meerdere gemeentelijke afdelingen zijn vertegenwoordigd. Het Projectbureau heeft ook regelmatig overleg met de coördinerend wethouder over de voortgang van de wijkvisieprojecten.

Het klankbord voor de professionele organisaties blijft het wijkplatform, bestaande uit wijkbewoners en wijkinstellingen (scholen). Rode Wouw omschrijft dit als volgt in één van haar aanbevelingen: zorg dat het vierspan Stuurgroep, Projectbureau, Wijkkracht en Wijkplatform/wijkvereniging in stand blijft, want dat zorgt voor snelheid, betrokkenheid, haalbaarheid.

Professionele ambtelijke ondersteuning voor de Stuurgroep, Projectbureau en Wijkplatform is in 2013 komen te vervallen en wordt niet opnieuw ingezet.

De bewoners zijn niet alleen vertegenwoordigd in/via het wijkplatform maar bij elk project (fysiek of sociaal) wordt geïnvesteerd in de oprichting van (tijdelijke) bewonerswerkgroepen waar overleg mee wordt gevoerd en mee wordt samengewerkt.

### 4.2 Projectcommunicatie

Een langlopend traject als de wijkvisie verdient een gedegen communicatiestrategie. Aan het begin van de 1<sup>e</sup> uitvoeringstermijn zijn de gemeente, Woonconcept en de wijkvereniging gestart met een gezamenlijke uitgave van een wijkkrant Kijk op West. Uit het eindrapport van Rode Wouw blijkt dat deze – professioneel uitziende – krant bovenmatig goed wordt gelezen en gewaardeerd in de wijk. De krant komt 4 keer per jaar uit en biedt een platform aan de genoemde instanties maar ook aan bewoners en allerlei andere wijkinstellingen om met de wijk ‘in gesprek te gaan’. De wijkkrant blijft daarom ook in de 2<sup>e</sup> uitvoeringstermijn een belangrijk middel om de wijkbewoners op de hoogte te houden van de activiteiten welke in het kader van de wijkvisie worden opgezet en uitgevoerd. Wel is het streven om meer en meer van een (voornamelijk) professionele redactie over te stappen op een (voornamelijk) vrijwilligersredactie.

Sinds 2012 maakt de projectorganisatie ook gebruik van Facebook. Er wordt hiermee eenzijdig naar de wijk toe gecommuniceerd, het wordt niet als discussiepodium gebruikt.

Een nieuw gegeven met betrekking tot communicatie wordt door Rode Wouw in haar eindrapport omschreven als ‘dubbele informatiestrategie’. Enerzijds wordt informatie aan bewoners verstrekt over de voorbereiding en voortgang van plannen en activiteiten. De wijkkrant is hier een goed voorbeeld van. Anderzijds is een andersoortige communicatiestrategie (‘onzekerheidscommunicatie’) nodig om bewoners die in onzekerheid verkeren ten aanzien van de aanpak van hun woning, te informeren en gerust te stellen. Hier zal het Projectbureau aandacht voor hebben.

## Hoofdstuk 5: Financiën

### 5.1 Periode 2010 – 2013

In 2011 hebben Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten die nodig zijn om de Wijkvisie 2025 te realiseren. Deze afspraken hebben goed uitgedaan en niet geleid tot onderlinge discussie of tot de noodzaak om deze te herijken. De afspraken blijven dan ook voor de volgende termijn van kracht.

Ter illustratie hieronder de bedragen – zijnde proceskosten - die door beide partijen in de afgelopen periode (2010 t/m 2013) in de Wijkvisie zijn geïnvesteerd:

\* Gemeente Steenwijkerland: € 104.110,83

\* Woonconcept: € 98.748,03

Het verschil, € 5.362,80, is onderling verrekend. Grosso modo is per organisatie ca. € 100.000,- over 4 jaar uitgegeven. Dit ervaringsgegeven is als leidraad genomen voor de begroting voor de 2<sup>e</sup> termijn waarbij opgemerkt dient te worden dat er in 2013 erg weinig is uitgegeven vanwege de investeringsstop en reorganisatie bij Woonconcept.

Tot proceskosten worden o.a. gerekend:

Kosten voor PR + communicatie, zaalhuur en organisatiekosten, inhuur adviseurs (onderzoeken, e.d.), kosten planvorming.

Personele inzet (inclusief inzet van de wijkkracht) wordt niet onder proceskosten geschaard en derhalve niet verrekend. Ten aanzien van de wijkkracht hebben partijen ieder 50% van de kosten voor hun rekening genomen.

### 5.2 Periode 2015 – 2019

In de 2<sup>e</sup> termijn van de Wijkvisie worden geen bijzondere uitgaven verwacht t.o.v. de achterliggende periode. Hoewel het aantal fysieke projecten in aantal wat minder prominent zal zijn, wordt dit voor een belangrijk deel gecompenseerd door activiteiten en projecten op de gebieden sociaal, bewonersparticipatie en duurzaamheid.

Exclusief de kosten voor de wijkkracht (€ 30.000,- per jaar / per organisatie / 24 uur p.w.) wordt gerekend op € 40.000,- per jaar per organisatie, als volgt uitgesplitst:

- |            |                   |
|------------|-------------------|
| - € 12.500 | PR + communicatie |
| - € 15.000 | Planvorming       |
| - € 12.500 | Organisatiekosten |

## Allonge

### De ondergetekenden:

1. De gemeente Steenwijkerland, Postbus 162, 8330 AD te Steenwijk ter uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad d.d. 7 oktober 2014, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet hier vertegenwoordigd door burgemeester mevrouw M.A.J. van der Tas, verder te noemen, de gemeente;

en

2. De Stichting Woonconcept, Blankenstein 560, 7943 PA te Meppel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. S.E. Korthuis, directeur-bestuurder, verder te noemen Woonconcept;

de ondergetekenden hierna ook aan te duiden als “partijen”

### Overwegen het volgende:

1. De partijen hebben, als opdrachtgevers en verenigd in een Stuurgroep Wijkvisie Steenwijk-West, in 2009 / 2010, samen met wijkbewoners, gewerkt aan de opstelling van een wijkvisiedocument, getiteld Wijkvisie Steenwijk-West 2025;
2. De partijen hebben de in het voornoemde wijkvisiedocument beschreven activiteiten en de daartoe noodzakelijk geachte onderlinge samenwerking bekrachtigd door op 4 maart 2011 een Samenwerkingsovereenkomst met elkaar aan te gaan;
3. Onderdeel van de Wijkvisie Steenwijk-West 2025 is een 5-jaarlijkse tussenevaluatie van de wijkvisie-activiteiten, op basis waarvan de Stuurgroep Wijkvisie Steenwijk-West kan besluiten of de inhoud van de wijkvisie op onderdelen aangepast o.i.d. moet worden;
4. De partijen hebben in oktober 2013 als Stuurgroep besloten de 1<sup>e</sup> tussenevaluatie vervroegd uit te voeren vanwege de sterk gewijzigde maatschappelijke en financiële omstandigheden voor zowel Woonconcept als de gemeente Steenwijkerland;
5. De partijen hebben als Stuurgroep opdracht gegeven aan Rode Wouw om de tussenevaluatie uit te voeren;
6. De partijen hebben als Stuurgroep op 12 maart 2014 kennis genomen van de resultaten van de tussenevaluatie en de daarin opgenomen 20 aanbevelingen onverkort overgenomen;
7. De partijen hebben als Stuurgroep de projectleiding van de wijkvisie (het ‘projectbureau’) opdracht gegeven om een Plan van Aanpak voor de 2<sup>e</sup> termijn van de wijkvisie (periode 2015-2019) op te stellen met inachtneming van eerdergenoemde aanbevelingen;
8. De partijen hebben als Stuurgroep op 15 september 2014 het Plan van Aanpak vastgesteld en wensen door middel van deze Allonge de aanpassingen en wijzigingen op de Wijkvisie Steenwijk-West 2025 vast te leggen.

Komen overeen:

1. Deze Allonge maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de Samenwerkingsovereenkomst welke gesloten is tussen Stichting Woonconcept en gemeente Steenwijkerland voor de wijkvernieuwing van Steenwijk-West d.d. 4 maart 2011.
2. Deze Allonge geldt als aanvulling op voornoemde Samenwerkingsovereenkomst en de bepalingen zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst blijven onverkort van kracht.
3. Partijen zullen de werkzaamheden met betrekking tot de wijkvernieuwing in Steenwijk-West met inachtneming van het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst en de Wijkvisie Steenwijk-West 2025 en het Plan van Aanpak Wijkvisie Tweede Termijn 2015-2019, voortzetten.

Steenwijk, XXXXXX 2014

Gemeente Steenwijkerland,

Woonconcept,

E. Dahmen

Mr. S.E. Korthuis