

# Alarm voor de bloemkoolwijken!

Anne-Mette van Lieshout Andersen is eigenaar van AM Landskab.  
De laatste jaren werkt zij veel in herstructureringswijken en Krachtwijken.  
Zij heeft jarenlang ervaring met ontwerpprocessen met bewoners en betrokkene.

## *Van bloemkoolwijk tot bloemCOOLwijk*

Om het probleem van de dreigende verpaupering in de zogenaamde bloemkoolwijken (of te wel 'woonerf-wijken' gerealiseerd in de jaren '70 – '80) tegen te gaan is er *nu* actie nodig. Ongeveer 20 % van de Nederlandse woningvoorraad bevindt zich in deze wijken en zowel woningen als openbare ruimte voldoen niet aan de eisen van deze tijd. Een generieke aanpak doet geen recht aan de specifieke bloemkoolwijken. Daarnaast blijkt ook dat het beproefde 'wijkaanpak' niet tot oplossingen leidt in deze tijden van minder middelen en meer actoren. Ik stel in dit artikel een nieuw aanpak voor: het maken van een 'Businessplan' *samen met de bewoners*. Met als doel om de Bloemkoolwijk om te buigen in een bloemCOOLwijk.

## *Het probleem voor zijn*

De bloemkoolwijken zijn de huidige grote 'revitaliseringsopgave'. Wie goed om zich heen kijkt ziet duidelijk dat er problemen in de Bloemkoolwijken dreigen te ontstaan. Dit wordt ondersteund door een omvattend, recent onderzoek van de bloemkoolwijken<sup>1</sup>. Problemen van verpaupering van de woningen en van een versleten openbare ruimte die niet aan de hedendaagse eisen voldoet. Als het zo doorgaat komt daar het nijpende probleem van een slecht imago bij. Toch worden de wijken en buurten maar sporadisch onder handen genomen. Bloemkoolwijken hebben geen prioriteit bij bestuurders en verantwoordelijke organisaties. Óf het probleem wordt niet onderkend ('er zijn veel grotere problemen in de stadswijken') óf het ligt anders: de dreigende verpaupering wordt wel gezien maar wordt er geen (financiële) oplossing gezien. Zonde en een grote vergissing!

Wanneer het ingrijpen in deze wijken tijdig plaatsvindt kunnen échte problemen (de gevreesde neerwaartse spiraal van aandachtswijken) voorkomen worden. Bovendien: er hoeft geen rekensessie aan te pas te komen om te bedenken hoeveel voordeliger het financieel zou zijn om tijdig in te grijpen. Het financiële argument is alleen al doortastend genoeg om onmiddellijk tot actie over te gaan. Als samenleving kunnen wij ons financieel niet permitteren om niets te doen!

## *Ruimtelijk analyse is niet genoeg*

De laatste jaren zijn er veel (ruimtelijke) analyses gemaakt van de bloemkoolwijken. De hierin gegeven handvatten zijn niet voldoende zijn om tot een oplossing te komen die tot actie leidt in de wijken. Uit bestudering van de huidige analyses<sup>2</sup> blijkt dat er vooral stedenbouwkundige oplossingen worden aangereikt. Daarbij is er veelal uitgegaan van de wijkaanpak, van het modelmatige denken en van het aanreiken van dé gereedschapskist bij het formuleren van oplossingen<sup>3</sup>.

Evaluatie van de recente herstructurering van naoorlogse wijken<sup>4</sup> laat nu juist zien dat de problematiek in aandachtswijken zich vaak op een ander schaalniveau afspeelt dan die van de wijk en dat de ingrepen vanuit een andere invalshoek dan die van de stedenbouwkunde moet komen. Hetzelfde klinkt door in 'Bloemkoolwijken, analyse & perspectief' van Martijn Ubink en Thijs van der Steeg en in recente analyses van het KEI. Een generieke aanpak in deze tijd en voor deze specifieke wijken biedt géén oplossing. Bovendien gaat nu met deze methodes aan beschikbaar menselijke kapitaal (de 'resource - sterke' bewoners) in de wijken voorbij<sup>5</sup>.

### **Herinrichten is van maatschappelijk belang, maar vormt een financieel knelpunt**

Een kwart van de woningvoorraad in Nederland bevindt zich in de zogenaamde bloemkoolwijken. De openbare ruimte, aangelegd tijdens het groeikernbeleid, is 25-40 jaar oud en staat voor een grootschalige vernieuwingsslag, maar gemeenten moeten bezuinigen. De woningen lijden onder een enorm energieverlies, de eisen voor CO2 beperking worden steeds scherper en de energieprijzen worden steeds hoger. Maar corporatie en particuliere bewoner zeggen geen geld te hebben voor een voorinvestering. Dit is de grote uitdaging.

### **Aanpakken is urgent**

Verschillende onderzoeken laten zien dat bepaalde buurten in de bloemkoolwijken beginnen af te zakken. Er dreigt verpaupering te ontstaan, de wrijving onder de nieuwe mix van bewoners met zeer uiteenlopende leefstijlen neemt toe en de vergrijzing is ingezet. De ervaring, o.a. met Krachtwijken leert, hoe hardnekkig het probleem wordt om wijken in de lift te krijgen als ze al afgezakt zijn. Het is daarom urgent: immers voorkomen is beter dan genezen!

### *Het Businessplan als middel voor actie*

De ruimtelijke analyses van de laatste jaren kunnen wel een goede basis leggen voor het begrijpen van de ruimtelijke problematiek. Het kan helpen als eye-opener. Het verrichte onderzoek 'Bloemkoolwijken, analyse & perspectief' biedt een goed vertrekpunt voor concrete oplossingsrichtingen. Het boek legt drie jaar gedegen onderzoek vast in tekst, kaartanalyses en fotoverslagen. Het geeft aan de ene kant aan hoe gevarieerd de opbouw en problematiek van de verschillende wijken zijn en laat aan de andere kant een bepaald patroon zien voor de Bloemkoolwijken. Wanneer je op basis van dit onderzoek in oplossingen denk rollen de volgende punten van aandacht uit:

- 1) er moet op buurtniveau ingegrepen worden
- 2) er is (nog) veel gemeenschapskapitaal aanwezig in buurt of wijk
- 3) daaronder (nog) veel 'resource-sterke' bewoners
- 4) het woningbezit is extreem gemengd
- 5) het verschil in leefstijlen binnen de buurten botsen
- 6) het energieverlies van veel woningen is dramatisch

Wanneer je deze kansen en aandachtspunten naast het feit legt dat de financiële middelen teruglopen bij gemeente en corporatie zie je duidelijk dat een compleet ander aanpak dan in de herstructurering nodig is. Een aanpak die op gericht is om *nu* tot actie over te gaan.

**Businessplan met Bewonersinbreng** in geselecteerde buurten, geadopteerd door een logische trekker, kan het antwoord zijn.

Voor een Businessplan met Bewonersinbreng kunnen de volgende drie aspecten als 'ankerpunten' dienen:

- gemeenschapskapitaal
- leefstijlen
- het energievraagstuk

### *Gemeenschapskapitaal is volop aanwezig*

En liggen grote kansen verborgen in de bloemkoolwijken in de vorm van 'gemeenschapskapitaal'. Het begrip gemeenschapskapitaal rafelde dit tijdschrift in 'Grip op Leefbaarheid'<sup>6</sup> uiteen. In het kort is de visie dat er naast financieel kapitaal nog zeven andere vormen van kapitaal aanwezig (kan) zijn in een wijk. Karakteristiek voor de bloemkoolwijken is dat er volop *natuurlijk kapitaal* (ruim aanwezigheid van groen, water en parken) en onbenut *menselijk kapitaal* aanwezig is. Vaak kan daaraan een groot *publiek*

kapitaal (bijv. buurtcentra) en *commercieel kapitaal* (winkels en voorzieningen) aan toegevoegd worden. De wijken zijn immers (nog) niet in de neerwaartse spiraal van 'slechte wijken' terecht gekomen. Bovendien zijn ze in een tijd gebouwd dat er ruimschots voorzien werd in zowel natuurlijk, publiek als commercieel kapitaal. Daarom bieden de Bloemkoolwijken ongekeerde mogelijkheden. Maar het is wel nodig om het aanwezige, maar verborgen potentieel (kapitaal) op een nieuwe manier zichtbaar te maken.

### *Inspelen op verschuiving in 'leefstijlen'*

Voor de bloemkoolwijken geldt in het bijzonder dat je te kampen hebt met een 'leefstijlverschuiving'. De wijken met hun 'woonerf' inrichting zijn bedacht voor gezinnen met kleine kinderen met daartussen HAT-eenheden voor de eerste lichte 'singles'. Ondertussen zijn de kinderen het huis uit en bewonen andere leefstijlen de HAT-eenheden. Mede daardoor hebben de erven hun speel- en ontmoetingsfunctie verloren. De nieuwe menging van zeer uiteenlopende leefstijlen op een klein gebied geeft wrijving.

Daarnaast blijkt uit onderzoek naar 'burgerschapstijlen' in Nederland<sup>7</sup> dat er onder burgers in het algemeen een verschuiving plaatsvindt van 'verantwoordelijken' (mensen die zich organiseren in het verenigingsleven, in bewonersorganisaties en politiek actief zijn) naar de 'pragmatici' (mensen die het meer of min opgegeven hebben invloed uit te oefenen op het groter geheel) en naar de 'buitenstaanders' (mensen die zich buitengesloten voelen in de maatschappij).

In de praktijk blijkt dat juist de zogenaamde 'pragmatici' en 'de buitenstaanders' ondanks (of misschien wel dankzij) hun gebrek aan participatie in de besluitvorming op het grote schaalniveau bij uitstek de doelgroep is voor het actief participeren op een kleiner schaalniveau<sup>8</sup>. En dan het liefst participatie die fysiek zichtbaar is. Invloed op de inrichting van eigen stoep, eigen winkelpleintje en eigen buurtpark spreekt aan. Voorwaarde voor het willen participeren is wel dat bewoners het gevoel van eigenaarschap van hun woonomgeving krijgen. De manier waarop je bewoners, gebruikers en ondernemers betrekken bij de planvorming en herinrichten van de openbare ruimte heeft veel invloed op hun gevoel van eigenaarschap bij de openbare ruimte. Het aanspreken van het menselijke kapitaal en het gevoel van eigenaarschap kweken is van extra belang bij het revitaliseren van de bloemkoolwijken. Projecten met bewoners op het gebied van herinrichting en vormgeving van hun woonomgeving zie ik als de grote uitdaging in de bloemkoolbuurten.

### *Het energievraagstuk serieus nemen*

Een opkomend probleem in de jaren '70 wijken is het knelpunt van de energiehuishouding van de woningen. Veel woningen uit die periode leiden onder een enorm energieverlies. Gezien de steeds stijgende energieprijzen in combinatie met het feit dat de minst koopkrachtige groep van huiseigenaren zich hier gaan vestigen maakt het energievraagstuk extra nijpend. Daarnaast worden er de nodige eisen vanuit de overheid gesteld (afkomstig uit EU directieven) in verband met energielabeling voor de corporaties. Redenen genoeg om het energievraagstuk serieus te nemen. Een bloemkoolwijk 'pimpen' zonder het energievraagstuk te behandelen heeft weinig zin.

Dat energierenovatie technisch prima mogelijk is blijkt uit verschillend vakliteratuur. Bijvoorbeeld edities van Bouw IQ<sup>9</sup> waarin zowel onderzoek van de TU Delft als de huidige 'good practice' te zien is. Toch blijft grootschalig renoveren uit. Een veel gehoord argument is de financiële drempel zowel door corporatie als door de particuliere woningbezitter. Een deel van de oplossing van het ogenschijnlijke financiële probleem vind je enerzijds in het artikel 'Wie gaat dat betalen' van de editie 'Van duurzaam denken tot duurzaam doen' van dit tijdschrift. Dit artikel pleit voor een nieuw rekenmethode voor vastgoed waarbij er geen knip meer wordt gemaakt tussen realisatie en beheer. Daarmee kan de corporatie de baten op de langere termijn berekenen. Zoals het al jaren gaat bij openbare ruimte berekeningen eigenlijk. Iets vergelijkbaars zou een idee zijn voor leningen voor huizeigenaren. De gemeente Utrecht heeft bijvoorbeeld gunstige energierenovatie leningen ingevoerd voor particuliere woningbezitters. Maar ook banken zou hierin een partij kunnen zijn. Daarnaast geeft het onderzoek van Taskforce CO2<sup>10</sup> ook een deel van de oplossing weer. Deze studie concludeert dat 'integrale samenwerking van verschillende disciplines een

voorwaarde is voor succesvolle verduurzaming'. Het energiezuinig renoveren van de bestaande woningen in de bloemkoolwijken is een ingreep die tegelijk tot andere voor deze specifieke wijken noodzakelijke verbeteringen kan leiden. Bijvoorbeeld het oplossen van de (vaak) onduidelijke voordeur – achterdeur situatie en het verbeteren van de diffuse overgang met de openbare ruimte. Daarnaast kan energiezuinig renoveren als belangrijk onderdeel van de imagoverbetering van de wijk ingezet worden.

### *De noodzaak van het vermarkten en vermaken van de bloemkoolwijk*

Vooraf het imagoprobleem is een belangrijk aspect van de bloemkoolwijk problematiek. Het is dan ook zaak te zorgen dat de specifieke kwaliteiten van de bloemkoolwijken vermarkt én vermaakt gaan worden. 'Vermarkt' in de zin van het creëren van waarde die de wijk aantrekkelijk maakt voor alle partijen en 'vermaakt' in de zin van passend gemaakt voor bewoners en betrokkene. De bloemkoolwijken veranderen van confectie naar maatwerk. Het is goed denkbaar dat kunst en vormgeving in samenspraak met bewoners hier een centrale rol in kan spelen. In plaats van het nogal stoffige imago dat de wijken nu hebben zou de benoeming 'BloemCoolwijk' tot een realistische kreet willen maken. Een kreet die op het netvlies komt zowel bij de huidige bewoners als bij de mogelijke financiële actoren.

### *Ingrediënten voor het Businessplan met Bewonersinbreng*

Bij het hanteren van de drie ankerpunten: 1) gemeenschapskapitaal 2) leefstijlen en 3) het energievraagstuk is het zaak om eerst verschillende vraagstukken samen met de bewoners en de betrokkene te beantwoorden. Dat zou kunnen zijn:

- 1) Op welk schaalniveau zijn effectieve ingrepen mogelijk?
- 2) Welke (financiële) coalities moet je smeden?
- 3) Hoe zet je de 'resource-sterke' bewoners en ondernemers in, op een zodanige manier, dat zij als (financiële) actoren gezien gaan worden?
- 4) Hoe kunnen de specifieke, vaak als negatief beschouwde, eigenschappen van bloemkoolwijken tot nieuwe kwaliteit omgebogen worden?
- 5) Zijn er kansen voor een nieuwe (pragmatische) vorm van collectiviteit, die meerwaarde biedt aan de buurten?
- 6) Hoe kan kunst en vormgeving als marketing tool ingezet worden?

De gezamenlijke antwoorden leiden tot de ingrediënten voor het Businessplan met Bewonersinbreng.

#### **Minimaal ruimtelijk ingrijpen kan voor maximaal effect zorgen**

Naast de enorme diversiteit in architectuur en invulling van de openbare ruimte zijn er drie gezamenlijke ruimtelijke kenmerken te benoemen, die specifiek zijn voor de bloemkoolwijken:

- 1) de verschillende buurten zijn altijd gescheiden door 'groene voegen', vaak gecombineerd met langzaam verkeer routies en watergangen
- 2) cultureel erfgoed en eeuwenoude sloten zijn, door het voor die tijd karakteristieke 'partieel ophogen', vaak gespaard in het bouwproces
- 3) de alom aanwezige collectieve erven bieden extra, fysieke ruimte voor innovaties

Op dit moment zijn het deze drie, vaak verborgen of onbenutte kwaliteiten, die een grote bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteitsimpuls voor de wijken met kleine maar gerichte, fysieke ingrepen.

## Wie wil deze Businessplan adopteren?

Om tot actie te komen in de bloemkoolwijken is het zaak een partij te vinden die mee wil werken aan het tot stand komen van het Businessplan met Bewonersinbreng van hún bloemkoolbuurt. Wanneer vervanging van riolering en kabels en leidingen op het programma staat is de gemeente wellicht de gegadigde. Wanneer het energiezuinig maken en opdateren van de woningvoorraad de prioriteit heeft lijkt de corporatie een logisch partij. Maar de trekker zou ook een ondernemersvereniging, een zorginstelling of kinderdagverblijf kunnen zijn die kans ziet om de 'collectieve erven' van weleer een nieuwe functie te geven. Voor het maken van úw Businessplan met Bewonersinbreng is een integrale aanpak nodig met medewerking van uiteenlopende disciplines.

Alarm voor úw blomkoolwijk! Het Businessplan met Bewonersinbreng biedt kans om van úw wijk een bloemCOOLwijk te maken. Wie wil de eerste zijn?

---

## Noten

- 1 Martijn Ubink en Thijs van der Steeg: "Bloemkoolwijken, analyse & perspectief", SUN 2011
- 2 Het netwerk van SEV waarin 9 gemeentes deelnemen  
Analyse en oplossingsrichting van wijken geïnitieerd door SfA  
Onderzoek van lokale overheden en corporaties bijv. van de wijken: Geestenberg (Eindhoven) Baggelhuizen (Assen) Lunetten (Utrecht) en De Driften (Nieuwegein)
- 3 als voetnoot 1
- 4 Sociaal en Cultureel Planbureau , rapport over Krachtwijken in Rotterdam, juni 2011
- 5 'Dreamteam beheer' Stadswerk #6 2010, Anne-Mette van Lieshout Andersen
  
- 6 in #6 'Van duurzaam denken tot duurzaam doen' TvdV 2012
- 7 Motivaction, Burgerschapstijlen: sinds 1997 uitgevoerd Mentality-onderzoek onder Nederlanders van 15 tot 80 jaar
- 8 als voetnoot 5
- 9 Bouw IQ O.a. artikelen in #5 2010 ('De grote renovatieopgave') en #3 2011 ('Grote sprong in plaats van laaghangend fruit')
- 10 Taskforce CO2