

★ *Woningstichting gaat voor het wij(k)gevoel*

Herstructurering van wijken

Een stad groeit niet zomaar. Daar zijn mensen, middelen en vereende krachten voor nodig. Wonen, werken, vervoer, natuur, onderwijs en vrijetijdsbesteding zijn belangrijk bij het plannen en vormgeven van een stad. Dat gebeurt met beleid en visie door allerlei partijen waaronder gemeente, projectontwikkelaars en woningcorporaties.

Servatius Wonen & Vastgoed is als woningcorporatie al ruim honderd jaar actief in Maastricht en gespecialiseerd in sociale woningbouw. Met vier verschillende bedrijven - Wonen, Vastgoed, Ontwikkeling en Service & Onderhoud – willen we als woningcorporatie optimaal inspelen op de uiteenlopende wensen en behoeften van onze dynamische maatschappij.

Een van de opdrachten waar Servatius al sinds 1998 aan werkt, is het herstructureren van de woningvoorraad en dus van wijken in Maastricht. Directeur Leks Verzijlbergh vertelt: “Indertijd heeft de gemeente Maastricht tien wijken aangewezen waar op grote schaal de woningvoorraad moest worden aangepast. Ook het invoeren van programma’s die gericht zijn op sociale activering en het stimuleren van werkgelegenheid spelen daarin een rol. Denk hierbij aan het faciliteren en stimuleren van bedrijven in de buurt of trajecten waarin mensen begeleid worden naar banen op de arbeidsmarkt. Dat zijn de economische com-

ponenten van de herstructurering van deze wijken. In de plannen wordt verschil gemaakt tussen de woningbouw, oftewel de fysieke pijler, en sociale en economische maatregelen of pijlers.”

“Het vernieuwen van een woningvoorraad is een belangrijke opgave met ingrijpende gevolgen voor bewoners. Soms praat je over duizenden woningen die moeten worden vervangen door eengezinswoningen of appartementen. In de praktijk komt het neer op het vervangen en vernieuwen van woningen, bijvoorbeeld het slopen van zogeheten ‘portiek- etagewoningen’ zonder lift die in de jaren 1955 tot 1965 zijn gebouwd en niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Een ander voorbeeld is de opdracht in Heugemerveld. Daar zijn we in 1998 begonnen en nu - eind 2008 - bezig met het afronden van enkele deelprojecten: de kantoren langs de Kennedybrug en de laatste woningen.”



★ *Verschuiving in woningvoorraad*



De herstructurering van wijken gaat verder dan het slopen en vervangen van woningen. “Tot nu toe bestaan veel van onze wijken voornamelijk uit

huurwoningen. Bij herstructurering streven we naar meer variatie in woningen: 70 % huurwoningen en 30% koopwoningen is daarbij ons uitgangspunt,” aldus Leks Verzijlbergh. “Starters krijgen zo de kans om in hun eigen wijk door te stromen van een huur- naar een koopwoning. Door een mix te maken van verschillende woningtypen stuur je aan op een bredere bevolkingssamenstelling in een wijk. Bij nieuwbouw voor ouderen, seniorenwoningen, heeft Servatius als uitgangspunt dat mensen die al jaren in een wijk wonen, in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven. Als we aan een wijk beginnen, dan starten we meestal met ouderen, om het ongemak voor deze kwetsbare groep te beperken.”

Na Heugemerveld werd Malberg als tweede grote project aangepakt. Ook in Caberg-Malpertuis, Witte-vrouwenveld en Wyckerpoort is Servatius aan het werk. “Bij de laatste twee wijken houden we natuurlijk rekening met de plannen voor de ondertunneling van de A2. Andere wijken waar herstructureringsplannen voor worden ontwikkeld zijn Limmel, Nazareth, Mariaberg, Pottenberg en Boschpoort, aldus Verzijlbergh.

“We beginnen uiteraard niet zomaar aan een wijk. Per wijk wordt een toekomstvisie opgesteld met aandacht voor de drie pijlers: fysiek, economisch, sociaal. Zo'n plan is het resultaat van een breed overleg met gemeente, woningcorporaties en uiteraard de wijkbewoners. Ook andere maatschappelijke partijen zoals het onderwijs, de zorg en de politie worden hierbij betrokken. De geschatte investeringslast voor de herstructurering van die tien wijken bedraagt 1 miljard euro over een periode van twintig jaar, van 1998 tot 2018.”



★ Maatschappelijke betrokkenheid

Servatius bouwt niet alleen maar woningen. Als maatschappelijk ondernemer behoort investeren in maatschappelijk vastgoed ook tot de kernactiviteiten. Zo zijn er bijvoorbeeld twee brede scholen verwezenlijkt in Heugemerveld en Wyckerpoort. Een brede school in Eijsden is in voorbereiding. Het nieuwe winkelcentrum in Wittevrouwenveld valt niet direct onder de noemer van maatschappelijk vastgoed, maar is wel enorm belangrijk voor de buurt. “Als woningcorporatie zien wij dat als een opgave waar men ons op aan mag spreken,” aldus directeur Leks Verzijlbergh. Een ander voorbeeld van die maatschappelijke verantwoordelijkheid is de investering van Servatius in gemeenschapshuis het Trefcentrum aan de Edisonstraat in Wittevrouwenveld. Het betreft deels nieuwbouw, deels renovatie. “Wij hebben de bouw van een nieuwe keuken mogelijk gemaakt en een ruimte waar oudere buurtbewoners terecht kunnen voor een warme maaltijd en dagbesteding.”

Een belangrijk aspect bij de herstructurering is dat mensen zich meer betrokken gaan voelen bij hun woonomgeving. Zodoende is het belangrijk dat wijkbewoners meer verantwoordelijkheid nemen voor hun wijk. Leks Verzijlbergh: “Als corporatie kijken wij verder dan de vraag welk huis of complex in welke straat gebouwd gaat worden. We onderzoeken zorgvuldig en diepgaand in elke wijk de behoefte qua woningtype, voorzieningen en leefomgeving en de sociale infrastructuur.”



Binnen die sociale infrastructuur wordt nauw samengewerkt met een breed palet aan partijen zoals welzijns- en onderwijsorganisaties, winkeliersverenigingen, zorginstellingen, politie en sociale dienst. “Onze taak is het best te omschrijven als samenlevingsopbouw met vastgoedbeheer,” concludeert Leks Verzijlbergh. “Dat is volkshuisvesting anno 2008.”

