

GEMEENTE VAALS

KANSEN VOOR VAALS VANUIT HET PERSPECTIEF VEERKRACHT

DECEMBER 2024

CIRCUSVIS

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding **3**

- Inleiding 4
- Wijze van onderzoek 5

2. Samenvatting Analyse Veerkrachtkaarten **6**

3. Werken aan Veerkracht **14**

4. Reflectie en adviezen **17**

- Aan de slag in Vaals 18
- In Vallisveld is vooral iets anders nodig 19
- Zet in op stadsvernieuwing voor Maastrichterlaan e.o. 22
- Werk samen vanuit een gedeelde visie 23



1 INLEIDING

INLEIDING

HET VERHAAL ACHTER DE CIJFERS EN DE KAARTEN

Vanuit Veerkracht naar een Agenda Brede Leefbaarheid
Onlangs is de gemeente gestart met de uitvoering van een Agenda Brede Leefbaarheid, gericht op het vergroten van de leefbaarheid en verbetering van de sociaaleconomische status van inwoners. Met de Agenda Brede Leefbaarheid wil de gemeente focus aanbrengen. Door onderzoek te doen naar de veerkracht van buurten, wil de gemeente gerichte maatregelen kunnen treffen, daar waar dit het meest nodig is. De focus ligt daarbij op huisvesting, leefomgeving, gezondheid, inkomenszekerheid en gelijke kansen.

Aandacht voor de situatie binnen de gemeente
Binnen de gemeente heerst het gevoel dat de urgentie van de opgave in de gemeente onveranderd hoog is en de verkeerde kant op ontwikkelt. De gemeente wil deze trend keren en beseft dat dit meer vraagt dan meer woningen bouwen alleen: 'Hoe draaien we de negatieve ontwikkeling om? Hoe komen we tot veerkrachtige wijken en een evenwichtige woningmarkt'? Er is niet één aanpak die voor alle kernen en buurten tot het meest gewenste resultaat leidt. Er is een goed beeld nodig van zowel de situatie in de verschillende delen van de gemeente als van de ontwikkelingen. Daartoe is een analyse gedaan naar wie er in de buurten van de gemeente woont, in welke mate er problemen spelen en wat daarin de afgelopen jaren is veranderd. De analyse toont (het gebrek aan) veerkracht in de buurten van de gemeente Vaals.

Cijfers en het verhaal daarachter
Cijfers zeggen veel over de situatie en de ontwikkelingen, zeker als ze letterlijk in kaart worden gebracht, maar om te komen tot een effectief woonbeleid is het verhaal achter die cijfers zeker zo belangrijk. Dat geldt in het bijzonder voor de delen van de gemeente waar veel problemen spelen en waar veel bewoners in een kwetsbare positie verkeren. Om het wonen (ook) daar de komende jaren te kunnen verbeteren, is teruggekeken. 'Wat is het verhaal achter de cijfers? Wat is de beleving van bewoners en professionals in de buurt?' Samen geven deze kwantitatieve en kwalitatieve analyse aangrijpingspunten voor een effectief woonbeleid, dat gebiedsgericht bijdraagt aan gezonde inwoners in sterke gemeenschappen.

Vanzelf zal het niet gaan
Uit de analyse komt (inderdaad) een voor Vaals stevige opgave naar voren. De gemeente kent een toenemende concentratie van problemen voor en achter de voordeuren in Vallisveld. In deze buurt manifesteren zich weliswaar de problemen, maar een belangrijk deel van de oplossingen liggen buiten deze wijk. Blijf goed zorgen voor zowel de mensen als de stenen in Vallisveld. Werk daar tevens aan een minder eenzijdig woningaanbod en compenseer dat in de andere buurten van de gemeente en daarbuiten. Pak slechte verhuurders in de omgeving van de Maastrichterlaan hard aan en zoek mogelijkheden hier sociale huisvesting toe te kunnen voegen. Smeedt een strategische alliantie met de woningcorporatie om de veerkracht van de gemeente Vaals duurzaam te verbeteren. Succes!

Jeroen Frissen, Edwin Verhaagen
Circusvis



WIJZE VAN ONDERZOEK

KWALITATIEVE ANALYSE VAN DE ACHTERGROND VAN DE VEERKRACHT IN BUURTEN

Data-analyse vanuit het perspectief Veerkracht
Veerkracht is een aanduiding voor hoe het gaat met een buurt. Daarvoor werd al jaren ‘de leefbaarheid’ gebruikt als graadmeter. Dat blijft zo, maar het inzicht over veerkracht voegt daar iets aan toe. Leefbaarheid zegt iets over de situatie en doet dat op basis van gebiedskenmerken. Veerkracht zegt iets over de situatie en de ontwikkelingen daarin. Ze doet dat op basis van gebiedskenmerken én bewonerskenmerken. De veerkracht van een gebied geeft niet alleen aan hoe de situatie is, maar toont in hoeverre een gebied weet om te gaan met een veranderende bewonerssamenstelling.

Als startpunt voor dit onderzoek is een data-analyse van de veerkracht van de gemeente Vaals gemaakt. Voor deze analyse zijn microdata van het CBS gecombineerd met data uit de Leefbaarometer en de Woonzorgwijzer – met peildatum 2022. Door de situatie en de ontwikkelingen in de omliggende gemeenten in de regio te betrekken bij de analyse, kon een nog beter beeld worden verkregen van de opgave van de gemeente Vaals. De bevindingen zijn vastgelegd in een aparte – zelfstandig leesbare – rapportage (Analyse Veerkrachtkaarten Vaals, Circusvis, januari 2025) en begin dit jaar in een brede bijeenkomst met gemeente en stakeholders gedeeld.

Kwalitatieve analyse van de achtergrond van de veerkracht
Op basis van de data-analyse zijn twee gebieden gekozen waar de verhalen achter de cijfers zijn opgehaald. Er is gekozen voor Vallisveld en Maastrichterlaan e.o.. Het was een uitdrukkelijke wens van de gemeente en haar partners in de wijken, om op basis hiervan lessen te kunnen leren voor de toekomst. Door diepte-interviews met zo’n 15 professionals is in beeld gebracht wat de situatie is en was in de twee gebieden en wat daarop van invloed was. Er is gesproken met zowel kenners van het beleid (leefomgeving, sociaal beleid, woningbouw, woninggebruik) van de verschillende afdelingen binnen de gemeente zelf, van de woningcorporatie en de welzijnsorganisatie. En er zijn professionals gesproken die jarenlang in de wijk actief zijn geweest, zoals Boa’s, politieagenten, opbouwwerkers en sociaal beheerders van de woningcorporatie.

Reflectie en advies
Aan de hand van de resultaten van de hiervoor beschreven stappen en onze ervaringen elders in het land is vervolgens deze bondige notitie geschreven over de kansen voor Vaals vanuit het perspectief veerkracht. Hierbij benoemen we de zaken waarvan het aannemelijk is dat het heeft bijgedragen aan de veerkracht of juist niet. En geven we een advies over inhoudelijke en organisatorische kansen en risico’s bij de verdere inrichting van het woonbeleid in de gemeente om te komen tot een effectieve aanpak van de veerkracht in de buurten.



2 SAMENVATTING ANALYSE VEERKRACHTKAARTEN

ANALYSE VEERKRACHTKAARTEN

GEMEENTE VAALS

Samenvatting van de analyse
In de meeste buurten en wijken leven mensen prettig samen op een manier die hen past. Voor deze bewoners is de buurt een solide basis voor een waardevol leven. Maar er zijn ook gebieden waar die positieve basis er niet is, omdat belemmeringen het prettig samenleven in de weg staan. In een tijd dat het woningtekort en de klimaatdoelen de woonagenda bepalen, is het belangrijk om dat niet te vergeten. Want de keuzes van nu, zijn bepalend voor de samenleving van morgen.

De volledige analyse van de veerkrachtkaarten voor de gemeente Vaals is in een aparte – zelfstandig leesbare – rapportage (Analyse Veerkrachtkaarten Vaals, Circusvis, januari 2025) beschikbaar.

Samengevat zien wij in de gemeente Vaals een situatie die positief afsteekt tegen de drie grote stedelijke kernen van Zuid-Limburg, maar veel slechter is dan in de meeste andere middelgrote kernen in Zuid-Limburg. Hij is ook veel slechter dan de situatie in de nabij gelegen kleine kernen zoals Mechelen, Gulpen, Bocholtz en Epen. Bovendien zien we dat veel buurten in die stedelijke gebieden veerkracht tonen (o.a. Maastricht en Heerlen-Noord), terwijl het daaraan in Vallisveld - waar de grootste problemen spelen - ontbreekt. Vergeleken met die gebieden is stilstand voor Vaals achteruitgang. De foto is dus misschien niet heel urgent, de film van Vaals in haar omgeving is dat wel.

Situatie en ontwikkeling op kaartbeelden
Op de volgende pagina's geven we aan de hand van vier kaarten inzicht in de veerkracht van de buurten in de gemeente Vaals.

Om te beginnen met twee kaarten die de situatie weergeven. De situatiekaarten tonen als het ware een foto van de situatie in 2022. De eerste kaart is de focuskaart van de gemeente Vaals. Deze kaart combineert de situatie op overlast en onveiligheid met de aanwezigheid van bewoners in een kwetsbare positie. Zodat getoond wordt waar zich problemen zowel voor als ook achter de voordeuren voor doen en dus naar welke gebieden veel of juist weinig aandacht uit hoeft te gaan. Om de situatie in Vaals beter in perspectief te plaatsen is als tweede kaart ook de focuskaart van de regio toegevoegd.

De derde en vierde kaart geven de ontwikkelingen weer. Kaart drie is de veerkrachtkaart van de gemeente Vaals. Deze veerkrachtkaart combineert de ontwikkelingen op de aanwezigheid van bewoners in een kwetsbare positie en op het niveau van overlast en onveiligheid. Hiermee wordt een indicatie verkregen van de gebieden die meer, minder of andere aandacht vragen dan de afgelopen periode. Om ook de ontwikkeling in Vaals beter in perspectief te plaatsen is als vierde kaart ook een veerkrachtkaart van de regio toegevoegd.



FOCUSKAART

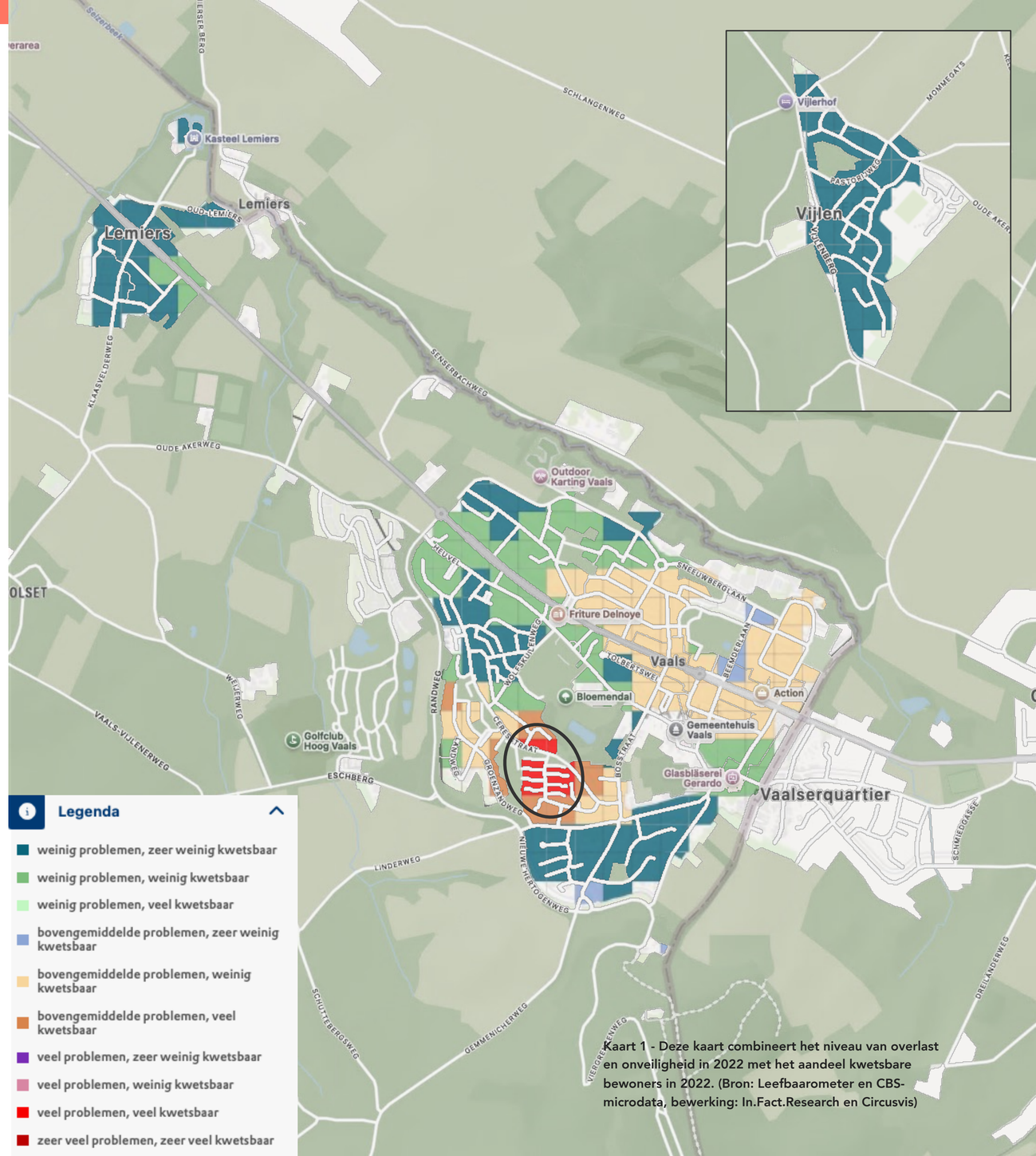
VAALS 2022

Deze focuskaart combineert de situatie op het gebied van overlast en onveiligheid met waar bewoners in een kwetsbare positie wonen. Hierdoor wordt duidelijk naar welke gebieden vanuit maatschappelijk perspectief en dat van de bewoners veel of juist weinig aandacht hoeft uit te gaan.

Aandacht gevraagd voor Vallisveld
De wijk Vallisveld kleurt rood op deze kaart. Dit betekent dat in dit gebied veel mensen in kwetsbare positie wonen en er tegelijkertijd veel problemen op het gebied van overlast en onveiligheid zijn.

Het is - puur bezien vanuit de data – aannemelijk dat dit roodgekleurde (focus)gebied veel aandacht krijgt.

Geen bijzondere aandacht
Ook in andere delen van de gemeente is er – maar dan aan de andere kant van het spectrum – een duidelijke samenhang tussen het aandeel kwetsbare groepen en de omvang van problemen op het gebied van overlast en onveiligheid. Delen van Vaals-Noordwest en Vaals-Zuid, plus vrijwel heel Vijlen en Lemiers kleuren donkergroen op de kaart. Dat betekent dat hier juist weinig kwetsbare bewoners wonen en weinig problemen zijn. Hier is geen bijzondere aandacht gevraagd.



Kaart 1 - Deze kaart combineert het niveau van overlast en onveiligheid in 2022 met het aandeel kwetsbare bewoners in 2022. (Bron: Leefbaarometer en CBS-microdata, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

FOCUSKAART

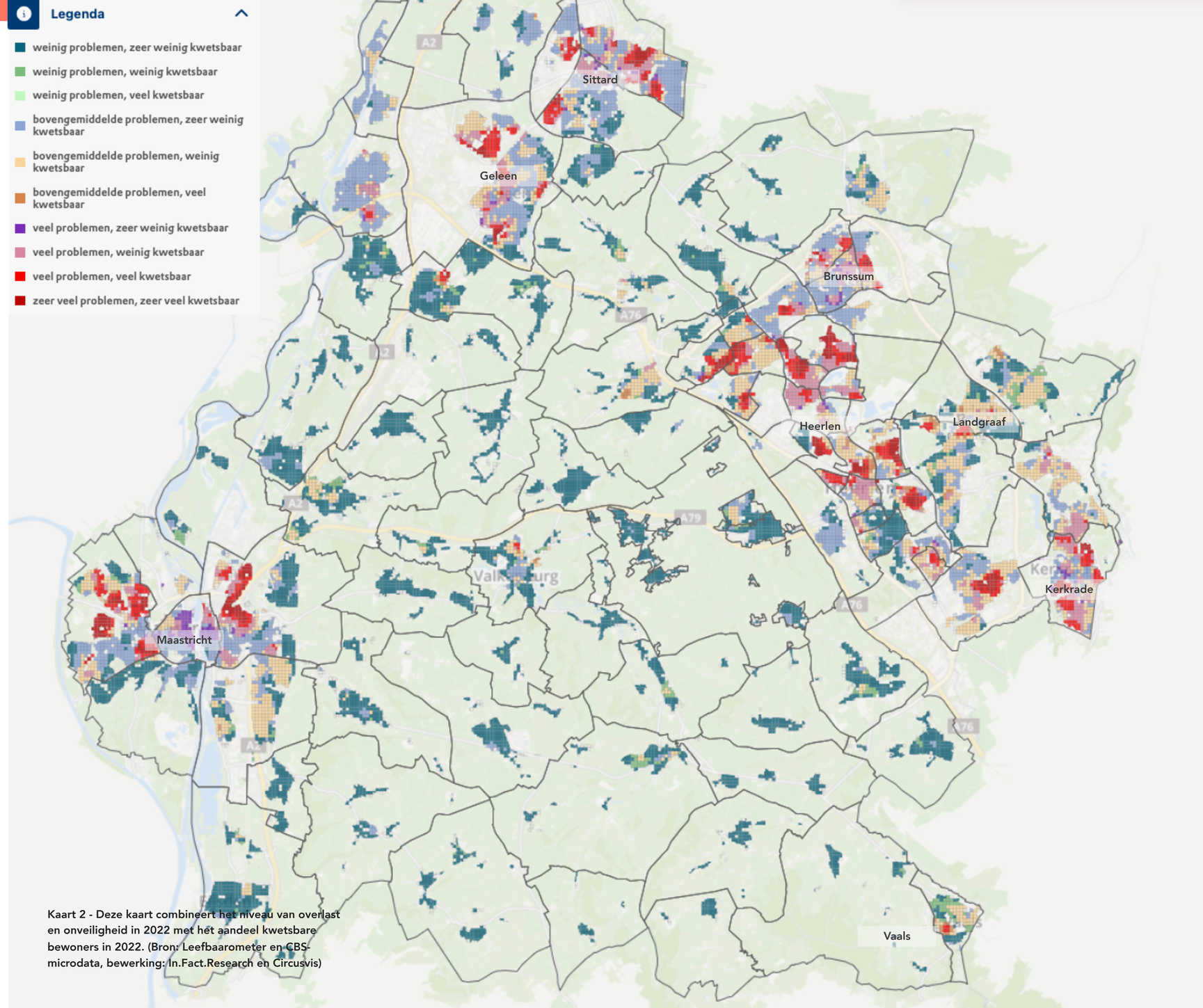
ZUID-LIMBURG 2022

De focuskaart van Zuid Limburg combineert de overlast en onveiligheid met waar bewoners in een kwetsbare positie wonen.

Vooral aandacht voor stedelijke gebieden gevraagd
Vooral in de stedelijke gebieden van Zuid-Limburg – Heerlen/Kerkrade, Sittard/ Geleen of Maastricht - zijn situaties waar (zeer) veel bewoners in een kwetsbare positie wonen in buurten waar (zeer) veel problemen zijn op het gebied van overlast en onveiligheid. Deze gebieden kleuren (donker)rood op de kaart. In populaire taal kan worden geconcludeerd dat in 2022 juist de stedelijke gebieden veel problemen kennen voor en achter de voordeur.

De kleinere kernen in Zuid-Limburg tonen het omgekeerde beeld. Hier wonen (zeer) weinig bewoners in een kwetsbare positie in gebieden met minder overlast en onveiligheid dan gemiddeld in Nederland. Het contrast binnen de regio is daarmee groot.

Aandacht gevraagd voor situatie in Vaals
Vaals neemt binnen de regio een bijzondere positie in. Het is de enige niet-stedelijke kern met een buurt met bovengemiddeld veel problemen voor en achter de voordeur. Deze situatie in Vaals – vooral in de wijk Vallisveld - vraagt vanuit maatschappelijk perspectief en dat van de bewoners veel aandacht.



Kaart 2 - Deze kaart combineert het niveau van overlast en onveiligheid in 2022 met het aandeel kwetsbare bewoners in 2022. (Bron: Leefbaarometer en CBS-microdata, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

“

DE SITUATIE IN VAALS IS VANUIT REGIONAAL PERSPECTIEF BIJZONDER.

HET IS DE ENIGE NIET-STEDELIJKE KERN MET EEN BUURT MET BOVENGEMIDDELD VEEL PROBLEMEN VOOR EN ACHTER DE VOORDEUR.

Circusvis

VEERKRACHT

VAALS 2014-2022

De eerder toegelichte focuskaart (Kaart 1) geeft inzicht in de buurten die vanuit maatschappelijk perspectief en dat van bewoners meer of minder aandacht vragen. De hiernaast afgebeelde veerkrachtkaart helpt om die aandacht te richten.

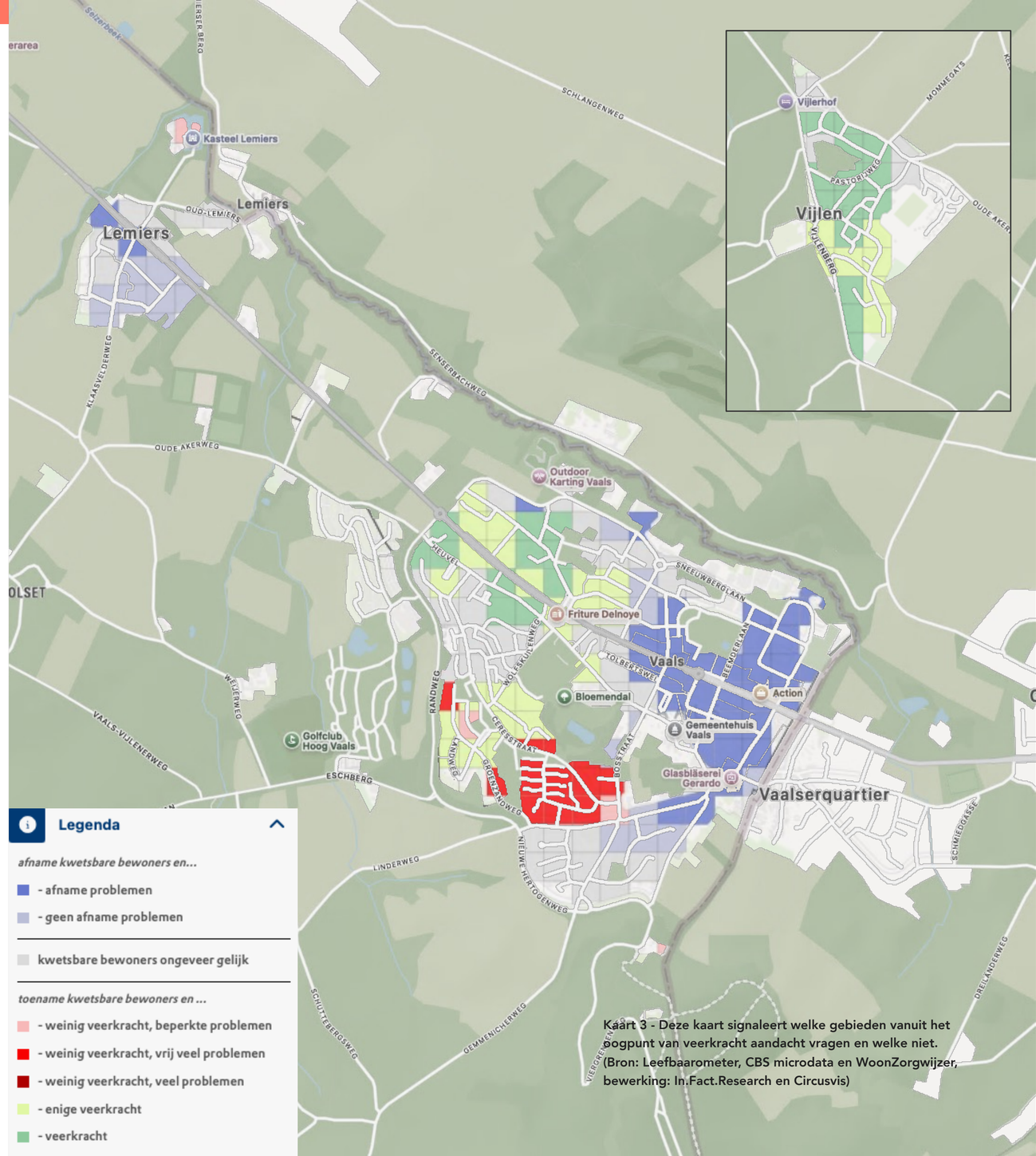
Wel of geen veerkracht
De veerkrachtkaart laat zien in welke mate een gebied weet om te gaan met een veranderende bewonerssamenstelling. Gebieden die weten om te gaan met een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners tonen veerkracht (groen) en gebieden waar die toename samengaat met meer overlast en onveiligheid tonen die veerkracht niet (rood). In gebieden met veerkracht is het logisch om door te gaan met wat je doet. Als de ontwikkeling slecht is (geen veerkracht), dan is mogelijk iets ander nodig dan de afgelopen jaren.

Geen veerkracht, dus andere aandacht
Gebieden die geen veerkracht hebben (rood) verdienen meer of andere aandacht, omdat de situatie achter en voor veel voordeuren verslechterd. In deze gebieden is het zaak na te gaan wat de achtergrond is bij het samengaan van deze ontwikkelingen. Dat geldt zeker in het gebied met afnemende veerkracht, dat al gebukt gaat onder veel problemen.

Het gebied dat opvalt is de wijk Vallisveld. Ook kleinere gebieden rondom de Groenzandweg en Frankenhofweg tonen weinig veerkracht. Hier lijkt extra en/of andere aandacht noodzakelijk om meer problemen te voorkomen.

Wel veerkracht, dus doorgaan zo
Als er in een gebied wel meer bewoners in een kwetsbare positie wonen, maar de overlast en de onveiligheid is verbeterd, dan heeft een gebied veerkracht (groen). Vaals-Noord en Vijlen zijn gebieden die weten om te gaan met een toename van het aandeel kwetsbare bewoners. Vermoedelijk omdat het aandeel gegroeid, maar nog wel laag is.

Er kunnen ook andere verklaringen zijn. Juist die achtergrond bij de ontwikkelingen kunnen leerzame lessen bevatten om de stad als geheel en deze buurten in het bijzonder, te versterken.



Kaart 3 - Deze kaart signaleert welke gebieden vanuit het oogpunt van veerkracht aandacht vragen en welke niet. (Bron: Leefbaarometer, CBS microdata en WoonZorgwijzer, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

VEERKRACHT

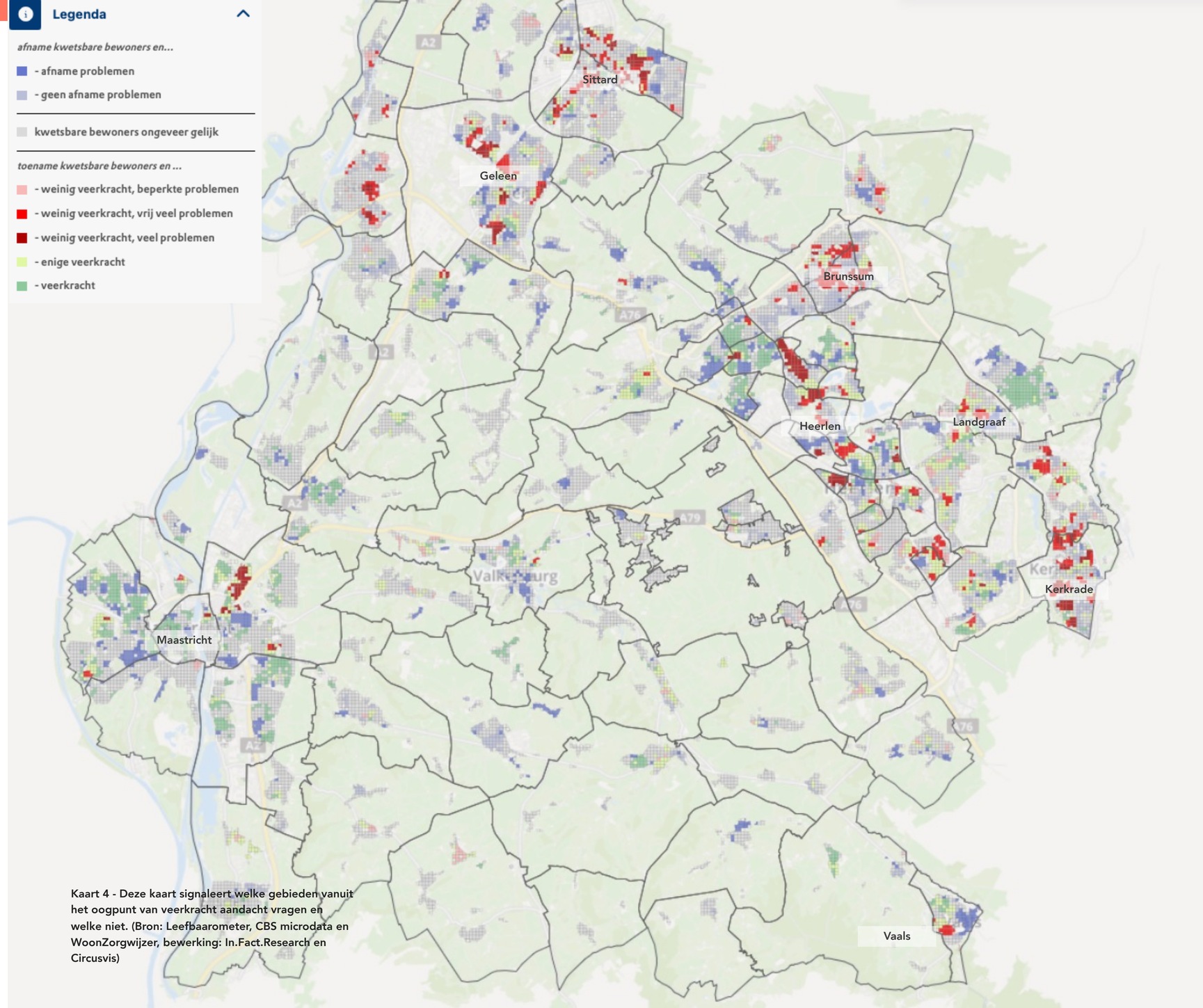
ZUID-LIMBURG 2014 - 2022

Vallisveld vraagt meer en andere aandacht
De situatie in 2022 toont dat vooral in Vallisveld veel problemen voor en achter de voordeur spelen. De veerkrachtkaart laat zien dat de problemen daar niet alleen groter zijn dan het Nederlandse gemiddelde en veel groter dan in andere middelgrote kernen in Zuid-Limburg, maar ook nog eens de verkeerde kant op bewegen. De buurt heeft geen veerkracht.

De situatie en de ontwikkeling van Vaals kan op zichzelf worden beoordeeld en dan is er vooral voor Vallisveld alle reden voor meer en andere aandacht.

Ook vergeleken met de rest van Zuid-Limburg
Als de situatie vanuit het perspectief van Zuid-Limburg als geheel wordt bezien, wordt het belang en de urgentie van die andere en/of intensievere aanpak niet kleiner. Delen van Heerlen tonen veerkracht en dat geldt zeker voor Maastricht. De foto van die stedelijke gebieden ziet er weliswaar nog niet perfect uit, maar de film ontwikkelt zich daar steeds positiever.

Waar de kleine en middelgrote gemeenten rondom Vaals sowieso weinig problemen kennen en de stedelijke gebieden een positieve ontwikkeling doormaken, kan Vaals niet stil blijven staan. Wat is nodig om de situatie in Vaals te verbeteren?



Kaart 4 - Deze kaart signaleert welke gebieden vanuit het oogpunt van veerkracht aandacht vragen en welke niet. (Bron: Leefbaarometer, CBS microdata en WoonZorgwijzer, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

“ MEER PROBLEMEN IN VAALS DAN IN NABIJ GELEGEN KLEINE EN MIDDELGROTE KERNEN, MAAR MINDER DAN IN DE STEDEN…

… MAAR VEEL BUURTEN IN DE STEDEN MAKEN EEN POSITIEVE ONTWIKKELING DOOR EN/OF KRIJGEN VEEL AANDACHT.

3 WERKEN AAN VEERKRACHT

WERKEN AAN VEERKRACHT

MATRIX HANDELINGSPERSPECTIEVEN VEERKRACHT

Integrale en domeinoverstijgende samenwerking
Waar de veerkracht in het geding is, hebben bewoners hulp nodig van samenwerkende organisaties met de kennis en middelen die voor kwetsbare bewoners het verschil kunnen maken. Het functioneren van dat netwerk is de sleutel van succes.

Werken aan zelfredzaamheid én samenredzaamheid
Een goed functionerend netwerk heeft oog voor zowel de zelfredzaamheid van individuele bewoners in de buurt als de samenredzaamheid van de buurt. Met een juiste mix van op elkaar afgestemde initiatieven kan het netwerk er voor zorgen dat de buurt(gemeenschap) een steun in de rug is en geen barrière vormt voor het leven dat je als bewoner wilt leiden.

Als eigenaar, verhuurder en beheerder van woningen in een wijk, vervullen woningcorporaties een belangrijke plaats binnen dat netwerk.

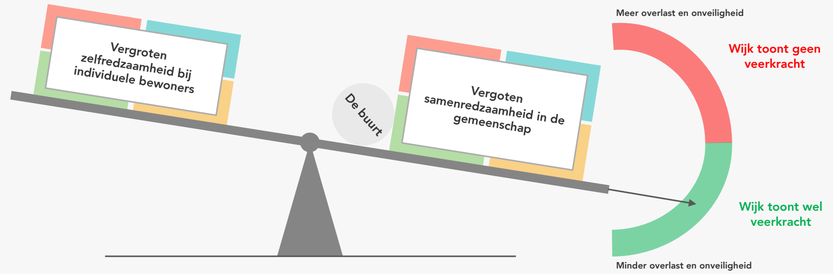
Matrix Handelingsperspectieven Veerkracht
Verbetering van de veerkracht vraagt altijd om inzet op verschillende fronten. Circusvis gebruikt hierbij de Matrix Handelingsperspectieven Veerkracht. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen inzet op het verbeteren van de bestaande dynamiek in een buurt (omgaan met concentratie kwetsbare bewoners) én inzet op het creëren van nieuwe dynamiek (tegengaan van concentratie kwetsbare bewoners). Voor beide geldt dat benodigde maatregelen zich zowel op de bewoners als de fysieke structuur kunnen richten.

In welke verhouding de inzet op de verschillende fronten nodig is hangt af van de situatie in een gebied. De oplossing komt nooit uit een richting. Het is altijd een combinatie van de vier handelingsperspectieven. Een effectieve aanpak berust altijd op een breed gedragen, domeinoverstijgende probleemanalyse.

Lessen uit de praktijk
Circusvis heeft de laatste 5 jaar op veel plekken ervaring opgedaan met het werken aan veerkrachtige wijken. Het belangrijkste inzicht is dat er geen algemeen recept is, maar dat de aanpak moet aansluiten op zowel de specifieke kenmerken van de wijk (wat heeft de wijk nodig) als de specifieke kenmerken van de samenwerkende partners en bewoners (wat biedt vertrouwen).

- De oplossing komt nooit uit een richting. Het is altijd een combinatie van de vier handelingsperspectieven.
- Een effectieve aanpak berust altijd op een breed gedragen, domeinoverstijgende probleemanalyse op buurtniveau
- Problemen manifesteren zich vaak op het niveau van de wijk, maar de oplossingen liggen vaak op het niveau van de stad of de regio.

Balans verbeteren





Matrix Handelingsperspectieven Veerkracht (Circusvis)

WERKEN AAN VEERKRACHT

IN BREDER PERSPECTIEF

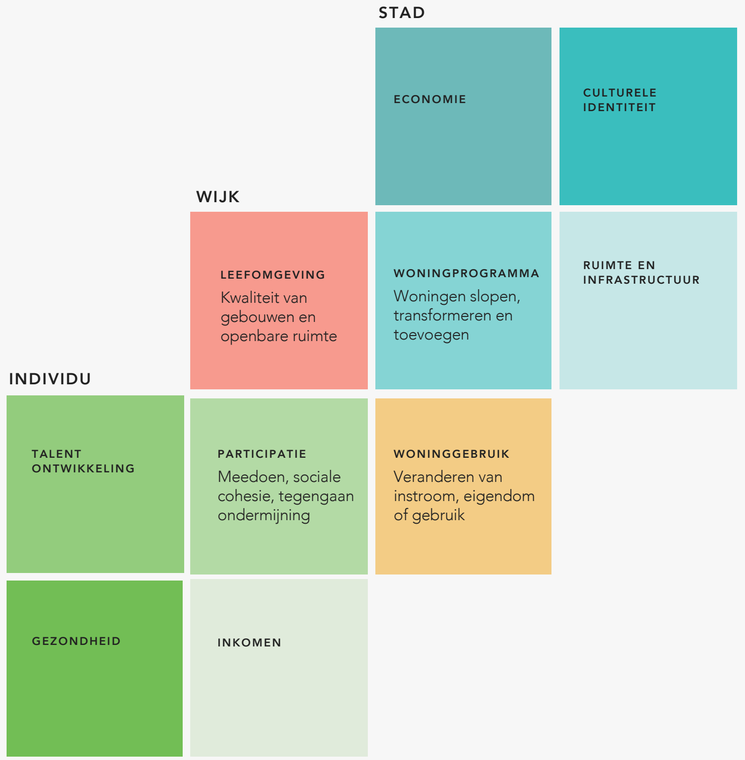
Verschillende schaalniveaus
De 4 handelingsperspectieven uit de Matrix Handelingsperspectieven Veerkracht zijn gericht op het creëren en functioneren van buurten en wijken met voldoende samenredzaamheid, zodat ze tegen een stootje kunnen.

Ook op andere schaalniveaus dan het buurt- of wijkniveau is veerkracht belangrijk. Gemeentebesturen hebben zorg voor de veerkracht van de stad als geheel en leggen hierbij de koppeling tussen de economische, culturele en ruimtelijke kwaliteiten van de stad.

De wijk als verbindende schakel
In het sociale domein gaat veel aandacht naar de sociale veerkracht van het individu. Hierbij gaat het vooral om wat een individu nodig heeft om overeind te blijven en verder te komen. Met gezondheid, inkomen, talentontwikkeling (opleiding en werk) en participatie als sleutelbegrippen.

De figuur hiernaast laat zien dat het schaalniveau van de wijk niet alleen het verbindende middenniveau is, maar ook deel uitmaakt van beide andere niveaus. Voor het individu is een prettige woning in een veerkrachtige wijk belangrijk voor de sociale participatie, voor de stad is het woningbestand in de wijken een belangrijke uiting van zowel de economische, culturele als ruimtelijke kwaliteit van de stad.

Werken aan veerkrachtige wijken reikt daarmee veel verder dan de wijk zelf.



Werken aan Veerkracht in een breder perspectief (Circusvis)

4 REFLECTIE EN ADVIEZEN

REFLECTIE EN ADVIEZEN

AAN DE SLAG IN VAALS

Een mooie foto in een dreigende film
De analyse van de veerkrachtkaarten leert dat de situatie in Vaals positief afsteekt tegen de drie grote stedelijke kernen van Zuid-Limburg, maar veel slechter is dan in de meeste andere middelgrote kernen in Zuid-Limburg. Bovendien zien we dat veel buurten in die stedelijke gebieden wel veerkracht tonen (zoals Maastricht en Heerlen-Noord), terwijl het daaraan in Vallisveld - waar de grootste problemen spelen - ontbreekt. Vergeleken met die gebieden is stilstand voor Vaals achteruitgang. De foto is dus misschien niet heel urgent, de film van Vaals in haar omgeving is dat wel.

Naast de problemen in Vallisveld zijn er - ondanks dat dit niet uit de data blijkt – ook veel problemen in het gebied rondom de Maastrichterlaan. Deze problemen hebben hier vooral te maken met de particuliere huurvoorraad (‘huisjesmelkers’) maar ook met de aantrekkingskracht van de aanwezige voorzieningen (o.a. winkels en seksindustrie) op mensen van buiten Vaals.

Verdiepend onderzoek
De gemeente Vaals wil deze gebieden de aandacht (blijven) geven die ze nodig hebben en wil de negatieve trend van de gemeente als geheel keren. Om dat zo effectief mogelijk te kunnen doen kijkt ze eerst kritisch terug op de laatste tien jaar. Want als ze doet wat ze deed, krijgt ze wat ze kreeg… en dat is voor delen van de gemeente niet genoeg.

Het kritisch terugkijken heeft zich gericht op twee gebieden, te weten Vallisveld en Maastrichterlaan e.o.. In die gebieden zijn ongeveer 150 bewoners geïnterviewd, is gesproken met circa 15 professionals die werken in de wijk (welzijnswerkers, politie, boa’s, corporatiemedewerkers, gebiedsmanagers) en is nagegaan welk beleid er in deze wijken is gevoerd op het gebied van wonen en aanverwante terreinen (welzijn, veiligheid, zorg, beheer openbare ruimte).

Reflectie van Circusvis
Op basis van de uit dit onderzoek verkregen inzichten en onze ervaringen elders in het land heeft Circusvis enkele inhoudelijke en organisatorische adviesrichtingen opgesteld.

1. In Vallisveld is vooral iets anders nodig
2. Zet in op stadsvernieuwing 2.0 voor Maastrichterlaan e.o.
3. Werk samen vanuit een breed gedeelde visie op de gemeente

Op de volgende pagina’s worden de adviezen verder toegelicht.



REFLECTIE EN ADVIEZEN: INHOUDELIJK

VALLISVELD

IN VALLISVELD IS VOORAL IETS ANDERS NODIG

Verbetering situatie door samenwerking partijen
In Vallisveld wonen veel mensen in een kwetsbare positie en zijn er tegelijkertijd veel problemen op het gebied van overlast en onveiligheid. Dit blijkt overduidelijk uit de veerkrachtanalyse en wordt door alle in de wijk actieve partijen – gemeente, Krijtland Wonen en Envida - onderkend. Daarom wordt al geruime tijd samengewerkt aan oplossingen.

Dit heeft zichtbaar geleid tot verbeteringen op het vlak van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (**rood**). Zo is er door Krijtland Wonen geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen en door de gemeente in de openbare ruimte. Ook de sociale aanpak (**groen**) is verbeterd. Door intensievere samenwerking tussen partijen en meer naar de wijk toe te gaan weten partijen en bewoners elkaar beter te vinden.

Maar er is vooral iets anders nodig
De verbeterde sociale aanpak en de geïntensiveerde aanpak van de gebouwde omgeving wordt door de professionals als positief gezien, maar nog niet als voldoende. De professionals die zijn gesproken waren unaniem over het belang van deze verhoogde aandacht voor Vallisveld, maar men ziet ook dat de huidige interventies samen vooralsnog onvoldoende effect hebben gesorteerd. Er is mogelijk meer en ook vooral andere inzet nodig om de veerkracht te verbeteren.

Om Vallisveld echt een gebied te laten worden waar een brede groep mensen graag woont, waar sociale samenhang en vertrouwen is, waar de leefomgeving en de samenredzaamheid op orde is en blijft, moet worden erkend dat de problemen zich weliswaar manifesteren in Vallisveld maar dat de oplossing (ook) ligt in de andere buurten van Vaals en zelfs in de omliggende gemeenten. Dat het geen probleem is van een corporatie, een welzijnsorganisatie, de politie of van de gemeente alleen, maar van alle organisaties en bewoners tezamen.

Naar een effectieve aanpak
Op basis van onze brede ervaring in het land met wijkverbeteringen en Nationale Programma's Leefbaarheid en Veiligheid adviseren wij een effectieve aanpak van Vallisveld te vormen door een breed pakket maatregelen dat in ieder geval bestaat uit:





VALLISVELD

IN VALLISVELD IS VOORAL IETS ANDERS NODIG

1. Onverminderde inzet op sociale aanpak (**groen**):
   Blijf inzetten op het beperken van de problemen die bewoners op individueel niveau ervaren. Denk hierbij aan hulp bij armoede, gezondheidsproblemen, opvoedingsproblemen en psychiatrische problemen. Zorg dat mensen niet alleen bezig zijn met overleven, maar perspectief hebben. Dat ze het gevoel hebben mee te doen en ertoe te doen. Dat vraagt in een gebied waar mensen wat minder aan elkaar hebben (lage samenredzaamheid), meer en vaak iets anders van de organisaties dan elders. Houd de intensiteit van de sociale aanpak hoog. Werk als partijen vanuit één gezamenlijke ambitie en ben samen in de buurt!

2. Onverminderde inzet op de leefomgeving (**rood**):
   Blijf zorgdragen voor een veilige, goed onderhouden en prettig ingerichte openbare ruimte, waar veel mogelijkheden zijn voor ontmoeting (speeltuin, bankjes, verlichting, etc.). Houd de intensiteit van de aanpak op de leefomgeving hoog. Denk na over het aanbieden en behouden van voorzieningen die belangrijk zijn voor de doelgroep die je hier beoogd (zie punt 3 en 4).

3. Radicaal differentiëren op woningprogramma (**blauw**):
   Denk serieus na om het woningprogramma radicaal te differentiëren. Sloop-nieuwbouw is daarbij waarschijnlijk geen haalbare en al zeker geen duurzame oplossing. De opgave is het woningprogramma aan te passen met het bestaande vastgoed, door het aan te passen op een doelgroep voor wie deze vorm van wonen (en deze locatie) juist heel geschikt is te maken. Denk bijvoorbeeld aan andere woonvormen, andere binnen pakketten en wonen met (uitstekende) zorg. Maak hierbij een statement: Slechts een paar woningen aanpassen geeft niet het vertrouwen dat het echt anders/beter gaat worden. Maak duidelijk en biedt garanties dat het menens is!

4. Stuur op de in- en de uitstroom (**geel**):
   Dat kan deels door heel duidelijk te zijn over het product dat je gaat aanbieden. Bijvoorbeeld woningen met zorg voor ouderen. Het vraagt ook sturing langs de lijn van het huurbeleid (biedt een substantieel deel aan boven aftoppingsgrenzen en in het middensegment) en het experimenteren met woonruimteverdeling op maat. Geef bijvoorbeeld voorrang aan mensen die een positieve keuze maken voor Vallisveld of geef de zittende bewoners uit een flat een stem in wie er komt te wonen (binnen kaders vanzelfsprekend). Ook het voorrang geven aan sociale stijgers uit de buurt bij vrijkomende of nieuwe woningen biedt kansen, evenals verkoop onder voorwaarden. Werk zo toe naar een situatie dat bewoners hier juist komen te wonen om wie er nog meer woont of gaat wonen.

5. Spiegel het aandeel sociale huur (**blauw**):
   Zorg voor compensatie van de als gevolg van ander woningprogramma (punt 3) en ander woninggebruik (punt 4) afnemende goedkope en betaalbare sociale woningvoorraad in andere delen van Vaals. Bouw daar bovengemiddeld veel sociale huur en spreek met corporaties af (vooral) in sterke wijken veel goedkoop aan te bieden. Dat betekend dat nieuwbouwprojecten in veerkrachtige wijken 60-100% sociale huur moeten bevatten. In ieder geval hoger dan de 30% die voor de rest van de gemeente geldt.

Maak een statement! Geef vertrouwen

Veel zal afhangen van het vertrouwen dat je bij zittende en nieuwe bewoners weet te wekken ten aanzien van de ontwikkeling van Vallisveld. Hoe laat je als partijen zien dat het je menens is? Dat vraagt waarschijnlijk een voor iedereen zichtbaar gebaar (bijvoorbeeld een interventie in het fysieke), het sturen op een tijdelijk substantieel andere instroom (huishoudens met een lager middeninkomens en/of ouderen kiezen waarschijnlijk alleen voor Vallisveld als ook veel andere lagere middeninkomens/ouderen dat ook doen). Stuur op de instroom, maar ook op de uitstroom: behoud sociale stijgers voor het gebied. Bijvoorbeeld door voorrang te geven bij woonruimteverdeling of de mogelijkheid een woning te kopen (onder voorwaarden).

MAASTRICHTERLAAN E.O.

ZET IN OP STADSVERNIEUWING 2.0 IN MAASTRICHTERLAAN E.O.

Problemen met een andere achtergrond…
Door de professionals is aandacht gevraagd voor de situatie en de ontwikkelingen van het gebied rondom de Maastrichterlaan. Waar de achtergrond van de situatie en de ontwikkelingen in Vallisveld te maken heeft met het hoge aandeel sociale huurwoningen, moet de achtergrond in dit gebied worden gezocht in de nabijheid van de grens met Duitsland en de voorzieningen aan de Maastrichterlaan. Er is sprake van slecht verhuurderschap, in de zin van kamergewijze verhuur in slechte woningen. Het gaat over de huisvesting van arbeidsmigranten, over mensen die er maar kort wonen en/of om andere redenen geen binding opbouwen met de buurt – bijvoorbeeld mensen die werken in de prostitutie. Deze situatie gaat soms gepaard met zichtbare problemen op straat, maar – zo zeggen professionals - veel vaker met illegale activiteiten en veiligheidsrisico's achter de voordeuren.

…vragen een geheel andere oplossing
Deze geheel andere problematiek, met een geheel andere achtergrond, vraagt logischerwijs ook een andere oplossing. Het tegengaan van dit slecht verhuurderschap vraagt een aanpak van de particuliere huurwoningen rondom Maastrichterlaan. Het advies is om als gemeente in te zetten op het instandhouden en waar mogelijk zelfs uitbreiden (op de goede plek) van de goedkope huurvoorraad in bezit van woningcorporaties en tegelijk op een afname van de goedkope particuliere huurvoorraad. En niet andersom. Het aandeel goedkope huurwoningen is niet het probleem, maar de concentratie ervan (zoals in Vallisveld) en slecht verhuurderschap (zoals rondom de Maastrichterlaan) zijn dat wel.

Organiseer stadsvernieuwing 2.0 in Maastrichterlaan e.o.
Zet daarom als gemeente - samen met de woningcorporatie(s) - in op het gericht aanschrijven, handhaven en aankopen van particuliere huurwoningen in dit gebied (zoals bij stadsvernieuwing). En vraag hiervoor financiële en juridische steun bij Provincie en Rijk.



REFLECTIE EN ADVIEZEN: ORGANISATORISCH

ORGANISATORISCH

WERK SAMEN VANUIT EEN BREED GEDEELDE VISIE OP DE GEMEENTE

Van samenwerking op operationeel niveau…
Professionals geven aan dat partijen elkaar op operationeel niveau goed weten te vinden. Een voorbeeld hiervan is de maatschappelijke alliantie tussen de gemeente, Envida en Krijtland Wonen gericht op het creëren van een vitale (woon)gemeenschap in Vallisveld. Maar uit de interviews is ook het beeld naar voren gekomen dat er op strategisch niveau nog verbetering mogelijk is. Genoemd werd het gebrek aan een duidelijke en samenhangende visie op de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen van het wonen in de gemeente Vaals, met daarbij een doorwerking naar wat dat van eenieder betekent voor de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's waar partijen elkaar nodig hebben en (prestatie)afspraken over moeten maken.

Uit het voorgaande zou je de conclusie kunnen trekken dat je voor ieder gebied iets kunt doen in lijn met het advies en dat het in de gemeente Vaals dan (nog) beter wonen gaat worden, maar dat is niet het hele verhaal. Vaals is een vrij overzichtelijke gemeente. Het is waarschijnlijk dat bewoners aan de noordkant geregeld in contact komen met mensen aan de zuidkant en dat geldt natuurlijk ook voor oost en west. Dat is positief. Omgekeerd zullen bewoners aan de noordkant het - nu al en anders wel in de toekomst - gaan merken als het aan de zuidkant niet goed gaat of andersom. In een gemeente zoals Vaals moeten de bewoners het met elkaar rooien, moeten de in de buurten actieve professionals (en organisaties) samenwerken voor succes (er is geen alternatief) en hangen de ontwikkelingen van de verschillende delen van de gemeente samen. Met de rug naar elkaar of naar een andere groep of buurt staan is geen optie. Het moet samen en daar heeft voor de langere termijn iedereen baat bij. Dat is vooral een kracht!

… naar samenwerking vanuit een breed gedeelde visie
Juist in die situatie waarin alles samenhangt helpt het als de in de gemeente werkzame organisaties elkaar als vertrouwd en duurzame partners zien en werken vanuit een gedeelde opvatting van de situatie (probleem- en kansenanalyse), de beoogde ontwikkelingen en wat eenieder daarin kan bijdragen.

Het lijkt erop dat in de samenwerking ruimte is voor verbetering. Het maakt ook dat de verschillende opgaven die in deze notitie zijn beschreven in elkaars verlengde liggen en elkaar kunnen versterken of juist verzwakken. Het geheel is het meest effectief als ieder deel onderdeel uitmaakt van een lange termijn strategische agenda om het wonen in de gemeente Vaals te versterken. Dat geheel is een bouwwerk, ook in de tijd. Soms is de ene partij aan de beurt (bijvoorbeeld een gemeente die het slechte verhuurders en/of ongewenste speculanten ontmoedigd met aanschrijving en handhaving) en daarna een andere partij (bijvoorbeeld een woningcorporatie die - als de tijd daar is - aankoopt opknapt en aan gewenste nieuwe bewoners verhuurd). Dat vraagt een gedeelde visie op de gemeente, een goed plan, nauw contact, betrouwbaarheid en – niet te vergeten - een lange adem.



ORGANISATORISCH

WERK SAMEN VANUIT EEN BREED GEDEELDE VISIE

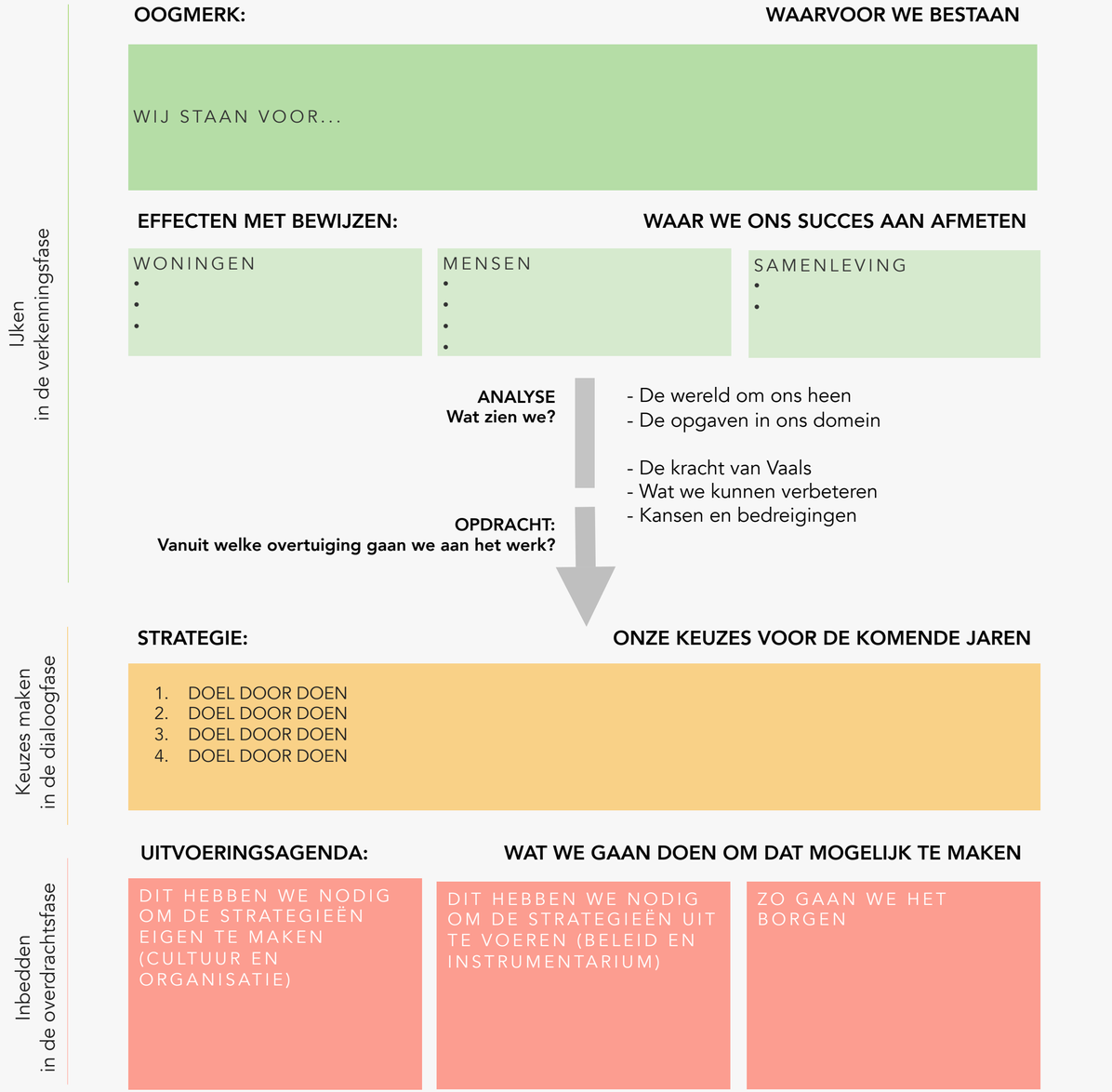
Goed opgebouwd volgens OGSM
Het is van belang dat een gedeelde (beleids)visie het juiste abstractieniveau heeft en logisch in elkaar steekt. De OGSM-methode biedt daarvoor een bruikbaar houvast. De methode beredeneert vanuit een duidelijke en krachtige verwoording van het hogere doel (*O*bjective), de missie. Vervolgens wordt deze **missie** geconcretiseerd naar **beoogde effecten** (Goals). Daarmee kan worden aangetoond in welke mate de missie wordt waargemaakt. In de strategie gaat het er om op welke wijze Vaals haar eigen bijdrage zo groot mogelijk kan laten zijn.

Bij ieder plan is het zaak het punt te beschrijven vanwaar je start. Op basis van deze **analyse** kan Vaals bepalen voor welke opdracht ze de komende jaren staat.

Die opdracht wordt ingevuld met een aantal **strategieën** (*S*trategies) waarmee de beoogde verandering(en) worden ingezet: Als hier aandacht aan wordt gegeven, zijn wij ervan overtuigd dat het hogere doel dichterbij komt.

Het beschrijven van de te nemen maatregelen (*M*easures) is de laatste stap. Het gaat hierbij niet om alle acties die Vaals de komende jaren verricht om uitvoering te geven aan de strategieën. Dat is aan de betrokken uitvoerende organisaties. Maar het is wel belangrijk om hierbij aandacht te geven aan de maatregelen die moeten worden getroffen om de uitvoering van de strategieën mogelijk te maken. Deze veelal projectmatig op te pakken acties, komen samen in de **uitvoeringsagenda**.

Monitoring met behulp van de Aedes Veerkrachtkaarten
Deze veerkrachtanalyse geeft inzicht in hoe Vaals er nu voor staat (op basis van data met peildatum 2022). Elke twee jaar worden de onderliggende bronnen en daarmee ook de veerkrachtkaarten weer geactualiseerd. De Aedes veerkrachtkaarten (beschikbaar voor iedere woningcorporatie aangesloten bij Aedes) zijn daarmee uitermate geschikt om te monitoren of de gekozen maatregelen bijdragen aan het uiteindelijke hogere doel.



OVER ONS

ADVIESBUREAU CIRCUSVIS

Circusvis is een adviesbureau van betrokken professionals in de wereld van het wonen. We helpen huurders, woningcorporaties en gemeenten om effectief te werken in deze complexe omgeving. Circusvis redeneert vanuit een eerlijke stad of regio. Door thema's te verbinden ontstaan kansen om te verbeteren, versnellen en vernieuwen.

www.circusvis.nl
www.veerkrachtigewijken.nl

CIRCUSVIS