

Breed inzetten op een gezonde toekomst voor de wijk

Verduurzaming van een aantal jaren zestig woningen in een wijk in de gemeente Heerlen moet het vliegwiel zijn voor een brede leefbaarheidsaanpak in de wijk.

TEKST: FRANK VAN WIJCK FOTO'S: KLAUS TUMMERS

Het is een bijzonder project: de woningcorporaties Weller en Wonen Limburg kopen in de wijk Vrieheide-de Stack in Heerlen 51 woningen over van een particuliere verhuurder. Deze aanpak heeft de naam 'inponden'. "Dat dit tot stand kon komen, is het uitvloeisel van de goede samenwerking die we als gemeente al hadden met deze twee woningcorporaties, onder ander in het regionale Verbond voor Energierichtvaardigheid dat we hebben opgericht om energiearmoede te bestrijden", vertelt Casper Gelderblom, wethouder wonen en milieu. "Ze verschillen duidelijk van elkaar. Weller heeft echt een heel lokale focus, terwijl Wonen Limburg actief is in heel Limburg en hier in Heerlen nog relatief weinig bezit had. Maar ze hebben zich allebei geëngagementeerd aan de stad en aan de opdracht die we hebben benoemd. De samenwerking is juist op die locatie zo belangrijk omdat onder de bewoners daar het aandeel in energiearmoede bijna driemaal zo groot is als gemiddeld in Nederland. De woningen zijn verouderd, wat in de energiecrisis uiteraard enorme gevolgen heeft voor deze mensen."

De aankoop van de woningen is mede mogelijk gemaakt door subsidie van de gemeente en de Stadsregio Parkstad Limburg, uit het Volkshuisvestingsfonds en de Regiodeal.

De kwetsbaarheid aanpakken

Het gaat om huizen die in de jaren zestig waren gebouwd als middenklassewoningen. "In de jaren na de mijnsluitingen ging de buurt achteruit", vertelt Gelderblom. "Als gemeente hadden we er vrijwel geen partners in de vorm van woningcorporaties, want het overgrote deel was koop. Ook waren sommige woningen in handen van huisjesmelkers. Al met al een wijk waarin een heel grote kwetsbaarheid was ontstaan. Het was echt duidelijk dat we hier iets moesten doen. Er is een raakvlak met het Nationaal Programma Heerlen-Noord, in het kader waarvan ook een inhaalrace wordt gemaakt om volgende generaties een betere toekomst te bieden. Daarin gaat het dus om dezelfde uitdagingen en dat helpt. Je komt daarmee in een sfeer terecht waarin je dingen bedenkt die weliswaar niet gangbaar zijn, maar wel nodig."

Inponden werd een mogelijkheid omdat de vastgoedmaatschappij die ook verantwoordelijk was geweest voor de ontwikkeling van de 51 woningen, die in één keer van de

hand wilde doen. Daarmee lag de weg open om de stap te zetten van particulier bezit naar corporatiebezit. "In zo'n situatie moet je direct ingrijpen", zegt Gelderblom, "anders ben je het kwijt. De alternatieve kosten van het niet doen en toch verbetering voor deze buurt bewerkstelligen waren veel hoger, daar waren we ons terdege van bewust. Dat gaf ons de kracht om snel de constructieve stap te zetten die we hebben gezet."

Vliegwiel

Natuurlijk is de wijk veel groter dan 51 woningen, het zijn er in totaal zo'n achthonderd. "Het is inderdaad een bescheiden aantal", zegt Gelderblom, "maar we wilden deze stap gebruiken als vliegwiel om iets voor de hele buurt te betekenen. Dus willen we subsidies beschikbaar stellen voor verduurzaming van alle woningen, niet alleen aan de woningcorporaties die daar bezit hebben, maar ook aan de particulieren die er een huis hebben gekocht. Wat hierbij in het voordeel werkt, is dat die 51 woningen verspreid zijn over de wijk, het zijn geen aangesloten huizenrijen in een paar straten. Dus als je in een van die 51 het dak vernieuwt, kun je dat net zo goed meteen in een heel blok doen. Aangezien ieder ingeponde woning in een rijtje staat, heb je het al snel over een verduurzamingsproject van honderden woningen."

Belangrijk hierbij is dat de verduurzaming voor de huurders geen huurverhoging tot gevolg heeft. "Daarover hebben we met de corporaties afspraken gemaakt", zegt Gelderblom. "Het feit dat het ruime woningen zijn, betekent dat ze na de verduurzaming aantrekkelijk zijn voor nieuwe bewoners. En de verduurzaming is financieel interessant voor de bewoners. Eerste resultaten laten zien de zelfs deels gerenoveerde woning met hetzelfde energieverbruik zeven graden warmer kan worden."

Leefbaarheid

De verduurzaming is een onderdeel van de bredere leefbaarheidsaanpak die de gemeente voorstaat voor de wijk. De afspraak is dat overheden, het maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven de komende decennia samenwerken om de brede welvaart, die daar nu onder druk staat, structureel te verbeteren. De koppeling van de vastgoedkant en de sociale kant is bedoeld om eerder een

beeld te krijgen van waaraan bewoners behoefte hebben en welke vraagstukken in de wijk spelen.

Ook deze aanpak moet weer worden beschouwd in relatie tot het Nationaal Programma Heerlen-Noord. "Hierin wordt vanuit verschillende perspectieven naar een wijk gekeken", vertelt Gelderblom. "Veiligheid bijvoorbeeld, "waarbij wordt gekeken naar sociale structuren die criminaliteit in de hand kunnen werken. Maar ook vergroening. En trots in de wijk terugbrengen speelt ook een rol. In de wijk bevindt zich een kerk die al heel lang leeg stond, het gebouw was ook in verval geraakt. Die is nu opgeknapt en biedt onderdak aan het historisch archief van de wijk. Dit draagt bij aan de positieve identiteit van de wijk. Bij de opening hebben we ruimte gegeven aan de bewoners om hun eigen relatie met de wijk te beschrijven. Het is een wijk met een interessante geschiedenis. Door de mijnontwikkeling is hij in korte tijd snel gegroeid, maar na de mijnsluiting zoals ik al stelde helaas in verval geraakt. Wat we nu doen, is de gemeenschappelijkheid van toen er weer in terugbrengen. Het ministerie van OC&W heeft de wijk inmiddels erkend als cultureel erfgoed."

<<



NATIONAAL PROGRAMMA HEERLEN-NOORD

In het Nationaal Programma Heerlen-Noord werken bewoners, bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties de komende 25 jaar samen aan een betere toekomst voor Heerlen-Noord. Het is een van de zestien gebieden in het land waar het Rijk actief stuurt op stedelijke vernieuwing. Het doel is de jeugd een kansrijke start en toekomstperspectief te bieden door te investeren in onderwijs, werk en gezondheid. De achterliggende gedachte is dat een lager opleidingsniveau correleert met een slechtere gezondheid. In het kader van de brede welvaarts-gedachte wordt in het basisonderwijs in het project *De gezonde basisschool van de toekomst* extra aandacht besteed aan gezonde levensstijl.