

## 1. Inleiding

De gemeente Utrecht is voornemens te groeien naar 400000 inwoners en zet gelijktijdig zwaar in op de verbetering van de sociale cohesie in woonbuurten en stelt hiervoor substantiële middelen ter beschikking. Beide zaken – groei en behoud van sociale cohesie - zijn dus prioriteit in het gemeentebestuur. De wijkraad Noordwest heeft als standpunt dat als gevolg van de groei naar 400000 inwoners de leefbaarheid en vitaliteit van de buurten van Noordwest niet in het geding mag komen, en hecht daarbij ook waarde aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in bestaande buurten. De focus van de wijkraad ligt daarom op:

- De sociale cohesie moet gewaarborgd blijven;
- Groenvoorzieningen en andere noodzakelijke functionaliteit die dienstbaar is aan behoud van sociale cohesie en duurzaamheid en vitaliteit moet op peil blijven of op peil gebracht worden. Voor buurten waarvan de sociale cohesie inmiddels is verminderd zal worden gestreefd naar het weer op peil brengen hiervan;
- Infrastructuur en verkeer moeten deugdelijk veilig en gezond georganiseerd worden;
- Alle beoogde ontwikkelingen moeten recht doen aan de identiteit van de verschillende buurten in noordwest en deze waar mogelijk versterken.

figuur 1: indeling noordwest in buurten



In de winter/voorjaars periode van 2018 is daarom door de Wijkraad Noordwest een wijkraadpleging uitgevoerd om een beeld te krijgen hoe de 13 buurten van Noordwest er bij staan. Daarin zijn de vier bovengenoemde punten aan bod gekomen. Daarnaast is gevraagd naar de beoordeling van de huidige functionaliteit en de behoefte aan extra functionaliteit waarvan men (de bewoners) vindt dat dit de leefbaarheid ten goede zou kunnen komen. De resultaten van deze buurten enquête is gekoppeld aan de “harde” gegevens van de verschillende buurten om grip te krijgen op de manier waarop deze buurten zich

ontwikkelen. Aan de hand van de resultaten van deze analyse stellen we een voorlopig advies per buurt op. Dit advies zal nog verder verfijnd worden met de resultaten van de terugkoppeling naar de buurten die in het najaar van 2018 zal plaatsvinden. Een definitief en gedetailleerd advies met een lange termijn visie kunt u naar verwachting eind 2018 / begin 2019 tegemoet zien.

Er zijn een aantal bevindingen die leidend zijn in ons advies:

1. Resultaten van de wijkraadpleging 2018
2. Buurtdynamiek
3. Sociale cohesie vs buurtbetrokkenheid

## 2 Resultaten wijkraadpleging 2018

De enquêtes zijn onder regie van de Wijkraad opgezet en uitgevoerd door WeAskYou, met inzet van vrijwilligers uit de buurt en ondersteuning van Sociaal Makelaar Mekaar. Wij menen dat we daarmee een helder en representatief beeld hebben verkregen van de staat van onze buurten. Wij hebben gehoopt op een respons van 3% evenredig verdeeld over alle buurten. Dat is iets lager uitgevallen op 2,7% (1151 respondenten). Voor de wijk Noordwest als totaal (43205 inwoners in 2017) betekent dit een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van minder dan 3%. De analyse van de gegevens is uitgevoerd door Invisor Kenniscentrum voor Ruimtelijke Analyse. Per buurt zijn door Invisor afzonderlijke rapportages gemaakt met hierin alle resultaten van enquêtes en relevante aanvullende data. De resultaten van de wijkraadpleging zijn gebundeld in vier onderwerpen:

- a) Waardering mensen en omgeving
- b) Cohesie en betrokkenheid
- c) Waardering voorzieningen en behoefte aan voorzieningen
- d) Waardering openbare ruimte, bereikbaarheid en veiligheid

Allereerst is opvallend dat op deze vier thema's de buurten verschillend scoren. Maar dat ook binnen deze thema's voor elke buurt de scores per aspect verschillen. De gegevens laten duidelijk zien hoe genuanceerd elke buurt zijn eigen kwaliteiten waardeert, maar ook zijn tekortkomingen ervaart. Het maakt ook duidelijk dat maatwerk per buurt nodig is.

We geven daarom de resultaten hier als gegeven weer, zonder nadere toelichting of conclusies. U leest de tabellen als volgt:

- De waarden in de kolom zeggen iets over de feitelijke waardering van de buurten op dat aspect (tussen 1 en 10). De range per kolom zegt iets over de algemene waardering. In tabel 1 is de score voor 'Prettig wonen' hoog (tussen 8,42 en 9,63). Bij 'Voldoende schoon' erg laag (1,83 – 3,93).
- De score binnen een kolom laat de relatieve verschillen tussen de buurten zien. De drie hoogst scorende zijn groen gemarkeerd, de drie laagst scorende rood.

De resultaten uit deze tabellen zijn gebruikt als leidraad voor het 'Advies per buurt'.

Tabel 1: Waardering mensen en omgeving

Waardering mensen en omgeving	Prettig wonen	Kindvriendelijk	Culteren leven met elkaar	Jezelf zijn	Respect voor elkaar	Elkaar helpen	Discriminatie	Voldoende schoon	Voldoende groen	Weinig overlast	Veilig	Voorzieningen
2e Daalsebuurt e.o.	8,53	4,56	7,21	6,96	5,44	6,08	5,05	2,70	3,63	3,77	4,56	8,09
Elegantierstraat e.o.	8,79	4,70	6,06	7,42	5,98	6,82	5,45	3,18	4,17	4,32	5,23	7,80
Elinkwijk	9,28	5,72	5,84	6,99	6,08	6,93	5,36	3,73	5,00	5,54	5,84	7,65
Geuzenwijk	8,42	5,59	6,58	6,64	5,79	6,91	5,33	3,16	5,46	4,41	4,74	6,78
Julianapark e.o.	9,63	5,28	6,39	7,78	5,93	6,67	5,46	2,96	3,70	5,28	5,65	6,76
Nijenoord e.o.	8,86	5,38	6,95	7,76	6,81	7,62	6,05	3,19	4,86	5,33	5,43	5,90
Ondiep	8,72	5,28	6,93	7,47	5,68	6,76	5,65	3,13	4,40	5,17	6,16	7,02
Pijlsweerd-noord	8,62	6,90	7,24	7,93	6,55	6,72	5,52	2,93	2,59	6,03	6,21	5,86
Pijlsweerd-zuid	9,30	5,59	6,37	7,15	5,86	6,52	5,39	3,05	2,50	3,63	5,47	7,58
Prins Bernardplein e.o.	8,77	5,57	5,82	6,72	6,15	7,30	5,00	3,93	4,67	4,67	5,33	7,38
Queeckhovenplein	8,78	7,43	6,76	6,89	4,86	7,70	5,00	1,89	5,68	3,78	3,78	5,27
Schaakbuurt	9,10	5,80	7,45	7,45	5,53	6,70	5,05	3,03	6,60	4,10	4,68	7,82
Zuilen-noord	8,58	5,07	6,01	6,69	5,68	6,69	4,66	3,04	6,01	4,39	4,59	5,54

Scores van 0 tot 10

Rood = bij onderste drie

Groen = bij top 3

Tabel 2: Cohesie en betrokkenheid

Cohesie en betrokkenheid	Sociale cohesie uit betrokkenheid	Potentiele sociale cohesie	Sociale cohesie, contact met de buurt	Buurt betrokkenheid
2e Daalsebuurt e.o.	6,18	7,65	6,47	3,28
Elegantierstraat e.o.	6,06	7,58	6,72	3,18
Elinkwijk	6,99	7,95	7,39	4,58
Geuzenwijk	5,26	7,11	6,89	2,76
Julianapark e.o.	6,67	8,52	6,85	3,98
Nijenoord e.o.	6,67	7,52	7,40	2,52
Ondiep	6,31	7,50	7,42	2,87
Pijlsweerd-noord	6,55	8,28	6,78	2,76
Pijlsweerd-zuid	7,34	8,05	7,08	2,97
Prins Bernardplein e.o.	7,21	9,18	6,72	4,43
Queeckhovenplein	7,30	8,11	8,11	2,43
Schaakbuurt	6,06	7,45	7,13	3,30
Zuilen-noord	6,89	8,51	7,30	4,59

Scores van 0 tot 10

Rood = bij onderste drie

Groen = bij top 3

Tabel 3: Waardering voorzieningen en behoefte aan voorzieningen

Waardering voorzieningen	Winkels op buurt- en wijkniveau	Gezondheidscentra (als huisarts, fysiotherapeut)	Vrijtijdsvoorzieningen (voor sport/hobby/ontmoeting)	Buurthulp (als buurthuis, ondersteuning bij vragen en activiteiten)	Behoeftes aan voorzieningen	Horeca Drinken	Horeca eten	Weekmarkt	Winkels dagelijks	Winkels niet-dagelijks	Ontmoetingsplaatsen binnen en buiten	Bioscoop/Theater	Speeltuin met begeleiding	Buurthuis met open activiteiten
2e Daalsebuurt e.o.	6,86	7,11	4,86	5,63		42%	38%	26%		25%				
Elegantierstraat e.o.	7,42	7,38	5,18	5,08		45%	38%			27%	29%			
Elinkwijk	6,39	7,72	5,48	6,33		49%	46%	39%		33%				
Geuzenwijk	5,99	6,15	4,65	4,32		51%	50%	30%						
Julianapark e.o.	6,25	6,63	4,80	5,58		54%	44%	41%		28%		26%		
Nijenoord e.o.	5,77	6,51	5,35	5,48		35%	40%		27%					
Ondiep	6,11	7,10	5,77	5,81		36%	34%	34%	30%	27%			32%	
Pijlsweerd-noord	5,17	5,53	3,91	4,61		52%	52%			28%	34%			31%
Pijlsweerd-zuid	7,16	6,37	5,02	4,15		34%	35%			26%	36%			
Prins Bernardplein e.o.	5,90	7,21	4,61	5,26		44%	48%	39%		26%	26%			
Queeekhovenplein	5,54	6,67	5,76	6,07		65%	62%	43%		41%				
Schaakbuurt	7,18	7,41	5,33	5,68		37%	35%	34%						
Zuilen-noord	4,70	6,32	4,83	5,06		49%	51%	42%	32%	31%				

Scores van 0 tot 10. Bij behoefte alleen vermelding bij respons > 25%

Rood = bij onderste drie

Groen = bij top 3

Tabel 4: Waardering openbare ruimte, bereikbaarheid en veiligheid

Waardering openbare ruimte, bereikbaarheid en veiligheid	Groen voorzieningen (park, plantsoen)	Speelreintjes (openbaar)	Netheid (o.a. hondenpoep, zwerfvuil en onderhoud)	Bereikbaarheid per openbaar vervoer	Bereikbaarheid per auto	Bereikbaarheid per fiets	Parkeerterrein	Verkeersveiligheid	Veiligheid inrichting/verlichting
2e Daalsebuurt e.o.	4,08	3,77	3,09	7,45	5,88	7,95	4,67	3,21	4,58
Elegantierstraat e.o.	4,85	4,17	2,77	7,69	6,37	7,95	4,72	4,00	5,49
Elinkwijk	5,88	4,74	3,29	7,05	6,82	8,46	4,91	4,40	5,70
Geuzenwijk	5,27	5,00	2,16	6,58	6,34	8,20	4,44	4,07	4,97
Julianapark e.o.	5,65	3,75	2,59	7,03	6,50	8,24	4,00	3,75	5,15
Nijenoord e.o.	4,76	5,11	2,60	7,21	6,94	7,85	3,91	3,97	4,81
Ondiep	4,59	4,29	1,99	7,22	7,10	8,29	4,79	3,91	5,30
Pijlsweerd-noord	4,05	5,19	3,19	7,14	5,87	8,02	5,19	4,64	4,48
Pijlsweerd-zuid	3,24	4,40	2,95	7,93	4,54	8,15	4,36	3,48	5,06
Prins Bernardplein e.o.	5,04	3,89	3,40	7,17	6,52	9,23	4,34	4,25	6,00
Queeekhovenplein	5,41	6,29	2,43	6,96	7,71	7,70	4,86	4,78	5,35
Schaakbuurt	6,01	5,65	2,96	7,42	7,56	8,18	5,11	4,47	5,49
Zuilen-noord	5,34	4,91	2,50	6,34	7,20	7,74	4,59	4,93	5,55

Scores van 0 tot 10

Rood = bij onderste drie

Groen = bij top 3

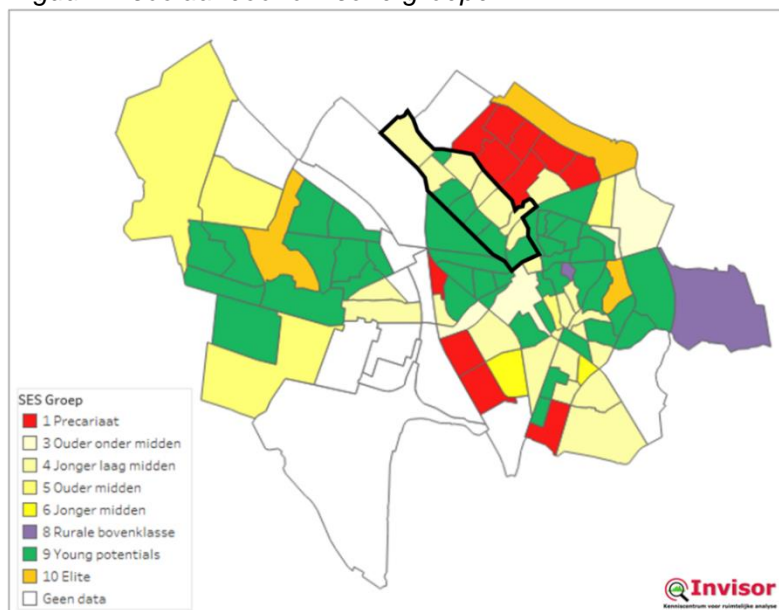
### 3 Theoretisch denkkader

De duidelijke verschillen in de uitkomsten van de enquêtes per buurt kunnen beter worden begrepen als we kijken de positie van de verschillende buurten binnen Utrecht en naar veranderingsprocessen die in een buurt aan de orde kunnen zijn (de buurtdynamiek).

#### De positie van de buurten binnen Utrecht

Om de positie van de buurten binnen Utrecht te duiden is gebruik gemaakt van een indeling

*Figuur 2: sociaal economische groepen*



van alle buurten van Nederland naar Sociaaleconomische structuur (SES). Daarbij is per buurt aan de hand van statistische kenmerken de voor die buurt dominante sociaaleconomische groep bepaald. Naar analogie van het Sociaal Cultureel Planbureau<sup>1</sup> hanteeren we daarvoor een indeling in 10 groepen: 3 groepen die sociaaleconomisch duidelijk minder kansrijk zijn, een sociaal-economische middenklasse (4 groepen) en 3 groepen, die sociaaleconomisch ruim bedeed zijn.

De buurten van de wijk Noordwest worden deels

gekaracteriseerd door relatief jonge bewoners veelal uit de lagere inkomensklassen, en voor een ander deel juist door de zogenaamde young potentials, de veelal hoger opgeleide alleenstaanden en jonge gezinnen met een hoger inkomen. In het 'Advies per buurt' wordt de link gelegd tussen de enquêteresultaten en deze buurtkarakteristiek.

Om het juiste maatwerk per buurt te kunnen bieden is het van belang de betekenis van deze karaktersverschillen beter te begrijpen. Dat doen we aan de hand van de 'Buurtdynamiek'.

#### Buurtdynamiek

Elke buurt heeft zijn eigen dynamiek. Die kan variëren van zeer hoog dynamisch tot laag dynamisch. Daarbij doorlopen buurten in de tijd vaak een cyclus. Bijlage 2 geeft inzicht in hoe deze buurtdynamiek in de tijd kan verlopen. De dynamiek van een buurt kan gemeten worden door middel van de verblijftijd van huishoudens in woningen, maar ook bijvoorbeeld als huishoudens- en leeftijdsontwikkeling van de bewoners. In laag dynamische buurten blijven huishoudens lange tijd wonen. Mensen wonen er graag en hebben daar verschillende redenen voor. Het aanbod van woningen en de omloopsnelheid zijn laag. In de regel hebben deze buurten een sterkere sociaal cohesie en/of buurtbetrokkenheid en saamhorigheid.

De lange bewoningsduur en daarmee de sterke band met de buurt kan ook nadelen hebben. Laag dynamische buurten hebben vaak iets van exclusiviteit (ons soort mensen). En als gevolg van de lange woonduur een risico voor vergrijzing en van verlies van buurtfuncties. Voorbeelden van laag dynamische buurten zijn volksbuurten maar ook villabuurten. En veel stadsuitleg buurten na hun eerste dynamische fase.

<sup>1</sup> Verschil in Nederland. Sociaal Cultureel Planbureau 2014

Hoog dynamische buurten zijn juist het tegenovergestelde. Het zijn buurten waar de bewoningsduur korter is, met een hoge verhuisfrequentie. Die ontstaat als de zittende huishoudens om welke reden dan ook vertrekken en de daarmee vrijkomende woningen betrokken worden door andere typen huishoudens. Dat kan positief werken doordat een buurt als het ware ververst wordt en sociaaleconomische een stap maakt. Maar ook negatief als die nieuwe vestigers een ander sociaal of cultureel patroon hebben, waardoor de verhuisgeneigdheid van huishoudens toeneemt. Is de doorstromingsnelheid hoog en de woonwaardering laag dan zien we een toename van studenten, starters en herstarters (als gevolg van relatiebreuk) die snel een betaalbare woonruimte zoeken en de lagere woonwaardering minder relevant vinden.

De hogere dynamiek kan ook ontstaan als vrijkomende woningen door hun aard en karakter en de ligging ten opzichte van stadscentrum en bereikbaarheid aantrekkelijk en betaalbaar zijn voor jonge gezinnen in de hogere inkomensklassen. Zij prijzen als het ware de oorspronkelijke doelgroepen uit de markt.

Actieve verandering van de woningvoorraad (zoals nieuwbouwprojecten, verkoop van sociale huurwoningen, sloop en nieuwbouw, opsplitsen van panden) kunnen een belangrijke aanjager zijn voor een hogere dynamiek.

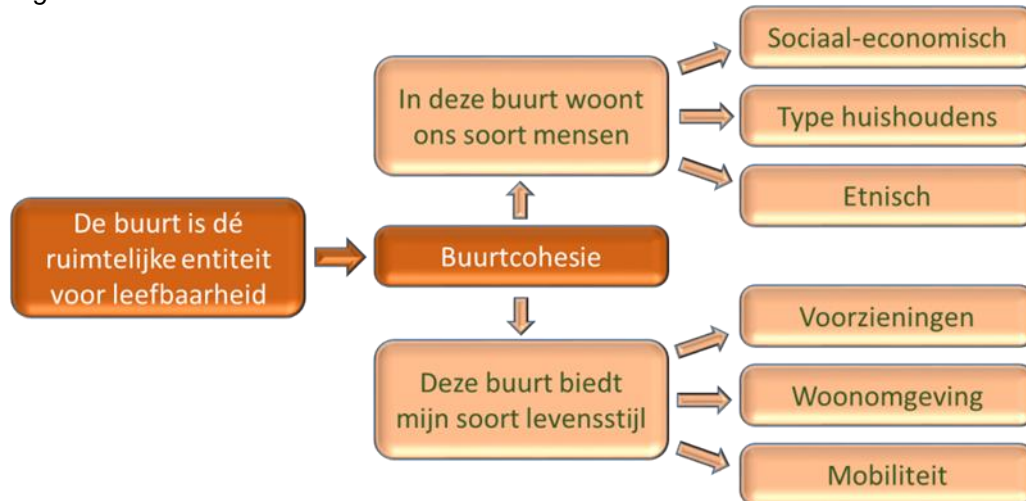
In de slijpstream van beide hoog dynamische ontwikkelingen zien we een functie verandering waarbij niet meer rendabele voormalige buurtvoorzieningen transformeren naar specifieke voorzieningen die specifiek gericht zijn op de nieuwe sociaal-culturele groepen in de wijk. Waardoor de buurt voor die groepen ook een functionele aantrekkelijkheid krijgt. Hoog dynamische buurten zien we vooral in en rond stadscentra. En in de grote steden ook rond belangrijke mobiliteitsknooppunten.

De verschillen in buurtdynamiek liggen aan de basis van de eerder aangegeven verschillen in sociaal economische groepen per buurt. En deze verschillen werken door in de karakteristiek van de buurt, het cohesiegevoel van de bewoners in die buurt en in de waardering van de aspecten die voor het type bewoners relevant is voor de leefbaarheid.

In laag dynamische buurten is vaak sprake van een hoge mate van sociale cohesie. Mensen kennen elkaar, helpen elkaar wanneer nodig en die menselijke omgeving zorgt voor sociale cohesie en samenhang. Nieuwkomers worden soms met enige achterdocht bekeken en het duurt voor hen vaak lang om aansluiting te vinden. Sociale cohesie hangt samen met mede buurtbewoners, vaak met vergelijkbare sociale economische en een vergelijkbare etnische achtergrond.

In hoog dynamische buurten is sprake van een andere vorm van cohesie, een meer functionele cohesie. Gericht op de vergelijkbare gebruik maken van bepaalde voorzieningen in de buurt. Het is veel meer een netwerk cohesie, van waaruit men andere mensen kent en belangen deelt. Omdat er een 'groeps' belang is bij de kwaliteit van een voorziening. Voor de crèche is dat een andere groep dan voor de sportschool, of voor de zzp-werkplekken. Dus veel meer levensstijl gericht.

Figuur 3: sociale cohesie en buurtcohesie



Buurtcohesie is iets anders dan buurtbetrokkenheid. Dat heeft te maken met hoe actief men is of wil zijn voor de buurt om dit een goede, veilige en prettige omgeving te maken om in te leven. Het heeft te maken met netheid, aanwezigheid van voorzieningen, veiligheid en kind vriendelijkheid. De aard van de buurtbetrokkenheid zal in een laag dynamische buurt van andere factoren afhankelijk zijn dan in een hoog dynamische buurt. Wanneer een buurt transformeert naar hoog dynamisch kan buurtbetrokkenheid in een spagaat komen, omdat de onderlinge betrokkenheid van mensen door de verhoogde verhuisfrequentie afneemt, terwijl de mensen die zich vestigen hun functionele netwerk (nog) elders in de stad hebben.

### Buurtfunctionaliteit

Zowel laag dynamische buurten - die vaak beter scoren op woongenot, sociale cohesie en/of buurtbetrokkenheid - als hoog dynamische buurten hebben een belangrijke functie in de urbane omgeving en vormen gezamenlijk de stadsstructuur. Die stadsstructuur heeft belang bij het goed functioneren van alle buurten. Hoog dynamische buurten zijn meestal doorstroombuurten die één specifieke groep vaak uitstekend bedienen en alle voorzieningen zijn daarvoor ook aanwezig. Denk aan stadscentra met woonruimte voor alleenstaande jongeren, zoals studenten. Of aan buurten specifiek ingericht voor ouderen. Maar ook buurten die minder gewild zijn en waar overlast en criminaliteit hoogtij vieren hebben een belangrijke functie voor het huisvesten van mensen of huishoudens die acut woonruimte nodig hebben, zoals mensen die in scheiding liggen. In al deze gevallen zijn er belangrijke redenen om een buurt hoog dynamisch te houden. In het geval van de stadscentra omdat naast jongeren er ook plaats is voor horeca en detailhandel (die tevens een belangrijke reden is dat jongeren zich hier vestigen). In het geval van ouderen juist omdat alle voorzieningen daar aanwezig zijn in het geval dat ouderen beperkingen ondervinden qua mobiliteit of door ziekte. En voor de minder gewilde buurt om opvang te verlenen aan hen die dat vaak acut nodig hebben. Daarnaast wordt een hoog dynamische buurt ook geïnduceerd door nieuwbouw programma's die in kort bestek veel nieuwe mensen aantrekken of door stadsvernieuwing. Dus het is voor het goed functioneren van een stad niet altijd het best om buurten laag dynamisch te gaan krijgen met een hoge leefbaarheid. Primair zal dus gekeken moeten worden naar de functionaliteit en de gebiedsecologische niche die een buurt vervult en zou kunnen vervullen.

In de beoordelingen en adviezen maken we onderscheid tussen doorstroombuurten en meegroeibuurten. Een doorstroombuurt "bedient" een bepaalde doelgroep die zich omwille van functionele redenen daar vestigt en na enige tijd weer vertrekt omdat zijn sociale of economische situatie zich gewijzigd heeft waardoor de omstandigheden in de buurt niet meer optimaal zijn. Een dergelijke buurt heeft baat bij functionaliteit die zich specifiek richt op die doelgroep. Voor jongeren een uitgaansleven, voor ouderen zorgvoorzieningen en eerste levensbehoefte binnen direct bereik. Voor buurten met veel armoede wellicht opvang

en een voedselbank. In een meegroeibuurt groeien de voorzieningen mee met de behoefte van de bewoners. Kinderspeeltuintjes en kinderopvang als de kinderen jong zijn, jongerencentra op wat oudere leeftijd. Een aan de vraag aangepast winkel- en horeca-aanbod. Daarbij maakt het nog uit welk sociaal economische groep in een buurt dominant is. Het aanbod van voorzieningen zal anders zijn voor een Young Potentials meegroeibuurt als voor een lage middenklasse meegroeibuurt. Daarbij is een dergelijke buurt “dynamisch”. De voorzieningen moeten telkens proactief worden aangepast aan de ontluikende behoeften. Indien dit niet het geval is, dan neemt de kwaliteit en leefbaarheid van een buurt snel af. Er zijn in Nederland tal van voorbeelden van buurten waar de voorzieningen zijn gericht op een doelgroep die er al lang niet meer is en waar grote transformaties nodig zijn om die buurten weer te laten “bruisen”.

Aan de hand van de enquêtes zijn de wensen ten aanzien van functionaliteit op hoofdlijnen in beeld gebracht. Hoe de “ideale” buurt er uit zou zien kan hier dus uit worden afgeleid. We hebben echter gekozen om op de langere termijn te denken in buurtfunctionaliteit. Als daar keuzes in zijn gemaakt dan kunnen de verdere details worden ingevuld. Daarbij gaan we uit van de veronderstelling dat de buurten ook zeggenschap hebben over hun eigen ontwikkeling. De bewoners wonen daar vaak nog jaren en regie over leefbaarheidsvraagstukken is vanuit dat oogpunt wel van belang. Ook de Omgevingswet zet zwaar in op burgerparticipatie die langs de hier gevolgde weg ook daadwerkelijk handen en voeten heeft gekregen.



## 4 Beoordeling en advies per buurt

Vanuit voorgaand denkkader hebben we de resultaten van de wijkraadpleging vertaald in een aantal buurtkenmerken (tabel 5) die ons inziens het essentiële karaktersverschil tussen de 13 buurten inzichtelijk maken en tegelijkertijd de aanknopingspunten bieden voor een gericht advies per buurt. In de kop is, naast de buurtnaam, ook steeds de dominante SES groep uit figuur 2 opgenomen. In het bovenste blok zijn een aantal kencijfers van de buurt steeds vergeleken met Utrecht totaal. De inkomens index, geeft de verhouding tussen hoge en lage inkomens weer, waarbij het gemiddelde van Nederland 0,50 is. Een lagere score betekent meer lage inkomens. Bij de eenpersoons huishoudens index worden deze vergeleken met huishoudens met kinderen. Het Nederlands gemiddelde is hierbij 1,11 in het peiljaar. De uitkeringsindex geeft het aantal werkloosheid en bijstandsuitkeringen per 1000 inwoners.

Tabel 5: Toelichting tabel buurtadvies

Buurt xxxxx			Groep yyyy		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd		35,6	Eenpersoons huishouden index		2,03
Inkomens index		0,39	Uitkerings index		54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)			Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		
Buurtbetrokkenheid			Verblijftijd wonen (jaren)		
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid			Waardering voorzieningen		
			Behoefte aan voorzieningen		
Verhouding koop/huur			Verhouding huis/appartement		

Als een kenmerk relatief goed scoort is de betreffende cel groen gemarkeerd. Scoort het relatief slecht, dan is het rood gemarkeerd.

De buurtkenmerken zijn bepaald op basis van de resultaten van de wijkraadpleging. De scores zijn als volgt berekend:

- Sociale cohesie: prettig wonen, kindvriendelijk, jezelf zijn, respect voor elkaar, elkaar helpen, discriminatie, culturen leven met elkaar.
- Buurtbetrokkenheid: voldoende schoon, voldoende groen, weinig overlast, voldoende veilig, voorzieningen.
- Beoordeling omgeving, bereikbaarheid en veiligheid: groenvoorzieningen, speelterreintjes, netheid, bereikbaarheid per openbaar vervoer, auto en fiets, parkeerruimte, verkeersveiligheid, veiligheid: inrichting/verlichting.
- Verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie: mate van betrokkenheid bij de buurt, mensen die aangegeven graag betrokken te willen worden bij de buurt.
- Verblijftijd wonen: verkochte koopwoningen t.o.v. koopwoning voorraad.
- Waardering voorzieningen: winkels, gezondheidscentra, vrijetijdsvoorzieningen, buurthulp.
- Behoefte aan voorzieningen: percentage respondenten dat de betreffende voorziening heeft aangemerkt (drempel = 25%)
- Verhouding koop/huur; percentage koopwoningen/percentage huurwoningen
- Verhouding huis/appartement: percentage eengezinswoningen/percentage meergezinswoningen

### Uitwerking per buurt

De buurten worden beschreven vanaf het centrum richting noord. Voor elke buurt wordt eerst de tabel met kenmerken gegeven. Vervolgens wordt een kenschets van de buurt gegeven en een voorlopig advies.

Tabel 6: Buurt: Pijlsweerd-Zuid			Dominante groep: Young Potentials		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	34,0	35,6	Eenpers.huishouden index	6,33	2,03
Inkomens index	0,21	0,39	Uitkerings index	42,6	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		-0,37	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		12,0
Buurtbetrokkenheid		-0,82	Verblijftijd wonen (jaren)		5,9
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		-1,61	Waardering voorzieningen		-0,41
			Behoefte aan voorzieningen		1,17
Verhouding koop/huur		0,61	Verhouding huis/appartement		0,41

**Pijlsweerd-zuid** is een jonge buurt, met gemiddeld veel eenpersoonshuishoudens, met relatief lage inkomens en naar verhouding weinig uitkeringen. Het is een buurt die een snelle transformatie doorgaat en het domein is geworden van Young Potentials. Sociale cohesie en buurtbetrokkenheid zijn naar verhouding zwak. De korte verblijftijd is hier debet aan en ook aan het grote verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie. Veel bewoners geven aan dat ze wel mee willen doen maar nog niet de kans hebben gekregen of daarvoor de gelegenheid hebben gehad. Voorzieningen worden ondanks de redelijk gunstige ligging ten opzichte van het centrum naar verhouding laag gewaardeerd. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is zeer laag. Groenvoorzieningen, bereikbaarheid per auto en verkeersveiligheid zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. Alleen de behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is laag. Horeca (eten en drinken), winkels voor niet-dagelijkse boodschappen en ontmoetingsplaatsen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling.

**Voorlopig advies:** Onze inschatting is dat Pijlsweerd-zuid een doorstroombuurt zal blijven. Wij denken dat omdat de meerderheid van de woningen in Pijlsweerd-zuid huurappartementen zijn, die minder geschikt zijn voor gezinnen. Als de inkomens van de Young Potentials toenemen en de gezinnen gestalte krijgen dan zal men willen doorstromen naar een koopwoning met meer ruimte. Het risico van doorstroombuurt is dat leefbaarheid vaak moeilijk vorm te geven is op de langere termijn. Belangrijk is dan dat voorzieningen verder geoptimaliseerd zullen moeten worden voor de doelgroep en er ook veel werk aan de winkel is om de beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid te verbeteren. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over deze bevindingen denken en op welke specifieke punten verbetering noodzakelijk wordt geacht.

Tabel 7: Buurt: Pijlsweerd-Noord			Dominante groep: Jonger laag midden		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	37,6	35,6	Eenpers.huishouden index	2,48	2,03
Inkomens index	0,16	0,39	Uitkerings index	76,9	54,4
<b>BUURTKENMERKEN</b>					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		1,77	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		18,1
Buurtbetrokkenheid		-0,10	Verblijftijd wonen (jaren)		8,5
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		-0,19	Waardering voorzieningen		-1,73
			Behoefte aan voorzieningen		-0,83
Verhouding koop/huur		0,49	Verhouding huis/appartement		0,79

**Pijlsweerd-noord** is een qua leeftijd wat oudere buurt, met een gemiddeld aantal eenpersoonshuishoudens, met relatief erg lage inkomens en naar verhouding veel uitkeringen. Het is echter ook een buurt die een transformatie doorgaat, nu nog het domein is van de lage middenklasse maar onder de voet gelopen dreigt te worden door Young Potentials. Dat deze buurt van oorsprong een “volksbuurt” is blijkt uit de hoge sociale cohesie. De verblijftijd is echter kort en het verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie klein. Veel bewoners geven aan dat ze wel mee willen doen maar nog niet de kans hebben gekregen. Voorzieningen worden zeer laag gewaardeerd. Voor alle typen voorzieningen scoort Pijlsweerd noord het laagst van alle buurten in Noordwest. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is ongeveer gemiddeld. Groenvoorzieningen, bereikbaarheid per fiets en de inrichting van de openbare ruimte zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. Ook de behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is hoog. Horeca (eten en drinken), winkels voor niet-dagelijkse boodschappen, ontmoetingsplaatsen en een buurthuis met open activiteiten worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling. De behoefte aan horeca wordt door ruim 50% van de respondenten aangegeven is daarmee een van de hoogste van Utrecht noordwest.

**Voorlopig advies:** Pijlsweerd-noord dreigt een doorstroombuurt te worden waarbij het aandeel Young Potentials toeneemt. Gelet op de aard van de buurt lijkt het verstandig om de transformatiesnelheid te temperen, waardoor de buurt zijn karakter voorlopig kan behouden. Dit betekent enerzijds dat de woningbouwopgave wordt aangepast aan de behoeften van de buurt. Momenteel is het merendeel van de woningen huurappartementen. De buurt wordt een meegroeibuurt met de zittende bevolking waarbij natuurlijke vervanging zorgt voor verjonging. Verder betekent dit dat voorzieningen geoptimaliseerd zullen moeten worden voor de doelgroep en daarmee mee moeten groeien. Er is heel veel werk aan de winkel is om de voorzieningen op orde te krijgen. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid kunnen verder verbeterd worden. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over behoud van identiteit en geleidelijke transformatie denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht.

Tabel 8: Buurt: 2 <sup>de</sup> Daalse Buurt			Dominante groep: Young Potentials		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	35,5	35,6	Eenpers.huishouden index	5,48	2,03
Inkomens index	0,17	0,39	Uitkerings index	47,2	54,4
<b>BUURTKENMERKEN</b>					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		-1,33	Vershil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		15,4
Buurtbetrokkenheid		-1,33	Verblijftijd wonen (jaren)		9,8
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		-1,39	Waardering voorzieningen		0,49
			Behoeftte aan voorzieningen		0,54
Verhouding koop/huur		0,88	Verhouding huis/appartement		0,67

**De 2<sup>de</sup> Daalse buurt** is een qua leeftijd gemiddelde buurt, met gemiddeld veel eenpersoonshuishoudens, met relatief lage inkomens en naar verhouding weinig uitkeringen. Het is een buurt die een transformatie doorgaat en het domein is geworden van Young Potentials. Sociale cohesie en buurtbetrokkenheid zijn naar verhouding erg zwak. De korte verblijftijd is hier debet aan en ook aan het grote verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie. Veel bewoners geven aan dat ze wel mee willen doen maar nog niet de kans hebben gekregen. Voorzieningen worden redelijk goed gewaardeerd. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is echter zeer laag. Groenvoorzieningen, Speelertreintjes, de bereikbaarheid per auto, de verkeersveiligheid en de (veilige) inrichting van de buurt zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is laag. Horeca (eten en drinken), een weekmarkt en winkels voor niet-dagelijkse boodschappen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling.

**Voorlopig advies:** Onze inschatting is dat de 2<sup>de</sup> Daalsebuurt een meegroei buurt zou kunnen worden, mits de mogelijkheden aanwezig zijn om de hiervoor benodigde woningen te programmeren, de bijbehorende voorzieningen tijds te verzorgen en aanpassingen te maken aan de ruimtelijke omgeving voor kind vriendelijkheid en verkeersveiligheid. Zouden deze mogelijkheden er ruimtelijk niet zijn dan betekent dit dat de buurt zou moeten worden ingericht als doorstroombuurt voor Young Potentials. In dat geval zou de voorzieningen juist moeten worden geoptimaliseerd voor die doelgroep. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners hierover denken en op welke specifieke punten verbetering noodzakelijk wordt geacht.

Tabel 9: Buurt: Egelantierstraat, Mariendaalstraat			Dominante groep: Young Potentials		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	36,1	35,6	Eenpers.huishouden index	3,52	2,03
Inkomens index	0,16	0,39	Uitkerings index	55,4	54,4
<b>BUURTKENMERKEN</b>					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		-0,15	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		11,3
Buurtbetrokkenheid		0,21	Verblijftijd wonen (jaren)		8,8
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		-0,10	Waardering voorzieningen		0,74
			Behoefte aan voorzieningen		0,41
Verhouding koop/huur		0,68	Verhouding huis/appartement		2,33

**De Egelantierstraat e.o.** is een qua leeftijd gemiddelde buurt, met gemiddeld veel eenpersoonshuishoudens, met relatief lage inkomens en een gemiddeld aantal uitkeringen. Het is een buurt die een transformatie doorgaat en het domein is geworden van Young Potentials. Sociale cohesie en buurtbetrokkenheid zijn neutraal. De korte verblijftijd is hier debet aan en ook aan het grote verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie. Veel bewoners geven aan dat ze wel mee willen doen maar nog niet de kans hebben gekregen. Voorzieningen worden goed gewaardeerd. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is gemiddeld. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is laag. Horeca (eten en drinken), winkels voor niet-dagelijkse boodschappen en ontmoetingsplaatsen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling.

**Voorlopig advies:** Onze inschatting is dat de Egelantierstraat e.o. een meegroeibuurt zou kunnen worden. Het merendeel van de woningen in deze buurt zijn huurhuizen, die in de regel een wat langere verblijftijd hebben dan huurappartementen. Daarnaast moeten de mogelijkheden aanwezig zijn om de voor meegroei benodigde woningen - voor gezinnen met kinderen- te programmeren, de bijbehorende voorzieningen bijtijds te verzorgen en aanpassingen te maken aan de ruimtelijke omgeving voor kind vriendelijkheid en verkeersveiligheid. Zouden deze mogelijkheden er ruimtelijk niet zijn dan betekent dit dat de buurt moet worden ingericht als doorstroombuurt voor Young Potentials. Voorzieningen moeten dan worden geoptimaliseerd voor die doelgroep. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners hierover denken en op welke specifieke punten verbetering noodzakelijk wordt geacht.

Tabel 10: Buurt: Nijenoord, Hoogstraat e.o.			Dominante groep: Jonger laag midden		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	37,8	35,6	Eenpers.huishouden index	1,75	2,03
Inkomens index	0,19	0,39	Uitkerings index	97,6	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		1,69	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		1,7
Buurtbetrokkenheid		0,72	Verblijftijd wonen (jaren)		8,7
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		-0,43	Waardering voorzieningen		-0,16
			Behoefte aan voorzieningen		0,91
Verhouding koop/huur		0,44	Verhouding huis/appartement		0,82

**Nijenoord, Hoogstraat e.o** is een qua leeftijd wat oudere buurt, met een hoger dan gemiddeld aantal meerpersoonshuishoudens, met lage relatief erg lage inkomens en naar verhouding veel uitkeringen. Het is echter ook een buurt waar transformatie nog geen belangrijke rol lijkt te spelen en daardoor nog het domein is van de lage middenklasse. Dat deze buurt een echte "volksbuurt" is blijkt uit de hoge sociale cohesie, en de hoge buurtbetrokkenheid. De verblijftijd is met 8,7 jaar aan de korte kant maar het verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie is klein. De meeste bewoners die willen meedoen zijn dus al aangehaakt. Voorzieningen worden gemiddeld gewaardeerd. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is lager dan gemiddeld. Bereikbaarheid per fiets, parkeerruimte en veiligheid (inrichting van de openbare ruimte) zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is relatief laag. Horeca (eten en drinken) en winkels voor dagelijkse boodschappen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling.

**Voorlopig advies:** Nijenoord, Hoogstraat e.o lijkt een solide en goed functionerende volksbuurt. Het merendeel van de woningen is huurappartement. Voorlopig lijkt beleid wenselijk waarmee de buurt zijn karakter en identiteit kan behouden. Dit betekent enerzijds dat de woningbouwopgave wordt aangepast aan de behoeften van de buurt. De buurt wordt een meegroeibuurt voor de zittende bevolking waarbij natuurlijke vervanging zorgt voor verjonging. Verder betekent dit dat voorzieningen geoptimaliseerd zullen moeten worden voor de doelgroep en daarmee mee moeten groeien. Die is nu met bijna 38 jaar nog relatief jong maar zal op termijn verouderen en dan zijn bijpassende voorzieningen nodig. De behoefte hiervoor zal tijdig moeten worden vastgesteld. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid kunnen verder verbeterd worden. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over behoud van identiteit en geleidelijke transformatie denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht, en hoe dit vorm zou moeten krijgen.

Tabel 11: Buurt: Ondiep			Dominante groep: Jonger laag midden		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	37,2	35,6	Eenpers.huishouden index	2,08	2,03
Inkomens index	0,19	0,39	Uitkerings index	71,6	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		0,44	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		1,0
Buurtbetrokkenheid		0,72	Verblijftijd wonen (jaren)		8,8
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		-0,30	Waardering voorzieningen		0,91
			Behoefte aan voorzieningen		1,11
Verhouding koop/huur		0,41	Verhouding huis/appartement		1,63

**Ondiep** is een qua leeftijd wat oudere buurt, met een gemiddeld aantal meerpersoonshuishoudens, met lage relatief erg lage inkomens en naar verhouding veel uitkeringen. Het is echter ook een buurt waar transformatie recentelijk een rol is gaan spelen spelen maar ondanks dat is de buurt nog het domein van de lage middenklasse. De transformatie is het gevolg van recentelijk uitgevoerde stadsvernieuwing, waarbij de identiteit van de buurt voor een groot deel behouden is gebleven. Dat deze buurt een echte "volksbuurt" is blijkt uit de hoge sociale cohesie, en de hoge buurtbetrokkenheid. De verblijftijd is met 8,8 jaar aan de korte kant, dit is waarschijnlijk het gevolg van de grootschalige stadsvernieuwingsprojecten. Het verschil tussen actuele en potentiële sociale cohesie is klein. De meeste bewoners die willen meedoen zijn dus al aangehaakt. Voorzieningen worden hoog gewaardeerd. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is wat lager dan gemiddeld. Netheid is daarbij het belangrijkste aandachtspunt. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is naar verhouding laag, daarbij worden wel veel voorzieningen genoemd. Horeca (eten en drinken) en winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen en een speeltuin worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling.

**Voorlopig advies:** Ondiep lijkt een ondanks de ingrijpende stadsvernieuwing een solide en redelijk goed functionerende volksbuurt waarvan de identiteit behouden is gebleven. Het merendeel van de woningen bestaat uit huurhuizen, die goed passen bij de zittende inwoners. Beleid is dan ook wenselijk waarmee de buurt zijn karakter en identiteit voorlopig kan behouden. Dit betekent enerzijds dat de woningbouwopgave wordt aangepast aan de behoeften van de buurt. De buurt wordt een meegroeibuurt voor de zittende bevolking waarbij natuurlijke vervanging zorgt voor verjonging. Verder betekent dit dat voorzieningen geoptimaliseerd zullen moeten worden voor de doelgroep en daarmee mee moeten groeien. Die is nu met ruim 37 jaar nog relatief jong maar zal op termijn verouderen en dan zijn bijpassende voorzieningen nodig. De behoefte hiervoor zal tijdig moeten worden vastgesteld. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid kunnen verder verbeterd worden. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over behoud van identiteit en geleidelijke transformatie denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht, en hoe dit vorm zou moeten krijgen.

Tabel 12: Buurt: Julianapark e.o.			Dominante groep: Young Potentials		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	33,1	35,6	Eenpers.huishouden index	4,03	2,03
Inkomens index	0,18	0,39	Uitkerings index	51,6	54,4
<b>BUURTKENMERKEN</b>					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		0,07	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		26,8
Buurtbetrokkenheid		0,21	Verblijftijd wonen (jaren)		10,1
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		-0,62	Waardering voorzieningen		-0,16
			Behoeftte aan voorzieningen		-0,55
Verhouding koop/huur		1,02	Verhouding huis/appartement		0,82

**Julianapark e.o.** is een qua leeftijd jonge buurt, met gemiddeld veel eenpersoonshuishoudens, met relatief lage inkomens en een gemiddeld aantal uitkeringen. Het is een buurt die een transformatie doorgaat en het domein is geworden van Young Potentials. Sociale cohesie en buurtbetrokkenheid zijn ongeveer gemiddeld. De verblijftijd is voor een transformerende buurt met ruim 10 jaar nog redelijk lang. Er is wel een groot verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie. Veel bewoners geven aan dat ze wel mee willen doen maar nog niet de kans hebben gekregen. Voorzieningen worden gemiddeld gewaardeerd. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is echter laag. Speelertreintjes, parkeervoorzieningen en de verkeersveiligheid zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is hoog. Horeca (eten en drinken), een weekmarkt en winkels voor niet-dagelijkse boodschappen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling. Horeca wordt door meer dan 50% van de respondenten genoemd.

**Voorlopig advies:** Onze inschatting is dat **Julianapark e.o.** een meegroeibuurt zou kunnen worden. Nu al is de verdeling tussen koop en huur ongeveer gelijk, appartementen komen het meest voor. Daarnaast moeten de mogelijkheden aanwezig zijn om de voor meegroei benodigde (grotere) woningen - voor gezinnen met kinderen- te programmeren, de bijbehorende voorzieningen bijtijds te verzorgen en aanpassingen te maken aan de ruimtelijke omgeving voor kind vriendelijkheid en verkeersveiligheid. Zouden deze mogelijkheden er ruimtelijk niet zijn dan betekent dit dat de buurt moet worden ingericht als doorstroombuurt voor Young Potentials. Voorzieningen moeten dan worden geoptimaliseerd voor die doelgroep. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners hierover denken en op welke specifieke punten verbetering noodzakelijk wordt geacht.



Tabel 13: Buurt: Elinkwijk e.o.			Dominante groep: Young Potentials		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	34,8	35,6	Eenpers.huishouden index	3,18	2,03
Inkomens index	0,24	0,39	Uitkerings index	55,8	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		0,22	Vershil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		7,1
Buurtbetrokkenheid		1,95	Verblijftijd wonen (jaren)		10,1
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		1,16	Waardering voorzieningen		1,48
			Behoeftte aan voorzieningen		-0,28
Verhouding koop/huur		1,36	Verhouding huis/appartement		1,08

**Elinkwijk e.o.** is een qua leeftijd jonge buurt, met gemiddeld veel eenpersoonshuishoudens, met relatief lage inkomens en een gemiddeld aantal uitkeringen. Het is een buurt die een transformatie doorgaat en het domein aan het worden is van Young Potentials. Sociale cohesie is gemiddeld, buurtbetrokkenheid is zeer sterk. De verblijftijd is voor een transformerende buurt met ruim 10 jaar nog redelijk lang. Er is wel een verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie. Veel bewoners geven daarmee aan dat ze wel mee willen doen maar nog niet de kans hebben gekregen. Voorzieningen worden gemiddeld hoog gewaardeerd. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is hoog. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is hoog. Horeca (eten en drinken), een weekmarkt en winkels voor niet-dagelijkse boodschappen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling.

**Voorlopig advies:** Onze inschatting is dat Elinkwijk e.o. transformeert in een geleidelijk tempo waardoor tot op dit moment de leefbaarheid hoog blijft. We zien dat buurten verder weg van het centrum wat later worden getransformeerd. Daar waar de 2<sup>e</sup> Daalse buurt, Egelantierstraat en Julianapark wat verder gevorderd zijn in de transformatie, waardoor de gevolgen voor de leefbaarheid ook beter zichtbaar zijn, staat Elinkwijk pas aan het begin hiervan en zijn sociale cohesie en buurtbetrokkenheid nog redelijk op orde. Elinkwijk e.o zou een meegroeibuurt zou kunnen worden. Het merendeel van de woningen zijn koophuizen. Daarnaast moeten de mogelijkheden aanwezig zijn om de voor meegroei benodigde (grotere) woningen - voor gezinnen met kinderen- te programmeren, de bijbehorende voorzieningen bijtijds te verzorgen en aanpassingen te maken aan de ruimtelijke omgeving voor kind vriendelijkheid en verkeersveiligheid. Zouden deze mogelijkheden er ruimtelijk niet zijn dan betekent dit dat de buurt moet worden ingericht als doorstroombuurt voor Young Potentials. Voorzieningen moeten dan worden geoptimaliseerd voor die doelgroep. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners hierover denken en op welke specifieke punten verbetering noodzakelijk wordt geacht.

Tabel 14: Buurt: Prins Bernardplein e.o.			Dominante groep: Jonger laag midden		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	37,7	35,6	Eenpers.huishouden index	1,97	2,03
Inkomens index	0,20	0,39	Uitkerings index	87,1	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		-0,52	Vershil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		26,8
Buurtbetrokkenheid		0,82	Verblijftijd wonen (jaren)		10,8
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		0,61	Waardering voorzieningen		-0,41
			Behoeftte aan voorzieningen		-0,09
Verhouding koop/huur		0,68	Verhouding huis/appartement		1,17

**Prins Bernardplein e.o** is een qua leeftijd wat oudere buurt, met een ongeveer gemiddeld aantal meerpersoonshuishoudens, met relatief lage inkomens en naar verhouding veel uitkeringen. Het is echter ook een buurt waar transformatie geen belangrijke rol lijkt te spelen maar en die het domein is van Jonge lagere middenklasse. Deze buurt is geen echte "volksbuurt, dit blijkt uit de lage sociale cohesie en het grote verschil tussen potentiële en actuele sociale cohesie. Er zijn dus een groot aantal bewoners die wel mee willen doen, maar nog niet zijn aangehaakt. De verblijftijd is met 10,8 jaar niet kort, de buurtbetrokkenheid is veel hoger dan gemiddeld. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is hoger dan gemiddeld. speelterreintjes en parkeerruimte zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. Voorzieningen worden wat lager dan gemiddeld gewaardeerd. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is gemiddeld. Horeca (eten en drinken) en winkels voor niet-dagelijkse boodschappen, weekmarkt en ontmoetingsplaatsen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling.

**Voorlopig advies:** Prins Bernardplein e.o lijkt op het eerste oog een solide en goed functionerende volksbuurt. Maar de sociale cohesie is laag voor een volksbuurt en het verschil tussen actuele en potentiële sociale cohesie is erg hoog, ongewoon voor een stabiele buurt. Beleid wenselijk waarmee de buurt zijn karakter en identiteit voorlopig kan behouden, door meer mensen aan te haken bij de buurt. De woningbouwopgave moet worden aangepast aan de behoeften van de buurt. De buurt wordt een meegroeibuurt met de zittende bevolking waarbij natuurlijke vervanging zorgt voor verjonging. Verder betekent dit dat voorzieningen geoptimaliseerd zullen moeten worden voor de doelgroep en daarmee mee moeten groeien. Die is nu met bijna 38 jaar nog relatief jong maar zal op termijn verouderen en dan zijn bijpassende voorzieningen nodig. De behoefte hiervoor zal tijdig moeten worden vastgesteld. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid kunnen verder verbeterd worden. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over behoud van identiteit en geleidelijke transformatie denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht, en hoe dit vorm zou moeten krijgen. Verder willen we meer inzicht krijgen waarom zo veel mensen wel mee willen doen, maar daartoe nog niet de kans hebben gekregen. Mogelijk is dit de reden dat er een relatief grote behoefte is aan ontmoetingsplaatsen.

Tabel 15: Buurt: Geuzenwijk			Dominante groep: Jonger laag midden		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	36,2	35,6	Eenpers.huishouden index	2,01	2,03
Inkomens index	0,17	0,39	Uitkerings index	95,1	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)	-0,29		Vershil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		3,1
Buurtbetrokkenheid	0,21		Verblijftijd wonen (jaren)		7,2
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid	-0,48		Waardering voorzieningen		-1,23
			Behoeftte aan voorzieningen		-0,70
Verhouding koop/huur	0,41		Verhouding huis/appartement		1,04

**Geuzenwijk** is een qua leeftijd een gemiddelde buurt, met een ongeveer gemiddeld aantal meerpersoonshuishoudens, met relatief erg lage inkomens en naar verhouding heel veel uitkeringen. Armoede speelt een belangrijke rol in deze buurt. Transformatie speelt geen belangrijke rol in deze buurt die het domein is van jonge lagere middenklasse. Deze buurt is niet gewild, het is geen echte "volksbuurt, dit blijkt uit de lage sociale cohesie en de gemiddelde buurtbetrokkenheid. Het verschil tussen de actuele en potentiele sociale cohesie is laag dus die bewoners die mee willen doen zijn ook grotendeels aangehaakt. De verblijftijd is met 7,2 jaar kort, mensen die weg kunnen gaan ook weg. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is lager dan gemiddeld. Netheid en bereikbaarheid per openbaar vervoer zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. Voorzieningen zeer laag gewaardeerd. De behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is dan ook hoog. Horeca (eten en drinken) en een weekmarkt worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling. Horeca wordt daarbij door meer dan 50% van de respondenten genoemd.

**Voorlopig advies:** Geuzenwijk biedt onderkomen aan de minder gefortuneerden in Utrecht. Daarnaast speelt het een belangrijke rol bij de opvang van mensen die snel woonruimte nodig hebben. Ondanks dat het met een goede begeleiding de potentie kan hebben voor een solide en goed functionerende volksbuurt, is het dat niet. De samenhang ontbreekt en armoedeproblematiek lijkt groot. Beleid is wenselijk waarmee de buurt karakter en identiteit kan verkrijgen, door meer mensen aan te haken bij de buurt. De buurt zal een doorstroombuurt blijven, maar het streven zou moeten zijn om de verblijftijd te verlengen, waardoor sociale cohesie en buurtbetrokkenheid kunnen verbeteren. Er zijn voorzieningen nodig die passen bij de aard van deze doelgroep, mensen met een laag inkomen vaak onder de armoedegrens. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid moeten verder verbeterd worden om de leefbaarheid te verbeteren en de doorlooptijd te verlengen. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over versterking van identiteit denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht, en hoe dit vorm zou moeten krijgen. Verder willen we meer inzicht krijgen hoe we meer mensen mee kunnen laten doen.

Tabel 16: Buurt: Schaakbuurt			Dominante groep: Jonger laag midden		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	36,4	35,6	Eenpers.huishouden index	1,57	2,03
Inkomens index	0,28	0,39	Uitkerings index	82,2	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		0,29	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		4,3
Buurtbetrokkenheid		0,31	Verblijftijd wonen (jaren)		10,4
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		1,77	Waardering voorzieningen		1,23
			Behoeftte aan voorzieningen		1,14
Verhouding koop/huur		0,75	Verhouding huis/appartement		0,59

**Schaakbuurt** is een qua leeftijd een gemiddelde buurt, met gemiddeld veel meerpersoonshuishoudens, met relatief erg lage inkomens en naar verhouding heel veel uitkeringen. Armoede speelt een belangrijke rol in deze buurt. Transformatie speelt geen belangrijke rol in deze buurt die het domein is van jonge lagere middenklasse. Op alle punten scoort de buurt goed. Sociale cohesie en buurtbetrokkenheid zijn hoger dan gemiddeld. Het verschil tussen actuele en potentiele sociale cohesie is klein. De waardering van de voorzieningen is hoog, de behoefte aan voorzieningen beperkt. Horeca (eten en drinken) en een weekmarkt worden door meer dan 25% van de respondenten genoemd. De omgeving, bereikbaarheid en veiligheid worden hoog gewaardeerd.

**Voorlopig advies:** Schaakbuurt e.o. is een solide en goed functionerende volksbuurt. Daarom is beleid wenselijk waarmee de buurt zijn karakter en identiteit kan behouden. Dit betekent enerzijds dat de woningbouwopgave wordt aangepast aan de behoeften van de buurt. De buurt wordt een meegroeibuurt met de zittende bevolking waarbij natuurlijke vervanging zorgt voor verjonging. Verder betekent dit dat voorzieningen geoptimaliseerd zullen moeten worden voor de doelgroep en daarmee mee moeten groeien. Die is nu met bijna 36,4 jaar nog relatief jong maar zal op termijn verouderen en dan zijn bijpassende voorzieningen nodig. De behoefte hiervoor zal tijdig moeten worden vastgesteld. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid kunnen nog verbeterd worden. Ondanks dat de buurt hoog scoort op onderdelen zijn er nog diverse punten van ergernis. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over behoud van identiteit en geleidelijke transformatie denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht, en hoe dit vorm zou moeten krijgen.

Tabel 17: Buurt: Queekhovenplein e.o.			Dominante groep: Young Potentials		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	29,2	35,6	Eenpers.huishouden index	2,35	2,03
Inkomens index	0,07	0,39	Uitkerings index	100,9	54,4
<b>BUURTKENMERKEN</b>					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		0,00	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		0,0
Buurtbetrokkenheid		-1,85	Verblijftijd wonen (jaren)		NB
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid		1,25	Waardering voorzieningen		0,49
			Behoefte aan voorzieningen		-2,19
Verhouding koop/huur		0,18	Verhouding huis/appartement		0,23

**Queekhovenplein e.o.** is een qua leeftijd zeer jonge buurt, met iets meer dan gemiddeld aantal meerpersoonshuishoudens, met relatief erg lage inkomens en naar verhouding heel veel uitkeringen. Armoede speelt een belangrijke rol in deze buurt. Transformatie speelt geen belangrijke rol in deze buurt die ingedeeld is bij de Young Potentials, maar waarschijnlijk daar niet thuis hoort. Deze buurt is niet gewild, het is geen echte "volksbuurt", de sociale cohesie is gemiddeld maar de buurtbetrokkenheid is zeer laag. Het verschil tussen de actuele en potentiele sociale cohesie is klein dus die bewoners die mee willen doen zijn ook grotendeels aangehaakt. De verblijftijd kan met de beschikbare gegevens niet worden bepaald. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid is goed. Netheid en bereikbaarheid per openbaar vervoer en bereikbaarheid per fiets zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten. Voorzieningen worden goed gewaardeerd maar ook de behoefte aan (aanvullende) voorzieningen is erg hoog. Horeca (eten en drinken), een weekmarkt en winkels voor niet-dagelijkse boodschappen worden door meer dan 25% van de bewoners genoemd als benodigde aanvulling. Horeca wordt daarbij door meer dan 60% van de respondenten genoemd.

**Voorlopig advies:** Queekhovenplein e.o biedt samen met Geuzenwijk onderkomen aan de minder gefortuneerden in Utrecht (noordwest). Daar waar Geuzewijk vooral autochtonen huisvest, heeft Queekhovenplein veel inwoners met een migratieachtergrond. De woningsamenstelling is afwijkend van de andere buurten in Noordwest, woningen zijn hier hoofdzakelijk huurappartementen. De buurt speelt een belangrijke rol bij de opvang van mensen die snel woonruimte nodig hebben. Met een goede ondersteuning kan Queekhovenplein een solide en goed functionerende volksbuurt worden, wat het blijkens de sociale cohesie al ten dele al is. De armoedeproblematiek lijkt groot. Vooralsnog is beleid wenselijk waarmee de buurt karakter en identiteit kan verkrijgen, waarbij meer mensen aan te haken bij de buurt. De buurt zal een doorstroombuurt blijven, maar het streven zou moeten zijn om de verblijftijd te verlengen, waardoor in het bijzonder de buurtbetrokkenheid zou kunnen worden verbeterd. Er zijn voorzieningen nodig die passen bij de aard van deze doelgroep, mensen met een laag inkomen vaak onder de armoedegrens. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid moeten verder verbeterd worden om de leefbaarheid te verbeteren en de doorlooptijd te verlengen. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over versterking van identiteit denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht, en hoe dit vorm zou moeten krijgen. Verder willen we meer inzicht krijgen hoe we meer mensen mee kunnen laten doen en de buurtbetrokkenheid kunnen versterken.

Tabel 18: Buurt: Zuilen noord			Dominante groep: Jonger laag midden		
	Buurt	Utrecht		Buurt	Utrecht
Gemiddelde leeftijd	37,9	35,6	Eenpers.huishouden index	1,35	2,03
Inkomens index	0,38	0,39	Uitkerings index	65,6	54,4
BUURTKENMERKEN					
Sociale cohesie (uit buurtcontact)		-1,84	Verschil tussen actuele/potentiele sociale cohesie (%)		14,3
Buurtbetrokkenheid		-0,62	Verblijftijd wonen (jaren)		11,6
Beoordeling omgeving bereikbaarheid en veiligheid	0,32		Waardering voorzieningen		-1,23
			Behoefte aan voorzieningen		-0,65
Verhouding koop/huur		0,94	Verhouding huis/appartement		1,17

**Zuilen noord** is een qua leeftijd wat oudere buurt, met gemiddeld veel meerpersoonshuishoudens, met gemiddelde inkomens en naar verhouding wat meer uitkeringen. Transformatie speelt geen belangrijke rol in deze buurt die het domein is van jonge lagere middenklasse. Sociale cohesie is laag, waardering van de buurteigenschappen is lager dan gemiddeld. Het verschil tussen actuele en potentiële sociale cohesie is groot. Ondanks de lange verblijftijd is niet iedereen aangehaakt. De waardering van de voorzieningen is laag, de behoefte aan voorzieningen daarom ook hoog. Horeca (eten en drinken), een weekmarkt en winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen worden door meer dan 25% van de respondenten genoemd. Horeca wordt door meer dan 50% van de respondenten genoemd. De omgeving, bereikbaarheid en veiligheid worden hoger dan gemiddeld gewaardeerd. Bereikbaarheid per openbaar vervoer en bereikbaarheid per fiets zijn daarbij de belangrijkste aandachtspunten.

**Voorlopig advies:** Zuilen noord lijkt in potentie een solide en redelijk functionerende buurt, waar mensen minder met elkaar betrokken zijn. Beleid wenselijk waarmee de buurt zijn karakter en identiteit kan behouden. Dit betekent enerzijds dat de woningbouwopgave wordt aangepast aan de behoeften van de buurt. De buurt wordt een meegroeibuurt met de zittende bevolking waarbij natuurlijke vervanging zorgt voor verjonging. Verder betekent dit dat voorzieningen geoptimaliseerd zullen moeten worden voor de doelgroep en daarmee mee moeten groeien. Die is nu met bijna 37,9 jaar nog relatief jong maar zal op termijn verouderen en dan zijn bijpassende voorzieningen nodig. De behoefte hiervoor zal tijdig moeten worden vastgesteld. De sociale cohesie kan verder geoptimaliseerd worden. Veel mensen die mee willen doen, hebben die gelegenheid niet. Buurtbetrokkenheid kan beter. Beoordeling van omgeving, bereikbaarheid en veiligheid kunnen nog verbeterd worden. Ondanks dat de buurt redelijk scoort op onderdelen zijn er nog diverse punten van ergernis. Als wijkraad gaan we in overleg met buurtbewoners nog verder ophalen hoe inwoners over behoud van identiteit en geleidelijke transformatie denken en op welke specifieke punten verbetering van voorzieningen en omgeving noodzakelijk wordt geacht, en hoe dit gestalte zou moeten krijgen.

## 5 In samenvatting

Op basis van beoordeling per buurt komt de Wijkraad ten aanzien van de verschillende buurten tot de volgende conclusie:

1. Buurten die hun huidige identiteit zouden moeten behouden, waarbij het beleid moet zijn afgestemd op behoud en versterking van de huidige identiteit:
  - Pijlsweerd-noord
  - Nijenoord Hoogstraat
  - Ondiep
  - Schaakbuurt
  - Zuilen noord
  
2. Buurten die aan het transformeren zijn. Voor deze buurten moet nader onderzoek uitwijzen welke ontwikkeling ze kunnen doormaken en wat de wensen van de bewoners zijn ten aanzien van de ontwikkelingsrichting. Dus of het beleid moet worden gericht op een transformatie naar doorstroombuurt of op een transformatie naar meegroeibuurt:
  - 2<sup>de</sup> Daalse buurt
  - Egelantierstraat, Mariendaalstraat e.o.
  - Julianapark
  - Elinkwijk
  - Prins Bernardplein
  
3. Buurten die reeds getransformeerd zijn naar een doorstroombuurt, waarbij het beleid zal moeten worden afgestemd op de hoge verhuisgraad en de daarmee samenhangende risico's voor de daarbij specifiek aan de orde zijnde bevolkingsgroepen:
  - Pijlsweerd-zuid (voor Young Potentials)
  - Geuzenwijk (voor precariaat en lage middenklasse)
  - Queekhovenplein (voor precariaat en lage middenklasse)

## 6. Beleidsinstrumenten

De belangrijkste uitvoeringsinstrumenten om invloed uit te oefenen op de transformatieprocessen in een buurt zijn:

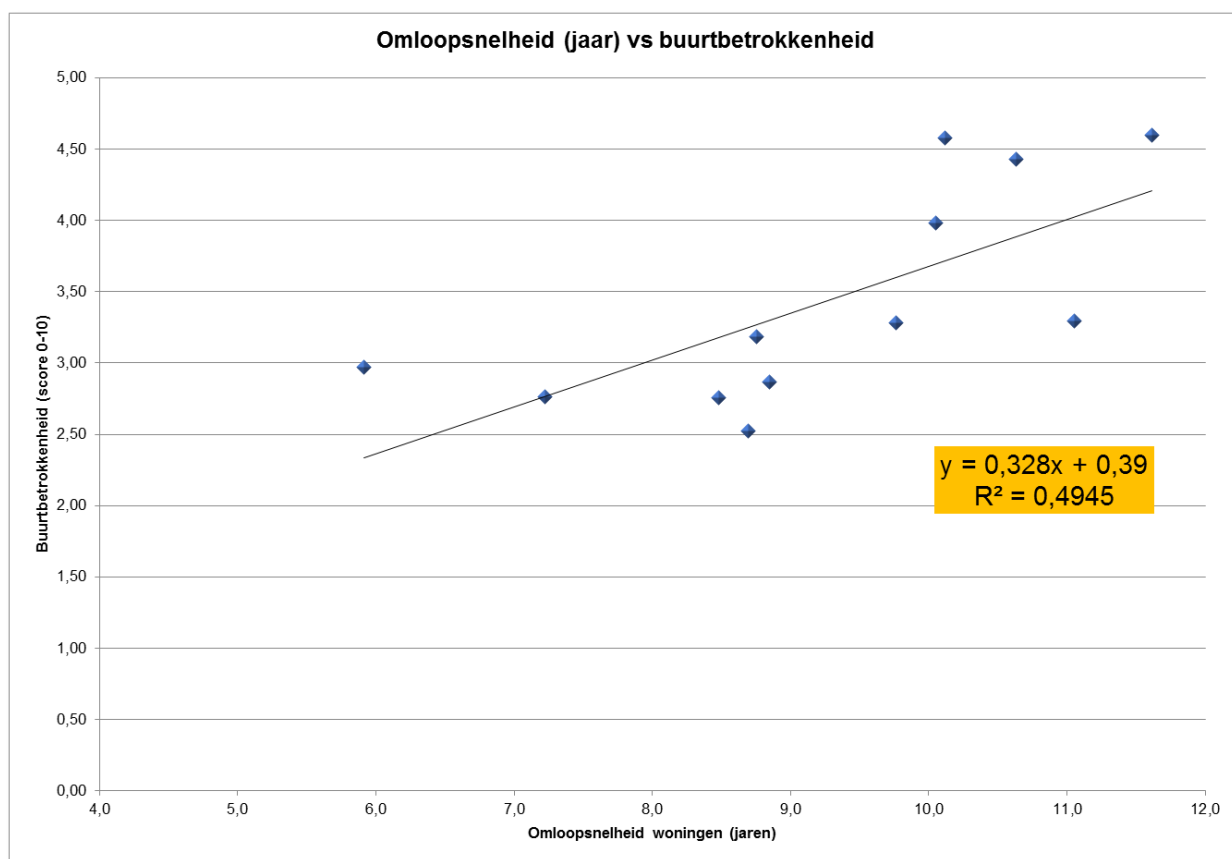
- Ingrepen in de woningvoorraad.  
Dit kan zijn in de vorm van nieuwbouw op vrijkomende locaties, vernieuwbouw van bestaande woningen, sloop en vervangende nieuwbouw, maar ook de verkoop van huurwoningen, woningsplitsing, uitpanden van woonruimtes, kamerverhuur e.d.  
Deze ingrepen kunnen een buurt meer of minder aantrekkelijk maken voor bepaalde groepen bewoners en daarmee de sociaaleconomische karakteristiek van de buurt veranderen.
- Ingrepen in de voorzieningen.  
Sturing op voorzieningen kan maar in zeer beperkte mate op het gericht realiseren of in stand houden van voorzieningen (alleen daar waar de overheid invloed heeft op de exploitatie). Ingrepen in de voorzieningen zullen vooral faciliterend en conditionerend moeten zijn (toestaan van gewenste voorzieningen, belemmeren van ongewenste voorzieningen).
- Ingrepen in de openbare ruimte.  
De openbare ruimte is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. Zij kan besluiten nemen over het gebruik van de openbare ruimte (bijvoorbeeld wel of geen terrassen). Ze is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte (straten, pleinen, fietspaden, parkjes, bomen, straatmeubilair, materiaalgebruik). En ze is de formele verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

De Wijkraad is van mening dat elke buurt vraagt om een gerichte inzet van deze instrumenten om het gewenste buurtperspectief dichterbij te brengen en de leefbaarheid van alle buurten in Noordwest te verbeteren. De keuzen daarbij moeten in goed overleg tussen buurt en overheid worden gemaakt. Deze keuzes zijn daarbij niet het "privilege" van de gemeentelijke overheid of de toevallige eigenaar van vastgoed of ontwikkellocaties. De keuzes moeten in dienst staan van de doelstellingen genoemd in de inleiding, met als doel om buurten beter te laten functioneren.



## 7 Meten en monitoren

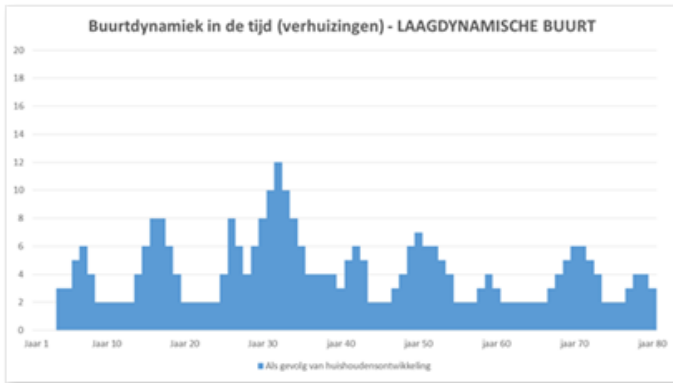
Bij het implementeren van beleid hoort ook het meten en monitoren van het resultaat. De meest gedetailleerde feedback over hoe de ontwikkelingen gaan krijgt men door periodieke herhaling van deze buurtonderzoeken. Daarnaast blijkt uit dit onderzoek dat er een duidelijke relatie is tussen de verblijftijd in woningen enerzijds en buurtbetrokkenheid en sociale cohesie anderzijds. Het effect van maatregelen kan dus simpel en snel gemeenten worden voor koopwoningen maar met medewerking van de woningcorporaties ook voor de sociale huursector. Dit onderzoek kan sowieso worden uitgevoerd door de wijkraad voor zover het de koopsector betreft om te kijken hoe het gesteld is met de leefbaarheid van de 13 buurten van noordwest.



## Bijlage 1: Buurtdynamiek

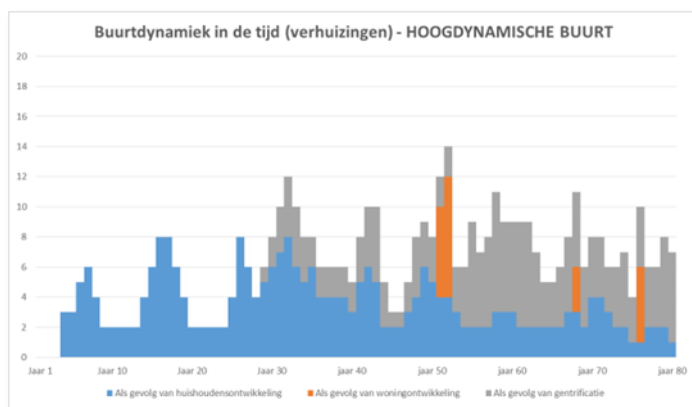
De ontwikkelingsdynamiek van een buurt in de tijd kan verschillende vormen aannemen. In grote lijnen onderscheiden wij daarbij drie hoofdontwikkelingen: laag dynamische ontwikkeling, midden dynamische ontwikkeling, hoog dynamische ontwikkeling.

### Laag dynamische buurt



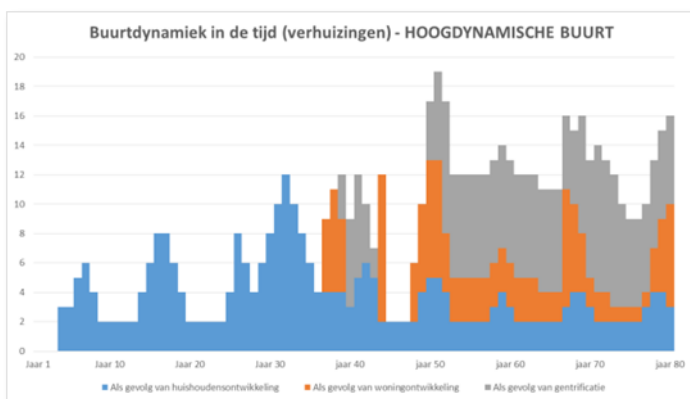
Dit is een buurt waar in de loop van de tijd de eerste bewonersgeneratie verhuist, met een piek na ca 30 jaar, waarbij de vrijkomende woningen worden betrokken door huishoudens die sociaal, economisch en cultureel overeenkomsten hebben met de zittende bewoners. De buurt verjongt met enige regelmaat, maar verandert typologisch nauwelijks in de tijd.

### Midden dynamische buurt



Als de vrijkomende woningen deels worden betrokken door huishoudens met een van de zittende bewoners afwijkend sociaal, economisch en/of cultureel profiel zal de buurt typologisch in de loop van de tijd veranderen en kan daardoor van karakter verschuiven. Deze verandering kan als positief maar ook als negatief ervaren worden. En zittende bewoners kunnen daarbij een andere beleving hebben dan de vestigers. Incidentele (ver)nieuwbouw kan daar ook van invloed op zijn.

### Hoog dynamische buurt



Bij een hoog dynamische buurt wordt de verandering van de aard van de huishoudens versterkt door ontwikkelingen in de woningvoorraad. Sloop en vervangende nieuwbouw kan leiden tot een ander type bewoners. Maar ook de verkoop van sociale huurwoningen speelt een grote rol, omdat bij de volgende verkoopstap andere financieel concurrerende groepen de oorspronkelijke doelgroep verdringen. De oorspronkelijke buurtvoorzieningen transformeren

mee naar de behoefte van de nieuwe bewoners. Met gentrificatie van de buurt tot gevolg.