

# Stadsmonitor

## -thema Wijkontwikkeling-

---

### Modules

Samenvatting	1
Ontwikkelingen in de wijken	2

Datum: februari 2016

Gemeente Nijmegen  
Onderzoek en Statistiek  
contactpersoon: Klaas Pruijsen  
tel.: (024) 329 96 49/ (024) 329 98 89 (O&S)  
e-mailadres: [onderzoek.statistiek@nijmegen.nl](mailto:onderzoek.statistiek@nijmegen.nl)

[www.nijmegen.nl](http://www.nijmegen.nl) (onderdeel gemeente > onderzoek en cijfers)

## Samenvatting

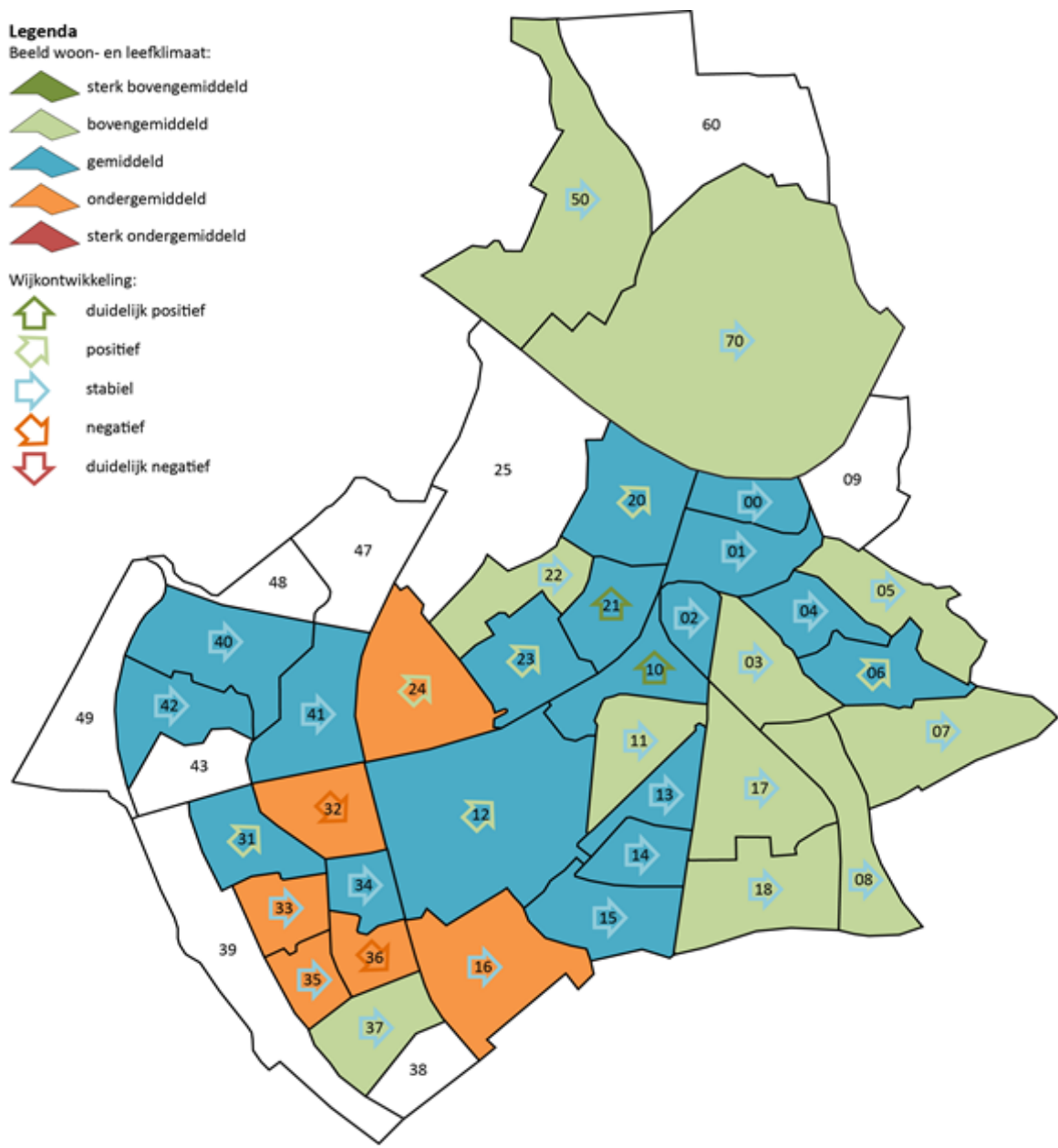
Nijmegen kent een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij er in bepaalde wijken concentraties van lage en hoge inkomens voorkomen. We zien vooral positieve wijkontwikkelingen, hoewel er zo'n dertig grotere en kleinere gebieden zijn met leefbaarheidsrisico's. Nijmegen-West is duidelijk in opkomst, Nijmegen-Noord krijgt steeds meer betekenis voor de stad. Leefbaarheidsrisico's zijn er door concentraties van kansarme groepen, door zwakke instroom in huurcomplexen en door woningsplitsing en verkamering in bepaalde gebieden.

## Ontwikkelingen in de wijken

### Nijmegen aantrekkelijk woon- en leefklimaat

Er zijn weliswaar gebiedsverschillen, maar ook in de zwakkere Nijmeegse wijken is het woon- en leefklimaat op een heel behoorlijk niveau. Zo karakteriseert leefbaarometer.nl de leefbaarheid in de meeste woongebieden binnen onze stad als goed tot uitstekend.

Naast de fysieke woonomgeving zijn het vooral het sociaal klimaat en de sociaal maatschappelijke positie van mensen die verschillen geven binnen onze stad. Dat leert ons zo'n dertig jaar wijkmonitoring. Nijmegen-Noord, Midden en Oost vormen mede daardoor de hogere segmenten van de woningmarkt. Hier ontstaan bijvoorbeeld 'als vanzelf' allerlei bewonersinitiatieven. De vier Dukenburgse wijken Aldenhof, Malvert, Meijhorst en Zwanenveld bieden relatief gezien een minder gunstig woon- en leefmilieu, tezamen met de 60'er jaren wijken Hatert en Neerbosch-Oost.



- Legenda**
- Beeld woon- en leefklimaat:
- ▲ sterk bovengemiddeld
  - ▲ bovengemiddeld
  - ▲ gemiddeld
  - ▲ ondergemiddeld
  - ▲ sterk ondergemiddeld
- Wijkontwikkeling:
- ↑ duidelijk positief
  - ↑ positief
  - stabiel
  - ↓ negatief
  - ↓ duidelijk negatief

Nijmegen-Centrum		Nijmegen-Oost		Nijmegen-Midden		Lindenholt		Dukenburg	
00	Benedenstad	02	Bottendaal	10	Nije Veld	40	't Acker	31	Tolhuis
01	Stadscentrum	03	Galgenveld	11	Hazenkamp	41	De Kamp	32	Zwanenveld
		04	Altrade	12	Goffert	42	't Broek	33	Meijhorst
		05	Hunnerberg	13	St. Anna	43	Kerkenbos	34	Lankforst
		06	Hengstdal	17	Heijendaal	47	Westkanaaldijk	35	Aldenhof
		07	Kwakkenberg			48	Neerbosch-West	36	Malvert
		08	Groenewoud			49	Bijsterhuizen	37	Weezenhof
		09	Ooyse Schependom					38	Vogelzang
								39	Staddijk
Nijmegen-Oud-West		Nijmegen-Zuid		Nijmegen-Nieuw-West		Nijmegen-Noord			
20	Biezen	14	Hatertse Hei	22	Hees	50	Oosterhout		
21	Wolfskuil	15	Grootstal	23	Heseveld	60	Ressen		
		16	Hatert	24	Neerbosch-Oost	70	Lent		
		18	Brakkenstein	25	Haven- en industrieterrein				

Figuur 1: Woon- en leefklimaat en de ontwikkeling ervan in Nijmeegse wijken; de Nijmeegse Wijkmonitor 2016

Overigens is een gedifferentieerde stad met verschillende typen woonmilieus waardevol, zodat huishoudens in elke fase van hun leven iets te kiezen hebben. Menging van woningcategorieën en bevolkingsgroepen voorkomt sterke concentraties en accumulatie van problemen (...), maar lost de onderliggende problematiek in achterstandswijken niet op<sup>1</sup>. In 2015 toont Leefbaarometer twaalf Nijmeegse wijken waar in totaal zo'n dertig grotere en kleinere risicogebieden voorkomen. Het aantal deelgebieden met leefbaarheidsrisico's is na 2011 afgenomen. In stadsdeel Dukenburg zijn momenteel zo'n negentien deelgebieden aanwezig waar volgens Leefbaarometer de leefbaarheid zwak of onvoldoende kan zijn.

## **Segregatie vooral van hoge inkomens**

Elke Nijmeegse wijk heeft een identiteit en betekenis voor de stad, met eigen kansen en opgaven. In Nederlandse steden zien we vooral segregatie rond herkomstgroepen en (hogere) inkomens. Ook in Nijmegen is dit herkenbaar. Nijmegen behoort tot de steden met duidelijke ruimtelijke verschillen, zonder dat er sprake is van volledige isolatie van deelgroepen<sup>2</sup>. De ruimtelijke afzondering van groepen in de samenleving is ten eerste zichtbaar in de hoogste woningmarktclassen. Ofwel, de hoge inkomens zijn meer in specifieke buurten te vinden dan de lage inkomens. Dit speelt volgens een recente studie ook in Nijmegen(\*). Maar, onze stad kent ook duidelijke concentratie van lage inkomens binnen de sociale huurvoorraad. Risico daarvan (van te scherpe scheidslijnen) is ruimtelijke clustering van kwetsbaarheid of leefbaarheidsproblemen in kleinere deelgebieden. Tussen segregatiefactoren als woningeigendom, leeftijdsverdeling en sociaal-economische problematiek valt bijvoorbeeld de herkomst van inwoners op. Concentratie van herkomstgroepen in buurten in de grote steden gaat samen met concentraties van uitkeringsafhankelijkheid en problematiek rond leefbaarheid en veiligheid(\*). Daar zijn ook Nijmeegse voorbeelden van bekend.

## **Positieve wijkontwikkelingen overheersen**

Landelijk gezien verbeterden herstructureringswijken, de vooroorlogse etagebouw en historische kernen zich op leefbaarheid en veiligheid. Een aantal specifieke gebieden met leefbaarheidsproblemen is daar bij achtergebleven. Dat zijn in vooral de portiekwijken en de flatwijken uit de jaren 60 t/m 80 van de vorige eeuw. Vooral deze wijken nemen nu, samen met de vooroorlogse etagewijken waar de leefbaarheid nog steeds niet optimaal is, een afwijkender positie dan in eerdere jaren.

Het afgelopen decennium zijn bestaande verschillen binnen het Nijmeegse woon- en leefklimaat conform dit landelijke beeld kleiner geworden. Uiteenlopende posities op de woningmarkt blijven (uiteraard) bestaan, maar in de wijkmonitoring zien we al langer positieve trends in veel aandachtsgebieden en wijken uit de lagere segmenten. Ook de laatste twee jaren geven een positieve balans: in 8 wijken spelen na 2013 vooral positieve ontwikkelingen, 25 wijken zijn stabiel gebleven en in 2 wijken zijn enigszins achteruitgegaan. We zien geen wijken met duidelijke achteruitgang in het woon- en leefmilieu.

Al eerder kregen de wijken Biezen en Lankforst niet langer een afwijkend totaaloordeel in de Nijmeegse Wijkmonitor. Nu is ook het oordeel over het woon- en leefklimaat in Nije Veld, Wolfskuil en Tolhuis verbeterd. En daarnaast vertonen ook Goffert, Hengstdal, Heseveld, Neerbosch-Oost en opnieuw Biezen positieve ontwikkelingen.

---

<sup>1</sup> Lessen over buurtontwikkeling en buurtverval, Platform 31, 2015

<sup>2</sup> Ontwikkeling van ruimtelijke verschillen in Nederland, In Fact, RIGO Research en Advies en Verwey Jonker Instituut, (iof Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) – 2015

	duidelijk negatief	negatief	Wijkontwikkelingen stabiel			positief	duidelijk positief	
Sterk bovengemiddeld								
Bovengemiddeld			Brakkenstein	Hees	Lent			
			Galgenveld	Heijendaal	Oosterhout			
			Groenewoud	Hunnerberg	Weezenhof			
			Hazenkamp	Kwakkenberg				
Woon- en leefklimaat gemiddeld			Altrade	Grootstal	St. Anna	Biezen	Tolhuis	Nije Veld
			Benedenstad	Hatertse Hei	't Acker	Goffert		Wolfskuil
			Bottendaal	Lankforst	't Broek	Hengstdal		
			De Kamp	Stadscentrum		Heseveld		
Ondergemiddeld	Malvert		Aldenhof	Meijhorst		Neerbosch-Oost		
	Zwanenveld		Hatert					
Sterk ondergemiddeld								

Leeswijzer: negatieve tot positieve ontwikkeling op de horizontale as; sterk bovengemiddeld tot sterk ondergemiddeld op de verticale as.

Figuur 2: Woon- en leefklimaat in Nijmeegse wijken: score totaalbeeld en ontwikkeling in de Nijmeegse Wijkenmonitor 2016.

Een verbetering van de leefbaarheid over de gehele linie in combinatie met een geconcentreerde restproblematiek in bepaalde wijken kan risico's geven. Zeker als we daar een concentratie van specifieke bevolkingsgroepen zien, die samengaat met een afnemend perspectief op sociale stijging. Dan raken de leefbaarheidsproblemen meer 'geïsoleerd' in bepaalde wijken en daarbinnen soms in specifieke buurten. Nijmegen behoort tot de steden waar leefbaarheidsproblemen zijn afgenomen in de periode 1998-2012<sup>3</sup>. Daardoor vallen de achterblijvende wijken natuurlijk meer op.

In dat verband is het hoopgevend dat bewoners en wijkprofessionals in de wijk Neerbosch-Oost vooral op vooruitgang wijzen. Leefbaarometer bevestigt dit, en toont hier een positieve ontwikkeling tussen 2008 en 2014. In Zwanenveld en Malvert geven veel bewoners achteruitgang aan, waarbij in Malvert ook de

<sup>3</sup> Ontwikkeling van ruimtelijke verschillen in Nederland, In Fact, RIGO Research en Advies en Verwey Jonker Instituut, (in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) – 2015

vastgoedwaarde zich ongunstig ontwikkelde. Aldenhof, Meijhorst en Hatert blijven stabiel. Voor al deze zwakkere wijken geldt dat leefbaarheidsrisico's vooral in bepaalde deelgebieden voorkomen. Dé vraag voor de toekomst is hoe Dukenburg en de jaren 60'-wijken Hatert en Neerbosch-Oost zich in dit speelveld zullen ontwikkelen. Dreigt een verdere verschraling? Hatert bijvoorbeeld vertoont ondanks de voortdurende instroom van kwetsbare groepen stabiliteit, maar is behoorlijk gefragmenteerd.

## Nijmegen-West in opkomst

Bijzonder is dat de ruimtelijke verdeling van sterkere en zwakkere wijken nu echt lijkt te veranderen. Het bekende beeld is dat het oostelijk en noordelijk deel van Nijmegen bovengemiddeld scoren op allerlei wijkindicatoren. En dat vooral in de west- en zuidwestflank de lagere stedelijke woningmarktsegmenten met ongunstiger profielen zijn te vinden.



Ontwikkeling Koningsdaal in Nijmegen-West, bron: [www.koningsdaal.nl](http://www.koningsdaal.nl)

Met als aanjagers herstructurering en stedelijke vernieuwing is echter (vooral) Nijmegen-West volop in opkomst. De verbetering van het woon- en leefklimaat in Nijmegen-West hangt samen met de herstructurering van de woningvoorraad, waarbij door instroom van nieuwe groepen bewoners een harmonisatie van kansrijk en kansarm aan het optreden is. Er is geïnvesteerd in openbare ruimte, groenvoorzieningen en sociale infrastructuur (denk aan de voorzieningen in De Biezantijn). Daarnaast speelt een verbeterde relatie met de rivier een rol, waarbij de Waaloever weer echt bij de woonomgeving gaat horen. En ook de nabijheid van station en stadscentrum, 'place making' rond oude industriële gebouwen (waardoor het gebied meer betekenis krijgt) en bijvoorbeeld nieuwe fietsroutes maken dit een gebied in opkomst. De reputatie op de (regionale) woningmarkt is aan het verbeteren, wat weer succesvolle



huishoudens kan aantrekken. Ook de oorspronkelijke bewoners kunnen profiteren van nieuwe netwerken, voorzieningen en het verbeterde wijkimago<sup>4</sup>.

### **Nijmegen-Noord steeds meer van betekenis voor onze stad**

Naast ontwikkelingen in de (ruimtelijke verdeling van) woon- en leefmilieus door herstructurering en afnemende leefbaarheidsrisico's zijn er andere actuele trends en aandachtspunten in de wijkontwikkeling zichtbaar. Zo zijn in Nijmegen-Noord zijn in Lent en Oosterhout nieuwe Nijmeegse leefgemeenschappen ontstaan. Het stadsdeel is steeds meer van betekenis voor de stad. Letterlijk omdat er het aantal woningen en inwoners stelselmatig toeneemt. Maar vooral ook omdat er steeds meer sociale verbindingen 'over de Waal' ontstaan. Veel Nijmegenaren maken kennis met het gebied door een bezoek aan (of mediaberichten over) de Spiegelwaal en Veur-Lent (dijkteruglegging: <http://www.ruimtevoordewaal.nl/nl/home/>). Nijmegen-Noord is ook voor hen steeds meer gaan leven.

Afstand en nabijheid van de stad blijven voor zowel Lent als Oosterhout belangrijke thema's. Nabijheid zorgt aan de ene kant voor aantrekkingskracht; rustig wonen met het stadscentrum in de buurt. Aan de andere kant is het de vraag in hoeverre de buurt- en wijkvoorzieningen in Nijmegen-Noord kunnen voorzien in de behoefte van mensen die belang hechten aan deze 'stadse' levensstijl.



*Wijk Oosterhout in vogelvlucht, uit Wijkaanpakprogramma: "Oosterhout verbindt"*

---

<sup>4</sup> Lessen over buurtontwikkeling en buurtverval, Platform 31, 2015



## **‘Zwakke instroom’ als risicofactor**

Wijkprofessionals agenderen de instroom van kwetsbare groepen in bepaalde wijken, bijvoorbeeld in Hatert, Heseveld en diverse Dukenburgse wijken. Vaak gaat het om voorrangplaatsingen (vanwege herstructurering elders) in concentraties van huurwoningen, binnen minder aantrekkelijke gebieden. Door een lage sociaal-economische status van deze instromende huishoudens, geringe stijgingskansen en vaak afwijkende leefstijl of woonoverlast noemen zij dit ‘zwakke instroom’.

Door deze verhuisbewegingen kan, in combinatie met de extramuralisering in de zorg en de toenemende vluchtelingenproblematiek, een toenemende concentratie van kansarme groepen ontstaan<sup>5</sup>. Vooral in specifieke, minder gewilde buurten. Het is aannemelijk dat dit de leefbaarheid in (delen van) die wijken verder onder druk kan zetten. Nijmeegse wijkprofessionals herkennen dit risico.

## **Woningsplitsing en verkamering: leefbaarheidsrisico's**

Vooral in wijken met grote 19<sup>e</sup> eeuwse panden, maar ook in andere gebieden, is de afgelopen jaren een doorgaande splitsing van woningen in kleinere woonunits en verkamering zichtbaar. In de wijken Stadscentrum en Bottendaal woont inmiddels meer dan een derde deel van de bevolking in opgesplitste panden. In Galgenveld is dat een vierde deel en in Altrade en Hunnerberg woont een vijfde deel van alle inwoners in verkamerde woningen<sup>6</sup>.

Woningsplitsing en verkamering geven risico's voor de leefbaarheid op straat- en op buurtniveau. Het splitsen van woonpanden leidt tot een intensivering van het ruimtegebruik. In delen van Nijmegen-Oost betekent het verregaand opdelen van zelfstandige woningen een toename van kleine huishoudens in dichtbebouwde buurten. Dit kan niet alleen leiden tot een verhoogde parkeerdruk, maar bijvoorbeeld ook tot onderlinge geluidsoverlast in en om de woningen. Ook is er verminderde betrokkenheid bij de buurt. Door een beperkter verblijfsduurperspectief steken deze huishoudens vaak minder energie in de wijk. De aanwezigheid van studenten behoort uiteraard tot het Nijmeegse profiel, maar er zijn op straat- en buurtniveau zeker leefbaarheidsrisico's en -implicaties. Wijkprofessionals wijzen op straatgewijze veranderingen, waarbij “reguliere bewoning” verdwijnt. Zo zijn aan de Willemsweg de meeste (boven)woningen nu studentenpanden. Door (onder andere) deze toenemende kamerverhuur is de leefbaarheid hier onder druk komen te staan. Ook in andere gebieden zien we dit beeld. Kernpunten zijn botsende leefstijlen en het feit dat de studenten minder buurtbetrokkenheid tonen. Wijkprofessionals wijzen op risico's vanwege verwaarloosde voortuinen, geluidsoverlast en overdaad aan afval en grofvuil op straat.

---

<sup>5</sup> Ontwikkeling van ruimtelijke verschillen in Nederland, In Fact, RIGO Research en Advies en Verwey Jonker Instituut, (in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) - 2015

<sup>6</sup> Dat is nog uitgezonderd de formele studentenhuysvesting van de SSHN. Rekenen we die mee, dan bestaat in Heijendaal, Groenewoud en Stadscentrum 40% tot 50% van de bevolking uit studenten.