



Bureau  
Boekhoorn  
Sociaal-wetenschappelijk  
Onderzoek

## **Evaluatie**

### **Revitalisering van wijk De Valuwe Cuijk**

## **Eindrapport**

Nijmegen, oktober 2020

## Voorwoord

In de wijk De Valuwe in Cuijk is gedurende een kleine twee decennia geïnvesteerd in de verbetering van de fysieke en sociale infrastructuur van de wijk. Zo hebben de gemeente Cuijk en Woningcorporatie Mooiland samen met wijkbewoners energie en middelen ingezet om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren. 'Revitalisering' is daarbij het leidend begrip geworden. Het gaat daarbij niet alleen om een grootschalige herstructurering van de woningvoorraad en een herinrichting van de openbare ruimte, maar ook om een versterking van de sociale cohesie in de wijk op basis van een sociale agenda.

BBSO heeft op verzoek van de gemeente Cuijk, woningcorporatie Mooiland en de wijkraad van De Valuwe eind 2016 onderzoek gedaan naar de leefbaarheid en effecten van de uitgevoerde interventies en genomen maatregelen, tien jaar na het eerste leefbaarheidsonderzoek in de wijk. Over de resultaten van dit onderzoek is in februari 2017 een rapport verschenen.

Het voorliggende rapport betreft een eindevaluatie van het proces van revitalisering in De Valuwe. In deze evaluatie staan zowel de opbrengsten van de revitalisering in fysiek opzicht als de door bewoners beoordeelde leefbaarheid van de wijk centraal.

Bij de uitvoering van het onderzoek hebben we praktische ondersteuning gekregen van een groep vrijwilligers die vanuit de wijkraad in De Valuwe actief is. Wij willen hen hartelijk danken voor hun inzet bij de verspreiding van de enquête in de wijk. Ook willen we de geïnterviewde sleutelpersonen van organisaties die in De Valuwe werkzaam zijn, bedanken voor hun medewerking aan het onderzoek.

BBSO

Nijmegen, oktober 2020

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel en aanpak van de evaluatie	4
<b>2</b>	<b>De revitalisering van De Valuwe</b>	<b>6</b>
2.1	Kenmerken van de wijk De Valuwe in Cuijk	6
2.2	Plannen en doelen revitalisering van de wijk	6
2.3	Verloop en opbrengsten van de fysieke revitalisering	7
<b>3.</b>	<b>Resultaten van het bewonersonderzoek De Valuwe</b>	<b>14</b>
3.1	Revitalisering volgens de bewoners	14
3.2	Kenmerken van de onderzoekspopulatie in de enquête	15
3.3	Resultaten van het bewonersonderzoek	16
3.3.1	Imago van de wijk	16
3.3.2	Veiligheid in de wijk	19
3.3.3	Zorg en sfeer in de wijk	22
3.3.4	Aantrekkelijkheid van de wijk	25
3.3.5	Toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk	27
3.3.6	Beoordeling leefbaarheidsthema's	30
3.3.7	Oordeel kwaliteit van de woonomgeving	32
3.3.8	Oordeel totaal leefbaarheid	33
3.3.8	Conclusies bewonersonderzoek De Valuwe	34
3.4	Opbrengsten van de revitalisering volgens organisaties en sleutelinformanten	36
<b>4</b>	<b>Conclusies evaluatie revitalisering De Valuwe</b>	<b>40</b>
Bijlage 1	Kenmerken van de onderzoekspopulatie	
Bijlage 2	Planning van bouw en renovatie De Valuwe	
Bijlage 3	Ontwikkeling woningvoorraad De Valuwe 2002 - 2020	

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Valuwe is de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van de gemeente Cuijk en dreigde in de jaren negentig een probleemwijk te worden. Om deze ontwikkeling te stoppen is, nadat eerst de wijkraad en bewoners van de wijk zelf succesvol het initiatief hebben genomen, in 2001 door de gemeente het besluit genomen een uitgebreid revitaliseringprogramma op te zetten. In dit programma richt men zich onder meer op de verbetering van de kwaliteit van de woningen en van de openbare ruimte, het doorbreken van de eenzijdigheid van de woningvoorraad via sloop en nieuwbouw en het bijstaan van bewoners in het versterken van hun maatschappelijke mogelijkheden. In dit kader is het *Masterplan Revitalisering De Valuwe* opgesteld (december 2002) en op 30 juni 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. De ambitie van dit masterplan is door herontwikkeling De Valuwe tot een meer leefbare en levendige wijk in sociaal en fysiek opzicht te maken.

De gemeente Cuijk, woningcorporatie Mooiland en de wijkraad van De Valuwe werken als drie mede-eigenaren samen aan deze fysieke en sociale revitalisering van de wijk.

## 1.2 Doel en aanpak van de evaluatie

### Doel van de evaluatie

De evaluatie richt zich op het bepalen van de resultaten die in de wijk De Valuwe in Cuijk zijn behaald door de sociale en fysieke ingrepen die in de wijk hebben plaatsgevonden. Het onderzoek maakt onder meer de resultaten van de sociale agenda van de wijk zichtbaar op basis van de door de bewoners en organisaties beoordeelde leefbaarheid en van de wijzigingen daarin. Het uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek van BBSO van 2016 geeft daartoe een zeer bruikbaar vergelijkingskader. Het tweede belangrijke thema van de evaluatie is het vaststellen van de resultaten van de fysieke component van de revitalisering in de wijk.

### Aanpak van de evaluatie

Ten behoeve van de evaluatie is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve onderzoeksbepaling toegepast. In de onderzoeksactiviteiten betrekende dit::

- a. het verzamelen en verwerken van (aanvullende) gegevens die zicht geven op de voortgang en resultaten van het fysieke deel van de revitalisering;
- b. het vergaren en analyseren van cijfermatige data over de door de bewoners beoordeelde leefbaarheid in de wijk;
- c. het afnemen van interviews met sleutelpersonen in de wijk en van betrokken organisaties.

### Evaluatie revitalisering: gegevens fysieke component

Voor de revitalisering van de Valuwe zijn in voorgaande jaren verscheidene richtinggevende documenten opgesteld, waaronder het Masterplan (2002) en het Revitaliseringsplan de Valuwe uit 2007. In het samenlevingsplan (als bijlage opgenomen in het genoemde Revitaliseringsplan 2007) zijn ook de uitkomsten van het in 2005 uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek verwerkt. Bovendien is in 2007 het Stedenbouwkundig Plan opgesteld. Andere documenten in het kader van de fysieke aanpassingen zijn het bestemmingsplan, de notities Beeldkwaliteit de Valuwe, de woningbehoefte-onderzoeken en omgevingsanalyses.

### Evaluatie revitalisering; perceptie van bewoners

Om een breed kwantitatief beeld te verkrijgen van de perceptie van de wijkbewoners in de Valuwe over leefbaarheid, is een wijkbrede enquête onder alle huishoudens in de wijk afgenomen. Deze bestond uit een schriftelijke enquête, in combinatie met een internetenquête. Respondenten konden op deze wijze zelf kiezen aan welke vorm van enquête (schriftelijk of digitaal) men de voorkeur gaf.

### Evaluatie van de revitalisering: perceptie van sleutelpersonen van organisaties in de wijk

De fysieke en sociale revitalisering van de wijk is het product van de samenwerking tussen bewoners en verschillende organisaties. Naast het (gekwantificeerde) leefbaarheidsoordeel van de bewoners, is ook een kwalitatief beeld verkregen van de wijze waarop betrokken organisaties en vrijwilligers de huidige situatie en de wijzigingen in de fysieke en sociale infrastructuur beoordelen. Er zijn gesprekken gevoerd met (vertegenwoordigers van): gemeente Cuijk, waaronder de wethouder met (re)vitalisering De Valuwe in zijn portefeuille, wijkraad de Valuwe, woningcorporatie Mooiland, de wijkmeester, jongerenwerk Sociom, opbouwwerk Sociom, Intercultureel centrum Safina, bestuur van de Turkse moskee, buurtbemiddeling, GGZ Oost Brabant, directies van de twee basisscholen en de politie.

Er zijn 17 interviews afgenomen bij de verschillende organisaties waardoor we een breed beeld hebben verkregen van het oordeel van sleutelinformanten over de revitalisering van de wijk De Valuwe.

## 2 De revitalisering van De Valuwe

### 2.1 Kenmerken van de Wijk De Valuwe in Cuijk<sup>1</sup>

De wijk De Valuwe is gelegen in Cuijk Noord en heeft 3.365 inwoners. In de wijk wonen 1.445 huishoudens; de gemiddelde huishoudensgrootte is 2,3. Ruim een derde deel (36%) van de inwoners heeft van oorsprong een migratieachtergrond. De relatieve eenzijdigheid van het woningbestand, het beeld van een sociaaleconomisch zwakkere wijk, het multiculturele karakter van de bevolkingssamenstelling en het onbehagen over overlast en onveiligheid hebben de wijk in het verleden geen positief imago gegeven.

### 2.2 Plannen en doelen revitalisering van de wijk

Voorafgaand aan de realisatie van het Masterplan Revitalisering De Valuwe (2002) is in de eerste fase van het proces een wijkbeeld opgesteld. Dit beeld is vastgelegd in het rapport *'Beeld van De Valuwe, 26 juni 2002'*. Dit rapport vormt de basis waarop de doelen van het Masterplan zijn gebaseerd.

In het opgestelde Masterplan staan zowel de fysieke als sociale aspecten in de wijk centraal. Twee werkgroepen werkten samen met de projectleider en op interactieve wijze met de wijkbewoners de wensen uit het Masterplan in twee sporen uit: een stedenbouwkundig plan en een samenlevingsplan. Deze twee sporen zijn vervolgens beide benoemd in het *Revitaliseringsplan de Valuwe* uit 2007<sup>2</sup>.

In het *stedenbouwkundig plan* stond vernieuwing van het centrum van de wijk en van de woningvoorraad centraal. De aanpak op het fysieke vlak zou zich volgens het Masterplan moeten richten op:

1. het vernieuwen van het centrum van de wijk
2. een wijk met goede, mooie en diverse woningen
3. een wijk 'die zich laat zien'
4. een wijk met een aantrekkelijke openbare ruimte.

De opdracht aan bureau Palmboom & van den Bout voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan bevatte op grond van het voorgaande, met iets andere bewoordingen, de volgende vijf inhoudelijke thema's<sup>3</sup>:

1. een vitaal hart in de wijk
2. woningdifferentiatie

---

<sup>1</sup> Gepresenteerde data in deze subparagraaf zijn gebaseerd op CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2020 (stand per september 2020).

<sup>2</sup> Als bijlage gepresenteerd bij Raadsbesluit d.d. 12 maart 2007.

<sup>3</sup> Zoals opgenomen in het Revitaliseringsplan, 2007 (als bijlage bij raadsbesluit d.d. 12 maart 2007).

3. de wijk openen naar haar omgeving
4. infrastructuur en openbaar groen
5. woonomgeving.

Daarnaast werden een kostenbewust plan en de fasering als belangrijke thema's met het oog op de realisatie genoemd.

Voor het *samenlevingsplan* ligt de basis in het Masterplan met name in de paragraaf die acht aandachtsvelden bij de sociale verbetering beschrijft:

1. het verbeteren van de relatie bewoners - overheid en instanties
2. het bevorderen van communicatie tussen bewoners onderling
3. het bieden van aantrekkelijke ontmoetingsplekken
4. het veranderen van de mentaliteit van de bewoners
5. het vergroten van de veiligheid in de wijk
6. meer aandacht voor de jeugd
7. aandacht voor zorg en voorzieningen
8. het verbeteren van de sociaaleconomische positie van bewoners.

Naast deze aandachtsvelden was er ook belangrijke inbreng voor het samenlevingsplan uit de volgende drie bronnen: de sociale matrix, in mei 2003 opgesteld in het kader van het Masterplan, de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek 2005 en de daaropvolgende inbreng vanuit de Klankbordgroep Revitalisering.

### 2.3 Verloop en opbrengsten van de fysieke revitalisering

Op basis van beschikbare documenten<sup>4</sup> en aanvullende (mondelijke en schriftelijke) informatie van de projectleiders van de gemeente en woningcorporatie wordt de volgende beschrijving over de ontwikkeling van de revitalisering, in fysieke zin, gegeven.

#### Aanpassing woningbestand de Valuwe

Ten tijde van het opstellen van het wijkbeeld (2002) stonden in de wijk De Valuwe ruim 1.500 woningen. Van deze woningen viel 62% onder de sociale huursector, 2% was particuliere huur en 36% betrof koopwoningen. De verhouding sociale huur versus vrije sector was daarmee 62% / 38%.<sup>5</sup>

Over woningbouw staat in het 'Masterplan Revitalisering De Valuwe' onder meer het volgende:

---

<sup>4</sup> Dit zijn onder meer de genoemde plannen, de Raadsinformatiebrief voor de gemeenteraad Cuijk van 10 mei 2016 en notities en presentaties van woningcorporatie Mooiland.

<sup>5</sup> In aantallen uitgedrukt was de verdeling van de woningvoorraad naar eigendomsverhouding in De Valuwe in 2002 als volgt. Totaal: 1.528 woningen, waarvan 556 koopwoningen, 948 sociale huurwoningen en 24 particuliere huurwoningen.

*“Een wijk met goede, mooie en diverse woningen”*

In de eerste plaats te realiseren door goed onderhoud door eigenaren van koopwoningen en woonmaatschappij Maasland (inmiddels Mooiland genaamd). Maar dat is niet voldoende. Om de wijk aantrekkelijk te houden voor verschillende huishoudens zullen delen van de woningvoorraad van Maasland vervangen moeten worden door moderne seniorenwoningen en eengezinswoningen. De woningen die voor vervanging in aanmerking komen, zijn de huidige portiekflats en eengezinswoningen in het gebied dat grofweg begrensd wordt door de Crusaatstede – Goudenrijderstede – Dukatendreef – Vuurijzerstede. Bij de seniorenwoningen zal de nadruk liggen op huurwoningen en bij de eengezinswoningen gaat het vooral om koopwoningen. Op die manier wordt gewerkt aan de toenemende behoefte van ouderen en een meer evenwichtige verhouding tussen huur en koop”<sup>6</sup>.

In het Masterplan is geen concrete invulling van de diverse locaties gegeven die mogelijkheden boden voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad. Dat was een vervolgoopdracht. In 2007 heeft dat geresulteerd in een *“Stedenbouwkundig plan De Valuwe, Cuijk”*, opgesteld in opdracht van de gemeente Cuijk en woonmaatschappij Maasland (later als Mooiland hernoemd). In dit stedenbouwkundig plan is het programma opgenomen dat gerealiseerd kan worden. In dit plan is uitgegaan van een menging van woningtypen (grondgebonden woningen versus appartementen) en van een menging van prijsklassen (sociaal versus vrije sector, koop versus huur).

Volgens de in het stedenbouwkundig plan opgenomen berekening konden circa 277 woningen nieuw worden gebouwd, terwijl het totale aantal te slopen woningen 281 bedroeg.

Bij de samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie Mooiland voor de feitelijke realisatie van het stedenbouwkundig plan in circa tien jaar, is onder meer afgesproken dat Mooiland fungeert als opstalexploitant. Dit houdt in dat zij de woningen sloopt, bouwt, en verhuurt/verkoopt. De gemeente Cuijk voert de grondexploitatie. Dit onderhandelingsresultaat heeft in 2009 geleid tot een Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Mooiland. Daarin is opgenomen dat het streven erop is gericht dat na voltooiing van de revitalisatie de verhouding sociale huur versus vrije sector in de wijk De Valuwe 58% / 42% is.

Nadien (medio 2012/2013) zijn vanwege voortschrijdende inzichten als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden en gewijzigde wetgeving in de Woningwet, voor de verschillende fasen van dit project aanvullende afspraken gemaakt tussen de gemeente en Mooiland op het terrein van aantallen te slopen en nieuw te bouwen woningen (sociale huur en vrije sector).

---

<sup>6</sup> Masterplan, 2002, p. 13.



Van de verschillende stappen in de revitalisering kunnen de volgende mijlpalen op een rijtje worden gezet:

2001	besluit gemeenteraad tot revitalisering
2002	Rapport 'Beeld van De Valuwe'
2002	Masterplan Revitalisering De Valuwe
2007	Stedenbouwkundig plan De Valuwe, Cuijk
2007	ondertekening 'voorstel tot samenwerking'
2009	ondertekening samenwerkingsovereenkomst : slopen van 281 woningen en nieuwbouw van circa 230 woningen
2011	start realisatie fase 1a
2012	start realisatie fase 1b
2014	start realisatie fase 2a
2016	start sloop fase 3
2017	start realisatie fase 3
2018	start sloop en realisatie fase 4
2019	start realisatie fase 2c

De beschikbare gegevens van de gemeente, aangevuld met gegevens van woningcorporatie Mooiland, leiden tot het volgende overzicht van de woningvoorraad in de Valuwe over de periode 2002-2020:

Tabel 1 Woningvoorraad de Valuwe voor en na revitalisering, 2002-2020<sup>7</sup>

	Sociale huur	Dure huur	Koop	Totaal vrije sector	Totaal
<b>Woningvoorraad de Valuwe per 1-1-2002</b>					
- Aantal	948	24	556	580	1528
- Percentage	62%	2%	36%	38%	100%
<b>Sloopprogramma revitaliseringsgebied totaal</b>					
- Aantal	317	0	3	3	320
- Percentage	99%	0%	1%	1%	100%
<b>Bouwprogramma revitaliseringsgebied totaal</b>					
- Aantal	209	0	21	21	230
- Percentage	91%	0%	9%	9%	100%

<sup>7</sup> Deze tabel is een gecomprimeerde weergave van het overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad in De Valuwe 2002-2020; in bijlage 3 is een vergelijkbare tabel opgenomen waarin ook de fasering nader is gespecificeerd.

((vervolg tabel 1)	Sociale huur	Dure huur	Koop	Totaal vrije sector	Totaal
<b>Woningvoorraad de Valuwe na sloop en realisatie nieuwbouw revitalisering; planning 2020</b>					
- Aantal	840	24	574	598	1438
- Percentage	58%	2%	40%	42%	100%
<b>Bouwprogramma buiten revitalisering</b>					
- Aantal	20	0	69	69	89
- Percentage	100%	0	0	0	100%
<b>Woningvoorraad de Valuwe na sloop en realisatie nieuwbouw revitalisering, inclusief bouwprogramma buiten revitalisering; planning 2020</b>					
- Aantal	860	24	643	667	1527
- Percentage	56%	2%	42%	44%	100%
<b>Verkoop sociale huurwoningen Mooiland</b>					
- Verkocht 2002 – 2020	-119	0	119	119	0
- Prognose Verkoop vanaf 2020 gelabeld *	-47	0	47	47	0
<b>Woningvoorraad de Valuwe na sloop en realisatie nieuwbouw revitalisering, inclusief bouwprogramma buiten revitalisering, en na verkoop sociale huurwoningen Mooiland; planning 2020</b>					
- Aantal	694	24	809	833	1527
- Percentage	45%	2%	53%	55%	100%

\* Mooiland heeft momenteel in De Valuwe nog 47 sociale huurwoningen gelabeld voor verkoop

De tabel wijst uit dat tegenover de 317 gesloopte woningen 209 nieuwe woningen werden gepland. De informatie in tabel 1 laat zien dat de woningvoorraad *in de planning* na revitalisering wat betreft sociale huur/vrij sector een verhouding zou hebben van 58%/42%.<sup>8</sup>

#### Stand van zaken woningaanbod De Valuwe

Van de woningen die daarvoor in de Valuwe in aanmerking kwamen, is inmiddels alles gesloopt en de nieuwbouw van fase 4 is nagenoeg afgerond (met uitzondering van de 11 koopwoningen) evenals van fase 2c, zijnde 27 appartementen (deze worden naar verwachting na jaar 2020 opgeleverd).

<sup>8</sup> In deze percentages zijn meegenomen de tussentijds door Mooiland gerealiseerde woningen in Parkzicht. Voor het overzicht zijn in deze percentages de verkochte bestaande huurwoningen niet verwerkt.

De aanpassing van het woningaanbod betekent, naast de vernieuwing van woningen met een gevarieerder aanbod, ook een afname van het totaal aantal woningen in de wijk.

Naast het revitaliseringsproject De Valuwe is inmiddels in deze wijk een separaat bouwprogramma, dat aan de Katwijkseweg en Rozenobel ligt, nagenoeg gerealiseerd, bestaande uit 22 (ruimte) bouwkavels voor vrijstaande woningen (EWG), gebouwd door particulieren in de vrije sector sfeer.

In de komende jaren zullen op twee vrijkomende inbreidingslocaties aan de Robijnlaan en de Mgr. Zwijsenstraat koopwoningen/-appartementen worden gerealiseerd. Het bouwprogramma voor deze locaties ziet er als volgt uit:

1. Robijnlaan:
  - 23 grondgebonden koopwoningen
2. Mgr. Zwijsenstraat
  - 14 koopappartementen
  - 10 grondgebonden koopwoningen

Dit impliceert dat de verhouding huur/koop in het woningaanbod verder ten gunste zal komen van koop en zorgt voor een meer evenwichtige verhouding in het woningbestand. De verhouding huur/koop komt dan uit op 45/55%.

De sloop van oudere woningen, de bouw van nieuwe woningen en de verkoop van bestaande sociale huurwoningen heeft in dit kader de verhouding tussen huur/koop in het woningaanbod binnen de wijk in de loop der jaren gewijzigd en voor een meer evenwichtige verhouding in het woningbestand gezorgd.

#### *Differentiatie woningen en bewonersgroepen*

In 2015 zijn de gemeente Cuijk en woningcorporatie Mooiland overeengekomen om de huurprijzen voor (een deel van) nieuw te realiseren sociale huurwoningen in fase 3 en 4 te verruimen tot de liberalisatiegrens<sup>9</sup>. Deze aanpak voor het nieuwbouwprogramma beoogde het ontstaan van meer differentiatie tussen de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen in de wijk de Valuwe. Hierdoor tracht men concentratie/verdichting van meer sociaal kwetsbare huishoudens te voorkomen.

In het centraal gelegen deel van de wijk (fase 3 en 4) zijn hiertoe de volgende typen woningen gerealiseerd: appartementen, ruime en iets minder ruime eengezinswoningen, grondgebonden nultredenwoningen en enkele boven- en benedenwoningen, zowel voor huishoudens uit de wijk, maar ook voor huishoudens die elders in Cuijk wonen.

Naast sociale huurwoningen, zijn/worden momenteel ook nieuwbouw koopwoningen in fase 1c (4 koopwoningen in aanbouw), alsmede fase 3 (6 koop/vrije sector woningen gerealiseerd) en fase 4 (11 koopwoningen in aanbouw) gerealiseerd<sup>10</sup>. Door deze woningdifferentiatie wordt

---

<sup>9</sup> Deze verruiming geldt slechts gedeeltelijk, in dit geval voor de eengezinswoningen. De overige woningtypen zijn verhuurd tot aan de aftoppingsgrenzen.

<sup>10</sup> Fase 4: betaalbare tussen- en hoekwoningen; fase 3 geschakelde patiowoningen; fase 1c half-vrijstaande woningen.

het in principe ook makkelijker voor huishoudens in de Valuwe om in hun wijk wooncarrière te maken.

Er is weinig cijfermatig zicht op de vraag of het streven naar een differentiatie in doelgroepen, c.q. inkomensgroepen vanwege de revitalisering in de Valuwe is geslaagd. Cijfers van het CBS die daarop enig zicht kunnen geven, hebben (alleen) betrekking op 2016 en 2018 en geven een indicatie van de aanwezige inkomensgroepen. De cijfers van het CBS, die met terughoudendheid dienen te worden geïnterpreteerd, suggereren deels een lichte toename van hogere inkomensgroepen en afname van huishoudens met een laag inkomen in de Valuwe (bij een vergelijking met gemiddelde inkomens/groepen in de gemeente Cuijk).

Tabel 2 *Inkomensgroepen de Valuwe en Cuijk, 2016-2018*<sup>11</sup>

	<i>Gemiddeld inkomen inwoner (x 1 000 euro)</i>	<i>40% perso- nen met laagste inko- men (%)</i>	<i>20% perso- nen met hoogste in- komen (%)</i>	<i>40% huishou- dens met laagste inko- men (%)</i>	<i>20% huishou- dens met hoogste in- komen (%)</i>	<i>Huishoudens met een laag inkomen (%)</i>	<i>Huishoudens onder of rond sociaal minimum (%)</i>
<i>2016</i>							
<i>De Valuwe</i>	16,5	53	7,3	49,9	6,8	12,8	10,3
<i>Cuijk</i>	22,2	42,1	15,9	40	15,9	7,2	6,3
<i>2018</i>							
<i>De Valuwe</i>	17,7	52,8	7,1	51,2	7,9	11,8	9,6
<i>Cuijk</i>	23,5	42,2	16,1	39,9	15,9	7,7	6,6

De cijfers zijn niet geheel eenduidig en betreffen alleen de jaren 2016 en 2018; op cijfers gebaseerde uitspraken over een toegenomen differentiatie in inkomensgroepen vanwege de revitalisering in de Valuwe kunnen derhalve niet worden gedaan.

Uit de interviews met sleutelpersonen van organisaties die voor de Valuwe werken, komt vooral naar voren dat men geen sterke differentiatie in de wijk herkent in de loop der jaren. Mede vanwege de norm van ‘passendheid’<sup>12</sup> bij de toewijzing van woningen, zoals opgenomen in de gewijzigde Woningwet, is het beeld bij de woningcorporatie dat het overgrote deel van de nieuwe huurwoningen aan lagere inkomensgroepen is toegewezen in de Valuwe, waardoor in dit licht gezien geen nadere differentiatie tot stand is gebracht. Deze differentiatie lijkt wel in lichte mate zichtbaar in de koopsector, waarbij koophuizen vanuit de commerciële sector in de Valuwe met name voor midden- en hogere inkomensgroepen betaalbaar zijn.

<sup>11</sup> Op basis van CBS-data 2016 en 2018.

<sup>12</sup> Elke corporatie moet een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Huishoudens dus die met hun inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

## Openbare ruimte

Naast de aanpassingen in het woningaanbod zijn in de wijk ook verscheidene wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd. Zo is in april 2018 de nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) centraal in de wijk geopend, waar ook (semi)commerciële functies zijn gerealiseerd. Bovendien is er een heringericht plein in het hart van de wijk (het Valuweplein) met winkelvoorzieningen met onder andere een grote supermarkt. Aan de Robijnlaan wordt op korte termijn een nieuwe gymzaal ten behoeve van de twee basisscholen in de wijk De Valuwe gerealiseerd (gereed medio oktober 2020).

In het kader van de Revitalisering de Valuwe, fase 3 en 4, heeft de gemeente Cuijk in het plan van aanpak een aantal verschillende duurzaamheidscriteria opgesteld<sup>13</sup>. Het gaat daarbij om:

1. Duurzame maatregelen met betrekking tot de energiehuishouding, waaronder gebruik van ledverlichting in de straatverlichting
2. Duurzame maatregelen op het gebied van milieu, waaronder, naast verharding (van wegen, parkeerplaatsen en voetpaden) ook aanleg van brede groenstroken met beplanting en nieuwe bomen; bovendien ook toepassing van een volledig gescheiden rioolstelsel
3. Duurzame maatregelen met betrekking tot de gezondheid en de gebruikskwaliteit  
In het plan van aanpak is gekozen voor de versterking van een groen karakter van de wijk. Het middengebied van fase 3 en 4 bestaat voor het grootste gedeelte uit een parkachtige structuur (als een 'groene long' voor de wijk) met een breedte van 35 tot 40 meter en uitstrekkend van het Valuweplein tot aan de verbinding 't Hoefijzer-Looiersgaarde-Galberg. De inrichting van het park is mede op basis van een participatietraject met bewoners bepaald. In het park is een pad aangelegd, zijn nieuwe bomen gepland en wadi's gesitueerd. Ook zijn er voorzieningen voor wandelen en zitten en is ruimte voor speelplekken<sup>14</sup>.

De inrichting van deze nieuwe parkzone in het midden van de wijk is bijna afgerond.

Daarmee zijn door de gemeente diverse duurzame maatregelen getroffen in het kader van de (her)inrichting van de openbare ruimte in De Valuwe. Bovendien is gekozen voor kwalitatief hoogwaardige materialen/producten in de openbare ruimte, gericht op optimale gebruikskwaliteit (met veel groen).

Het proces van revitalisering heeft, concluderend, tot een sterke aanpassing van de fysieke infrastructuur van de wijk De Valuwe geleid. Dit proces wordt, na een periode van circa 15 jaar, eind 2020 / begin 2021 afgerond.

---

<sup>13</sup> Gegevens mede gebaseerd op notitie Voortgang ISV3 maatregelen gemeente Cuijk, project: Revitalisering de Valuwe fase 3 en 4, januari 2017.

<sup>14</sup> In dit kader is er ook aansluiting bij het landelijk project Gezonde buurten (van het ministerie van VWS). In elke Gezonde Buurt ontwerpt en realiseert de gemeente goedbezochte buurtplekken waar spelen, ontmoeten en natuur samengaan. In de Valuwe loopt het project in twee delen: in het park (fase 3 en 4) en op basisschool De Regenboog.

## 3 Resultaten van het bewonersonderzoek De Valuwe

### 3.1 Revitalisering volgens de bewoners

Bij de inhoudelijke invulling van het onderzoek onder bewoners is voor de eenduidigheid en vergelijkbaarheid van de verzamelde gegevens en analyses voor een belangrijk deel aangesloten op het eerder uitgevoerde wijkonderzoek van 2016. In onderhavig onderzoek is aan wijkbewoners onder meer gevraagd naar hun beoordeling van de volgende onderwerpen betreffende de wijk de Valuwe:

- imago van de wijk
- veiligheid in de wijk
- zorg en sfeer in de wijk
- aantrekkelijkheid van de wijk
- toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk.

Deze onderwerpen zijn onderzocht vanuit 3 invalshoeken:

- de bewoners/de sociale omgeving: wat is de rol van bewoners zelf/wat dragen de bewoners zelf bij aan het betreffende onderwerp?
- de voorzieningen: het gaat hier om instanties als gemeente, woningcorporatie, politie, zorginstellingen, wijkraad, samenlevingsopbouw, scholen, enz. Wat dragen zij volgens bewoners bij aan het betreffende onderwerp?
- de buurt/de fysieke omgeving: hoe draagt de fysieke omgeving volgens bewoners bij aan de beoordeelde leefbaarheid?

Zo zijn bij de bewoners 15 leefbaarheidsaspecten gemeten, die gevormd worden door vijf onderwerpen en drie invalshoeken. Bij elk leefbaarheidsaspect is in de vraagstelling hetzelfde stamien gevolgd:

- een stelling die de bewoner kon beoordelen met “eens” tot “oneens” of “geen mening”;
- een beoordeling van het onderwerp door het geven van een cijfer (schaal 1-10);
- een memoveld, waarin de respondent eventueel het eigen verhaal, persoonlijke opmerkingen, e.d. kon aangeven. De reacties van de bewoners zoals verwoord in de memovelden zijn in een aparte notitie opgenomen.

#### Oordeel over revitalisering van de wijk

In de enquête zijn ook vragen gesteld over het oordeel dat men heeft over de revitalisering van de wijk en de verscheidene interventies die in sociaal opzicht zijn toegepast. Zo zijn vragen opgenomen die betrekking hebben op de buurtbudgetten, de aanwezigheid van de MFA, het belang van het wijkblad en van de wijkmeester.

Tevens is in het wijkonderzoek gevraagd naar de beoordeelde *kwaliteit van de leefomgeving*. Het gaat hier om de oordelen over de kwaliteit, variatie in en de aantrekkelijkheid van het woningaanbod; over de aantrekkelijkheid van de ingerichte woonomgeving (voor recreatie voor jong en oud); over de invulling van de centrale ontmoetingsfunctie (de MFA in het centraal hart van de wijk, met sociale, culturele en medische voorzieningen) en over het aanbod van verschillende type voorzieningen. De vragenlijst is derhalve in deze herhalingsmeting uitgebreid met een nieuwe rubriek om meer zicht te krijgen op het oordeel over de kwaliteit van de leefomgeving.

### 3.2 Kenmerken van de onderzoekspopulatie in de enquête

De enquête is voorjaar 2020 uitgevoerd onder alle huishoudens in de wijk de Valuwe. Door vrijwilligers van de wijkraad zijn bij de huishoudens in de wijk uitnodigingsbrieven met vragenlijsten bezorgd, waarin is gevraagd om deelname aan het onderzoek. De respons bedraagt 280 vragenlijsten, hetgeen een respons is van 20% (in 2016 was er een respons van 22%). Deze netto respons biedt de mogelijkheid zinvolle uitspraken over de wijkbewoners in de Valuwe te formuleren met hantering van gangbare statistische criteria<sup>15</sup>.

De achtergrondkenmerken van de bewoners die aan de enquête hebben meegedaan is als volgt. De onderzoekspopulatie naar geslacht is 49% man en 51% vrouw en dit is nagenoeg overeenkomstig de feitelijke verdeling in de populatie. De oudere categorie van 65 jaar en ouder is in de respons oververtegenwoordigd. Een groot deel van de respondenten geeft aan bij de vraag naar 'het land van herkomst' dat zij Nederlands zijn (89%); 11% heeft een migratieachtergrond (in 2016 was dit 14%). Wijkbewoners met een migratieachtergrond zijn daarmee ondervertegenwoordigd in de enquête. Van de respondenten woont een groot deel al lang in de wijk; 59% woont 20 jaar of langer in de wijk.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van achtergrondkenmerken van de onderzoekspopulatie in de Valuwe.

---

<sup>15</sup> Zijnde een betrouwbaarheidsniveau van 95% en een foutenmarge van 5,24%.

### 3.3 Resultaten bewonersonderzoek De Valuwe

De resultaten van de enquête worden in het volgende besproken op basis van de hoofdthema's en van de stellingen die daarbij zijn geformuleerd zijn. Daarbij wordt ook besproken of men vindt dat de wijk vooruit of achteruit is gegaan in de afgelopen jaren.

#### 3.3.1 Imago van de wijk

##### *Oordeel over het huidige imago van de wijk*

Om het imago van de wijk te meten is aan de bewoners van de Valuwe onder meer gevraagd naar hun inschatting over hoe *niet-wijkbewoners* over de Valuwe denken<sup>16</sup>. Bij het oordeel dat niet-wijkbewoners mogelijk hebben over de wijk, geeft 43% van de wijkbewoners aan een positief beeld te verwachten. Deze groep denkt derhalve dat de wijk een positief imago heeft bij buitenstaanders. Bijna een kwart (22%) verwacht dat de wijk geen positief imago heeft een kwart heeft daar geen expliciet oordeel over. Bijna de helft van de bewoners (47%) geeft aan dat bij mensen van buiten de wijk een positief beeld bestaat over 'hoe de Valuwe er als wijk uit ziet':

Tabel 3 Oordeel over imago van de wijk (in %)

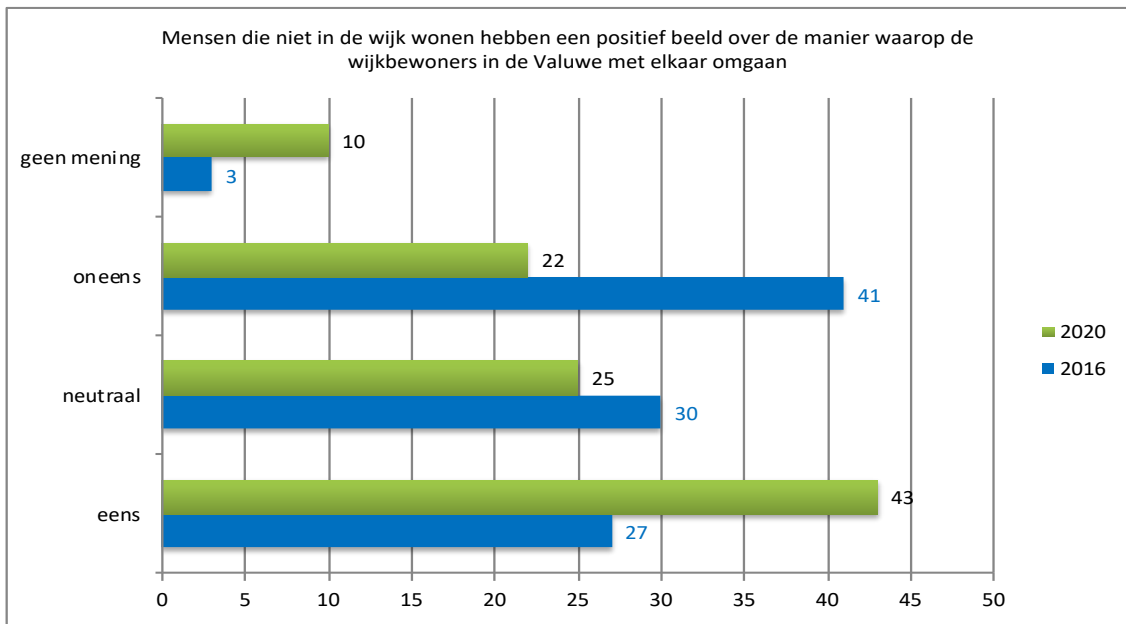
<i>Mensen die niet in de wijk wonen hebben een positief beeld over de manier waarop de wijkbewoners in de Valuwe met elkaar omgaan</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
19	24	25	16	6	10
<i>Organisaties en instellingen dragen niet bij aan imagoverbetering van de wijk</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
11	13	16	16	34	11
<i>Bij mensen van buiten de wijk bestaat een positief beeld over hoe de Valuwe er uit ziet</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
19	28	18	16	11	8

<sup>16</sup> Deze indirecte vraagstelling is overgenomen van twee voorgaande metingen en vanwege de vergelijkbaarheid tussen de metingen opnieuw aan de bewoners voorgelegd.



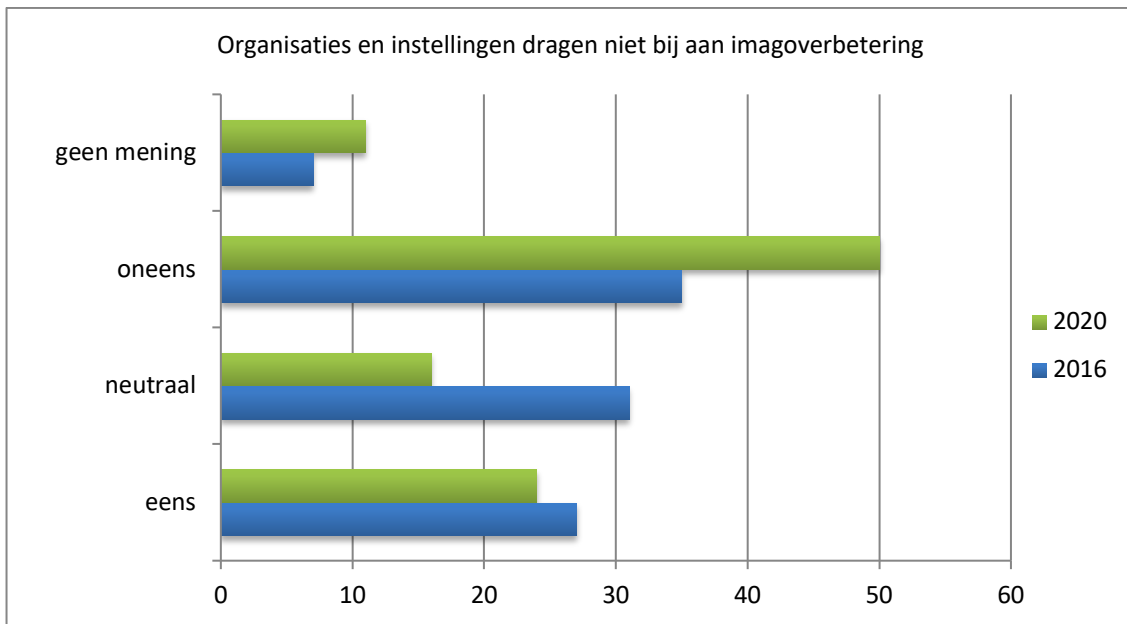
Grafisch leidt de eerste uitspraak tot het volgende beeld, waarbij duidelijk wordt dat een grote groep wijkbewoners denkt dat niet-wijkbewoners een positief beeld hebben over de onderlinge omgang van wijkbewoners in de Valuwe. Het imago van de Valuwe is, volgens het oordeel van de wijkbewoners, sterk verbeterd (in vergelijking met 2016):

*Grafiek 1 Beeld van wijkbewoners over imago van de wijk bij anderen (in %)*



De bijdrage die organisaties en instellingen leveren aan imagoverbetering wordt door de helft (50%) van de bewoners positief gewaardeerd, bijna een kwart (24%) is hier kritisch over. Deze bijdrage wordt positiever beoordeeld dan in voorgaande meting:

Grafiek 2 Oordeel over bijdrage organisaties aan imago van de wijk (in %)



Veel bewoners van de Valuwe zijn positiever gaan denken over het bestaande imago van de wijk bij niet-wijkbewoners; het gemiddelde cijfer dat men bij een apart gestelde vraag daarover geeft aan het huidige imago is een 7,0 (in 2016 was dat een 5,8).

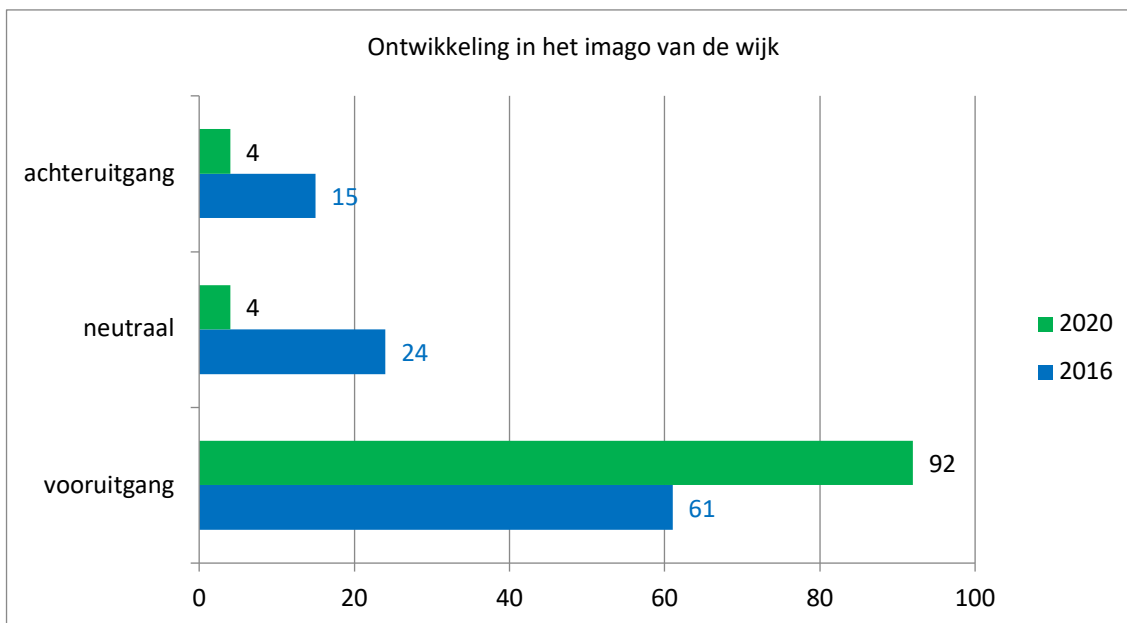
#### Oordeel over de ontwikkeling in het imago van de wijk

Een overgrote meerderheid van de wijkbewoners (91%) vindt dat het imago van de wijk in de afgelopen drie jaren verder is verbeterd. Deze opvatting wordt door een steeds grotere groep gedeeld (in 2016 vond 61% het imago verbeterd):

Tabel 4 Oordeel over de ontwikkeling in het imago van de wijk

	%
grote vooruitgang	35
vooruitgang	56
geen vooruitgang, geen achteruitgang	4
achteruitgang	2
grote achteruitgang	2

Grafiek 3 Oordeel over de ontwikkeling in het imago van de wijk



### 3.3.2 Veiligheid in de wijk

Het overgrote deel van de bewoners (82%) voelt zich over het algemeen veilig bij de mensen in de wijk; 2% voelt zich minder of niet veilig. Er is daarbij een positief en neutraal beeld van de bijdrage van de hulpdiensten aan de veiligheid in de buurt: 62% is positief en 19% staat hier neutraal in. Een klein deel van de bewoners (11%) vindt de omgeving waar men woont in de wijk niet veilig, bijna 70% vindt hun omgeving niet onveilig:

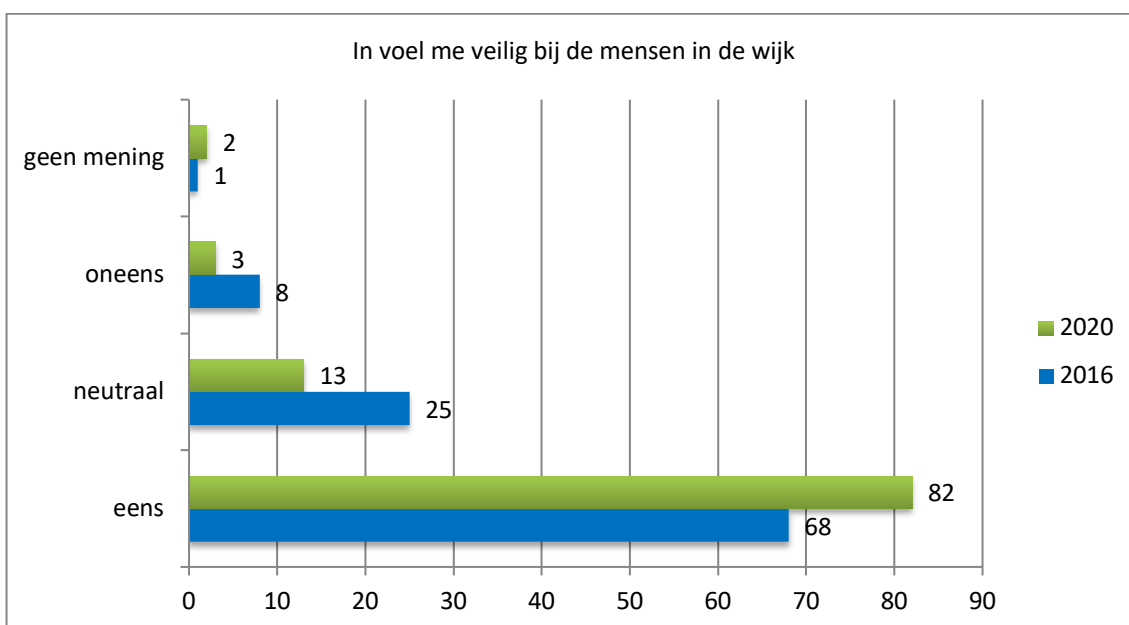
Tabel 5 Oordeel over de veiligheid in de wijk (in %)

<i>Ik voel me veilig bij de mensen in de wijk</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
43	39	13	1	1	2
<i>Hulpdiensten (politie, brandweer) dragen bij aan de veiligheid in de wijk</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
28	34	19	6	6	6

De omgeving waar ik woon is niet veilig					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
3	8	18	15	53	3

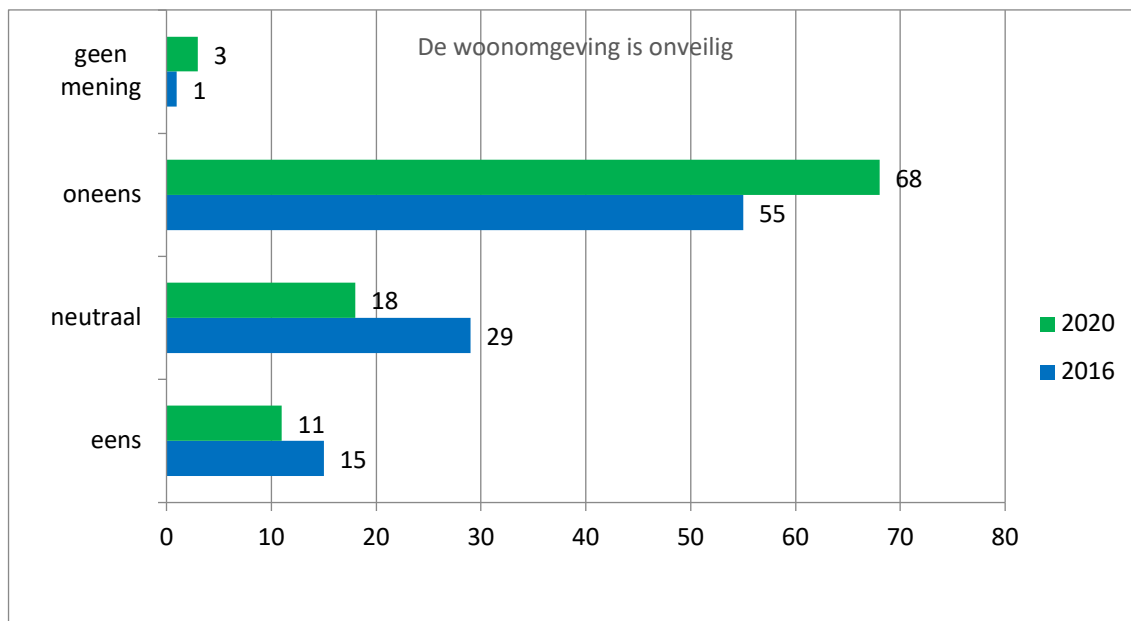
Grafisch wordt snel inzichtelijk dat meer dan 80% van de wijkbewoners zich veilig voelt bij de mensen in de buurt (in 2016 was dit nog 68%):

Grafiek 4 Oordeel over veiligheidsbeleving in de wijk (in %)



Ook de directe woonomgeving wordt door een grote groep als niet onveilig beschouwd (deze groep is groter dan in 2016):

Grafiek 5 Oordeel over veiligheidsbeleving woonomgeving in de wijk (in %)



Het oordeel dat men in een cijfer geeft aan de veiligheid in de wijk is gemiddeld een 7,0 (dit was in 2016 een 6,1).

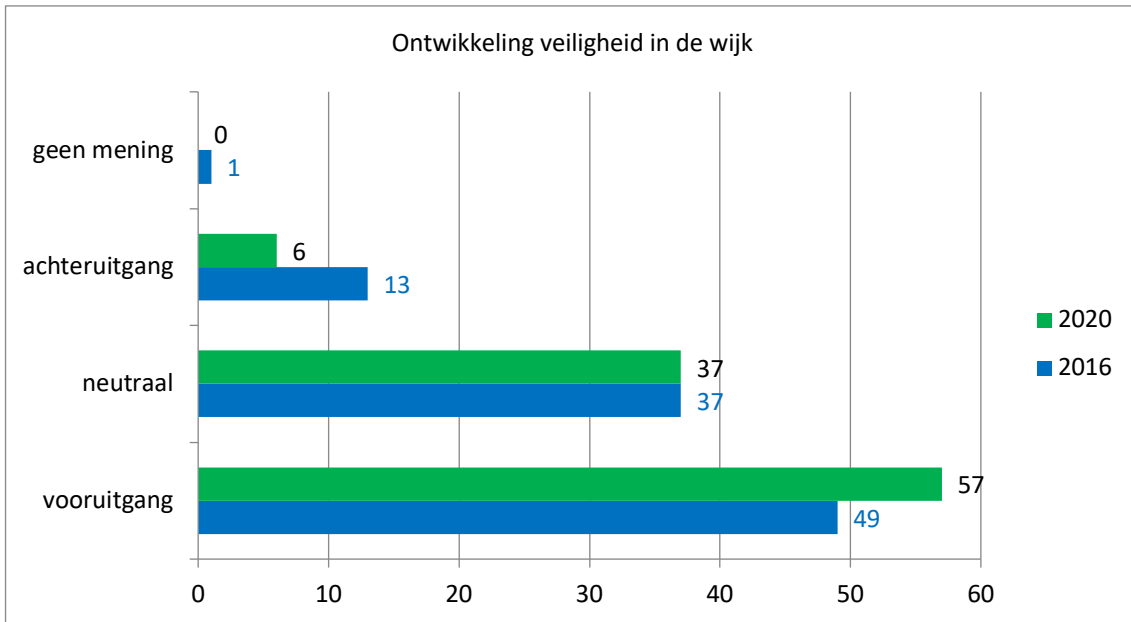
#### Oordeel over de ontwikkeling van de veiligheid in de wijk

Bijna 60% van de bewoners (57%) vindt dat de veiligheid in de wijk is toegenomen, iets meer dan een derde deel (37%) ziet geen verandering hierin. Een kleine groep vindt de veiligheid achteruitgegaan (6%):

Tabel 6 Oordeel over de ontwikkeling van de veiligheid in de wijk

	%
grote vooruitgang	6
vooruitgang	51
geen vooruitgang, geen achteruitgang	37
achteruitgang	5
grote achteruitgang	1
geen mening	-

Grafiek 6 Oordeel over de ontwikkeling van de veiligheid in de wijk



### 3.3.3 Zorg en sfeer in de wijk

Tweederde van de wijkbewoners (66%) denkt positief over de hulp die wijkbewoners aan elkaar geven; een kwart denkt daar neutraal over en een kleine groep (5%) is het daarmee niet eens. Instellingen dragen daar volgens tweederde van de bewoners (68%) positief aan bij. Ook is men van mening dat bewoners vaker onderling contact hebben:

Tabel 7 Oordeel over zorg en sfeer in de wijk (in %)

In deze wijk staan bewoners voor elkaar klaar					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
19	47	23	3	2	5

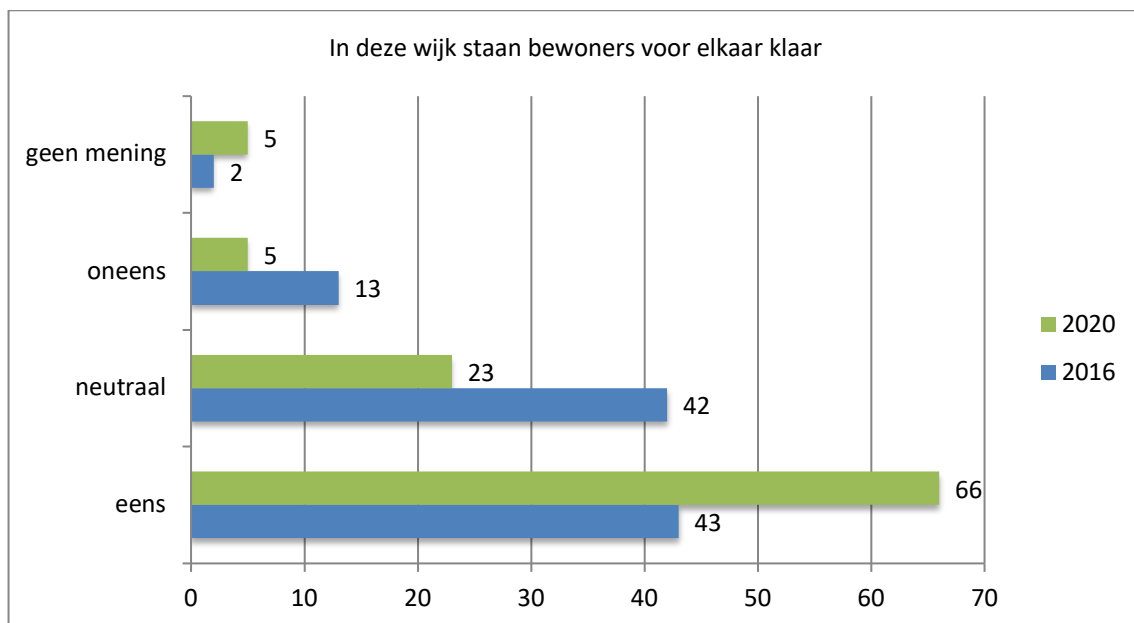
<i>Organisaties zorgen voor een betere sfeer in de wijk (de manier waarop we met elkaar omgaan)</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
18	50	16	3	3	10

<i>In deze wijk maken bewoners nooit eens een praatje met elkaar</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
2	7	15	19	53	4

Tweederde van de wijkbewoners (66%) denkt positief over de hulp die wijkbewoners aan elkaar geven, in 2016 was 43% daar positief over:

*Grafiek 7 Oordeel over onderlinge hulp in de wijk (in %)*



Het oordeel dat men in een cijfer geeft aan de zorg en sfeer in de wijk is gemiddeld een 7,0 (in 2016 een 6,0).

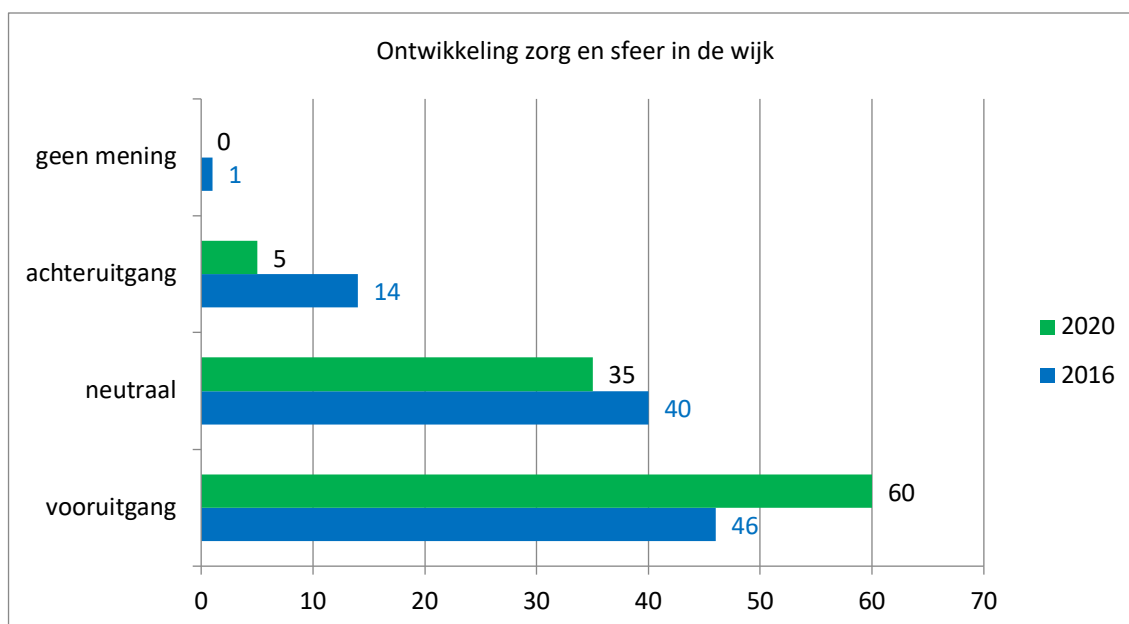
### Oordeel over de ontwikkeling in zorg en sfeer in de wijk

Van de wijkbewoners is 60% van mening dat de zorg en sfeer in de wijk is verbeterd (in 2016 46%), 35% ziet geen verandering hierin.

Tabel 8 Oordeel over de ontwikkeling in zorg en sfeer in de wijk

	%
grote vooruitgang	6
vooruitgang	54
geen vooruitgang, geen achteruitgang	35
achteruitgang	4
grote achteruitgang	1
geen mening	-

Grafiek 8 Oordeel over de ontwikkeling in zorg en sfeer in de wijk





### 3.3.4 Aantrekkelijkheid van de wijk

Het overgrote deel van de bewoners van de Valuwe voelt zich thuis in de wijk (87%), in 2016 gaf 69% aan zich thuis te voelen.

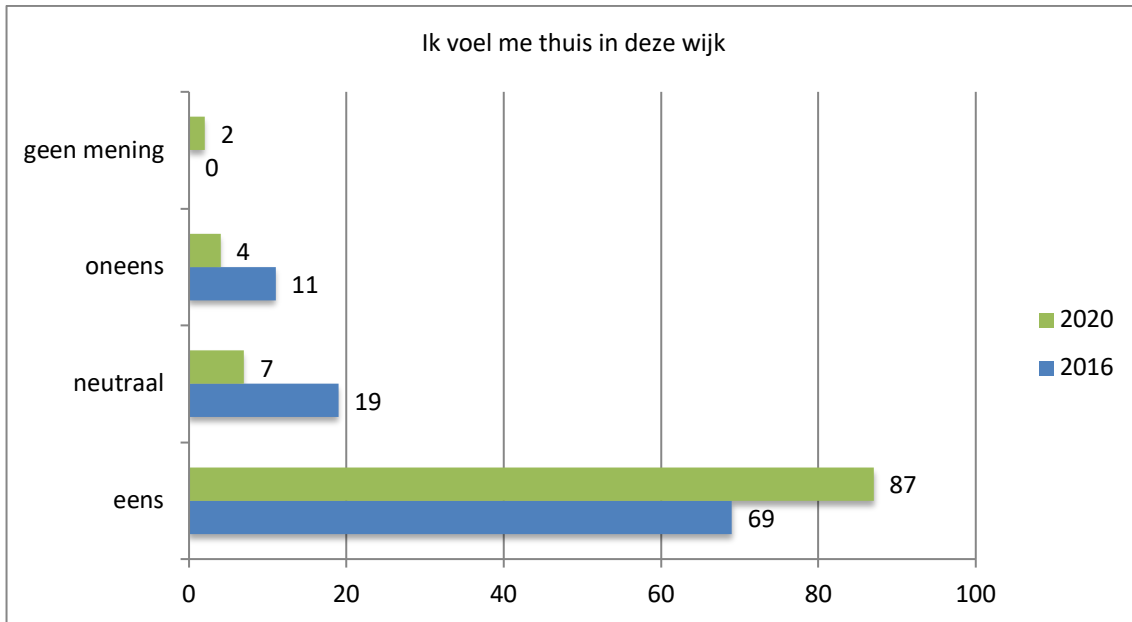
Tweederde van de bewoners (66%) staat positief over de aanwezige voorzieningen, een vijfde (19%) staat hier neutraal in. Meer dan tweederde (71%) vindt de buurt prettig ingericht, een vijfde deel van de bewoners (21%) oordeelt hier neutraal over.

Tabel 9 Oordeel over hechting en inrichting van de wijk (in %)

<i>Ik voel me thuis in deze wijk</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
49	38	7	2	2	2
<i>In onze wijk zijn voorzieningen waar ik wat aan heb</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
28	38	19	4	8	2
<i>Ik vind de wijk prettig ingericht</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
33	38	20	5	3	1

Ook uit de grafiek komt naar voren dat bijna 90% van de wijkbewoners zich (vaker) thuis voelt in de wijk:

Grafiek 9 Oordeel over zich thuis voelen in de wijk (in %)



Het oordeel dat men in een cijfer geeft aan de aantrekkelijkheid van de wijk is gemiddeld een 7,1.

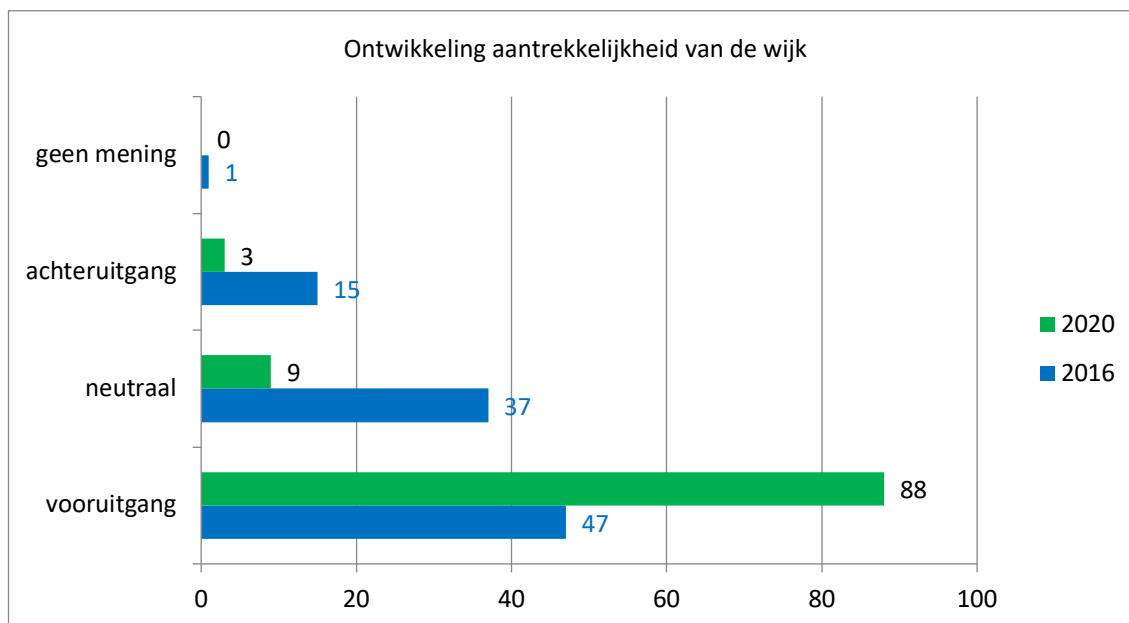
#### *Oordeel over de ontwikkeling in de aantrekkelijkheid van de wijk*

Bijna 90% van de bewoners (88%) vindt dat de aantrekkelijkheid van de wijk is toegenomen, bijna 10% ziet geen verandering hierin en 3% vindt de wijk minder aantrekkelijk. In vergelijking met de oordelen hierover in 2016, valt vooral op dat bijna een derde van de wijkbewoners spreekt van een 'grote' vooruitgang van de aantrekkelijkheid van de wijk:

Tabel 10 Oordeel over de ontwikkeling in de aantrekkelijkheid van de wijk

	%
grote vooruitgang	30
vooruitgang	58
geen vooruitgang, geen achteruitgang	9
achteruitgang	2
grote achteruitgang	1
geen mening	-

Grafiek 10 Oordeel over de ontwikkeling in de aantrekkelijkheid van de wijk



### 3.3.5 Toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk

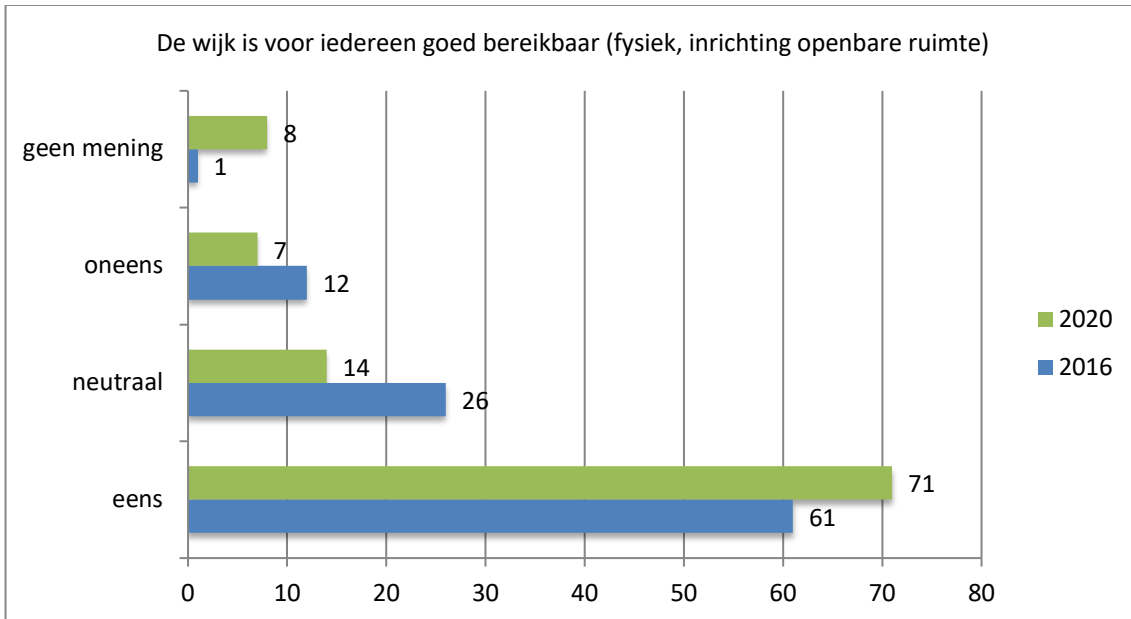
Bij de 'toegankelijkheid en bereikbaarheid' wordt met name geoordeeld over de bereikbaarheid van de wijk en van voorzieningen in de wijk voor bewoners. De wijk en de voorzieningen in de wijk zijn volgens een overgrote meerderheid goed bereikbaar. Dit geldt volgens 70% ook voor mensen die minder mobiel zijn.

Tabel 11 Oordeel over toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk (in %)

<i>Voorzieningen in de wijk zijn voor mij goed bereikbaar en toegankelijk (voorzieningen als winkels en MFA)</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
54	38	5	2	1	1
<i>De wijk is voor iedereen goed bereikbaar (fysiek, inrichting openbare ruimte)</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
44	41	7	5	2	1
<i>Ook voor mensen die minder mobiel zijn, zijn de voorzieningen in de wijk goed bereikbaar en toegankelijk</i>					
eens	overwegend eens	neutraal	overwegend oneens	oneens	geen mening
32	39	14	4	3	8

De bereikbaarheid van de wijk is in vergelijking met 2016 verbeterd:

Grafiek 11 De wijk is voor iedereen goed bereikbaar (fysiek, inrichting openbare ruimte)



Het oordeel dat men in een cijfer geeft aan de toegankelijkheid/bereikbaarheid van de wijk is gemiddeld een 7,4.

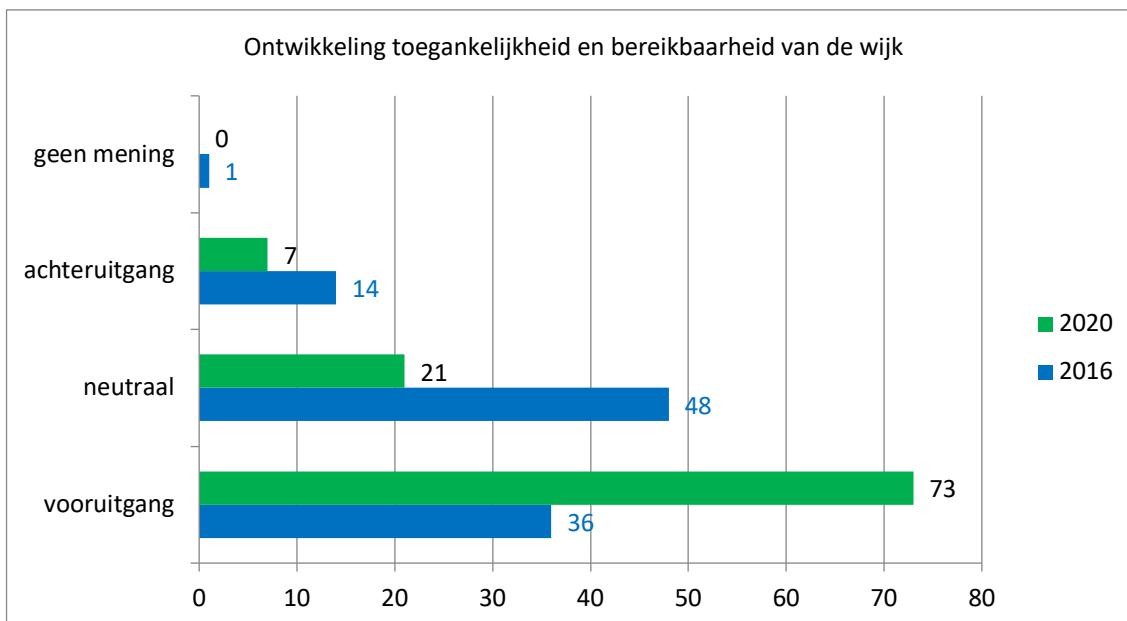
*Oordeel over de ontwikkeling in de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk*

Bijna driekwart van de wijkbewoners (73%) vindt dat de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk is verbeterd, een vijfde deel (21%) ziet hier geen verandering in:

Tabel 12 Oordeel over de ontwikkeling toegankelijkheid en bereikbaarheid wijk

	%
grote vooruitgang	10
vooruitgang	63
geen vooruitgang, geen achteruitgang	21
achteruitgang	6
grote achteruitgang	1
geen mening	-

Grafiek 12 Oordeel over de ontwikkeling toegankelijkheid en bereikbaarheid wijk



### 3.3.6 Beoordeling leefbaarheidsthema's

Als we de beoordelingscijfers van de vijf hoofdonderwerpen bij elkaar plaatsen in een tabel, merken we geen uitschieters op en ligt de gemiddelde totale beoordeling op een 7,1. Dat is gemiddeld beschouwd een hogere waardering dan de beoordeling van 2016, toen de gemiddelde score een 6 was (over zes hoofdonderwerpen).

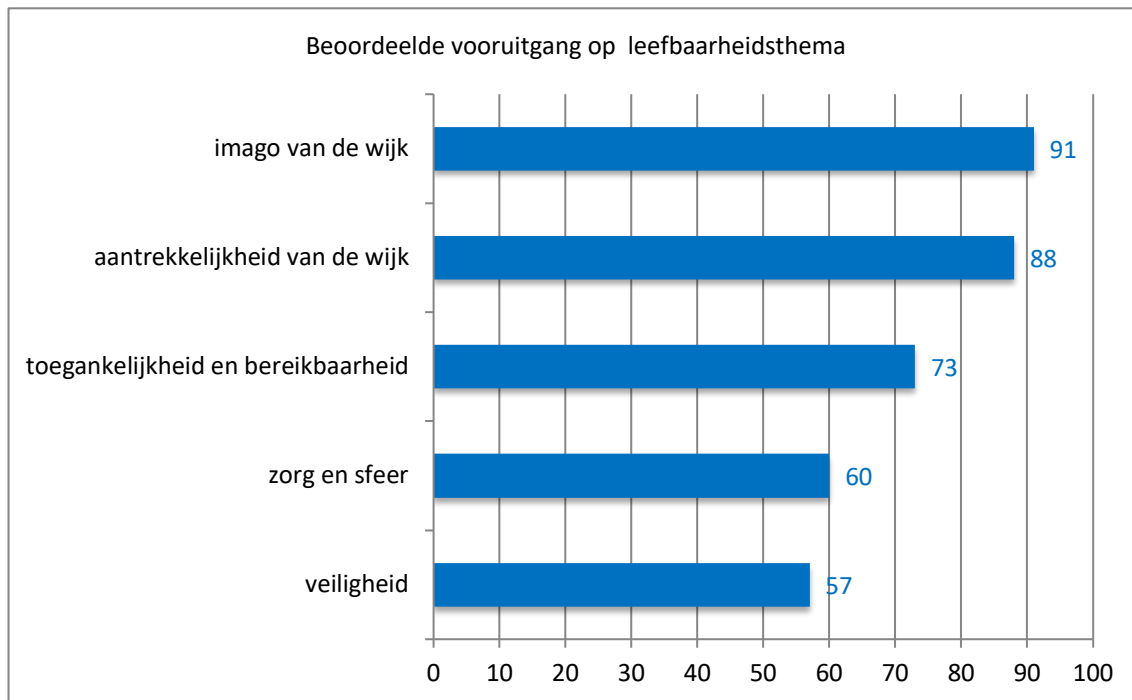
Tabel 13 Samenvattende beoordeling thema's

Oordeel over leefbaarheid naar hoofdthema's (cijfer schaal 1-10)	gemiddeld cijfer
imago van de wijk	7,0
veiligheid	7,0
zorg en sfeer	7,0
aantrekkelijkheid van de wijk	7,1
toegankelijkheid en bereikbaarheid	7,4

### Oordeel over de ontwikkeling in leefbaarheidsaspecten

Bij een analyse van de mate waarin bewoners de ontwikkelingen positief beoordelen, kunnen we de deelaspecten op de volgende wijze ordenen; het betreft het percentage bewoners dat aangeeft dat de wijk op dit vlak is vooruitgegaan. Uit de grafiek komt naar voren dat wijkbewoners vinden dat vooral (veel) vooruitgang is geboekt in het imago en in de aantrekkelijkheid van de wijk.

Grafiek 13 Vooruitgang op leefbaarheidsthema in de wijk (in %)



### Oordeel over genomen maatregelen voor verbetering leefbaarheid

#### Buurtbudgetten, MFA en wijkblad

In de afgelopen jaren zijn door de gemeente en de woningcorporatie Mooiland, in samenwerking met de wijkraad, verschillende sociale maatregelen genomen om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren.

Aan de bewoners is gevraagd welk oordeel men, in een rapportcijfer, heeft over het belang van deze maatregelen voor verbetering van de leefbaarheid. Hieruit blijkt dat de MFA, het wijkblad en de buurtbudgetten goed worden gewaardeerd (gemiddeld samen een 7,7):

Tabel 14 Oordeel over belang van genomen sociale maatregelen

Oordeel over belang van sociale maatregelen (cijfer schaal 1-10)	gemiddeld cijfer
de buurtbudgetten	7,6
aanwezigheid MFA	7,9
het wijkblad ('Kijk op de wijk')	7,7

#### Wijkmeester

In de enquête zijn tevens enkele vragen opgenomen over de wijkmeester. Van de wijkbewoners:

- is 86% op de hoogte van de aanwezigheid van de wijkmeester;
- gaat 65% naar de wijkmeester als zij vragen hebben over de wijk;
- vindt 87% de aanwezigheid van een wijkmeester belangrijk.

#### 3.3.7 Oordeel kwaliteit van de woonomgeving in de Valuwe

In het kader van de evaluatie van de revitalisering is tevens een vragenblok opgenomen waarin is gevraagd naar het oordeel over de kwaliteit van de woonomgeving in de Valuwe. Daarbij is gevraagd naar het wooncomfort van wonen in de wijk, de variatie en kwaliteit van de woningen, de aantrekkelijkheid van het straatbeeld, de centrale ontmoetingsfunctie (de MFA) en de variatie in de soorten voorzieningen in de wijk. De scores op deze aspecten zijn als volgt:

Tabel 15 Oordeel over kwaliteit van de woonomgeving de Valuwe

Oordeel over kwaliteit van de woonomgeving (cijfer schaal 1-10)	gemiddeld cijfer
wooncomfort en prettig wonen in de wijk	7,6
de variatie en kwaliteit van de woningen	7,3
de aantrekkelijkheid van het straatbeeld	7,3
de centrale ontmoetingsfunctie (de MFA)	7,8
de variatie in de soorten voorzieningen in de wijk	7,2

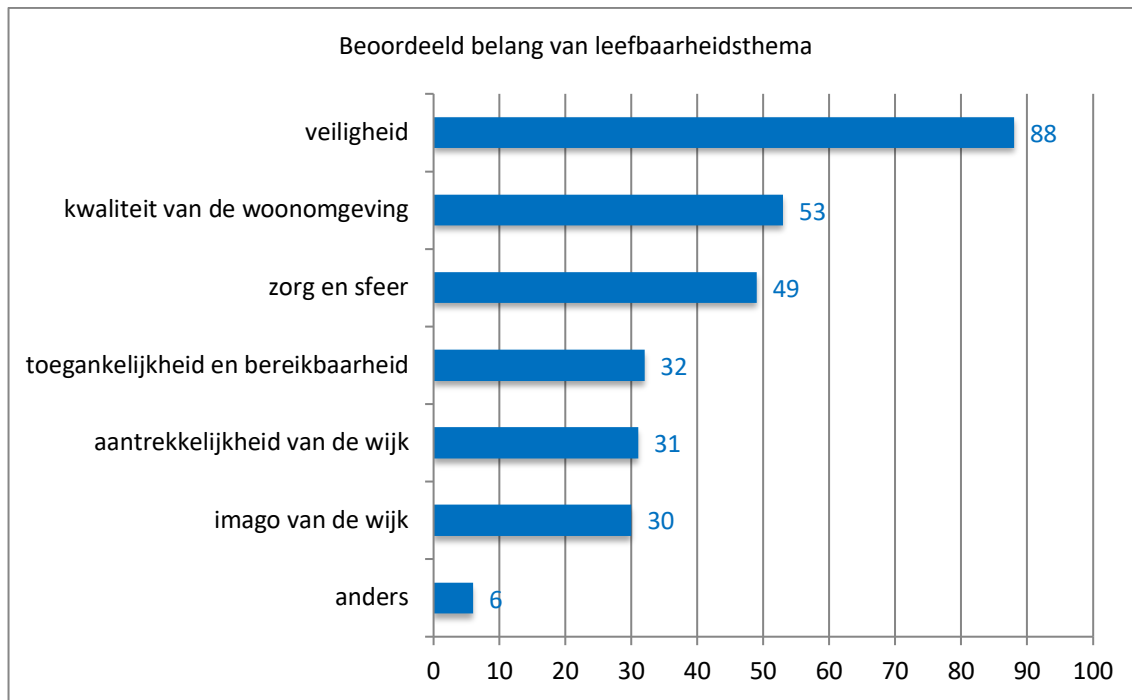
De tabel geeft aan dat de woonkwaliteit in de Valuwe goed wordt gewaardeerd; gemiddeld een 7,4. De centrale ontmoetingsfunctie van de MFA springt hier iets bovenuit, maar in het algemeen vindt men het tevens prettig wonen in de wijk.



### Belangrijkste onderwerpen in de leefbaarheid

Bij een keuze tussen de onderwerpen die men het belangrijkste vindt, komt naar voren dat met name veiligheid, gevolgd door kwaliteit van de woonomgeving en zorg en sfeer als belangrijke thema's worden gezien:

Tabel 16 Belangrijkste onderwerpen in de leefbaarheid<sup>17</sup>



### 3.3.8 Oordeel totaal over de huidige leefbaarheid in de wijk de Valuwe

#### Leefbaarheid in cijfer

De wijkbewoners geven voorjaar 2020 een 7,4 als gemiddeld cijfer voor de leefbaarheid in de wijk de Valuwe<sup>18</sup>. Dit is een heel punt hoger dan het oordeel gegeven in de voorgaande meting in 2016 (toen een 6,4). Er zijn geen significante verschillen in deze totaalbeoordeling van de leefbaarheid bij een onderscheid naar een aantal kenmerken als geslacht, leeftijd, huishoudsamenstelling, bewoners in een huur- of koopwoning en hoe lang men wijkbewoner in de Valuwe is. De leefbaarheid wordt wel significant hoger beoordeeld door wijkbewoners met een andere migratieachtergrond door dan wijkbewoners met een Nederlandse achtergrond; zij geven gemiddeld een 7,6 aan de leefbaarheid en wijkbewoners met een Nederlandse achtergrond een 7,3.

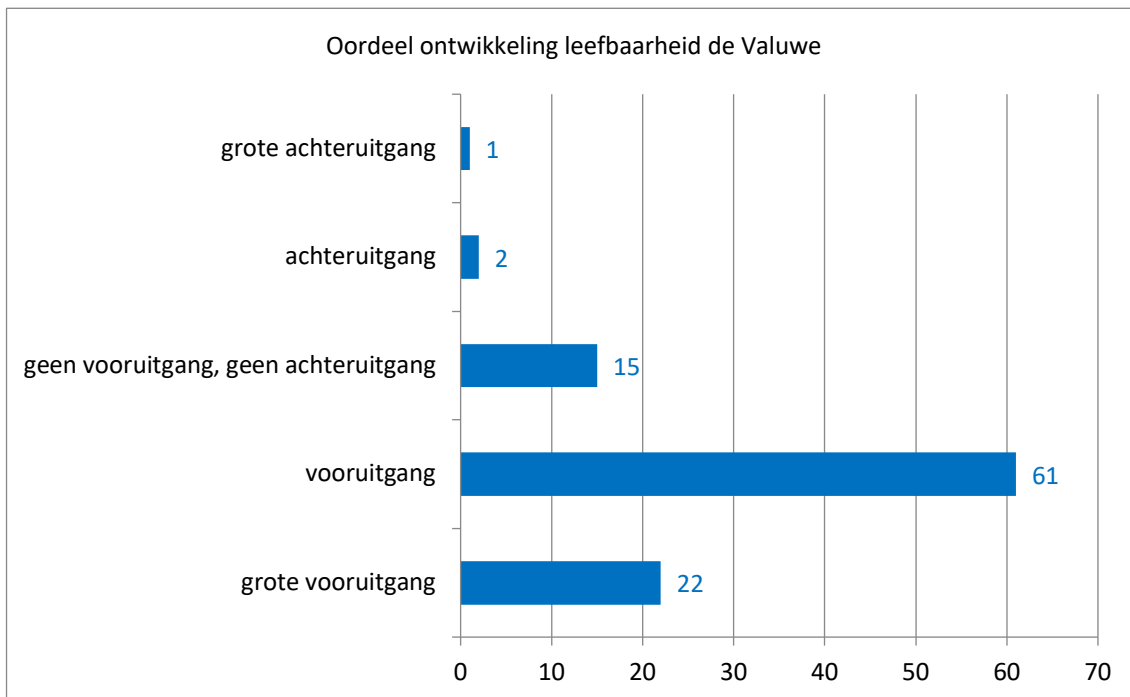
<sup>17</sup> Een respondent kon uit meerdere antwoorden kiezen.

<sup>18</sup> Modus en mediaan scoren een 8; de modus is de waarneming die het meest voorkomt in een reeks; de mediaan is het middelste getal in de waarnemingen als je die getallen op volgorde zet.

### *Oordeel over de ontwikkeling in de leefbaarheid in de wijk*

Het oordeel van wijkbewoners over de ontwikkeling in de leefbaarheid in de Valuwe is, in zijn totaliteit beschouwd, zeer positief; 83% vindt dat de leefbaarheid in de afgelopen drie jaar is verbeterd. Een relatief klein deel van de bewoners ziet geen verandering hierin (15%) en 3% vindt dat de leefbaarheid is achteruitgegaan.

*Grafiek 14 Oordeel over ontwikkeling in de leefbaarheid in De Valuwe 2020 (in %)*



### **3.3.9 Conclusies bewonersonderzoek de Valuwe**

De enquête onder wijkbewoners van de Valuwe voorjaar 2020 over de revitalisering van de wijk leidt tot de volgende hoofdconclusies:

- **Imago:** een groot deel van de bewoners van de Valuwe (43%) verwacht dat niet-wijkbewoners een positief beeld hebben van de Valuwe; bijna een kwart (22%) verwacht dat de wijk geen positief imago heeft. Het beeld over het imago van de wijk is sterk veranderd in vier jaar; de wijkbewoners hebben nu een veel positiever beeld over het imago dat bij anderen over de wijk zou leven.
- **Veiligheid:** het overgrote deel van de bewoners (82%) voelt zich over het algemeen veilig in de wijk; bijna 60% vindt dat de veiligheid in de afgelopen drie jaar verder is toegenomen.

- Zorg en sfeer: tweederde van de wijkbewoners (65%) denkt positief over de hulp die wijkbewoners aan elkaar geven, zij geven aan voor elkaar klaar te staan als het nodig is. Door 60% van de wijkbewoners wordt hierin voortuitgang geconstateerd.
- Aantrekkelijkheid van de wijk: Het overgrote deel van de bewoners van de Valuwe voelt zich thuis in de wijk (87%). Tweederde van de bewoners (66%) staat positief over de aanwezige voorzieningen en meer dan tweederde (71%) vindt de buurt prettig ingericht. Het overgrote deel van de wijkbewoners (bijna 90%) vindt dat de wijk aantrekkelijker is geworden. Bijna een derde van de wijkbewoners spreekt in dit kader van een 'grote' vooruitgang.
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid: de wijk en de voorzieningen in de wijk zijn volgens een overgrote meerderheid (92%) goed bereikbaar; dit geldt volgens 70% ook voor mensen die minder mobiel zijn. Bijna driekwart van de wijkbewoners (73%) vindt dat de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk is verbeterd.
- De beoordelingscijfers die wijkbewoners toekennen aan de onderscheiden leefbaarheids-thema's variëren tussen de 7,0 en 7,4; de gemiddelde score is een 7,1. Dat is een hogere waardering dan de beoordeling van 2016, toen de gemiddelde score een 6 was (over zes hoofdonderwerpen). Wijkbewoners vinden dat vooral (veel) vooruitgang is geboekt in het imago en in de aantrekkelijkheid van de wijk.
- Er zijn nauwelijks verschillen te herkennen in de beoordelingen van de leefbaarheid en de ontwikkelingen daarin naar (sub)groepen; de oordelen van mannen/vrouwen, van jongeren/ouderen, van bewoners die kort/lang wonen en van verschillende type huishoudens zijn veelal globaal beschouwd vergelijkbaar. Wijkbewoners met een migratieachtergrond geven een gemiddeld hoger waarderingcijfer dan wijkbewoners met een Nederlandse achtergrond.
- Kwaliteit van de woonomgeving: wijkbewoners hebben een positief oordeel over de woonkwaliteit in de Valuwe, het scoort gemiddeld een 7,4. De centrale ontmoetingsfunctie van de MFA wordt bijzonder gewaardeerd (7,8) en in het algemeen vindt men het prettig wonen in de wijk (7,6).
- De inzet van maatregelen op sociaal vlak worden met name goed gewaardeerd waar het gaat om het wijkblad en de buurtbudgetten. Ook de MFA wordt in dit kader goed gewaardeerd. De meeste wijkbewoners zijn bovendien op de hoogte van de aanwezigheid van een wijkmeester en vinden deze aanwezigheid belangrijk.
- Bij een keuze tussen de onderwerpen die men het belangrijkste vindt, komt naar voren dat met name veiligheid, kwaliteit van de woonomgeving en zorg en sfeer als belangrijke thema's worden gezien.
- Wijkbewoners van de Valuwe geven voorjaar 2020 een 7,4 als gemiddeld cijfer voor de leefbaarheid in hun wijk. Dit is een heel punt hoger dan het cijfer gegeven in 2016. Het

overgrote deel van de wijkbewoners (83%) vindt dat de leefbaarheid in de wijk in de afgelopen drie jaar (sterk) is verbeterd.

### 3.4 Opbrengsten van de revitalisering volgens organisaties en sleutelinformanten

In interviews met sleutelinformanten zijn de opbrengsten van de revitalisering in de Valuwe centraal gesteld. Bovendien zijn in meer of mindere mate specifieke leefbaarheidsthema's aan de orde gekomen.

De opbrengsten van de revitalisering, zowel in fysiek als sociaal opzicht, in de wijk de Valuwe worden door de sleutelpersonen in zijn algemeenheid (zeer) positief beoordeeld. De fysieke componenten en de vooruitgang daarin zijn duidelijk zichtbaar. Ofschoon de algemene mening is dat de revitalisering in fysieke zin een (soms te) langdurig proces is geweest, is men enthousiast over de uiteindelijke uitkomst van het gehele proces. Zo zijn belangrijke doelen van de fysieke revitalisering bereikt: het centrum van de wijk is vernieuwd, de diversiteit van het woningaanbod is vergroot en de openbare ruimte van de wijk is aantrekkelijker geworden. Hierbij is men ook enthousiast over de aanleg van de groene parkzone door het midden van de wijk. De wijk is zijn algemeenheid, zo vinden de geïnterviewde sleutelpersonen, opener, ruimer, overzichtelijker, aantrekkelijker en groener geworden.

Bovendien is in het licht van de woningvoorraad een balans gebracht in de verhouding tussen huur- en koopwoningen, waarbij het aandeel koopwoningen (vanuit het streven naar meer eigen bezit) is toegenomen. Ondanks de (vernieuwde) wetgeving in 2013, die verkoop van (huur)woningen door de woningcorporatie beperkte, is men er in geslaagd een betere mix van huur en koop te realiseren. Naast de bouw van nieuwe woningen voor het middensegment (door commerciële partijen), zijn vooral veel woningen voor ouderen gerealiseerd in de vorm van appartementen met liften.

In de beoordeling van de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen (grootte en afwerking) en van de door de woningcorporatie verkochte sociale huurwoningen lopen de meningen overigens wel uiteen; vertegenwoordigers van bewoners geven aan dat de "staat van de woningen tegenvalt". Ook worden deze woningen vaker gekocht door andere partijen en gebruikt voor onder meer verhuur van kamers aan (Oost-Europese) migranten. De eigenaar let daarbij niet meer op het onderhoud van het huis waardoor de uitstraling van woningen in enkele straten in de Valuwe is afgenomen.

In de interviews wordt ook gewezen op de grote investering die de fysieke revitalisering van de wijk met zich meebracht: er zijn vanaf de start van de bouw in 2010 tijdens de revitaliseringsfase 209 nieuwbouwwoningen voor sociale verhuur gerealiseerd en in twee fasen in totaal 317 woningen gesloopt. De totale investering bedraagt, volgens mededelingen, in dit kader circa 40-45 miljoen euro. Daarmee is volgens informanten in de woningbouwsector "heel veel geïnvesteerd" in de Valuwe, met een positief resultaat.

De revitalisering heeft met name volgens sleutelpersonen onder bewoners van de wijk lang geduurd; zo wijst men er op dat na de afbraak van flats terreinen meer dan vijf jaar braak hebben gelegen. In het proces had men het idee dat “alles werd doorgeschoven...”. Na de inzet van fase 4 heeft dit proces echter een versnelling gekregen, hetgeen ook door de bewoners zeer is gewaardeerd.

Het imago van de wijk is volgens de informanten door de revitalisering sterk verbeterd; dit is niet alleen het gevolg van de revitalisering vanwege de woningbouw, maar ook vanwege de nieuwe voorzieningen (de MFA) en het verbeterde winkelaanbod vanuit een supermarkt in de wijk waar ook andere bewoners uit Cuijk gebruik van maken.

De MFA wordt in zijn algemeenheid als multifunctioneel centrum positief beoordeeld met vooral een (inloop)functie voor oudere bewoners van de wijk, waar men elkaar kan ontmoeten en (eenmaal per week) gezamenlijk kan eten. De combinatie van koken door vrijwilligers en eten met wijkbewoners in de MFA wordt zeer gewaardeerd. Ook de GGZ is als instelling in de wijk enthousiast over de mogelijkheden om hun activiteiten te integreren binnen de MFA. De weerstand die men in eerste instantie in enigermate ervoer in de wijk, is sterk verminderd en men beoordeelt de samenwerking met organisaties in de MFA en met vertegenwoordigers van wijkbewoners als heel positief.

In het algemeen is er een zekere ‘trots’ te herkennen in hetgeen in de wijk gezamenlijk door wijkbewoners, gemeente en Mooiland tot stand is gebracht en wat het imago van de wijk heeft verbeterd.

### *Aandachtspunten*

Naast de positieve beoordeling van de opbrengsten van de revitalisering, zijn er volgens informanten ook enkele, uiteenlopende aspecten die aandacht behoeven in de wijk.

Ofschoon men de veiligheid in de wijk in het algemeen duidelijk verbeterd vindt, betreft een van deze aandachtspunten de (drugs)overlast en drugshandel (door jongeren) op de parkeerplaats van het Valuweplein (“een groep terroriseert de wijk op het Valuweplein”). De sleutelinformanten wijzen in dit kader ook op de verminderde capaciteit vanuit de politie voor de inzet van de wijkagent. Ook de politie (h)erkent dit probleem, maar door een tekort aan capaciteit kan de wijkagent hier niet (altijd) een oplossing voor bieden. Men mist in dit kader ook de inzet van Boa’s die een rol zouden kunnen spelen in het verminderen van de overlast.

Een aandachtspunt dat hier deels een relatie mee heeft, is de afwezigheid van een plek voor verschillende groepen jongeren uit de wijk, die meer aandacht behoeven (er is wel een kooi [‘de Kooi’], maar deze wordt voornamelijk door jongeren met een migratieachtergrond gebruikt).

Een tweede punt van aandacht is de laagdrempeligheid van de MFA en de relatief geringe inloop van wijkbewoners met een migratieachtergrond in de MFA, terwijl daar wel een aanbod

is van taallessen voor volwassenen en voorleesuurtsjes voor kinderen. Er is een inloopaanbod, maar het gebruik ervan onder de groep bewoners met migratieachtergrond verdient aandacht.

In de voorzieningen binnen de wijk mist men al enige tijd de aanwezigheid van een huisarts en apotheek; deze zijn al enkele jaren geleden vertrokken, maar in het voorzieningenaanbod vindt men een rentree van een huisarts en apotheek ook passend in een 'gerevitaliseerde' wijk. Door de gemeente wordt in dit kader aangegeven dat in de MFA ook ruimte voor een medisch cluster was gereserveerd; de medische diensten hebben echter zelf – ondanks de investeringen vanuit de gemeente – er voor gekozen om niet in de wijk te blijven.

Een punt van aandacht is tevens, volgens informanten, de situatie rondom de verkoop van huurwoningen aan personen ("particuliere investeerders") die de huizen voornamelijk aanschaffen voor onderverhuur aan arbeidsmigranten. Er is weinig toezicht op de wijze waarop verhuur van deze woningen door 'huisjesmelkers' plaatsvindt en voor de gevolgen daarvan voor de woning, de onderhuurders en de uitstraling in de wijk.

Een belangrijk punt van aandacht bij de beoordeling van de mate waarin in De Valuwe als wijk vooruitgang is geboekt, heeft betrekking op de reikwijdte, i.c. situering van het revitaliseringsproject.

In het opgestelde Masterplan van 2002 is de fysieke revitalisering van de wijk De Valuwe met name voorzien voor het middengebied ('de binnenste schil') van de wijk. Enkele wijkdelen in met name het zuidelijk deel van de wijk zijn niet in het masterplan opgenomen en ook niet in dit gehele proces meegenomen. Zo heeft onder meer de omgeving van de basisschool de Regenboog niet van deze revitalisering geprofiteerd. Binnen de wijkraad heeft men bemerkt dat bewoners van de 'buitenschil' zich relatief benadeeld voelen aangezien dit deel van de wijk niet (of in mindere mate) in de revitalisering is betrokken. Dit beeld wordt bevestigd in interviews met onder meer een vertegenwoordiger van de betreffende basisschool. Ook vanuit het bestuur van de gemeente is men zich bewust van deze situatie. De interviews met sleutelpersonen wijzen uit dat het belangrijk is om ook in deze wijkdelen, mede gezien de kleinere huurwoningen en een qua samenstelling relatief kwetsbare populatie, in de nabije toekomst een verbeteringsslag te maken.

Een ander belangrijk aandachtspunt betreft, tot slot, de inzet en betrokkenheid van bewoners bij de wijk en in het bijzonder de wijkraad. In het BBSO-rapport inzake het voorgaande leefbaarheidsonderzoek (2017) is geconstateerd dat sprake was van een zekere betrokkenheid maar ook dat het draagvlak voor de wijk, i.c. de wijkraad 'broos' was. Samen met de revitalisering in De Valuwe is de samenstelling van de wijkpopulatie veranderd en lijkt de initiële betrokkenheid van bewoners om samen de wijk 'sterk te maken en te houden' afgenomen. De resultaten van de fysieke en sociale verbeteringsslag hebben daarbij ook invloed op de 'urgentie' van een sterke betrokkenheid van bewoners; veel van de gestelde doelen zijn inmiddels bereikt en knelpunten zijn voor een belangrijk deel opgeheven. De instroom van nieuwe bewoners, de mate van segregatie tussen bewoners met een Nederlandse achtergrond en bewoners met een andere migratieachtergrond en een problematiek 'achter de voordeur' zorgen er

echter ook voor dat naar een nieuwe balans moet worden gezocht om de sociale cohesie op peil te houden en minder actieve wijkdelen bij de wijk als geheel te betrekken. Het draagvlak en de mogelijkheden van de wijkraad en van verbindende netwerken verdienen in dit kader versterking om ook de invulling van de sociale agenda op niveau te houden. Korte lijnen en samenwerking met het intercultureel welzijnswerk (Safina) en ook het jongerenwerk kunnen hierin ondersteunend werken. De wijknetwerken kunnen zich daarbij samen met de gemeente en woningcorporatie ook richten op de kwetsbare wijkdelen waar zich 'achter de voordeur' een problematiek voordoet. Deze inzet kan mogelijk ook projectmatig plaatsvinden, waarbij de dialoog over knelpunten en oplossingen op 'de schaal van de straat' wordt georganiseerd.

## 4 Conclusies evaluatie revitalisering De Valuwe

De evaluatie van de revitalisering in De Valuwe leidt tot een aantal hoofdconclusies die voortvloeien uit een analyse van de opbrengsten in fysiek en sociaal opzicht en van de percepties van bewoners en van sleutelpersonen van (wijk)organisaties over de fysieke en sociale revitalisering.

### *Realisatie doelen fysieke revitalisering*

De revitalisering van de wijk heeft, met behulp van een grote financiële investering, tot een sterk gewaardeerde aanpassing van de infrastructuur in De Valuwe geleid. De revitalisering in fysiek opzicht is daarbij ingezet vanuit de volgende doelen in het Masterplan:

- het vernieuwen van het centrum van de wijk
- (het realiseren van) een wijk met goede, mooie en diverse woningen
- een wijk 'die zich laat zien', die zich opent naar haar omgeving
- een wijk met een aantrekkelijke openbare ruimte.

De evaluatie wijst uit dat de fysieke revitalisering inhoudelijk conform initieel besluit, i.c. het Masterplan (2002) is verlopen. Bovendien zijn en worden enkele extra voorzieningen in de wijk gerealiseerd die niet expliciet in het Masterplan zijn opgenomen. De doelen van het Masterplan zijn behaald:

- het centrum van de wijk is vernieuwd
- de diversiteit van het woningaanbod is vergroot; er is ook nieuwe verhouding huur – koop gerealiseerd
- de wijk heeft een meer open karakter gekregen in bebouwing en aansluiting met de omgeving
- de openbare ruimte van de wijk is aantrekkelijker geworden.

Naast de ingrijpende aanpassingen in het woningaanbod (door sloop, renovatie en nieuwbouw) is onder meer een multifunctionele accommodatie (MFA) centraal in de wijk geopend. Bovendien is er een heringericht plein in het hart van de wijk (het Valuweplein) met winkelvoorzieningen. Daarnaast is de inrichting van een nieuwe parkzone in het midden van de wijk bijna afgerond. Ook de doelstelling om de verhouding tussen 'koop-huur' in het woningaanbod meer in balans te brengen, is behaald. Daarmee zijn belangrijke doelen van de fysieke revitalisering bereikt.

Een minder expliciet subdoel van de fysieke revitalisering was het streven naar een sterkere differentiatie in de bevolkingssamenstelling naar inkomensgroepen. Er is (te) weinig cijfermatig inzicht om te bepalen of men door middel van de revitalisering hierin is geslaagd. Uit de interviews komt vooral naar voren dat men geen sterkere differentiatie in de wijk herkent.



### *Realisatie doelen revitalisering, fysiek en sociaal*

Ook in de perceptie van wijkbewoners van De Valuwe is de wijk fysiek en sociaal sterk verbeterd:

- het beeld over het imago van de wijk is sterk veranderd in vier jaar; de wijkbewoners hebben een veel positiever beeld gekregen over het imago dat bij anderen over de wijk zou leven;
- het overgrote deel van de bewoners voelt zich over het algemeen veilig in de wijk en bijna 60% vindt dat de veiligheid in de afgelopen drie jaar verder is toegenomen;
- tweederde van de wijkbewoners is positief over de hulp die wijkbewoners aan elkaar geven; door meer dan de helft van de wijkbewoners wordt hierin voortuitgang geconstateerd;
- het overgrote deel van de bewoners van de Valuwe voelt zich thuis in de wijk. Tweederde van de bewoners is positief over de aanwezige voorzieningen en meer dan tweederde vindt de buurt prettig ingericht. Het overgrote deel van de wijkbewoners is van mening dat de wijk aantrekkelijker is geworden;
- de wijk en de voorzieningen in de wijk zijn volgens een overgrote meerderheid goed bereikbaar; dit geldt volgens 70% ook voor mensen die minder mobiel zijn. Bijna driekwart van de wijkbewoners vindt dat de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk is verbeterd;
- de beoordelingscijfers die wijkbewoners toekennen aan de onderscheiden leefbaarheids-thema's variëren tussen de 7,0 en 7,4; de gemiddelde score is een 7,1. Dat is een hogere waardering dan de beoordeling van 2016, toen de gemiddelde score een 6 was. Wijkbewoners vinden dat vooral (veel) vooruitgang is geboekt in het imago en in de aantrekkelijkheid van de wijk;
- wijkbewoners hebben een positief oordeel over de woonkwaliteit in de Valuwe, het scoort gemiddeld een 7,4. De centrale ontmoetingsfunctie van de MFA wordt bijzonder gewaardeerd (7,8) en in het algemeen vindt men het prettig wonen in de wijk (7,6);
- de inzet van maatregelen op sociaal vlak worden met name goed gewaardeerd waar het gaat om het wijkblad en de buurtbudgetten. Ook de MFA wordt in dit kader goed gewaardeerd. De meeste wijkbewoners zijn bovendien op de hoogte van de aanwezigheid van een wijkmeester en vinden een aanwezigheid belangrijk;
- wijkbewoners van de Valuwe geven voorjaar 2020 een 7,4 als gemiddeld totaalcijfer voor de leefbaarheid in hun wijk. Dit is een heel punt hoger dan het cijfer gegeven in 2016. Het overgrote deel van de wijkbewoners vindt dat de leefbaarheid in de wijk in de afgelopen drie jaar (sterk) is verbeterd.

### *Realisatie doelen sociale revitalisering*

Voor de verbetering van de wijk op sociaal vlak zijn in het 'Samenlevingsplan' (als onderdeel van het Revitaliseringsplan De Valuwe, 2007) acht aandachtsvelden benoemd:

- het verbeteren van de relatie tussen bewoners en overheid en instanties
- het bevorderen van de onderlinge communicatie tussen bewoners

- het bieden van aantrekkelijke ontmoetingsplekken
- het vergroten van de veiligheid in de wijk
- meer aandacht voor de jeugd
- aandacht voor zorg en voorzieningen
- het veranderen van de mentaliteit van de bewoners
- het verbeteren van de sociaaleconomische positie van bewoners.

Het onderzoek wijst uit dat een groot deel van deze doelen in de loop der jaren, tijdens en bij afronding van de revitalisering, in meer of mindere mate is behaald.

Zo is met de revitalisering een gestructureerd overleg gestart tussen gemeente, woningcorporatie en bewoners, waarbij bewoners hun betrokkenheid bij de wijk en ideeën over verbetering hebben ingebracht. De wijkraad en andere overlegfora (werkgroepen) zijn voorbeelden van een verbeterde relatie tussen bewoners, overheid en instanties in en over De Valuwe. Ook de onderlinge communicatie tussen wijkbewoners heeft stimulansen gekregen door de toepassing van verschillende media (website voor de wijk, het wijkblad) en de organisatie van verschillende wijkevenementen. Buurtbemiddeling en, wat langer geleden, de organisatie van het wijktoneel hebben hier ook een rol in gespeeld. Vrijwilligers en de wijkraad hebben hierin een duidelijk ondersteunende functie gehad.

Het streven naar het bieden van aantrekkelijke ontmoetingsplekken in de wijk is deels door de openstelling van de MFA ingevuld, maar deze kan een meer open, laagdrempeliger karakter krijgen. In het revitaliseringsplan is in dit kader in eerste instantie verwezen naar de MFA waarin onder meer een huiskamer jeugd, vrouwencentrum, wijkwinkel en een werkplaats voor experiment met buurtbudgetten zou worden opgenomen. Het revitaliseringsplan heeft, na een herbeoordeling van de mogelijke initiatieven, in dit opzicht een beperktere invulling gekregen. Uit het onderzoek komt naar voren dat het streven naar aantrekkelijke ontmoetingsplekken nog verder aandacht kan krijgen.

Het onderzoek wijst uit dat de veiligheid in de wijk volgens bewoners en sleutelinformanten in de loop der jaren is verbeterd. In het revitaliseringsplan wijst men op de rol van preventie van structurele overlast en criminaliteit, een programma om de veiligheid van ouderen te bevorderen en een veilig stratenplan. Een deel van deze aanpak is expliciet herkenbaar, andere benoemde activiteiten zijn programmatisch en in zijn mogelijke effecten niet helder te reconstrueren. Conclusie op dit thema is dat de structurele overlast en onveiligheid 'wijkbreed' is afgenomen, maar er zijn (opnieuw) signalen van (drugs)overlast in vooral de kern van de wijk. Het geformuleerde doel om meer aandacht voor/aan de jeugd te geven is in beperkte mate gerealiseerd. In het revitaliseringsplan wordt gewezen op een speelplan, realisatie van een jeugdhonk/huiskamer en het organiseren van Eigen Kracht Conferenties (EKC). De EKC's hebben geen doorgang gevonden en ook het speelplan is niet in de beoogde vorm uitgevoerd. In samenwerking met het project Gezonde Buurten zijn recentelijk de mogelijkheden voor spelen uitgebreid, zodat in combinatie met het park en ook basisschool de Regenboog meer speelplekken voor jongere kinderen zijn ontstaan. Voor de jeugd 12-23 jaar is het aanbod beperkt; er is een kooi ('de Kooi') maar deze wordt voornamelijk gebruikt door een groep jongeren met een migratieachtergrond en voor andere jongeren is er het jongerencentrum in het centrum van Cuijk. Onder jongeren die vanuit een 'straatcultuur' opereren in de wijk, is de door hen

veroorzaakte overlast in de loop der jaren afgenomen, maar er is geen expliciet jongerenaanbod meer waardoor men deze jongeren uit het oog verliest.

Het doel om aandacht te geven voor zorg en voorzieningen is in het revitaliseringsplan zeer globaal omschreven als het bieden van 'zorg voor ouderen op maat van behoeften' en 'behoud voorzieningenniveau'. In de reikwijdte van deze evaluatie kan ook (alleen) globaal worden geconstateerd dat het voorzieningenniveau voor een belangrijk deel is behouden (uitgezonderd vertrek van medisch cluster) en dat de MFA hierin een duidelijk aanvullende voorziening, voor onder meer ouderen en GGZ-cliënten, is geworden.

In het masterplan en het revitaliseringsplan zijn tot slot twee doelen verwoord die te scharen zijn onder de wens wijkbewoners verder te 'empoweren'. In de toenmalige tijdgeest streefde men naar a) het veranderen van de mentaliteit van de bewoners en b) het verbeteren van de sociaaleconomische positie van bewoners. Het experiment met buurtbudgetten is opgezet om de wijkbewoners meer verantwoordelijk te maken voor zijn/haar directe omgeving en hen als mede-eigenaar van de wijk te bezien. De inzet vanuit de buurtbudgetten hebben een structureel vervolg gekregen en zijn door bewoners en organisaties als positief beoordeeld. Het geformuleerde doel de sociaaleconomische positie van wijkbewoners in De Valuwe te verbeteren, heeft vanuit de 'revitalisering' geen herkenbare invulling gekregen in specifieke initiatieven op dit vlak van/voor de wijk of voor specifieke groepen in de wijk.

De evaluatie wijst uit dat doelen die gericht zijn op de sociale revitalisering van De Valuwe voor een belangrijk deel zijn behaald. Verscheidene doelen hebben een volledige praktische invulling gekregen waardoor de positieve resultaten daarvan ook goed zichtbaar zijn, andere doelen hebben minder aandacht gekregen en zijn in dit kader ook minder goed herkenbaar. Samen met de fysieke revitalisering is ook een aantal belangrijke doelen van de sociale revitalisering gerealiseerd, maar op dit laatste vlak blijft aandacht gewenst. Een sociaal vitale wijk is geen statisch maar een dynamisch begrip, waarbij men zich regelmatig rekenschap moet geven van de wensen en behoeften van oude en nieuwe bewoners voor (minimaal) de instandhouding van een 'sociale basisinfrastructuur'.

### *Aandachtspunten*

De evaluatie leidt gezien het behalen van gestelde doelen van de fysieke en sociale revitalisering in De Valuwe tot een positief eindoordeel. Het onderzoek wijst ook uit dat beleidsmatige en bewonersaandacht gewenst is en blijft op een aantal aspecten:

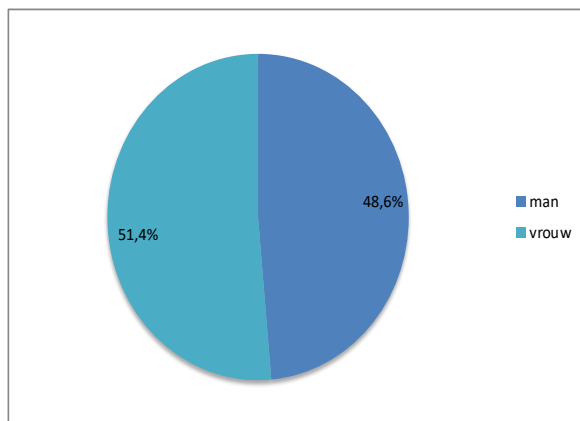
- de veiligheid in de wijk is in het algemeen duidelijk verbeterd, maar een aanpak van (drugs)overlast en drugshandel op bepaalde plekken (zoals het Valuweplein) is gewenst;
- er is een globale tevredenheid over de voorzieningen en de MFA speelt hierin een belangrijke rol; uit de evaluatie komt ook naar voren dat de laagdrempeligheid van de MFA voor wijkbewoners met een migratieachtergrond aandacht verdient;
- het aanbod van voorzieningen voor jongeren in de wijk is beperkt; groepen jongeren hebben geen duidelijke ontmoetingsplek (bijvoorbeeld een jeugdhonk) in de wijk waar men 'zinnig' kan recreëren;

- in de wijk wordt al enige tijd de aanwezigheid van een huisarts en apotheek gemist en deze verdienen zo mogelijk een plaats in een 'gerevitaliseerde' wijk;
- de verkoop van huurwoningen aan particuliere investeerders die de huizen gebruiken voor onderverhuur aan arbeidsmigranten verdient aandacht;
- het gehele fysieke deel van het revitaliseringsproject heeft zich met name geconcentreerd op het midden van de wijk (de 'binnenschil'); gezien de kwetsbaarheid van de zuidelijke delen van de wijk in brede zin is ook een verbeteringsslag voor deze wijkdelen wenselijk;
- de fysieke revitalisering is geslaagd maar de inzet voor een sociaal sterke wijk, met aandacht voor de populatie in kwetsbare, minder actieve wijkdelen en voor uitvoering van een sociale agenda blijft gewenst. Een investering op sociaal vlak, met ook een ondersteuning en verbreding van het draagvlak van de wijkraad en het inzetten van (bestaande) professionals wordt aanbevolen.

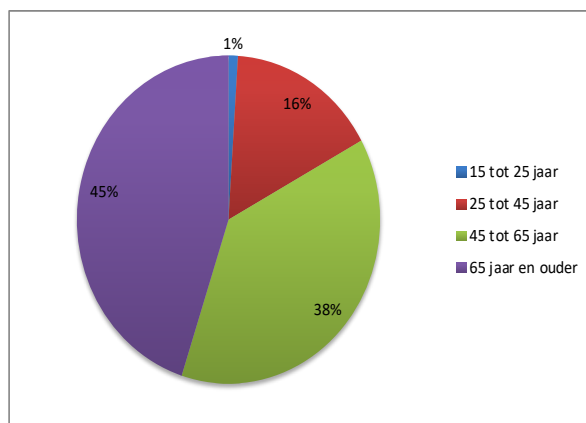
## Bijlage 1   Achtergrondkenmerken van de onderzoekspopulatie

Om een beeld te geven van de onderzoekspopulatie in de Valuwe, hebben we enkele kenmerken in grafieken geplaatst. Het is een (ongewogen) verdeling naar geslacht, leeftijd, etniciteit, samenstelling van het huishouden, het aantal jaren dat men wijkbewoner van de Valuwe is en het gegeven of men in een huur- of koopwoning woont.

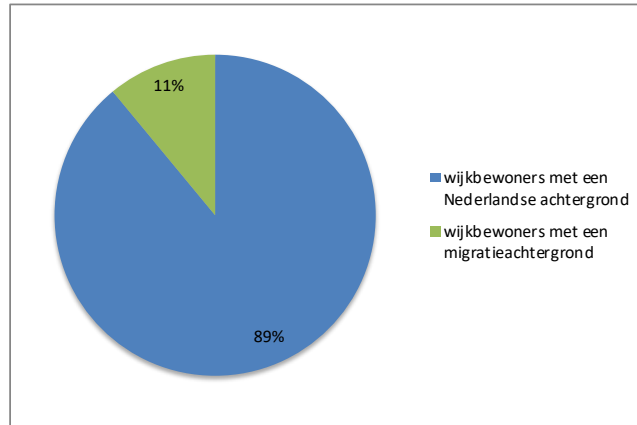
In de onderzoekspopulatie is 49% man en 51% vrouw (dit wijkt nagenoeg niet af van de respons naar geslacht van de vorige meting in 2016):



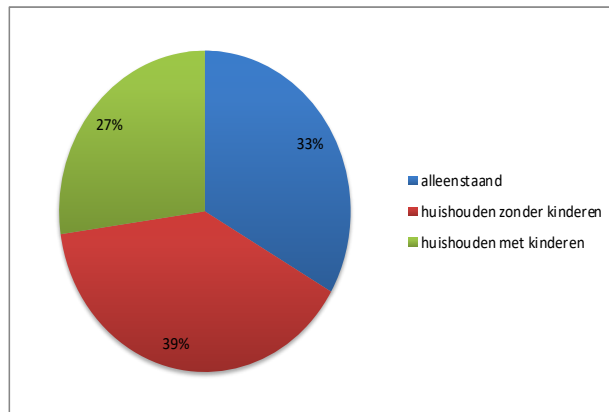
De oudste leeftijdsgroep is sterk vertegenwoordigd en de jongste leeftijdsgroep is minder goed vertegenwoordigd (ook hier is de respons naar leeftijd vergelijkbaar met de respons van 2016):



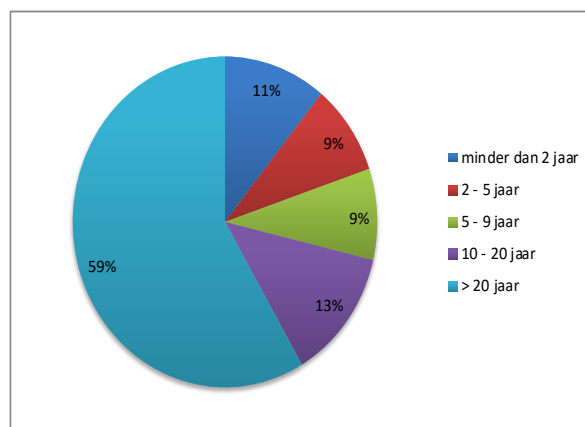
De verdeling naar etniciteit is als volgt: 89% heeft een Nederlandse en 11% een migratieachtergrond; deze laatste groep is ondervertegenwoordigd (in de vorige meting was het aandeel personen met een migratieachtergrond 14%):



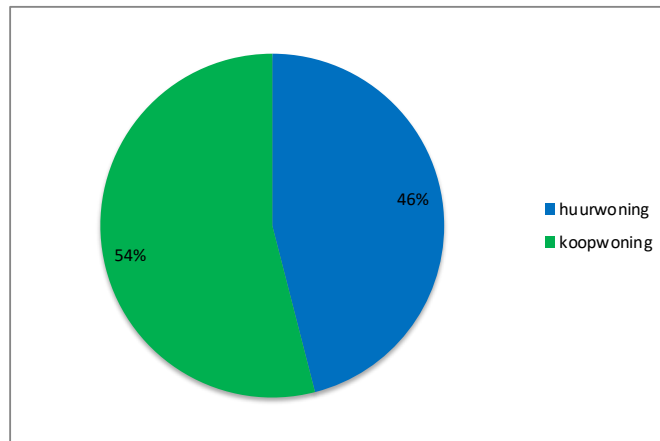
In de onderzoekspopulatie is bij bijna 40% sprake van een huishouden zonder kinderen, een derde is alleenstaand en bij ruim een kwart is sprake van een huishouden met kinderen:



Een groot deel van de ondervraagde wijkbewoners (bijna 60%) is meer dan 20 jaren woonachtig in de wijk de Valuwe. In vergelijking met 2016 is het aandeel bewoners dat relatief nieuw is in de wijk (korter dan twee jaar) toegenomen (in de respons van de enquête van 4% naar 11%):



Van de respondenten woont 46% in een huurwoning en 54% in een koopwoning:



## Bijlage 2

## Planning van bouw en renovatie De Valuwe

### Fase 1

- Fase 1a: opgeleverd 2012  
Sloop 48 huurwoningen en daarvoor in de plaats 36 sociale huurappartementen.
- Fase 1b: opgeleverd 2013  
Sloop 9 huurwoningen en daarvoor in de plaats 5 sociale huurééngesinswoningen, 5 vrije sectorhuurwoningen

### Fase 2

- Fase 2a: opgeleverd 2015  
Sloop 24 huurwoningen en daarvoor in de plaats 26 sociale huurappartementen en 11 sociale huurééngesinswoningen
- fase 2b: opgeleverd 2012  
Renovatie winkelcentrum
- fase 2c: start bouw november 2019 - verwachte oplevering oktober 2020  
Nieuwbouw appartementen: Naast de MFA bouwen we 27 nieuwe sociale huurappartementen.

### Fase 3

- Opgeleverd 2017  
Sloop 90 huurwoningen en daarvoor in de plaats 15 sociale huurappartementen, 43 sociale huurééngesinswoningen

### Fase 4

- Opgeleverd en in oplevering 2019-2020  
Sloop 90 huurwoningen + 17 garages daarvoor in de plaats 41 sociale huurwoningen (21 appartementen, 4 nultredenwoningen, 12 eenegesinswoningen, 4 beneden- bovenwoningen)



### Bijlage 3    Ontwikkeling woningvoorraad De Valuwe 2002 - 2020

	Sociale huur	Dure huur	Koop	Totaal vrije sector	Totaal
<b>Woningvoorraad de Valuwe per 1-1-2002</b>					
- Aantal	948	24	556	580	1528
- Percentage	62%	2%	36%	38%	100%
<b>Sloopprogramma revitaliseringsgebied totaal</b>					
- Aantal	317	0	3	3	320
- Percentage	99%	0%	1%	1%	100%
<i>Fase 1: Gesloopt</i>					
- Aantal	105	0	0	0	105
- Percentage	100%	0%	0%	0%	100%
<i>Fase 2a: Gesloopt</i>					
- Aantal	32	0	0	0	32
- Percentage	100%	0%	0%	0%	100%
<i>Fase 2c: Gesloopt</i>					
- Aantal	0	0	1	1	1
- Percentage	0%	0%	100%	100%	100%
<i>Fase 3: Gesloopt</i>					
- Aantal	90	0	0	0	90
- Percentage	100%	0%	0%	0%	100%
<i>Fase 4: Gesloopt</i>					
- Aantal	90	0	2	2	92
- Percentage	98%	0%	2%	2%	100%
<b>Bouwprogramma revitaliseringsgebied totaal</b>					
- Aantal	209	0	21	21	230
- Percentage	91%	0%	9%	9%	100%
<i>Fase 1a en b: Gerealiseerd</i>					
- Aantal	46	0	0	0	46
- Percentage	100%	0%	0%	0%	100%
<i>Fase 1c: In aanbouw</i>					
- Aantal	0	0	4	4	4
- Percentage	0%	0%	100%	100%	100%

	Sociale huur	Dure huur	Koop	Totaal vrije sector	Totaal
<b>Fase 2a:</b>					
<i>Gerealiseerd</i>					
- Aantal	37	0	0	0	37
- Percentage	100%	0%	0%	0%	100%
<b>Fase 2c:</b>					
<i>Gerealiseerd</i>					
- Aantal	27	0	0	0	27
- Percentage	100%	0%	0%	0%	100%
<b>Fase 3:</b>					
<i>Gerealiseerd</i>					
- Aantal	58	0	6	6	64
- Percentage	91%	0%	9%	9%	100%
<b>Fase 4:</b>					
<i>Gerealiseerd 41 sociale huur- en in aanbouw 11 koopwoningen *</i>					
- Aantal	41	0	11	11	52
- Percentage	79%	0%	21%	21%	100%
<b>Woningvoorraad de Valuwe na sloop en nieuwbouw revitalisering; planning 2020</b>					
- Aantal	840	24	574	598	1438
- Percentage	58%	2%	40%	42%	100%
<b>Bouwprogramma buiten revitalisering</b>					
- Aantal	20	0	69	69	89
- Percentage	100%	0	0	0	100%
<b>Mgr. Zwijsenstraat:</b>					
<i>in ontwikkeling, nog te realiseren</i>					
- Aantal	0	0	23	23	23
- Percentage	0%	0%	100%	100%	100%
<b>Mgr. Zwijsenstraat:</b>					
<i>in ontwikkeling, nog te realiseren</i>					
- Aantal	0	0	24	24	24
- Percentage	0%	0%	100%	100%	100%
<b>Katwijkseweg/Rozennobel:</b>					
<i>Deels gerealiseerd, deels in aanbouw, 1 optie laatste bouwkaavel</i>					
- Aantal	0	0	22	22	22
- Percentage	0%	0%	100%	100%	100%

	Sociale huur	Dure huur	Koop	Totaal vrije sector	Totaal
<i>Parkzicht:</i>					
<i>Gerealiseerd</i>					
- Aantal	20	0	0	0	20
- Percentage	100%	0%	0%	0%	100%

<b>Woningvoorraad de Valuwe na sloop en nieuwbouw revitalisering inclusief programma buiten revitalisering; planning 2020</b>					
- Aantal	860	24	643	667	1527
- Percentage	56%	2%	42%	44%	100%

<b>verkoop sociale huurwoningen Mooiland</b>					
- Verkocht 2002 – 2020	-119	0	119	119	0
- Prognose Verkoop vanaf 2020 gelabeld **	-47	0	47	47	0

<b>Woningvoorraad de Valuwe inclusief programma buiten revitalisering va 2020 na verkoop sociale huurwoningen Mooiland</b>					
- Aantal	694	24	809	833	1527
- Percentage	45%	2%	53%	55%	100%

\* Oorspronkelijk nieuwbouwprogramma van 4 sociale huurwoningen op locatie Leeuwengrootstede 2a buiten beschouwing gelaten i.v.m. inpassing Leeuwengrootstede 2a.

\*\* Mooiland heeft momenteel in De Valuwe nog 47 sociale huurwoningen gelabeld voor verkoop.