

Wijkanalyse Tuinwijk

Profiel van de wijk

De Tuinwijk is tussen 1917 en 1940 gebouwd op de uitloper van de Hondsrug aan de Noordwestkant van de stad. Het eerste complex aan de Radijsstraat-noordzijde werd door een particuliere investeerder gebouwd in 1917/1918. Daarna zette de Christelijke Woningstichting Patrimonium een groot complex aan de Radijsstraat Zuidzijde. Kort daarop, tussen 1922 en 1926 bouwde de socialistische woningcorporatie Samenwerking (nu Lefier) de Studentenbuurt. In dezelfde tijd werd door de katholieke woningcorporatie Concordia (nu De Huismeesters) de Concordiabuurt gebouwd. Rond 1939/1940 werd de wijk afgemaakt door particuliere investeerders, die complexen bouwden langs de Mutua Fidesstraat en de Klaas de Vriezestraat.

Tuinwijk bestaat nog steeds uit drie duidelijk te onderscheiden buurten, namelijk de Studentenbuurt (in bezit van Lefier en deels koopwoningen), de omgeving van de Wilgenlaan/ Radijsstraat (bezit Patrimonium en koopwoningen) en de Concordiabuurt (De Huismeesters).

De buurten in de wijk zijn opgebouwd uit gesloten bouwblokken, waardoor ze een collectieve uitstraling hebben. De wijk ligt op korte afstand van de binnenstad, vrijwel tegen het Noorderplantsoen aan en is via het Noorderstation verbonden met het spoorwegennet, de route waar ook de tram is gepland. Het voorzieningenniveau in de directe omgeving van de buurt met zijn scholen en winkelcentra is goed. In 2008 woonden er 1.500 mensen in de Tuinwijk. Het aantal uitwonende studenten in Selwerd en Tuinwijk samen is 1471, het aantal 18-24 jarigen in Tuinwijk bedraagt 416 en het aantal kamerverhuurpanden is 29.



Resultaten van de wijkvernieuwing en het NLA

	Tuinwijk	stadsgemiddelde
Verhuizen als het mogelijk is (i/n)	15%	11%
Oordeel woningomgeving (vooruit)	45%	28%
Toekomstverwachting omgeving (vooruit)	58%	36%

In de Studentenbuurt en Concordiabuurt zijn en worden sociale huurwoningen op duurzame wijze verbeterd, woningen samengevoegd en/of verkocht. De architectuur van deze woningen is onderscheidend (vooorlogse Tuindorp architectuur) en de kwaliteit ervan is in de renovatie goed benut, mede omdat de woningen een goede bouwkundige kwaliteit bezitten. Inmiddels zijn door de renovatie veel bewoners verhuisd en zijn er nieuwe bewoners bijgekomen. In de Studentenbuurt is ongeveer de helft van de oude bewoners gebleven. De verwachting is dat dit in de Concordiabuurt 30% zal zijn. Volgens de Leefbaarheidsmonitor 2008 zijn de bewoners bovengemiddeld positief over de ontwikkeling van de wijk (58 procent) en kijken optimistisch naar de toekomst van de buurt. Door de renovatie en de verkoop zal er een andere bevolkingssamenstelling plaats vinden. Hoe deze er uit zal komen te zien is nu nog niet te zeggen.

Wonen en woonomgeving: vernieuwing en inspraak

	Tuinwijk	stadsgemiddelde
Tevredenheid over winkelaanbod	93%	88%
Tevredenheid over groenvoorziening	84%	84%
Tevredenheid over openbaar vervoer	90%	84%
Tevredenheid over ouderenvoorzieningen	63%	69%
Kwaliteit woning	6,7	7,5
Koopwoningen (%)	22%	62%
Cijfer woonomgeving	6,8	7,3
Gehechtheid aan buurt (%)	53%	66%
Prettige buurt (%)	87%	94%
Verloederingscijfer	4,5	4,0

Vanwege de sterk veranderde situatie in de woningvoorraad in Tuinwijk, is een actuele kaart met eigendomsverhoudingen niet beschikbaar. In plaats daarvan in hieronder een tabel opgenomen die de transformatie van de oorspronkelijke totaal 930 naar 850 zelfstandige woningen weergeeft:

Buurt	Corporatie	Aantal woningen VOOR renovatie	Aantal woningen NA renovatie	Huur/koop
Studentenbuurt	Lefier	64 beneden-/ bovenwon.	32 stadswoningen	Koop: 50% op korte termijn 100% in toekomst
Wilgenlaan/ Radijsstraat	Patrimonium			
Concordiabuurt	De Huismeesters	284 beneden- / bovenwon.	234 woningen: - boven-/ benedenwoningen - samengev.grondgeb.won. - samengevoegde grondgebonden won. - kleine grondgeb.won. - samengev.grondgeb.won.	- sociale huur - sociale huur - koop - koop - vrije sector huur

In het huidige wijkperspectief 'Lente in de Tuinwijk' is er voor de Studenten- en de Concordiabuurt in de fysieke aanpak voorzien op basis van uitgebreid woonwensenonderzoek. De Studentenbuurt is al grotendeels afgerond en aan de Concordiabuurt wordt hard gewerkt. In beide buurten wordt ingezet op renovatie van zowel het exterieur als het interieur, samenvoeging van woningen en verkoop (afronding in 2010). Van de 930 zelfstandige woningen was 75% een beneden- of bovenwoning en 20% een portiekwoning. In de Studentenbuurt heeft woningcorporatie Lefier inmiddels 64 beneden-/bovenwoningen samengevoegd tot 32 stadswoningen. Zij streeft ernaar hiervan op korte termijn 50% te verkopen. In de toekomst is het de bedoeling dat deze woningen verkocht worden. In de Concordiabuurt, waar woningcorporatie De Huismeesters nu bezig is met renovatie, zal het aantal zelfstandige woningen teruglopen van 284 tot 245 (waarvan 183 sociale huur) door samenvoeging en verkoop. In totaal zal dus het aantal zelfstandige woningen in de Tuinwijk teruglopen van 930 naar ongeveer 850.

Bij de renovatie wordt stevig ingezet op duurzaamheid, bijvoorbeeld door de daken, vloeren en muren te isoleren en isolatieglas aan te brengen. De bewoners zullen de voordelen daarvan in comfort en in hun energierekening gaan merken. Patrimonium heeft voorlopig geen plannen met haar woningen in de Wilgenlaan en Radijsstraat, behalve goed onderhoud zoals schilderwerk en vervanging dakgoten. Bij het hele proces zijn de bewoners nauw betrokken. Niet alleen bij renovatie, maar ook bij de woonomgeving. In beide buurten liggen er plannen voor de herinrichting van de woonomgeving. In de Studentenbuurt is dat gekoppeld aan de renovatie van de riolering, waardoor een gezamenlijke financiering mogelijk is. Onder regie van de dienst RO/EZ wordt momenteel, in samenspraak met bewoners, een ontwerp gemaakt. De uitvoering hiervan vindt plaats in 2010. Ook in de Concordiabuurt ligt een plan, opgesteld door buurtbewoners met ondersteuning van woningcorporatie De Huismeesters. Nadat het plan is beoordeeld op haalbaarheid en kosten, zal er dekking gezocht worden.

De wijk wordt in het westen door de Bessemoerstrook begrensd. Deze groenstrook wordt normaliter door de bewoners van Tuinwijk zeer gewaardeerd, maar op dit moment zijn bewoners er juist ontevreden over. De huidige staat van dit gebied is slecht: de sleetsheid slaat toe waardoor het gevoel van onveiligheid toeneemt. De laatste jaren zijn er steeds meer 'hangjongeren' en zelfs 'hangvaders' te vinden. Zowel Tuinwijk als Paddepoel zien grote kansen om dit gebied te ontwikkelen tot een parkachtige zone met een buurtcentrum voor beide wijken. De gemeenteraad heeft besloten dat de Bessemoerstrook aandachtgebied is en daardoor prioriteit krijgt. Vanuit de wijkvernieuwing is de Bessemoerstrook het sluitstuk van de ontwikkeling van en tussen beide wijken. Het project maakt deel uit van de woningbouwafspraken uit het NLA. Er is er een werkgroep bezig waarin ook bewoners van Tuinwijk en Paddepoel meedenken over de invulling van het gebied.

Daarnaast is er een andere gewaardeerde groenstrook: langs het spoor aan de zuidkant waar in de nabije toekomst een fietspad zal worden aangelegd. Dit gebied heeft de laatste jaren veel meer uitstraling gekregen door de aanwezigheid van moestuinen, een initiatief van de bewoners. Voor de hele Tuinwijk hebben de drie corporaties eigen buurtbeheerders aangesteld, die o.a. een rol spelen in het schoon, heel en veilig houden van de omgeving.

Werken: veel mensen actiever geworden in de buurt!

De werkloosheid in Tuinwijk was dermate hoog, dat er vanaf 2005 door de dienst SoZaWe een aantal maatregelen zijn genomen. Het doel was een intensieve aanpak te organiseren waardoor zoveel mogelijk Tuinwijkers begeleiding zouden krijgen naar werk, opleidingen en/of een dagactiviteit. Dat is ook daadwerkelijk gerealiseerd. Verder zijn er specifiek voor Tuinwijk projecten gestart zoals 'Onkruidkriebels'. Er zijn vanwege de renovatie veel verhuizingen geweest naar andere wijken en naar huisvesting buiten de stad. Het is wel duidelijk dat een groot deel van eerder als multiprobleemgezinnen aangeduide bewonersgroepen niet zal terugkeren. Juist deze groep werd onder meer gekenmerkt door werkloosheid.

Op dit moment is het Leerwerkproject van De Huismeesters in de Concordia buurt opvallend. Hier helpen leerlingen van het Alfacollege -gelegen in de Bessemoerstrook- met de renovatie om ervaring op te doen. Tuinwijk is duidelijk een woonbuurt die weinig directe werkgelegenheid oplevert. De relatie zal gelegd moeten worden met een stadsbrede aanpak. Overigens is er wel een duidelijke toename van het aantal ZZP'ers in de wijk, waaronder kunstenaars.

Leren en opgroeien: aandacht voor kinderen

	Tuinwijk	stadsgemiddelde
Tevredenheid over basisonderwijs	87%	87%
Tevredenheid over speelmogelijkheden voor kinderen	57%	67%
Tevredenheid over jongerenvoorzieningen	45%	48%
Overlast groepen jongeren	17%	11%

Door de veranderende bevolkingssamenstelling is het onduidelijk hoeveel kinderen en van welke leeftijd er straks zullen wonen. Tuinwijk kent een geschiedenis met multiprobleemgezinnen en daaraan gerelateerde problematiek met kinderen. Een aantal van hen keert niet terug in de wijk.

De geschiedenis leert ook dat aandacht voor kinderen die dreigen te ontsporen op zijn plek is.

De aandacht zal zich voornamelijk richten op de jongsten. Positieve beïnvloeding is daar het grootst.

Oudere kinderen zoeken vaak hun vertier buiten Tuinwijk.

Het buurtgebouw in de Bessemoerstrook fungeert nu als jongeren centrum. Onderzocht wordt, mede afhankelijk van het aantal jongeren, of een jongeren centrum daar weer op zijn plaats is of dat een ontwikkeling tot buurt centrum meer passend is.

In de wijk is geen basisschool. Op korte afstand bevindt zich het voorzieningen cluster Vensterschool SPT. Bestuur en gebruikers van het jongeren centrum Tuinwijk werken nauw samen binnen het Vensterschoolverband.

Veiligheid: minder overlast en de komst van de tram

	Tuinwijk	stadsgemiddelde
Overlastcijfer	4,1	3,2
Drugsoverlast	7%	8%
Overlast door omwonenden	13%	10%
Vernielingen	17%	29%
Onveiligheidsgevoelens eigen buurt	34%	19%
Perceptie inbraak in woningen	12%	8%
Dreiging	1,9	1,4

De onveiligheidsgevoelens in de buurt (34 procent) liggen boven het stadsgemiddelde (19 procent). De afgelopen tijd is er een duidelijke afname waarneembaar. Het vertrek van een aantal probleemgezinnen lijkt hier debet aan. Overlast door groepen jongeren (17 procent) ligt ook boven het stadsgemiddelde (11 procent). Drugsgelateerde overlast is afgenomen (7 procent) en ligt nu onder het stedelijk gemiddelde (8 procent). Het verloederingscijfer ontwikkelde zich ongunstiger dan dat van de stad als geheel. Rommel op straat, bekladding en vernieling en ergernis over hondenpoep is toegenomen. Hanggroepen die onveiligheidsgevoelens voeden bevinden zich regelmatig in de Bessemoerstrook bij het jongeren centrum.

De afgelopen jaren is er veel aan inbraakbeveiliging gedaan op projectbasis. De houding van de buurtbewoners is positief en er zijn tegenwoordig weinig onderlinge problemen. Ten oosten van Tuinwijk ligt het Noorderstationgebied, nu nog door bewoners ervaren als onveilig. De komst van de tram zorgt voor een plein waar het openbaar vervoer elkaar kruist. Aandacht voor dit plein biedt kansen om de onveiligheid te doen afnemen. Openheid en verlichting spelen hierin een rol. Het toekomstige fietspad aan de zuidkant van de wijk, langs het spoor Groningen-Sauwerd biedt een betere en veiliger fietsverbinding met de binnenstad en het buitengebied.

Integratie en sociale samenhang: buurtbinding en actieve bewoners

	Tuinwijk	stadsgemiddelde
Cijfer sociale samenhang	5,3	6,0
Medeverantwoordelijk buurt (j/n)	82%	84%

Tuinwijk stond te boek als wat vroeger een volksbuurt heette. Een gedeelte van het leven speelde zich af op straat en er was sociale samenhang. Het opbouwwerk steunt actieve bewoners om hun wensen en ideeën te uiten en te realiseren. Nieuwe bewoners worden verwelkomd met een welkomstpakket en worden uitgenodigd om mee te denken en te doen in buurtwerkgroepen.

Bij de bewoners die zijn gebleven valt op dat zij een hoge mate van verbondenheid met de wijk hebben. Veel bewoners doen mee aan buurtactiviteiten en staan voor anderen klaar. Er bestaan zeven comités/werkgroepen. Er is actieve samenwerking met en betrokkenheid van gemeente, opbouwwerk, buurtteam en corporaties. De veranderende bevolkingssamenstelling vraagt om een actieve benadering om oud en nieuw kennis met elkaar te laten maken en naar elkaar toe te brengen. De sociale samenhang scoort momenteel iets lager (5,3), waarschijnlijk ten gevolge van de vele verhuizingen. Het percentage bewoners dat zich mede verantwoordelijk voelt voor de buurt is toegenomen van 76 procent tot 82 procent (stad 84%). Herinrichting van de woonomgeving in zowel Studenten- als Concordiabuurt en de herinrichting van de Bessemoerstraat biedt kansen om ook de nieuwe bewoners te betrekken bij de buurt.

Conclusies: bouwen aan huizen en binding met de buurt

- De woningen in Tuinwijk (Studentenbuurt en Concordiabuurt) waren matig, maar zijn of worden goed waardoor ze hedendaagse kwaliteit bieden.
- Bij de renovatie wordt stevig ingezet op duurzaamheid.
- Bewoners zijn bij de renovatie (woonwensenonderzoek) en de inrichting van de woonomgeving betrokken.
- De Bessemoerstrook wordt gekenmerkt door sleetsheid en verloedering. Tegelijkertijd biedt deze parkachtige zone kansen. De gemeenteraad heeft deze strook betiteld als aandachtsgebied.
- Tuinwijk is een woonwijk die weinig werkgelegenheid biedt. Werkloosheidsproblemen zullen dan ook stadsbreed opgepakt moeten worden.
- De Bevolkingssamenstelling verandert. Onduidelijk is wat dit betekent voor jongerenproblematiek Stadsbreed jongerenbeleid, gerelateerd aan problematiek en vooral kansen zal ook in Tuinwijk ingezet moeten worden.
- Zittende bewoners hebben veel binding met de buurt. Ontwikkelingen in de woonomgeving en het welkom heten bieden kansen voor nieuwe bewoners zich te verbinden met de buurt en haar oude bewoners.
- De leefbaarheid staat onder druk door verloedering. Dit vraagt om een duidelijk en consequent beheer. Buurtconciërges zorgen mee voor een schone, hele en veilige omgeving.
- Het Noorderstationsgebied wordt nu als onveilig ervaren. De komst van de tram biedt de mogelijkheid een open en transparant plein te ontwikkelen, een kruispunt van openbaar vervoer.

