

Peter Hoogvliet, Vestia Den Haag Scheveningen, 12 november 2008

U heeft afgelopen presentaties veel informatie over u heen gekregen met daarin getallen, cijfers en aantallen. Alles overgoten met een snufje ICT. Het is erg verleidelijk om in mijn bijdrage op die manier door te gaan. En dat zal ik zeker ook doen.

Maar voordat ik u overspoel met data, wil ik u laten kennismaken met Duindorp. Met Duindorp en met zijn bewoners.

Duindorp aan de rand van Scheveningen telt zo'n 5.000 bewoners. Ruim 700 daarvan zijn ouder dan 65 jaar (foto). Duindorp heeft een roemruchte geschiedenis. Het bestaat nog geen 90 jaar en was oorspronkelijk bedoeld ter vervanging van de visserswoninkjes uit Scheveningen of van bouwsels die die naam woning amper waard waren. Ook de vissersgezinnen die in de wijk De Vloek woonden, zijn in Duindorp terecht gekomen. Zij moesten wijken voor de aanleg van de haven (foto). Een groot deel van Duindorp is tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitsers ontruimd omdat het achter de Atlantikwal lag. Veel bewoners hebben toen in Aalten gewoond. Nog jaarlijks wordt de vriendschapsband tussen Aalten en Duindorp gevierd. Na de oorlog zijn lege woningen tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van NSB'ers.

In de jaren vijftig is de wijk afgebouwd tot zijn huidige omvang en wat minder geïsoleerd komen te liggen. Maar nog steeds ligt Duindorp relatief afgelegen van Scheveningen en al zeker van Den Haag.

Die geschiedenis die ik hier in een notendop presenteer, is in de huidige bevolkingssamenstelling nog goed terug te vinden. Ook is er sprake van een specifieke cultuur.

Er is een sterke onderlinge band, waarbij de buitenwereld niet ver van de voordeur begint.

Men heeft duidelijke eigen normen en waarden, waarbij de keuze voor de eigen groep vaak zwaarder weegt dan de vraag wat juridisch correct is (foto).

En met autoriteit heeft menig Duindorper een haat-liefdeverhouding. Men is gewend zich in de rol van onderliggende partij te positioneren. Vanuit die zelfgekozen underdog-rol levert men dan kritiek op alles wat bestuurders bedenken. En in geval van nood is het toegestaan om niet alleen met verbale argumenten je mening kracht bij te zetten.

Duindorp is ook een wijk waar nog veel mensen trouw naar de kerk gaan. Het heeft de grootste kerkgemeente van Den Haag (foto).

En een wijk waar het eigenlijk niet nodig is om de woningen het politiekeurmerk Veilig Wonen te geven. Men zorgt voor zichzelf en voor elkaar (foto).

Dat is het Duindorp waar Vestia, deels een voormalig gemeentelijk woningbedrijf, veel woningbezit heeft. Zo'n tien-vijftien jaar geleden werd duidelijker dat er in deze wijk een negatieve ontwikkeling was. In delen van de wijk trokken bewoners zich steeds meer op zichzelf terug. Er ontstond er een soort vrijstaat, waarin alles geoorloofd leek.

Dit sociale proces werd versterkt door de opbouw van het woningbezit, met vrijwel uitsluitend kleine woningen met een lage huur. De gemiddelde oppervlakte van een woning in Duindorp is nog steeds minder dan 40 m² en de gemiddelde huur ligt onder de € 300 (foto).

Deze combinatie van matige woningkwaliteit en sociaal uitgesproken imago leidde, er steeds meer toe dat Duindorpers wel in de wijk wilden blijven wonen, maar dat er steeds minder instroom van elders was. En mocht iemand van buitenaf toch een woning willen betrekken dan werd hem pijnlijk duidelijk gemaakt dat hij niet welkom was in dat deel van de wijk. In andere delen van de wijk gebeurde dat niet, maar werd het wel stilzwijgend gesteund.

Nog steeds ligt het percentage bewoners met een allochtone afkomst ver onder het Haagse gemiddelde. De Duindorpse identiteit zoals ik die hierboven beschreven heb, kent positieve kanten en minder positieve. In die tijd leek het minder positieve de overhand te krijgen (foto).

Vestia heeft in die periode samen met de gemeente geconcludeerd dat er ingegrepen diende te worden. Er bestonden in Nederland toen nog geen lijstjes met probleemwijken en met al dan niet quasi-wetenschappelijke definities. Dat hadden we ook niet nodig om te concluderen dat niets doen geen optie meer was. De wijk dreigde gestigmatiseerd en geproblematiseerd te worden. Voor een deel met reden en soms ook op basis van vooroordelen en incidenten (foto).

De discussie die toen gevoerd is over de toekomst van de wijk is trouwens op een positieve wijze ook gevoerd met het wijkberaad en het huurdersplatform. Zij begrepen ook dat niets doen uiteindelijk tot de ondergang van de wijk zou kunnen leiden. Ze begrepen het en bleken tegelijkertijd taaie onderhandelaars als het om de positie van de zittende huurders ging.

Met veel discussie, met inzet en met bestuurlijke moed is toen een plan voor de herstructurering van Duindorp vastgesteld. Dit plan voorzag in een fysieke component en in een sociale. En op basis van dit plan wordt de vernieuwing van Duindorp nog steeds vorm gegeven.

De fysieke component richt zich vooral op de vervanging van kleine meergezinswoningen door eengezinswoningen, zowel in de koop als in de huursector (foto).

Daarnaast zijn woningen opgeknapt en zijn ook woningen samengevoegd.

In totaal zijn of worden meer dan 1.100 woningen gesloopt en vervangen door bijna dezelfde hoeveelheid eigentijdse nieuwbouw (foto).

De sociale component richt zich op de aanpak van misstanden en het bieden van perspectief voor de bewoners. De Duindorpse mentaliteit kent daarvoor veel positieve aanknopingspunten. Het project dat daarvoor loopt, noemen we Werken aan de Stad.

Er zitten onderdelen in die zich richten op sociale interventie bij problematische gezinnen, er zitten onderdelen in die zich richten op de jeugd.

In nauw overleg met de politie en andere partijen hanteert Vestia een streng beleid voor wat betreft overlast. Er wordt niet meer gedoogd maar gelijk actie ondernomen. Desnoods leidt dit tot een huisuitzetting. En tegelijkertijd is er aandacht voor cultuur met een kleine en met een grote C. (foto)

Ik schets u deze transformatie van Duindorp en de achterliggende geschiedenis zo uitgebreid omdat naar onze mening de aandacht voor ouderen een onderdeel dient te zijn van de algemene aanpak van de wijk.

Dit is niet iets wat van het begin af aan zo duidelijk voor ogen heeft gestaan. Geleidelijk zijn wij ons gaan realiseren dat we bij een grootschalige vernieuwing zoals die in Duindorp, het risico lopen een groep over het hoofd te zien. Er wordt gebouwd voor gezinnen, er is aandacht voor de jeugd en ga zo maar door. Maar voor ouderen was er geen specifiek programma. Ouderen hebben niet per definitie een stem die ze kunnen laten horen.

En wij wilden hun een stem geven. Het is de mening van Vestia dat de transformatie van een gebied alleen succesvol kan zijn, als de zittende huurders daarvan mee kunnen profiteren. We creëren een wijk waarin iedereen zich thuis dient te voelen, dus ook de huidige ouderen. En in Duindorp met zijn eigen identiteit is dat al helemaal belangrijk (foto).

Aan de slag dus. We hebben dat proces stapsgewijze doorlopen. Uitgangspunt is dat wij als voornaamste woningeigenaar het initiatief moesten nemen om een analyse te maken en acties te voor te bereiden. Op basis daarvan kunnen de bewoners reageren en kunnen er uiteindelijk besluiten worden genomen.

Zoals het een woningcorporatie betaamd, zijn we begonnen met een analyse van ons woningbezit (foto). Achter mij kunt u daar een kaart van zien. Op deze kaart staat alleen de bestaande voorraad weergegeven, niet de nieuwbouw die er aan zit te komen of recent is opgeleverd.

U kunt zien dat er al een ruim aanbod aan voor ouderen geschikte woningen is. In combinatie met het gegeven dat alle woningen die wij bouwen per definitie voor ouderen geschikt zijn, was onze conclusie dat er voldoende voor ouderen geschikte woningen zijn. Dat zijn er zo'n 500 (foto). Dat sluit aan op de 700 ouderen die in Duindorp wonen. Een aantal dat naar verwachting eerder zal dalen dan zal stijgen.

Daarna zijn we een analyse van de woonomgeving gaan maken. De WoonZorgWelzijnverkenner is daarbij een hele nuttige ondersteuning (foto).

We gaan er van uit dat ouderen voor een groot deel behoefte hebben aan dezelfde voorzieningen als de gemiddelde bewoner. De komst van een grote supermarkt in de wijk is daarvan een goed voorbeeld. Ik zal geen reclame maken, maar aan de naam van die supermarkt zal het niet liggen (foto). Daarnaast is er een tweede wat kleinere supermarkt van traditioneel Scheveningse origine (foto).

Ook de toegankelijkheid met openbaar vervoer is goed in orde.

We hebben ook gekeken naar meer zorg gerelateerde voorzieningen. In de wijk zit een huisarts.

Ook is er een servicepunt van Zorggroep Respect (foto). Dat valt allemaal niet tegen.

Als je de verschillende analyses over elkaar heen legt, dan is onze conclusie dat het aanbod aan zorg en welzijn behoorlijk goed geregeld is. Toen we daarover met Zorggroep Respect aan het praten waren werd dat beeld bevestigd. Niet alleen uit een oogpunt van succesvolle transformatie maar ook vanwege het behoud van de Duindorpse mentaliteit was dat een belangrijk punt voor ons.

Toen we ons samen met Respect de vraag stelden: is Duindorp een wijk waar je goed oud kunt worden, bleek echter dat er nog wat ontbrak (foto).

Er is geen echte woonzorgvoorziening. Niet in Duindorp maar ook niet in de nabije omgeving. We hebben daarop ingezoomd.

Er zijn veel mogelijkheden voor ouderen om zichzelf te redden in de woning waarin ze al lang wonen. Ook wanneer het fysiek allemaal wat minder gaat.

Maar wanneer men met dementie te maken krijgt, wordt het allemaal een stuk lastiger. Dan zie je dat men de vertrouwde wijk dient te verlaten. En dit gebeurt meestal na een moeizame overgangperiode waarin de ziekte gestaag zijn beperkingen oplegt.

Naar de mening van Vestia en van Respect Scheveningen ([foto](#)) is het bouwen van een gebouw voor dementerende ouderen het sluitstuk van de succesvolle vernieuwing van de wijk. Een gebouw van waaruit ook service naar de rest van de wijk toe zal kunnen worden verleend. We hebben afgesproken samen op zoek te gaan naar een locatie waar dit mogelijk is. Een locatie die in een dicht bebouwde omgeving niet direct voorhanden is. Maar ik weet dat als je met elkaar iets wilt dat je dat dan ook voor elkaar krijgt. Dus waarschijnlijk zie ik u over een paar jaar terug bij de feestelijke opening van een prachtig gebouw voor pg-patienten.

Daarmee ben ik bijna aan het eind van mijn presentatie gekomen. Om alvast vooruit te lopen op lastige vragen van onze gastheer Eelco, zal ik kort nog wat vertellen over de relatie naar de bewoners. En ik moet eerlijk toegeven dat ik dat nog steeds een lastig punt vind.

Ik merk dat de gesprekken met de bewonersorganisaties over de vernieuwing goed verlopen.

Met bewonerscommissies geven we invulling aan de leefbaarheid op complexniveau.

En in het kader van Werken aan de Stad zijn er talloze activiteiten waar bewoners actief aan mee doen. Je kunt dus niet zeggen dat de Duindorpers achterover leunen. Het bruist in de wijk. Voldoende buurtkracht dus.

Maar op het terrein van ouderen ligt het allemaal wat ingewikkelder. We hebben nog geen georganiseerde gesprekspartner gevonden in die bevolkingsgroep. Op dit moment komen we niet verder dan het denken over ouderen als klant. Dat is een dilemma waar wij nog wel mee worstelen: als je van bovenaf de deelname stimuleert, of misschien zelfs wel afdwingt, is het eigenlijk geen echte buurtkracht meer.

Over dit dilemma wissel ik graag van gedachten met u. En inmiddels gaan we gewoon door met de voorbereiding van een prachtige zorglocatie en de andere activiteiten voor de vernieuwing van Duindorp.

Ik dank u voor uw aandacht.