

Buurtprofiel Meezenbroek

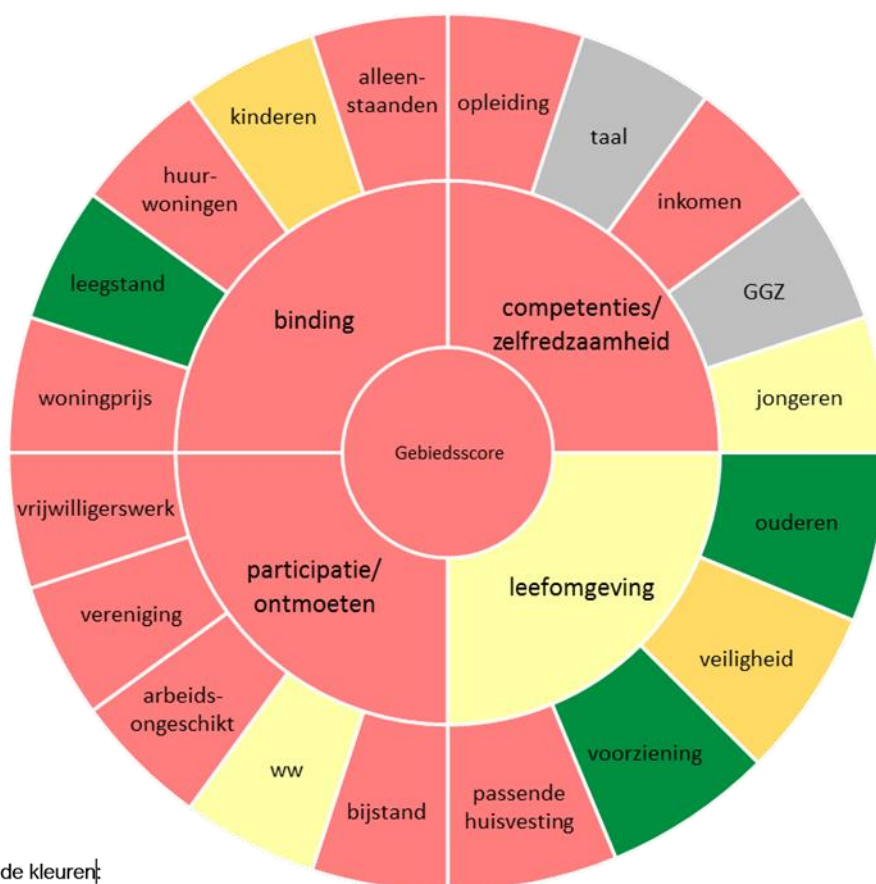
Op basis van situatie 2022

De buurt Meezenbroek is een CBS-buurt net ten oosten van het station van Heerlen. Er staan iets meer dan 1.500 woningen met een inwonertal van iets onder de 3.000. Daarmee is de gemiddelde gezinsgrootte onder het Limburgs gemiddelde van 2,2. In Meezenbroek is dat een krappe 2,0. Dat verschil lijkt klein, maar we hebben het toch over een verschil van 10%. Een aanzienlijk deel (46%) van de huishoudens is eenpersoons. Daartegenover staat een groep van 32% van de huishoudens van (eventueel gebroken) gezinnen met kinderen in de basisschoolleeftijd.

Daar waar een groot deel van de buurten in Heerlen sterk onder het Limburgs gemiddelde scoort, mag het geen verrassing zijn dat iets soortgelijks ook voor Meezenbroek geldt. Daarmee is Meezenbroek geen negatieve uitzondering. Tegelijkertijd kenmerkt Heerlen zich door een enorme differentiatie in buurtprofielen. Er is een beperkt aantal zeer sterke buurten, maar daar tegenover staat een veel groter aantal buurten met uitdagingen. Waaronder Meezenbroek.

Hieronder wordt een aantal van de uitdagingen benoemd.

buurt - Meezenbroek (Heerlen)



Toelichting op de kleuren:

- Licht geel : gemiddelde van Limburg
- Okergeel : onder gemiddelde
- Rood : verder onder gemiddelde
- Licht groen : boven gemiddelde
- Donkergroen : verder boven gemiddelde
- Grijs : er zijn geen vergelijkbare gegevens beschikbaar over Limburg

Achter de voordeur

Het deel rechtsboven in het profiel zegt iets over het aantal bewoners dat een uitdaging heeft m.b.t. zelfredzaamheid. Dat scoort “rood”, wat een sterk bovenmatig aantal bewoners impliceert dat moeite heeft met zelfredzaamheid.

Wat met name opvalt is dat er een relatief grote groep bewoners is zonder afgeronde startkwalificatie. Dat valt extra op, omdat er voor Heerlense begrippen een redelijk groot aandeel jong-volwassenen (jongeren) is. Dat haalt immers het Limburgs gemiddelde (en daarmee iets bovengemiddeld voor Parkstad). Dit betekent dat ook bij jong-volwassenen een aanzienlijk aandeel is dat geen afgeronde startkwalificatie heeft.

Zou er een grote groep senioren in de buurt wonen, dan is het logischer dat een groep geen afgeronde startkwalificatie heeft. Immers, zij begonnen vaak al op hun 15^e in het arbeidsproces. Dat is in Meezenbroek echter niet het geval.

Inherent aan een grote groep in de arbeidsleeftijd zonder startkwalificatie is dat het gemiddelde netto-inkomen ook erg laag is. Dat zien we dan ook. Vragen over arbeidstoeleiding lijken hier daarom goed om te beantwoorden. Dat is in essentie geen corporatie-taak, maar wellicht is het goed dit bij partners aan te jagen. Dat is immers randvoorwaardelijk voor wijkverbetering en het gaat helpen om ook vanuit vastgoed deels “sterkere schouders” aan te trekken. Dus een succesvolle vastgoedkant vraagt hier om gerichte acties “achter de voordeur” waarbij arbeidsvaardigheid en “arbeids-klaarheid” wezenlijk is.

Wat verder opvalt is dat het aandeel huurwoningen in Meezenbroek erg hoog is (ruim 70%). Gemiddeld in Limburg is dat een krappe 30%. Weliswaar heeft dat in het profiel een relatie met binding, maar het hoeft geen pleidooi dat dat een aanzuigende werking kan hebben op bewoners die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien en beperkt zijn in hun kansrijkheid.

Informeel ontmoeten

Het tweede kwadrant zegt iets over de leefomgeving waarin informele ontmoetingen logisch zijn. Dat vraagt om een goed voorzieningenniveau en een veilige omgeving. Het voorzieningenniveau, zo dicht op het centrum, is zeer ruim beter dan het Limburgs gemiddelde. Die randvoorwaarde biedt zeker kansen.

Waar wel op ingezet mag worden, is veiligheid. Is de omgeving immers onvoldoende veilig, dan worden voorzieningen vaak wel gevonden, maar vaak kortdurend. Bewoners gebruiken voorzieningen, maar gaan ook ze snel mogelijk weer terug achter de voordeur. Voor informele ontmoetingen is het wezenlijk dat het fijn is om buiten te zijn. Pas dan ontstaan korte, vriendelijke praatjes op straat.

Overigens is het wel goed om kritisch te kijken naar het type voorzieningen. De groep die graag gebruik maakt van bijvoorbeeld een buurthuis (met name ouderen), is hier klein. Er is een sterke ondervertegenwoordiging van 75-plussers ten opzichte van het Limburgs gemiddelde. De groep die zich juist graag bekommert om de leefomgeving is in Meezenbroek gering. Het lijkt hier voordehand liggend om veiligheid en veiligheidsbeleving te verbeteren. Pas dan is het aantrekkelijker om informele ontmoetingen aan te jagen. Ook hier gaat dat enigszins voorbij aan de corporatietaken, maar als aanjager kan een corporatie wel een rol spelen.

In de huidige situatie is er een duidelijke mismatch tussen vastgoed en populatie. Zo is 20% van de woningen gericht op senioren, terwijl die groep zeer beperkt is. Als dat een bewuste keuze is, dan kan dat helpen om de populatie van Meezenbroek wat te veranderen. Dan is “rood” op passende huisvesting juist prima. Is het echter wenselijk om de huidige populatie te behouden, dan is de mismatch een probleem.

Juist in stedelijke omgevingen is het niet ongebruikelijk om sterke concentraties van specifieke bewonersgroepen te hebben. Daar waar in steden vaak in het “echte centrum” veel jong-volwassenen

wonen en eromheen wat vaker zgn. senioren-belts ontstaan. Gezinnen verhuizen in steden vaak naar de rand van de stad. Het verdient daarom aanbeveling om na te denken voor wie de buurt het meest geschikt is, en daar het vastgoed op in te richten.

Een tweede aandachtspunt voor vastgoedopgaven is dat er aandacht zou moeten zijn voor de relatie met de leefomgeving en aantrekkelijkheid voor wat succesvollere bewoners.

Een derde, en laatste, aandachtspunt voor vastgoedopgaven is dat vanuit het grote aandeel sociale huur in Meezenbroek in combinatie met gemiddeld lage koopprijzen is dat uitponding zónder de woningen eerst spic-en-span te maken ertoe leiden dat alleen kopers verleid worden zonder investeringskracht. Op termijn betekent dit dat de kans op “verloedering” hier op de loer ligt.

In “sterke buurten” staan koopwoningen er vaak beter bij dan het huurbezit; in een buurt als Meezenbroek is dit omgekeerd. Als vastgoedteam is het daarom een tip om niet zomaar uit te ponden. Tegelijkertijd is het wenselijk om een betere balans tussen huur en koop te stimuleren. Dan moet het uit te ponden bezit niet meteen een extra impuls-investering van kopers vragen.

Formeel ontmoeten

Als het onvoldoende lukt om informeel ontmoeten breder te laten plaatsvinden, is het formeel ontmoeten slechts gegeven aan een kleine groep bewoners. Dat zien we terug in het profiel. Formele ontmoetingen middels werk is onvoldoende vaak aan de orde. Datzelfde geldt voor vrijwilligerswerk.

Formele ontmoetingen kunnen helpen om een breder gezichtsveld te krijgen. Juist in een tijd waarin algoritmen van social media ertoe leiden dat ideeën bevestigd worden in plaats van dat er een logische vorm van tegen-argumenten plaatsvindt, is het wezenlijker dan ooit om met andersdenkenden in contact te zijn.

Helaas kent Meezenbroek eerst andere uitdagingen die voorwaardelijk gaan zijn voor formele ontmoetingen. Zolang die nog niet voldoende belegd zijn, is het onmogelijk om te duwen op formele ontmoetingen.

Binding

Meezenbroek kent een scheiding tussen een grote groep alleenwonenden en een groep (gebroken) gezinnen met kinderen. Teruggrijpend op informele ontmoetingen, kan voor die laatste groep het schoolplein/de basisschool misschien beter benut worden.

Voor een stimulans voor binding is het wellicht ook een optie om de buurt net wat anders te framen. Binding ontstaat immers pas wanneer iemand er graag woont graag gaat wonen en graag blijft wonen. Door te denken vanuit “van de wijk, voor de wijk, door de wijk”, is die framing onvoldoende om juist sterkere schouders te binden en hen daardoor minder laat dromen van een vlucht naar bijvoorbeeld Voerendaal (of vergelijkbaar). Het advies is daarom om “geen hek om Meezenbroek te zetten”, maar juist verleidelijker te zijn naar mensen die er nu nog niet wonen.