

PROBLEEMCOMPLEXEN EN LEEFBAARHEID

Over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid

T. Hoenderdos
A. Metselaar

m.m.v.
H. Heeger



2297416

ARZ

PROBLEEMCOMPLEXEN EN LEEFBAARHEID



Bibliotheek TU Delft



C 2304149

8510

411G

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

PROBLEEMCOMPLEXEN EN LEEFBAARHEID
Over de prestaties van woningcorporaties inzake de
bevordering van leefbaarheid

T. Hoenderdos

A. Metselaar

m.m.v. H. Heeger

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Hoenderdos, T.

Probleemcomplexen en leefbaarheid. Over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid / T. Hoenderdos en A. Metselaar. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (OTBouwstenen , Onderzoeksinstituut OTB , ISSN 1384-1173 ; 2)

Het onderzoek is uitgevoerd door het Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van het ministerie van VROM.

- Met lit. opg.

ISBN 90-407-1360-X

NUGI 655

Trefw.: probleemcomplexen ; leefbaarheid ; woningcorporaties

Copyright 1996 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher, Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

VOORWOORD

In verband met de dagelijkse adviespraktijk van de Inspectie Volkshuisvesting bestaat er een hernieuwde belangstelling voor 'probleemcomplexen' in de sociale-huursector. Daarnaast is in de zogenaamde 28 juni-brief van staatssecretaris Tommel aangekondigd dat aan het BBSH een vijfde prestatieveld 'leefbaarheid' wordt toegevoegd. In dit rapport wordt verslag gedaan van het onderzoek naar complexen die in een vervalproces zijn geraakt, waarbij nadrukkelijk de leefbaarheid in het geding is.

Het onderzoek is uitgevoerd als samenwerkingsproject tussen het Onderzoeksinstituut OTB en medewerkers van de IVH-kantoren. De opzet en aanpak is vergelijkbaar met de studie Problemen van woningcomplexen (DOK-rapport 88-32), de eerste productie van de gedeconcentreerde onderzoekers van het DGVH in 1988.

Ten opzichte van toen is er echter wel wat veranderd. Destijds kon een groot beroep worden gedaan op de onderzoekscapaciteit van deze DGVH-medewerkers die 58 uitgebreide complexonderzoeken uitvoerden. Hoewel ook nu IVH-medewerkers zijn betrokken bij de materiaalverzameling en uitvoering van het onderzoek, diende het beslag op hun tijd beperkt te blijven.

Bij de uitvoering van het onderhavige project is ernaar gestreefd om optimaal gebruik te maken van de materiekkennis en onderzoekservaring van het Onderzoeksinstituut OTB en van een efficiënte inzet van IVH-medewerkers. De IVH-medewerkers, die goed op de hoogte zijn van de lokale omstandigheden, hadden tot taak om aan de hand van gestructureerde vragenlijsten interviews af te nemen onder sleutelpersonen bij een aantal vooraf geselecteerde complexen en buurten.

Van de kant van het ministerie van VROM werd het onderzoeksproject gecoördineerd en begeleid door mr. H.J. de Vogel en drs. J.W.Th. van Doormaal. Wij zijn hen dankbaar voor hun waardevolle inbreng gedurende het onderzoek en de opbouwende kritiek op het eindconcept van dit rapport. Daarnaast willen we de IVH-medewerkers bedanken voor hun interviewwerkzaamheden en het materiaal dat zij ons hebben toegestuurd. Tenslotte waren zonder de welwillende medewerking van de sleutelpersonen die door de IVH-medewerkers zijn benaderd, de casestudies in dit rapport niet tot stand gekomen.

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding van het onderzoek 'probleemcomplexen en leefbaarheid'	1
1.2	Leefbaarheid en de corporatie-inspanningen daarvoor	2
1.3	Onderzoeksvragen	3
1.4	Aanpak van het onderzoek	4
2	DE COMPLEX- EN BUURTONDERZOEKEN	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Almelo, Kerkelanden	6
2.3	Arnhem, Schipholpleinflat	8
2.4	Delft, Gilliswijk	11
2.5	Den Helder, Falgabuur	14
2.6	Hoogvliet, Nieuw Engeland	17
2.7	Leeuwarden, Lekkumerend-West	20
2.8	Lelystad, Waterwijk	22
2.9	Middelburg, Magistraatwijk	23
2.10	Venlo, Venlo-Noord	25
2.11	Zeist, Laan van Vollenhove	29
3	BEVINDINGEN	33
3.1	Inleiding	33
3.2	Problemen over de leefbaarheid en verval in complexen en buurten	34
3.3	Verbetering van de leefbaarheid in probleemsituaties, de organisatie daarvan en de relatie van de corporatie tot andere partijen	37
3.4	Differentiatie van het woningaanbod en de concentratie of spreiding van kansarme bewoners en probleemhuishoudens	39
3.5	Inzet van de corporaties als de leefbaarheid onder druk staat	40
4	AANBEVELINGEN	43
	LITERATUUR	45

1.1 Aanleiding van het onderzoek 'probleemcomplexen en leefbaarheid'

"De toegelaten instelling is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting", zo luidt de eerste bepaling in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) over de werkzaamheden van toegelaten instellingen (BBSH, artikel 11). Uit de toelichting bij het besluit blijkt dat deze verenging van het taakveld in de praktijk geen strikte omschrijving van toelaatbare werkzaamheden hoeft in te houden, zoals valt op te maken uit het volgende citaat: "Zoals ook de Commissie taakstelling en toezicht sociale verhuurders stelt hangt de beoordeling of een bepaalde activiteit in het belang van de volkshuisvesting is sterk af van de lokale omstandigheden. Het is niet wenselijk daaraan in regelgeving op centraal niveau invulling aan te geven" (BBSH, Nota van Toelichting, paragraaf 7). Het besluit volstaat daarom met het benoemen van vier velden waarop de toegelaten instellingen (corporaties) hun prestaties moeten verantwoorden, de verantwoordingsvelden, te weten:

- de kwaliteit van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- het verhuren van de woningen van de toegelaten instelling aan de doelgroep van beleid;
- het betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- financiële continuïteit.

De te leveren prestaties op deze vier velden, die ook wel worden aangeduid als 'prestatievelden', zijn geformuleerd als inspanningsverplichting. Het BBSH trad op 1 januari 1993 in werking.

Op 28 juni 1995 zond staatssecretaris Tommel een brief naar de Tweede Kamer, waarin een aantal aanpassingen van het BBSH werd voorgesteld. Namelijk een scherpere afbakening van het werkterein van de corporatie, de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting onderstrepen van de corporatiesector als geheel, het verplicht opstellen van een jaarlijks beleidsplan door corporaties, een verzwaaring van het toezicht door het Rijk en de formulering van een vijfde verantwoordingsveld leefbaarheid in het BBSH.

De staatssecretaris motiveert dit laatste voornemen als volgt: "De leefbaarheid van buurten en wijken is - als complement van het wonen - van directe invloed op het welzijn van alle burgers. Leefbaarheid is de verantwoordelijkheid van alle partijen, zoals gemeenten, sociale en particuliere verhuurders en bewoners. Het verbeteren en op peil houden van een goed leef- en woonklimaat is een vorm van 'investeringsbescherming'. Het maatschappelijk rendement van het in de volkshuisvesting en stadsvernieuwing geïnvesteerde vermogen kan nauw samenhangen met de kwaliteit van de leefbaarheid. Als het sociale klimaat in een wijk achteruitgaat, heeft dat ook invloed op de exploitatie van de woningen. Corporaties hebben niet alleen belang bij een goed leef- en woonklimaat, zij kunnen er - vanuit hun verantwoordelijkheid voor het woningaanbod - ook belangrijke invloed op hebben. Zij kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan de totstandkoming van een gedifferentieerd woningbestand.

(...) Ik ben van mening dat corporaties aan hun mede-verantwoordelijkheid op het gebied van de leefbaarheid een invulling moeten kunnen geven die verder gaat dan alleen de zorg voor de woonomgeving voorzover die direct aan de woning grenst. Dit kan bijvoorbeeld door wijk- en buurtbeheersactiviteiten en het bevorderen van betrokkenheid van buurtbewoners. Ik zal daarom aanpassing van het BBSH op dit punt ter hand nemen" (Tommel, brief aan de Tweede Kamer, 28 juni 1995).

1.2 Leefbaarheid en de corporatie-inspanningen daarvoor

Tijdens het MVRM/NWR-congres 'Een stad om in te wonen', dat op 11 en 12 oktober 1995 werd gehouden, kreeg het beleidsvoornemen om te komen tot een vijfde verantwoordingsveld leefbaarheid veel aandacht. In de laatste inleiding stelde Van Velzen (algemeen directeur van de NWR) vast dat verschillende sprekers opmerkten dat leefbaarheid een wat vaag en ongedefinieerd begrip is, dat ook in de 28 juni-brief niet verder wordt uitgelegd.

Priemus, die dit ook had geconstateerd, suggereert vervolgens over de corporatie-inzet op dit terrein: "Misschien is het wel geheel en al onderdeel van de volkshuisvesting en was het dus al in het takenpakket van het BBSH 1993 begrepen. Laten we aannemen dat we er alle beheermaatregelen onder mogen verstaan die het woongenot in buurt en wijk bevorderen: het bevorderen van bewonersparticipatie, een plezierige sfeer, sociale veiligheid en het tegengaan van vandalisme en vervuiling."

Ten aanzien van wie deze taken ter hand zou moeten nemen en de kosten ervan zou moeten dragen, wijst Priemus erop, dat het wel wat zonderling zou zijn als andere eigenaren in de wijk zoals commerciële verhuurders, uitsluitend zouden profiteren. "Weliswaar zou daardoor de volkshuisvesting onmiskenbaar worden bevorderd, maar dan vanuit het gezichtspunt van modern sociaal ondernemerschap op een erg naïeve manier", aldus Priemus.

Kokhuis (directeur-generaal van de Volkshuisvesting van het ministerie van VROM) was verhinderd omdat er juist op de dag van het congres in de Tweede Kamer gedebatteerd werd over de 28 juni-brief. In zijn inleiding, die werd uitgesproken door

Van Rijn, ging hij in op de vraag wat de volkshuisvesting kan betekenen als het gaat om de leefbaarheid. "Er zijn heel veel aanknopingspunten en de volkshuisvesting heeft natuurlijk van oudsher een aanmerkelijke invloed op de kwaliteit en de passendheid van de woning. De volkshuisvesting heeft forse invloed op de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld door stadsvernieuwing, nieuwbouw, onderhoud en verbetering van woningen, en herpositioneringsbeleid. De volkshuisvesting heeft ook invloed op de bevolkingssamenstelling, bijvoorbeeld door strategische nieuwbouw, verbetering- en sloopbeleid, huisvestingsregels, huurbeleid en huursubsidie. De volkshuisvesting heeft dus invloed op de relatie tussen bewoners en woonomgeving. Zij heeft ook invloed op de veiligheid, wanneer het gaat om de inbraakbestendigheid van woningen, of - door het ontwerp van woningen en de woonomgeving - op het toezicht bij woningbouwcomplexen".

De primaire verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van buurten en wijken ligt volgens Kokhuis echter niet bij de volkshuisvesters, maar bij de gemeente. De corporaties zullen echter nadrukkelijk op hun taken worden aangesproken op dit terrein. In dit verband zal de regelgeving worden aangepast (Woningraad-Extra, 1995).

1.3 Onderzoeksvragen

Het voornemen om de regelgeving aan te passen ten aanzien van de corporatietaken op het gebied van leefbaarheidsbevordering vormde de aanleiding voor dit onderzoek. Voor het DGVH luidt de kernvraag: Wat moeten corporaties doen aan het voorkomen of terugdringen van leefbaarheidsproblemen?

Het antwoord werd gezocht in een onderzoek naar probleemcomplexen en probleembuurten. Juist in deze situaties staat de leefbaarheid onder druk en wordt er dus een zwaarder beroep gedaan op de inzet van de corporatie en andere partijen om inspanningen te leveren op dit terrein. De vraag is vervolgens of de ervaringen bij deze probleemcomplexen houvast bieden bij een pragmatische afbakening van het begrip leefbaarheid en of zij inzicht geven in de keuzen waarvoor een corporatie komt te staan als de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid wordt opgepakt.

Voorts is het de vraag wat er geregeld zou moeten worden in een vijfde verantwoordingsveld 'leefbaarheid' en op welke wijze, waarbij het DGVH een aantal overwegingen geeft:

- Is de route van een lijst van gewenste en ongewenste nevenactiviteiten voor corporaties een begaanbare weg?
- Zo ja: kan zo'n lijst worden opgesteld met behulp van de casuïstiek waarover het Onderzoeksinstituut OTB beschikt?
- Zo nee: kunnen er contouren worden geschetst van gewenste en ongewenste nevenactiviteiten, die bruikbaar kunnen zijn als toetsingskader voor gemeente en Rijk?
- In hoeverre is bij het thema leefbaarheid het noodzakelijk een nauwkeurig regime te schetsen voor het gebruik van de reserves van de corporaties?
- In hoeverre kan bij het behandelen van leefbaarheidsvragen van de gemeente een belangeloze opstelling worden verwacht?

- Als dit niet (helemaal) zo is: wie zou de regie moeten hebben? Tòch de gemeente, of moet een andere overheid of bestuurslaag zich over deze materie buigen?
- Welke procedures zijn denkbaar? Alternatieven zijn:
 - * beoordeling door Rijk via de lijst van nevenactiviteiten?
 - * beoordeling door gemeente via BAB-procedure?
 - * beoordeling door Rijk in het kader van het jaarlijkse beleidsplan?
 - * beoordeling door Rijk in het kader van de jaarstukken?
 - * een open discussie via stuurgroepconstructie op lokaal niveau?
 - * anders?

1.4 Aanpak van het onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd als samenwerkingsproject tussen het Onderzoeksinstituut OTB en medewerkers van de IVH-kantoren van het ministerie van VROM. Het OTB heeft een ruime ervaring met studies naar (naoorlogse) woningcomplexen en buurten in verval. Hierbij is systematische kennis verworven over vervalprocessen en de bestrijding daarvan en zijn er databestanden opgebouwd over complexen en buurten waarmee 'iets aan de hand' is.

Voor dit onderzoek selecteerde het OTB hieruit tien complexen/buurten, gespreid naar de werkgebieden van de IVH-kantoren, naar bouwperiode en bouwvorm en naar aard en ernst van de problematiek. In de meeste gevallen had het OTB reeds intensief met deze complexen/buurten te maken gehad bij eerder onderzoek. Het materiaal hiervan (publicaties en dergelijke) is aan de IVH-medewerkers gegeven als achtergrondmateriaal.

Voorts heeft het OTB een vragenlijst opgesteld ten behoeve van gestructureerde interviews met de direct betrokkenen bij de complexen/buurten, zoals een bewoner (bijv. lid bewonersorganisatie), een corporatiemedewerker, een gemeente-ambtenaar, een huismeester, een wijkagent, een opbouwwerker (vertegenwoordiger van bewonersondersteuning), eventueel een particuliere verhuurder en een makelaar.

Deze interviews, die zijn afgenomen door de medewerkers van de IVH-kantoren, moeten een beeld geven van de (leefbaarheids)situatie ter plekke, van de problemen, van het overleg en de samenwerking tussen de partijen en van de aanpak van de (leefbaarheids)problemen. Hierbij werd een serie maatregelen gepresenteerd, waarbij per maatregel kon worden aangegeven of die was uitgevoerd, wat de geschatte kosten/tijdsinzet was en wie erbij betrokken was (of bij betrokken had moeten zijn).

De uitkomsten van de interviews zijn vervolgens door het OTB verwerkt.

DE COMPLEX- EN BUURTONDERZOEKEN

2.1 Inleiding

De gegevens van de tien casestudy's die de medewerkers van de IVH-kantoren hebben uitgevoerd, zijn aan het OTB overgedragen in de vorm van interview-verslagen, al dan niet voorzien van bijlagen. In dit hoofdstuk worden de resultaten per casestudy weergegeven.

De beschrijvingen van de casestudy's laten zich afzonderlijk lezen. In alfabetische volgorde naar plaatsnaam, komen de volgende woningcomplexen/buurtten aan bod:

- paragraaf 2.2: Almelo, Kerkelanden;
- paragraaf 2.3: Arnhem, Schipholpleinflat;
- paragraaf 2.4: Delft, Gilliswijk;
- paragraaf 2.5: Den Helder, Falgabuurtt;
- paragraaf 2.6: Hoogvliet, Nieuw Engeland;
- paragraaf 2.7: Leeuwarden, Lekkumerend-West;
- paragraaf 2.8: Lelystad, Waterwijk;
- paragraaf 2.9: Middelburg, Magistraatwijk;
- paragraaf 2.10: Venlo, Venlo-Noord;
- paragraaf 2.11: Zeist, Laan van Vollenhove.

Aan het begin van elke beschrijving zijn zeer beknopt de meest opvallende kenmerken van de woningvoorraad, stedenbouwkundige situatie en de bewonerssamenstelling weergegeven. Vervolgens wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste problemen en de getroffen technische, sociale en overige maatregelen, of plannen daartoe. Speciale aandacht wordt ook besteed aan de wijze waarop het overleg en de samenwerking tussen de partijen vorm krijgt. Elke beschrijving wordt afgesloten met conclusies, die op basis van de casestudy kunnen worden geformuleerd ten aanzien van het vijfde prestatieveld leefbaarheid.

De uitkomsten van de hier afzonderlijk beschreven casestudy's worden in hoofdstuk 3 met elkaar in verband gebracht.

2.2 Almelo, Kerkelanden

Woningvoorraad:

- 849 woningen
- bouwperiode vroeg naoorlogs (1950-1953)
- 70% sociale-huursector - 30% koopsector
- 60% eengezinshuizen - 40% middelhoogbouw
- laagste positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Siedebouwkundige kenmerken:

- ligging dicht bij het centrum en het station
- ten gevolge van sloopectiviteiten zijn er zeer veel open ruimten

Bewonerssamenstelling:

- relatief veel jongeren (35% is jonger dan 20 jaar; gem. leeftijd hoofdhuurder circa 30 jaar)
- circa 50% allochtonen (van Turkse afkomst)
- 80% van de bewoners is (langdurig) werkloos
- de inkomenssituatie van de bewoners is de laagste in Almelo (25% onder het gemiddelde)

Problemen

Problemen op het gebied van leefbaarheid worden in de Kerkelanden vooral veroorzaakt door een kleine minderheid van autochtone bewoners en zwervers. Er is drugs-overlast. Inherent hieraan is een groot aantal vermogensdelicten (diefstal en heling). De zeer hoge werkloosheid heeft als bijkomend probleem dat de jeugd weinig identificatiemogelijkheden heeft op het gebied van betaalde arbeid: werkloosheid is 'normaal'. Nieuwe generaties dreigen dan voorbestemd te zijn tot toekomstige werklozen. Er is sprake van verveling onder de bewoners, die kan leiden tot gezinsproblemen en ruzies.

Hogere-inkomensgroepen verhuizen uit de wijk en in het verleden is een grote instroom geweest van niet-Nederlandse huishoudens. In het algemeen is de verdraagzaamheid tussen de groepen autochtone en allochtone bewoners goed. De Turkse en Nederlandse bewoners vormen echter wel twee eigen aparte groepen.

Er is onder de bewoners weinig animo om gezamenlijk maatschappelijke problemen aan te pakken. De bereidheid om mee te doen wordt groter als activiteiten betrekking hebben op de eigen leefomgeving.

Maatregelen

- Technisch

De woningen zijn gerenoveerd voor circa f 30.000,- per woning, waarmee de gehorigheid van de (kleine) woningen is verminderd. Enkele specifieke ouderewoningen en een hofjes-complex zijn gesloopt (6 miljoen gulden). Hierdoor is er een relatief grote hoeveelheid openbaar groen (met speelvoorzieningen), die goed wordt onderhouden.

- Sociaal

De corporatie meldt veel sociale activiteiten te ontplooiën (organiseren bewoners-overleg, inrichten/beheren van ruimte voor buurtactiviteiten, inrichten lokale dependance, aanstellen huismeesters, bemiddelen bij burenruzies, uitplaatsen overlastveroorzakende bewoners, extra schoonmaken, graffiti- en vandalismebestrijding).

Voorkomende drugsproblemen worden door de politie bestreden met zogenaamd 'korte klapwerk'. Dat wil zeggen dat direct politie-onderzoek wordt uitgevoerd. Overigens verplaatst het drugsprobleem zich telkens weer.

- Overig

Huurverhoging is achterwege gelaten;

Kerkelanden maakt onderdeel uit van het (voormalig) PCG-beleid, het sociale-vernieuwingsbeleid en het project 'verbeteren leefbaarheid';

B. Bakker (lid van de Tweede Kamer voor D66) heeft Kerkelanden 'geadopteerd'.

Overleg en samenwerking

De corporatie vindt het overleg met de gemeente onvoldoende. Ook is de corporatie van mening dat de aanpak van de politie intensiever kan. In het najaar van 1995 is de werkgroep Kerkelanden opgericht, waarin de corporatie 'Beter Wonen', de gemeente, het opbouwwerk en het wijkcomité zijn vertegenwoordigd. De veronderstelling is dat de aanpak van de Kerkelanden tot een beter resultaat leidt, als die vanuit de plaatselijke situatie wordt gestuurd. Hiervoor is een stappenplan opgesteld met de volgende fasen:

- analyse;
- overzicht oplossingsrichtingen en voorwaarden;
- peiling draagvlak;
- besluitvorming;
- uitvoering en evaluatie van oplossingsmaatregelen.

Er is besloten dat op basis van het stappenplan elke discipline een visie geeft op Kerkelanden. De bedoeling is dat er binnen een half jaar een 'product' ligt.

Conclusies

Het is moeilijk om een overzicht te geven van de kosten, die de verschillende betrokken partijen maken om de leefbaarheid in de Kerkelanden te verbeteren. Alleen van de corporatie zijn enkele gegevens bekend over renovatie- en sloopkosten. Hoewel deze technische ingrepen belangrijke gevolgen kunnen hebben voor de sociale leefomgeving, gaat het in dit geval wat te ver om de corporatie de kosten ervan te laten verantwoorden onder de noemer van een eventueel vijfde prestatieveld leefbaarheid.

De Kerkelanden lijkt een structurele probleemwijk, maar geplaatst op de schaal van bijvoorbeeld de gemeente Den Haag gaat het echter om een klein stukje stadsvernieuwingsgebied in de Schilderswijk. Beleidsmatig is er al sinds jaren speciale aandacht voor de Kerkelanden (PCG-beleid, sociale vernieuwing, project 'verbeteren leefbaarheid', adoptie door lid van de Tweede Kamer). Recent is een nieuw initiatief genomen in de vorm van de werkgroep Kerkelanden.

Belangrijk is welke voorstellen worden ontwikkeld om de kansarme situatie van de bewoners te doorbreken en de wijk een positiever imago te geven, bijvoorbeeld door grotere betrokkenheid van de Turkse en Nederlandse bewoners en door investeringsprojecten.

2.3 Arnhem, Schipholpleinflat

Woningvoorraad:

- 208 woningen
- bouwjaar: 1975
- 100% sociale-huursector
- hoogbouw, sterflat
- gemiddelde positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

- ligging vrij ver van het centrum
- geïsoleerde hoogbouw
- markante plek in saaie laagbouwwijk

Bewonerssamenstelling:

- veel jongeren
- veel alleenstaanden
- veel bewoners met laag inkomen (studenten)

Problemen

"Betonnen miskleun" was de aanhef van een artikel, waarin het vroegtijdige verval van de Schipholpleinflat wordt beschreven. De flat aan het Schipholplein was het eerste woningcomplex in Arnhem waar zelfstandige woonruimte te huur was voor alleenstaanden.

Voor jongerenhuisvesting was de locatie - "een uithoek van een polder, die ooit een dynamische wijk zou moeten worden" - echter geen gelukkige keuze. De flats werden beschouwd als doorgangshuis, de betrokkenheid van de bewoners was gering en vandalisme en criminaliteit namen toe. Al binnen vijf jaar na de oplevering werd om maatregelen gevraagd. De ernst van de problemen nam echter toe tot een hoogtepunt in 1984: "er werd voortdurend vanuit de flat geschoten, overtollig meubilair werd simpelweg over de balustrade gekieperd en bewoners werden geterroriseerd".

Nadat een huismeester was aangesteld verminderden de klachten enigszins. Ook liet de corporatie een onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheid van bouwkundige verbeteringen, waaronder samenvoeging van woningen. De hoge kosten hiervan (7,5 miljoen gulden) waren volstrekt onhaalbaar. Een goedkoper alternatief (2,5 miljoen gulden) leek ook niet direct realiseerbaar, omdat daarvoor een grote betrokkenheid van de bewoners werd verwacht. En die was er niet (Van Doremalen en Veggelers, z.j.).

De gemeente Arnhem bracht in 1989 een nota uit over de marktpositie van de flats in De Laar en Elderveld, waarvan ook de Schipholpleinflat deel uitmaakt. Volgens dit rapport was de marktpositie van de flat destijds "in alle opzichten ronduit het slechtst". Als oorzaken werden genoemd:

- slecht leefklimaat, slechte kwaliteit woning, slecht imago;
- afnemende vraag onder jonge alleenstaanden en toenemende concurrentie van andere woningtypen (Hoogervorst, 1989, pp. 7-8).

Op een gegeven moment bedroeg de leegstand 79% voor de éénkamerwoningen en 11% voor de tweekamerwoningen.

Omstreeks diezelfde tijd werd ook onderzoek gedaan naar de toekomstige woningvraag van studenten in verband met de fusie van het Hoger Agrarisch onderwijs (HAS) in Velp. Er werd berekend dat deze fusie een extra vraag van circa vijfhonderd 'woonstudenten' op de kamermarkt van Arnhem en Rheden betekende. Het vergroten van het aanbod (met een maximale all-in huur van f 300,- per maand) leek hierdoor onvermijdelijk. "Het aantrekkelijk maken van de HAT-woningen in Arnhem-Zuid" had hierbij weliswaar niet de eerste prioriteit, maar leek wel een belangrijk alternatief (Rapportage Intergemeentelijke Werkgroep 'HAS', 1988).

De IVH-medewerker, die de interviews voor deze casestudy heeft uitgevoerd en het achtergrondmateriaal verzamelde, vermeldt dat er destijds ook is geadviseerd om het gebouw te slopen (geschatte kosten 10 miljoen gulden). Maar om te achterhalen welke afwegingen destijds zijn gemaakt en wie daarbij welke verantwoordelijkheid heeft genomen, is een uitgebreid bronnenonderzoek nodig, dan voor het onderhavige onderzoek mogelijk was.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om de problemen van de Schipholpleinflat op te lossen door verandering van doelgroep. De flats werden bestemd voor studentenhuysvesting, waarvoor een woonlastenverlaging tot f 300,- per maand werd doorgevoerd. Sindsdien is de ernst van de problemen sterk afgenomen. Momenteel spelen nog de hoge mutatiegraad (20-25%) en de grote verhuisgeneigdheid. Maar dat hoort bij het soort bewoners.

Maatregelen

- Technisch

- * verlichting verbeterd;
- * bergingen afgesloten;
- * keukens vernieuwd;
- * sanitair verbeterd;
- * cv van individuele meters voorzien;
- * hallen opgeknapt en geveerd;
- * artistieke schilderbeurt aan de buitenkant.

- Sociaal

De probleemveroorzakende bewoners zijn "bewust en soms met wat druk uitgeplaatst en verspreid", tekende de IVH-medewerker op naar aanleiding van de interviews. Daarbij verleende de politie - strikt informeel - enige ondersteuning.

Om de doelgroep te veranderen is via actieve voorlichting op de onderwijsinstellingen geworven onder studenten. Het streven was gericht op enige differentiatie per school. De Stichting Studenten Huisvesting (SSH) bemiddelde hierbij. Toewijzing tegen de lagere woonlasten vond plaats op vertoon van de OV-jaarkaart.

- Overig

Omdat de woonlasten van de woningen (circa f 400,- per maand) te hoog werden geacht voor studenten zijn deze verlaagd naar f 300,- per maand. De corporatie deed dit door de servicekosten à f 200.000,-/jaar voor eigen rekening te nemen. Deze zijn voor de resterende verwachte exploitatieduur contant gemaakt en vervolgens in één keer afgeboekt. In totaal ging het om een eenmalige afboeking van 5 miljoen gulden. Een fors bedrag. Maar de geïnterviewde directeur van de corporatie

bracht daartegen in dat de boekwaarde van het complex destijds circa 8 miljoen gulden bedroeg en een sloopscenario 10 miljoen gulden zou hebben gekost, terwijl er dan nieuwbouw zou hebben moeten plaatsvinden.

Overigens zijn niet de kale huren verlaagd, zodat geen toestemming gevraagd hoefde te worden aan het Rijk.

Overleg en samenwerking

Uit de gevoerde interviews bleek dat de betrokkenheid van de gemeente zeer gering is geweest. Als verklaring daarvoor werd aangevoerd dat de verantwoordelijk wethouder ooit bestuurder is geweest bij de corporatie en deze vond dat de gemeente zich nergens mee moest bemoeiden. Informeel regelde hij echter vrij veel.

De resultaten van de beknopte analyse van de procesgang en besluitvorming rondom de doelgroepverandering van de Schipholpleinflat, die voor dit onderzoek is gemaakt, wijzen erop dat de corporatie ongeveer alles op eigen houtje heeft gedaan en weinig steun heeft gevraagd bij andere partijen. Doordat het probleem geïsoleerd was ontstaan en geen onderdeel uitmaakte van een grotere vervalpspiraal van de omliggende buurt leek er ook geen aanleiding toe om eventueel andere partijen deelgenoot te maken van de problemen. Door het geïsoleerde karakter kon de corporatie het zelfstandig oplossen, concludeert de IVH-medewerker.

Ook nu is er geen sprake van structureel overleg en/of samenwerking met betrekking tot dit flatgebouw.

Conclusies

Bij de Schipholpleinflat is duidelijk sprake van een financiële maatregel om leefbaarheidsproblemen te bestrijden. De oplossing werd gevonden in het wijzigen van de doelgroep, waarvoor een woonlastenverlaging noodzakelijk werd geacht, die uit eigen middelen van de corporatie werd gefinancierd.

Deze maatregel moet in eerste instantie worden getoetst op juiste aanwending van de ABR. In ieder geval moet het kunstje van het afboeken van servicekosten binnen deze regels passen.

Het toetsingskader voor de prestaties op het gebied van leefbaarheidsbevordering is lastiger, omdat er een aantal afwegingen gemaakt moet worden. Ten gevolge van de problemen had de corporatie destijds zeer hoge kosten, die om een snelle oplossing vroegen. Er was onder andere zeer hoge huurderiving door excessieve leegstand van de éénkamerwoningen. Samenvoegen van de kleine woningen en verbouwen van het flatgebouw of zelfs sloop bleken zeer kostbare alternatieven.

Tegelijkertijd deed zich op de Arnhemse woningmarkt een forse groei voor van de vraag naar kleine (studenten)woningen. In dat licht bezien lag het toen voor de hand de woningen voor die doelgroep te bestemmen met behulp van de forse eenmalige financiële injectie. De geïnterviewde vertegenwoordiger van de gemeente is hierover tamelijk nonchalant: "Over de kosten heeft de gemeente zich geen oordeel gevormd. Dat was niet de bedoeling. De corporatie stond nog niet onder gemeentelijk toezicht, dus dat hoefde ook niet. Over afboekingen van miljoenen maakte men zich niet druk". De gemeente maakt zich er zo wel gemakkelijk vanaf.

Het verdient aanbeveling dat een corporatie een dergelijke investering verantwoordt in haar jaarlijkse beleidsplan, zodat er beoordeling door het Rijk kan plaatsvinden.

2.4 Delft, Gilliswijk

Woningvoorraad:

609 woningen
bouwperiode: begin jaren zeventig
100% sociale-huursector
middelhoogbouw: 7 blokken galerijflats van 4 woonlagen
relatief veel grote woningen
lage tot gemiddelde positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

redelijk dicht bij het centrum, goed bereikbaar per openbaar vervoer
zeer groene omgeving; lijkt een bungalow-park

Bewonerssamenstelling:

circa 40% allochtonen, 22 verschillende nationaliteiten
oververtegenwoordiging van grote gezinnen (kinderen en jongeren)
oververtegenwoordiging van lage-inkomensgroepen

Problemen

Met steun van de SBPC (Stuurgroep Bestuurlijke Preventie van Criminaliteit, ontstaan uit een samenwerking tussen de ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie) zijn in de tweede helft van de jaren tachtig door de gemeente en de corporatie maatregelen getroffen om de vernielingen, verloedering en het slechte imago van de Gilliswijk te beslechten. In 1990 verscheen hierover een evaluatierapport. De conclusie was dat de buurt integraal is aangepakt, met positieve resultaten. Maar de vraag was wel "wat te doen met de Gilliswijk na de afronding van de rehabilitatie?" (Elsinga, 1990, p. 87). Het handhaven van de bereikte verbeteringen vergt immers blijvende inzet. In de Gilliswijk is de aandacht voor structurele beheersmaatregelen de afgelopen jaren echter verslapt.

Eind jaren tachtig was bijvoorbeeld een belangrijk streven van de corporatie om de bewoners bij hun buurt te betrekken. De bewonerscommissie beklaagt zich nu over de slechte verstandhouding met de verhuurder. Zij vinden hun inspraak een farce geworden. "Nadat de getroffen maatregelen vruchten afwierpen, stelde de corporatie dat de Gilliswijk weer een gewone wijk was geworden. Het overleg viel stil, er werden vanuit de corporatie geen activiteiten meer ondernomen, er werd niet geluisterd naar de bewonerscommissie", citeert de IVH-medewerker uit het interview met de bewonerscommissie. De corporatie bevestigt dat de afgelopen twee jaar de "beleidsmatige kant van de leefbaarheidproblematiek niet meer ter hand is genomen". Wel is er de intentie om na de zomer een concept beheerplan voor de wijk af te ronden.

Momenteel is er namelijk weer achteruitgang merkbaar in de Gilliswijk. De wijk maakt een armoedige indruk. Kapotte en verveloze brievenbussen, zwerfvuil tussen het te dicht begroeide groen, ontsierende afvalcontainers. Er wonen mensen van ver-

schillende nationaliteiten, die soms rechtstreeks vanuit hun moederland in de flat terechtkomen, wat voor hen een grote overgang betekent. Delftenaren hebben nauwelijks belangstelling voor de wijk. Bewoners hebben een zeer geringe betrokkenheid bij hun buurt. De mutatiegraad stijgt.

Maatregelen

- Technisch

Midden jaren tachtig zijn 86 vijfkamerwoningen gesplitst in twee HAT-eenheden (kosten 5,3 miljoen gulden, gefinancierd met nieuwbouwsubsidie). Destijds zijn ook de kelderbergingen gesegmenteerd (0,8 miljoen gulden uit de ABR) en een 'hallenplan' uitgevoerd (1,4 miljoen gulden ook uit de ABR). Het afsluiten en opknappen van de semi-openbare toegangshallen had tot doel de toegankelijkheid voor ongewenste personen te verkleinen, het erosievandalisme tegen te gaan en een groter beroep te doen op het verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners.

- Sociaal

In 1987 werden zeven huismeesters aangesteld om de 'semi-formele sociale controle' in de wijk te vergroten (Elsinga, 1990, p. 16). Behalve toezicht houden was hun taak het schoonhouden van gemeenschappelijk ruimten, het verrichten van kleine technische reparaties, het doorgeven van klachten en dienstverlening aan de bewoners. Het betrof een experiment met aanloopsubsidie van de SBPC (0,9 miljoen gulden). De bewoners droegen circa 0,4 miljoen gulden bij voor het schoonmaken. Aanvankelijk functioneerden de huismeesters goed, maar na enige tijd bleken de meeste huismeesters niet opgewassen te zijn tegen de problemen. Volgens één van de geïnterviewde bewoners moet een huismeester een soort Anton Geesink zijn om respect af te dwingen onder jongeren.

Als de startsubsidie zou zijn afgebouwd, zouden de huismeesters een aanzienlijke verhoging van de servicekosten (f 30,- per maand) voor de bewoners betekenen. Omdat ze volgens de bewoners weinig bijdroegen aan het verbeteren van de leefbaarheid, maar vooral schoonmaker waren, is het aantal huismeesters door de corporatie teruggebracht naar drie. Door een verhoogd ziekteverzuim was er vervolgens nauwelijks nog een huismeester aanwezig en is het huismeesterproject geheel gestaakt. Op het ogenblik wordt gebruik gemaakt van een schoonmaakbedrijf.

- Overig

De rehabilitatie van de Gilliswijk omvatte ook een integraal woonomgevingsplan. De groenvoorziening, de bestrating, de stoepen en de parkeerplaatsen werden volledig gewijzigd. Totale kosten: 1,5 miljoen gulden, opgebracht uit verschillende ad-hoc bronnen: gemeentelijke begrotingspost vandalismebestrijding, bijdrage stadsvernieuwingsfonds, subsidie SBPC, gemeentelijk investeringsprogramma, onderhoudsbudgetten en besparing op toekomstig onderhoud.

De oververtegenwoordiging van grote woningen zorgt voor een relatief grote kinderen jongerendruk in de Gilliswijk. Een aantal maatregelen is erop gericht geweest om de overlast van jongeren te verminderen, zoals de realisatie van het jongerenhok 'de Keet' (0,7 miljoen gulden, gefinancierd door de afdeling Welzijn van de gemeente), het organiseren van activiteiten (sporten, aan auto's sleutelen) voor randgroepjongeren en de inrichting van een Adventure Playground voor kinderen

van 10-15 jaar (kosten 0,2 miljoen gulden, en 0,1 miljoen gulden voor begeleiding, gedekt door subsidies van de gemeente en het toenmalige ministerie van WVC).

Overleg en samenwerking

De projectgroep Gillis, waarin de bewonerscommissie, de politie, het schoolhoofd, Openbare Werken, Buro Huisvesting, het Jongerenwerk en de corporatie vertegenwoordigd waren, heeft onder voorzitterschap van de gemeentelijk projectleider het rehabilitatieplan voor de Gilliswijk uitgewerkt. Naar aanleiding van de goede ervaringen met de samenwerking in deze projectgroep is na de rehabilitatie een start gemaakt met buurtbeheer. In het evaluatierapport worden de volgende aanbevelingen gedaan voor de verdere uitwerking van het buurtbeheer:

- de bereikte goede samenwerking van de projectgroep moet in stand worden gehouden. De buurtcoördinator kan de rol van projectleider overnemen;
- door regelmatig overleg te voeren met bewoners, corporatie en eventueel de huismeesters kunnen problemen direct worden gesignaleerd en aangepakt;
- er moet voor de bewoners duidelijkheid zijn over het werk van de buurtcoördinator (Elsinga, 1990, p. 87).

Het buurtbeheer is voortgezet en draait nog steeds naar tevredenheid. Eens per maand is er overleg tussen de bewoners, corporatie, gemeente, wijkagent en buurtcoördinator. Het overleg betreft overigens vooral de dagelijkse problemen en is vooral oplossingsgericht.

Conclusies

"Gilliswijk is weer genezen verklaard" en "Gilliswijk ziet er weer piekfijn uit", zo luidden krantekoppen in 1989. Het had een aardige grijpstuiver gekost, maar de resultaten van de maatregelen waren er ook naar. De rehabilitatie was geslaagd en de verloedering was verleden tijd voor de Gilliswijk.

Helaas lijkt de Gilliswijk nu weer in een neerwaartse spiraal te belanden. Eenmalige ingrepen blijken slechts een beperkte reikwijdte te hebben. Het is van groot belang dat permanent een vinger aan de pols wordt gehouden. In kwetsbare buurten als de Gilliswijk staat de leefbaarheid vrijwel constant onder druk. Het blijvend volgen van (negatieve) ontwikkelingen is daardoor noodzakelijk, zodat tijdig en adequaat kan worden ingegrepen.

Hieraan heeft het de afgelopen jaren duidelijk ontbroken. De aandacht is verslapt, de Gilliswijk is benaderd als een 'gewone' wijk. Terwijl het sterke aanbeveling verdient om in dit soort buurten de bewoners te betrekken bij hun woning- en woonomgeving, gebeurde dit in de Gilliswijk steeds minder. Dat is ook een van de belangrijkste kritiepunten van de bewonerscommissie. In het interview van de IVH-medewerker met de vertegenwoordiging van de bewonerscommissie wordt immers niet zozeer de nadruk gelegd op problemen met de leefbaarheid. Veel meer ergernis is er over de slechte relatie met de corporatie. De IVH-medewerker concludeert: "Een goede inspraak wordt door de bewonerscommissie als een eerste vereiste gezien voor een goed doordacht, realistisch en breed gedragen beleid ten aanzien van de leefbaarheid".

Met andere woorden: verantwoording afleggen over prestaties om de leefbaarheid te bevorderen is hier ondergeschikt aan verantwoording afleggen over geleverde prestaties van overleg met bewoners over hun woningen en woonomgevingen.

2.5 Den Helder, Falgabuurtt

Woningvoorraad:

- 348 woningen
- bouwperiode: eind jaren vijftig
- 100% sociale-huursector
- middelhoogbouw (vier verdiepingen), galerij-ontsluiting
- lage positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

- hoge bebouwingsdichtheid, flatgebouwen liggen dicht op elkaar
- uitsluitend openbare buitenruimte

Bewonerssamenstelling:

- veel alleenstaanden en onvolledige gezinnen
- veel jongeren, studenten
- extra instroom van allochtonen (Antillianen)

Problemen

De Falgabuurtt kende in het verleden zeer ernstige leefbaarheidsproblemen, zoals leegstand, vandalisme, verpaupering, criminaliteit en concentratie van druggebruikers. In 1986 besloot de verhuurder elf van de dertien flatgebouwen binnen een periode van acht à tien jaar te slopen. Tot die tijd moest wel worden voorkomen dat er verdergaande verarming van de buurt zou plaatsvinden. Daarvoor werden er verschillende technische en sociale maatregelen getroffen, die leidden tot een tijdelijke opleving. Alle inspanningen stonden echter in de schaduw van het sloopbesluit en de drugsproblematiek. De leegstand steeg weer en de sociale controle nam af.

Vanwege de verslechtering van de situatie hebben de partijen in 1989 besloten tot de oprichting van een projectgroep, die verschillende beheersmaatregelen moest uitwerken, coördineren en evalueren. Dit keer waren de maatregelen zo effectief, dat medio 1990 de leegstand tot staan was gebracht en het sloopbesluit (mede vanwege financiële motieven) werd ingetrokken. Vervolgens was er voldoende vertrouwen voor een nieuw plan van aanpak, dat door de 'Werkgroep Falga' (een door de corporatie ingestelde interne werkgroep) werd gecoördineerd en uitgevoerd. De gemeente voerde gelijktijdig een herinrichtingsplan voor de woonomgeving uit.

In februari 1993 werd het 'uitvoeringsplan Falga' geëvalueerd. Dhr. T.C. Krol (hoofd bewonerszaken van de corporatie) concludeerde toen het volgende: "Dankzij alle hiervoor omschreven maatregelen is er in de Falgabuurtt zo op het oog weer een prettig woon- en leefklimaat geschapen. Dit betekent echter niet dat er in en rondom de flats in het geheel geen problemen meer zijn. De onderwerpelijke flats zullen nu en in de toekomst in de eerste plaats bestemd blijven voor de huisvesting van de sociaal zwakkeren in onze samenleving, alsmede voor vele starters op de woning-

markt, waardoor de mutatiegraad hoog blijft. Hierdoor mag niet worden gerekend op het ontstaan van een homogene groep bewoners met veel onderlinge sociale contacten. Derhalve lijkt het mij verstandig om de thans nog van kracht zijnde sociale maatregelen voorlopig voor onbepaalde termijn te handhaven."

Anno 1996 geldt deze conclusie nog steeds. Er is voor gekozen om de wijk in stand te houden in verband met het belang voor de Helderse woningmarkt en de problemen beheersbaar te houden. "Een stadium van pappen en nathouden", volgens één van de geïnterviewde sleutelpersonen. Op het moment dat de leegstand fors gaat toenemen zal men zich opnieuw beraden. De mutatiegraad is nu stabiel, maar hoog (36%). Daarnaast is er in ernstige mate sprake van drugsproblematiek.

Maatregelen

- Technisch

Schilderen van de buitenkant (face-lift), compartimenteren van de galerijen, extra verlichting (ter vergroting van het gevoel van veiligheid en als inbraakpreventie), betere afsluiting hoofd- en zij-ingangen, 's nachts afsluiten ervan, aanbrengen c.v. (tegen kostendekkende huurverhoging en op eigen verzoek van bewoners).

- Sociaal

* toezichthoudende bewoners:

Per flatgebouw is er één bewoner contactpersoon tussen de bewoners onderling en naar de beherende instanties. De toezichthoudende bewoners zorgen zelf voor het schoonhouden van de flatgebouwen en de woonomgeving. Bovendien hebben ze een belangrijke rol bij de aanpak van overlast veroorzakende bewoners. De bewonersorganisatie Streven Naar Beter Leven (SNBL) is verantwoordelijk voor de uitvoering. De kosten worden gedeeld door de corporatie en de gemeente (beide f 50.000,- per jaar).

In 1991 ontving het project 'toezichthoudende bewoners' de Hein Roethofprijs.

* bestrijden drugsoverlast:

De politie geeft prioriteit aan de aanpak van drugsdealers. Het Openbaar Ministerie past snelrecht toe bij het oppakken van dealers. De 'zware' meeste overlastbezorgende drugsdealers zijn uit de wijk verdwenen.

* bestrijden geluidsoverlast:

De politie hanteert een 'gele en rode kaart'-systeem.

* extra surveillance van de politie. Voorheen is er ook een beveiligingsbedrijf ingehuurd voor een avond- en nachtwakersfunctie. In 1992 was dit extra toezicht overbodig geworden.

- Overig

* wijkmeester:

Dit is een soort vaste onderhoudsmedewerker, aangesteld door de corporatie. De wijkmeester is voor de bewoners het eerste aanspreekpunt van de corporatie, zorgt voor de introductie van nieuwe bewoners en vormt de schakel tussen toezichthoudende bewoners en corporatie. De inzet betreft circa één mensjaar. De werkruimte van de wijkmeester is bekostigd via een EG-subsidie.

* wijkconciërge:

De Milieudienst van de gemeente is vertegenwoordigd in de buurt via de half-time functie van wijkconciërge. Zijn taak is het onderhoud van de woonomgeving en het uitvoeren van anti-overlastmaatregelen. Hij opereert vanuit het wijkcentrum.

* wijkcentrum:

Het aanbod van het wijkcentrum bestaat vooral uit hulp en dienstverlening (spreekuren van een breed scala aan instellingen en organisaties). Het wijkcentrum is opgezet met bijdragen van de EG (kosten: enkele tonnen). De exploitatiekosten voor de gemeente bedragen f. 50.000,- per jaar. Tevens verleent de gemeente subsidies voor verschillende activiteiten.

* in samenwerking met de Verhuurwinkel intensieve voorlichting:

Voorheen was er een verscherpt en zorgvuldiger in- en uitplaatsingsbeleid. Nu wordt het Delftse systeem gehanteerd. Er is een vergrote instroom van allochtonen. Bovendien vindt er actieve werving plaats onder studenten van de Zeevaartschool. Deze zijn niet meer verplicht intern te wonen, maar mogen nu ook 'op kamers'.

* herinrichtingsplan van de gemeente:

Dit omvatte het veranderen van de wegenstructuur, verbeteren van de parkeervoorzieningen en openbare verlichting, wijzigen van de plaats van de vuilcontainers en herinrichting van het openbaar groen.

* intensief huisvuil-ophaalsysteem:

De wijkconciërge en milieudienst zijn zeer actief. Het vaak dagelijkse vuilnis ophalen vergt hoge kosten (f 250.000,-/jaar), is effectief, maar brengt ook afvaltoerisme uit aangrenzende buurten op gang.

Overleg en samenwerking

Er is een soort dagelijks team bestaande uit de wijkmeester, wijkconciërge en politie. Dit team voert overleg met betrekking tot de directe uitvoering van knelpunten en is een laagdrempelig aanspreekpunt voor de toezichthoudende bewoners.

De corporatie, de politie en milieudienst houden voor de bewoners ook spreekuur in het wijkcentrum. Aanvankelijk gebeurde dit wekelijks. "Toen het nieuws eraf was, nam de belangstelling snel af", volgens één van de geïnterviewde sleutelpersonen en is de frequentie van het spreekuur teruggebracht naar maandelijks.

Elke vijf à zes weken is er bovendien breed overleg tussen alle betrokkenen (toezichthouders, wijkmeester, wijkconciërge, gemeentelijke coördinator buurt- en wijkbeheer, wijkagent).

Op het ogenblik zijn nieuwe initiatieven in voorbereiding om de sociale overlast onder controle te houden. De gemeente is bezig met het opstellen van een notitie hieromtrent en het instellen van een 'stuurgroep overlast'.

Conclusies

De Falgabuurts is een goed voorbeeld van een probleemwijk, die eigenlijk al was opgegeven. Zo'n tien jaar geleden leek sloop het enig haalbare alternatief. De diverse maatregelen voor tijdelijke instandhouding hadden echter een zodanig positieve uitwerking, dat het sloopbesluit is ingetrokken en het beleid sindsdien is gericht op consolidatie. Door verschillende instanties (corporatie, gemeente, politie, bewonersorganisatie SNBL) en vanuit verschillende subsidiepotten (EG, sociale

vernieuwing) zijn grote impulsen aan de buurt gegeven. De kosten van de corporatie hebben betrekking op getroffen technische maatregelen, het instellen van een wijkmeester en het actief ondersteunen van de toezichthoudende bewoners. Ondanks alle inspanningen is de verwachting dat de leefbaarheid in de Falgabuurten een zorgenkindje zal blijven. De gecoördineerde aanpak door corporatie, gemeente, politie en bewoners lijkt nog verder te moeten worden versterkt.

2.6 Hoogvliet, Nieuw Engeland

Woningvoorraad:

- 614 woningen
- bouwperiode: 64% begin jaren vijftig, 36% begin jaren negentig
- 100% sociale-huursector
- 36% eengezinshuizen, 64% portieketagebouw
- lage positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

- geïsoleerde ligging
- deels eenzijdige naoorlogse 'revolutiebouw', deels vervangende nieuwbouw

Bewonerssamenstelling:

- veel alleenstaande vrouwen met kinderen
- relatief veel jongeren
- relatief veel allochtonen (met name Antillianen en Surinamers)
- 70% van de bewoners is werkloos

Problemen

In 1988 verscheen het rapport 'Nieuw Engeland Hoogvliet: perspectieven voor een na-oorlogs woongebied in Rijnmond' (Heeger en Van der Zon, 1988). In de flaptekst staat: "De analyse van Nieuw Engeland is waarschijnlijk de meest gedetailleerde Nederlandse case-study naar vervalprocessen in een na-oorlogs woningcomplex". Er is voor dit onderzoek namelijk een zeer grote hoeveelheid gegevens verzameld over de problemen die zich voordeden en de maatregelen, die door verschillende betrokken partijen werden overwogen. Eén van de complexen van deze buurt (cplx 012) bleek te voldoen aan alle kenmerken en ontwikkelingen, die zich volgens Prak en Priemus (1984) bij een vervalproces van naoorlogse woningcomplexen kunnen voordoen.

Maar enkele jaren geleden leken de verhuurder en de bewoners het verval te hebben gestuit. Het comité 'Kenniet bestaat niet' werd opgericht, dat met buurtmanifestaties de bewoners mobiliseerde, waardoor de contacten tussen de bewoners en de sfeer in de buurt werden verbeterd. Voorts is er een gemengde sloop-verbeter-variant uitgevoerd, waarbij 536 woningen zijn gesloopt en vervangen door 222 eengezinshuizen. Volgens een vertegenwoordigster van de verhuurder functioneerde de wijk Nieuw Engeland in 1994 als een 'normale woonwijk', die wat betreft de ontwikkelingen niet meer bijzonder afweek van andere wijken (Hoenderdos, 1994, pp. 137-138). Dat getuigt echter van een wel erg optimistische zienswijze.

De IVH-medewerker, die eind 1995 interviews hield bij de verhuurder, de straathoekwerker, de wijkbeheerder, een bewoonster van de oudbouw, een bewoonster van de nieuwbouw en de wijkpolitie constateert dat in de portieketagewoningen de 'onderkant van de markt' zit. Het is "eigenlijk een ghetto, al weten we dat nog steeds niet te definiëren". Voor veel bewoners is er weinig toekomstperspectief. Ze hebben onvoldoende opleiding, geen werk, geen geld voor ontspanning en vervelen zich. De 'goeden' willen graag weg en van degenen die overblijven, wordt veel gevraagd van hun spankracht. Ondanks maximale inspanning van de betrokken partijen blijft er enige smet op het complex rusten, constateert de IVH-medewerker. De leegstand is momenteel 15%. Veel bewoners vertrekken met de noorderzon. Een deel van de woningen is uitgewoond. De mutatiekosten bedragen 10.000 gulden tot 20.000 gulden. Leegstaande woningen worden 'esthetisch dichtgezet', alsof ze bewoond lijken. Het is overigens bewust beleid om niet alle flats opnieuw te verhuren, omdat het de bedoeling is om na 2003 (50 jaar na oplevering) alle oude portieketagewoningen te slopen.

De nieuwbouweengezinshuizen in het hart van de wijk worden volgens het hoofd Woningbeheer van de corporatie redelijk stabiel bewoond. Daar is geen zorgwekkende sociale problematiek, er is geen hoge mutatiegraad en de bewoners zijn redelijk tevreden. Maar op de nieuwbouw straalt wel een 'negatieve druk' van de niet gesloopte portieketagewoningen uit.

Overigens is volgens de politie met name de zware criminaliteit in de buurt sterk afgenomen. Dat beeld kreeg de IVH-medewerker ook uit de andere interviews.

Maatregelen

- Technisch

Naast het uitvoeren van de vervangende nieuwbouw is er besloten om de resterende portieketagewoningen een instandhoudingsbeurt te geven. Deze woningen hadden te weinig toekomstwaarde om ze te renoveren.

- Sociaal

* huismeester

Ten behoeve van de portieketagewoningen heeft de corporatie een huismeester en twee assistent-huismeesters aangesteld. De geïnterviewde wijkbeheerder constateert dat het door de wisseling van rayonhoofden en huismeesters soms lastig is geweest om een consistent gezamenlijk beleid te voeren.

* woningtoewijzing

Bij het uitplaatsen van de bewoners van de gesloopte woningen bleek dat sommigen hun problemen meenemen. Daaruit is de les getrokken dat er bij nieuwbouw een meer selectieve, getemporeerde, gespreide huisvesting moet plaatsvinden.

* PIN-project

Nieuwe bewoners van niet-Nederlandse nationaliteit worden wegwijs gemaakt door het PIN-project (Project Integratie Nieuwkomers). Eén van de bewoonsters zou graag zien dat dit ook voor Antillianen zou gelden. De straathoekwerker vindt dat ook. "In Curaçao is de woonsituatie volstrekt anders", zegt hij in het interview met de IVH-medewerker. "Het zijn allemaal eigen woningen en men trekt in bij familie of vrienden of bouwt er iets bij. Men houdt er onvoldoende rekening mee dat hier de

regels en gewoonten heel anders zijn. Men kan daar ook onvoldoende rekening mee houden, omdat er nauwelijks informatie wordt verstrekt. Van allerlei zaken zijn vele brochures in het Turks en Marokkaans beschikbaar, maar niet in het Papiaments."

* buurtvoorzieningen

In één van de portieketagewoningen is een 'straathoekflat' gevestigd. De Stichting Welzijn Antillianen betaalt de huur. Het salaris van de straathoekwerker wordt betaald door de Stichting Welzijn Hoogvliet. Het hulpverleningsaanbod van de straathoekwerker heeft betrekking op schuldsanering (postorderbedrijven, huur, telefoon, e.d.), illegale bewoning, arbeids-/scholingstrajecten, uitkeringen, contacten met de politie, justitie en reclassering en het regelen van crisisopvang.

De jeugdsoos 'Midnight Oil', die dagelijks van 12.00 tot 24.00 uur open is en in het weekend nog langer, komt geheel voor rekening van de Stichting Welzijn Hoogvliet. Per dag bezoeken veertig tot zestig jongeren (over het algemeen jongens) één of meerdere keren Midnight Oil. Hun leeftijd varieert van 10 tot 35 jaar.

- Overig

Er is een wijkpost ingericht, waar de gemeente met verschillende instellingen is vertegenwoordigd.

De wijkbeheerder van Nieuw Engeland constateert dat "met allerlei projecten met man en macht tegengas wordt gegeven" aan de problematiek dat sommige kansarme bewoners eerst via lichte vergrijpen, later geleidelijk wegzakken in het criminele circuit. Volgens haar doen alle partijen wat ze kunnen, maar zou de corporatie "haar beheer nog meer kunnen aanpassen".

Overleg en samenwerking

De samenwerking tussen alle partijen is volgens de corporatie "nagenoeg uniek". Het hoofd Woningbeheer van de corporatie heeft "uitsluitend lof" voor de inzet van de gemeente, het sociaal maatschappelijk middenveld, bewonersvertegenwoordigers, gemeentelijke diensten (vuil, groen onderhoud, overig beheer) en de politie.

In een recente voortgangsnotitie met betrekking tot het project 'Midnight Oil' en het Straathoekwerk wordt zelfs gesproken over een uitgebreid netwerk van ruim tweehonderd personen uit meer dan vijftig instellingen en organisaties en dat de bereidheid van de instanties om samen te werken over het algemeen aanwezig is.

Het zogenaamde Wijkoverleg Beheer (WOB) vergadert maandelijks onder voorzitterschap van het Bureau Wijkbeheer van de deelgemeente.

Conclusies

Met betrekking tot de wijk Nieuw Engeland gebeurt er veel. Maar, zoals de geïnterviewde straathoekwerker stelt, moet er wel worden geconstateerd dat waakzaamheid en continue zorg geboden blijft. Sommige geïnterviewde sleutelpersonen vragen zich af hoe het verder moet als de woningen worden gesloopt. Sociale problemen los je niet op met sloop en nieuwbouw, want vaak blijken de problemen zich dan te verplaatsen. Bovendien hebben de portieketagewoningen de laagste huren van Hoogvliet. Voor de huidige bewoners met minimale inkomens is nieuwbouw te duur. De corporatie zal hieromtrent een duidelijk beleid moeten voeren.

Met andere woorden: haar prestaties op het gebied van leefbaarheidsbevordering zullen onder andere betrekking moeten hebben op het voorzien in betaalbare huisvesting voor de kansarme bewoners van Nieuw Engeland.

2.7 Leeuwarden, Lekkumerend-West

Woningvoorraad:

- 224 woningen
- bouwjaar 1967
- 100% sociale-huursector
- splitlevel-flats
- 3 bouwblokken van vijf, acht en twaalf lagen
- afgesloten loopgalerijen van 120 meter lengte
- lage (tot gemiddelde) positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

- ligging dicht bij het centrum
- goede verkeersontsluiting
- goede bereikbaarheid openbaar vervoer
- opzet volgens CIAM-gedachte
- geen fraaie ligging van de bouwblokken ten opzichte van elkaar
- hoeveelheid groen aan de krappe kant

Bewonerssamenstelling:

- veel alleenstaande woningdelers, 90% meerpersoonshuishoudens
- relatief veel jongeren, studenten (45% 18-23 jaar; 31% 24-34 jaar), weinig ouderen
- 25% van de bewoners is niet-Nederlands van geboorte (t.o.v. 9% voor heel Leeuwarden)
- 36 verschillende nationaliteiten
- opleidingsniveau van de bewoners is deels vrij hoog (studenten) en deels laag
- 20% van de bewoners is uitkeringsgerechtigd (ABW)

Problemen

Dit complex is eerder in een onderzoek van het ministerie van VROM betrokken geweest (Hoenderdos, 1987), omdat het in de buurt ligt van het beruchte complex De Meenthe. In Lekkumerend-West leek de problematiek relatief minder ernstig. Dat is ook zo. Maar Lekkumerend-West had wel te lijden onder de ontspannen woningmarkt ten tijde van de oplevering en een ongelukkig inplaatsingsbeleid van de verhuurder.

Tegenwoordig is opvallend aan de buurt de toenemende eenzijdige bewonerssamenstelling van vooral studenten, die woningen delen om de huur te drukken. De belangstelling van woningzoekenden is behoorlijk (gemiddeld negen reacties per aangeboden woning), maar er stromen weinig gezinnen in. De mutatiegraad is hoog (25,4% in 1995), veroorzaakt door de snelle doorstroming van studenten. Volgens de verhuurder is er overigens sprake van een grote verhuisgeneigdheid van de zittende bewoners als gevolg van de grote hoeveelheid studenten.

De bewoners hebben weinig betrokkenheid bij hun buurt. Illustratief is dat ze niet zijn vertegenwoordigd in het bestuur van de wijkrecreatievereniging 'De Blokkendoos' en dat er door 'De Blokkendoos' weinig voor de bewoners van Lekkumerend-

West wordt georganiseerd. Vooral de jongeren van negen tot zestien jaar worden onvoldoende ' bezig gehouden'. Het gevaar is niet denkbeeldig dat leden van deze groep in het criminele circuit raken.

Er is incidenteel sprake van sociale overlast. Ofschoon minder dan vroeger is er wel behoorlijk last van vervuiling. Recent is er een golf geweest van inbraken in bergingen en huizen. Bewoners voelen zich onveilig en anderen fietsen ook liever een blokje om.

Maatregelen

- Technisch

Twee van de drie flatgebouwen zijn gerenoveerd. Het doel was om met de face-lift van deze complexen het imago van de buurt te verhogen. De kosten bedroegen resp. 45.686 gulden/woning in 1992 voor het gebouw van twaalf hoog en 61.706 gulden/woning in 1993 voor het gebouw van vijf hoog. Het complex van acht hoog is destijds eenvoudig verbeterd in afwachting van een beslissing over eventuele sloop. De bewoners voelden zich nauwelijks betrokken bij de voorbereiding van de werkzaamheden. Het gevolg was grote onvrede onder de bewoners en een regen van klachten.

- Sociaal

In de flatcomplexen van acht en twaalf hoog zijn zeer actieve bewonersverenigingen. Sinds eind 1995 is er ook een huurdersgroep gestart in de flat van vijf hoog. Het is de bedoeling dat deze drie groepen gezamenlijk overleg zullen gaan voeren.

Er is een huismeester aangesteld door de corporatie, die onder andere actief is bij de bemiddeling van burenruzies en de bestrijding van graffiti, vandalisme en vervuiling. Deze huismeester is van groot belang voor het voorkomen van problemen en handhaven van de leefbaarheid. Voor het opruimen van rommel en vervuiling schakelt de huismeester BOPPER's (Buurt Onderhouds Ploeg) in.

- Overig

Lekkumerend-West maakt deel uit van het stadsvernieuwingbeleid en het 'project verbeteren leefbaarheid'. Al enige jaren is de projectgroep stadsvernieuwing Lekkumerend-West (nu Vrijheidswijk) bezig met de problematiek van de gehele wijk.

Overleg en samenwerking

Er is regelmatig overleg in verschillende verbanden (sectie wijkaangelegenheden, wijkrecreatievereniging, bewonersverenigingen, beheeroverleg, huurdersraad, woonconsumentenbelangen). Signalen uit deze overlegvormen worden 'doorgetoeterd' naar de verantwoordelijke instanties. Ook de wijkagent houdt spreekuur en toetert door.

Een veel gehoorde klacht is overigens dat de bewoners door de corporatie te weinig worden betrokken bij de technische en sociale maatregelen.

Conclusies

In het recente verleden zijn reeds de nodige technische en sociale maatregelen genomen. Een belangrijk minpunt is hierbij echter dat de zaken vóór de bewoners en

niet in overleg mét de bewoners werden geregeld. Ook ten aanzien van de sociale problematiek is een andere aanpak dringend gewenst. Er is voorgesteld om nadere eisen te stellen aan de besteding ('oormerken') van de financiële middelen door de reeds bestaande, maar voor Lekkumerend-West disfunctionerende wijkvereniging. Het idee om een apart buurthuis met activiteiten voor de eigen buurt te creëren stuit om financiële redenen op bezwaren van de gemeente. Ook is er behoefte aan professionele jeugd- en jongerenwerkers, die in het kader van de sociale vernieuwing zouden kunnen worden ingezet. (Mede-)financiering van de voorgestelde sociale maatregelen door de corporatie ligt niet in eerste instantie voor de hand.

2.8 Lelystad, Waterwijk

Woningvoorraad:

- circa 2.000 woningen
- bouwperiode: begin tot midden jaren tachtig
- deels sociale-huursector, deels koopsector
- hoofdzakelijk eengezinshuizen, deels middelhoogbouw
- lage tot gemiddelde positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

- excentrische ligging ten opzichte van het centrum
- gevarieerde bouw, maar grauw
- minder groen dan elders in Lelystad
- 'slaapwijk'

Bewonerssamenstelling:

- oververtegenwoordiging onvolledige gezinnen, alleenstaanden
- oververtegenwoordiging etnische groepen
- oververtegenwoordiging kansarmen

Problemen

Excessieve leegstand is niet alleen een financieel probleem voor de verhuurder, maar drukt ook een zwaar stempel op de leefbaarheid van een wijk. In de Waterwijk in Lelystad is dit duidelijk aan de orde. In 1985 en 1989 heeft Heeger een 'top-100' samengesteld van naoorlogse complexen met minstens vijftig woningen en een huurderiving van meer dan 5%. Verschillende woningcomplexen van de Waterwijk staan op deze lijst hoog genoteerd (Heeger, 1992, p. 99-104). Momenteel is de leegstand gemiddeld 9,3%. De belangstelling van woningzoekenden is zeer matig en de verhuisgeneigdheid van zittende bewoners is hoog. Overigens is de betrokkenheid van de bewoners bij hun buurt gering.

Er is gebrek aan 'rondhang-plekken' voor de jeugd. Bovendien komt er druggebruik en drugshandel voor.

Maatregelen

- Technisch

De corporatie heeft van een aantal getroffen maatregelen de volgende kostenindicaties gegeven:

groot onderhoud: 100.000 gulden;
face-lift complex: 500.000 gulden;
woningen samenvoegen/splitsen: 500.000 gulden;
beveiligen woningen: 2.400.000 gulden;
afsluiten openbare ruimten: 200.000 gulden;
wijzigen entree: 200.000 gulden;

- *Sociaal*

overleg met bewoners en politie: 100 gulden/woning/jaar;
inrichten dependance/lokale afdeling: 6 gulden/woning/jaar;
aanstellen huismeester: 35 gulden/woning/jaar;
uitplaatsen overlastveroorzakende bewoners, drugs- en prostitutiebestrijding: 20 gulden/woning/jaar;
Naast deze uitgaven van de corporatie besteedt de gemeente 15 gulden/woning/jaar aan graffiti-bestrijding.

- *Overig*

Een opvallende kostenpost vormt het 'adverteren'. De corporatie besteedt circa 100 gulden per woning per jaar aan advertenties om gegadigden voor de woningen te werven. Ter vergelijking met bovenstaande sociale maatregelen betreft het bijvoorbeeld bijna drie keer zoveel als de kosten van huismeesters. De corporatie acht het zo veelvuldig adverteren echter absoluut noodzakelijk. "Als er geen huismeester loopt blijft het niet netjes, maar als er niet wordt geadverteerd staat de boel leeg en heeft de huismeester niets te doen", volgens het hoofd Marketing van de corporatie, die we hierover telefonisch benaderden.

Overleg en samenwerking

Voor de verbetering en handhaving van de leefbaarheid in de Waterwijk is er tussen de betrokken partijen geen structureel overleg. Er vindt alleen overleg plaats met de politie.

Conclusies

Bij de Waterwijk in Lelystad vormt de leegstand een belangrijke bedreiging van de leefbaarheid. De maatregelen zijn in eerste instantie gericht op het vergroten van de verhuurbaarheid van de woningen. Er zijn aanzienlijke investeringen gedaan op het gebied van technische maatregelen. Daarnaast wordt er relatief veel geld gespendeerd aan het werven van nieuwe bewoners door middel van advertenties. In absolute zin gaat het echter slechts om kleine bedragen. Het ligt niet voor de hand om de uitgaven voor advertenties te plaatsen onder de noemer van 'leefbaarheidsbevordering'.

2.9 Middelburg, Magistraatwijk

Woningvoorraad:

310 woningen
bouwperiode 1971-1972

100% sociale-huursector
twee hoogbouwflats en één afgetopt flatgebouw
gemiddelde tot lage positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

spoorlijn en kanaal vormen een barrière richting centrum
'typisch jaren zestig'; monotone bouw

Bewonerssamenstelling:

in de afgetopte flat: senioren
in de hoogbouw: relatief veel jongeren
weinig gezinnen

Problemen

Midden jaren tachtig kampten de drie hoogbouwflats in de Magistraatwijk met excessieve leegstand en leefbaarheidsproblemen. Er werd een originele manier bedacht om de problemen op te lossen. Het destijds toegepaste bouwsysteem zou het mogelijk maken de flats te demonteren en de onderdelen elders als laagbouwblokken ter herbouwen. Deze zogenaamde aftoppingsoperatie zou in één blok worden uitgevoerd. Voor de andere twee flatgebouwen werd een regeneratieplan ontwikkeld en er werd een woonomgevingsplan uitgevoerd.

Deze aanpak is in 1990 geëvalueerd. De conclusie was dat zowel de afgetopte flat, de nieuwbouw als de gehandhaafde hoogbouw een solide plaats hadden veroverd op de Middelburgse woningmarkt. Er waren weer wachtlijsten voor de woningen, maar de mutatiegraad van de hoogbouw (25%) bleef precair. Overigens leken de problemen met het leefklimaat opgelost (Coenen, e.a., 1990, p. 238).

Ook anno 1996 vormt de hoge mutatiegraad (20-25%) in de hoogbouw nog steeds een probleem. Er is een toename van jongere huishoudens met lage inkomens. Het complex is in Middelburg het enige aanbod in de sociale-huursector met lagere huren. Er is weinig betrokkenheid van de bewoners bij hun buurt. Maar er zijn ook weinig problemen ten aanzien van sociale overlast en criminaliteit. Er is wel in storende mate sprake van sluipverkeer en parkeeroverlast.

Het openbaar vervoer is gebrekkig, in het bijzonder voor ouderen de afstand tot de bushalte. Tevens is er gebrek aan recreatieve voorzieningen, zoals een ontmoetingsplaats voor een kopje koffie, een praatje of informatie.

Maatregelen

- Technisch

Eind jaren tachtig zijn twee flatgebouwen gerenoveerd. De kosten bedroegen 1.4 miljoen gulden, bijna het dubbele van de oorspronkelijke raming en geheel opgebracht uit de ABR van de corporatie. De woningen werden voorzien van individuele c.v. (kosten bijna 1 miljoen gulden), waarvoor de bewoners een kostendekkende huurverhoging van 25 gulden per maand gingen betalen. Er werden bovendien twintig grote woningen gesplitst (kosten circa 1 miljoen gulden, doorberekend in de huur). Het buitenschilderwerk van de twee flatgebouwen kwam ten laste van het onderhoudsfonds van de corporatie. De aftopping en renovatie van de resterende vier woonlagen van het derde flatgebouw kostte 1.6 miljoen gulden. Deze kosten werden

opgebracht uit rijkssubsidie (25%), door de corporatie (40%) en door de bewoners via huurverhoging (35%) (Coenen e.a., 1990, pp. 232-237).

Sindsdien is er groot onderhoud gepleegd aan de hoogbouw (6.000 gulden/woning) en worden de keukens en het sanitair van de hoogbouwoningen bij mutatie opgeknapt (1.500 gulden/woning).

- *Sociaal*

Direct na de renovatie is een full-time huismeester aangesteld (als banenpooler). Deze houdt zich onder andere bezig met extra schoonmaakwerkzaamheden en bestrijding van graffiti en vandalisme. Soms laat de politie daders schoonmaak- en herstelwerkzaamheden uitvoeren als alternatieve straf. Samen met de politie wordt ook door de huismeester direct actie ondernomen bij eventuele drugsoverlast. Overigens is de politie via extra controle actief bij de criminaliteitsbestrijding.

- *Overig*

Destijds is er een uitgebreid woonomgevingsplan uitgevoerd, waarvan de kosten in 1985 waren opgelopen tot 1,25 miljoen gulden, die volledig zijn betaald door de gemeente.

In 1986 zijn de huren van de twee hoogbouwflats met netto 50 gulden verlaagd. De gemeente droeg hierin 326.700 gulden bij. De rest kwam ten laste van de ABR van de corporatie. Het beleid is momenteel erop gericht dat de huren worden verhoogd naar 65% maximaal redelijk.

De woningen in de afgetopte flat worden toegewezen aan ouderen.

Alle hoogbouwflats in Middelburg maken onderdeel uit van het sociale-vernieuingsbeleid. Voor de Magistraatwijk is de functie van wijkcoördinator sociale vernieuwing echter al langere tijd vacant.

Overleg en samenwerking

De 'wijktafel sociale vernieuwing' is een overleggroep, waarin onder andere ambtenaren, instellingen, wijkbewoners en de wijkagent zitting hebben. Deze 'wijktafel' komt ongeveer vier keer per jaar bijeen en neemt gezamenlijk initiatieven om de leefbaarheid te bevorderen. Er wordt aandacht besteed aan een ontmoetingsruimte voor jongeren, de verkeerssituatie en het groenonderhoud.

Over eventuele criminaliteitsproblemen is er tevens bilateraal overleg tussen bewoners en de wijkagent.

Conclusies

Naar aanleiding van de - naar Middelburgse begrippen - dramatische situatie in het midden van de jaren tachtig zijn rigoureuze, zeer kostbare maatregelen getroffen. Sindsdien wordt de situatie met bescheiden middelen (huismeester, extra huisvuilophalen, extra politietoezicht) in de hand gehouden.

2.10 Venlo, Venlo-Noord

Woningvoorraad:

circa 2.500 woningen

voooroorlogs (11%), vroeg naoorlogs (42%), jaren zestig-zeventig (28%), na 1970 (19%)
sociale-huursector (74%), particuliere huursector (8%), koopsector (18%)
laagbouw (64%), middelhoogbouw (36%)
(zeer) lage positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

gevarieerde bebouwing
relatief veel openbaar groen

Bewonerssamenstelling:

relatief veel onvolledige gezinnen (12%)
relatief veel etnische minderheidsgroepen
relatief veel ingeschreven werkzoekenden (16%)
oververtegenwoordiging van lage-inkomensgroepen (ouderen)

Problemen

De gemeente en de beide woningcorporaties met bezit in Venlo-Noord hebben in 1993 het Onderzoeksinstituut OTB ingeschakeld om een gezamenlijke planvisie voor het gebied op te stellen. Uit de analyse van sterke en zwakke punten van de wijk blijkt het volgende. De problemen hebben betrekking op drugshandel, prostitutie, verkeersoverlast, onveiligheid, vervuiling, rommel, overlast, weinig speelruimte en mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding. Volgens de geënquêteerde bewoners zijn positieve kenmerken: goede woningen, flats hebben lage huren, veel groen, goede burens en goede buurt (Heeger, 1994, pp. 98-99).

Maatregelen

Voor de 'planvisie' zijn naast een inventarisatie van reeds uitgevoerde en/of gestarte maatregelen voorstellen ontwikkeld voor maatregelen op korte termijn (gericht op overlastbestrijding) en de iets langere termijn. Er is onderscheid gemaakt naar stedenbouwkundige, bouwkundige en sociale maatregelen. Vanzelfsprekend wordt hierbij gepleit voor een integrale aanpak. Voor een overzicht van de beschreven en aanbevolen maatregelen wordt verwezen naar het desbetreffende rapport (Heeger, 1994, pp. 100-105).

Mede op basis van de 'planvisie' is in 1995 door de grootste corporatie in dit gebied een werkplan opgesteld. Hierin staat: "Een belangrijke keuze voor ons was of we volop aanwezig en actief zouden blijven in Venlo-Noord of dat wij onze belangen in de wijk geleidelijk zouden gaan verminderen door gedeeltelijke verkoop en sloop van ons woningbezit. De laatste optie zou de financiële soliditeit van de corporatie waarschijnlijk ten goede komen en meer aandacht voor andere wijken mogelijk maken. Er is op grond van volkshuisvestingsbelangen voor het eerste gekozen. Wij zullen het stadsvernieuwingsproces in Venlo-Noord volop steunen en zijn bereid onze nek daarvoor uit te steken. Maar niet onvoorwaardelijk.

Het totaal van de in het werkplan opgenomen investeringen is ruim 55 miljoen gulden. (...) Zonder de randvoorwaarde van onder meer publieke investeringen in de woonomgeving door de gemeente is het niet verantwoord zo vergaand in de woningbouw in Venlo-Noord te investeren".

De corporatie acht investeren in nieuwbouw in Venlo-Noord verantwoord als voldaan wordt aan de voorwaarden, dat:

- in het openbare gebied (wegen en groenvoorziening) de nodige vernieuwing en herinrichting plaatsvindt;
- permanent wijkbeheer in samenwerking tussen gemeente, corporaties en maatschappelijke instellingen tot stand komt;
- effectieve controle op leefmilieu door gemeente en corporaties plaatsvindt om nieuw storend gebruik van panden te voorkomen;
- sociale maatregelen, zoals genoemd in de OTB-planvisie uitgevoerd worden.

In het werkplan is een groot aantal stadsvernieuwingsactiviteiten uitgewerkt, waarbij per activiteit is aangegeven op welk deel van de voorraad het betrekking heeft, of er een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van de benodigde subsidie of financiële participatie van anderen (in het bijzonder de gemeente) en om welk investeringsbedrag het gaat.

In het kort komt het neer op het volgende:

- renovatie van 222 woningen: 15,7 miljoen gulden;
- verbetering sociale veiligheid: inbraakpreventie bij 916 woningen: 0,4 miljoen gulden;
- isolatie, geriefsverbetering en speciale voorzieningen bij 125 woningen: 3,6 miljoen gulden;
- aankoop panden (waarvan het gebruik, dreigend gebruik of uitstraling de stadsvernieuwing negatief beïnvloedt): 1,4 miljoen gulden (onder voorbehoud van financiële participatie van de gemeente);
- sloop van 136 woningen (boekwaardeverlies, verhuis- en sloopkosten): 4,8 miljoen gulden;
- sloop overige panden: 0,4 miljoen gulden;
- nieuwbouw en herbestemming 36 woningen: 3,6 miljoen gulden;
- vervangende nieuwbouw van circa 110 woningen: 16,9 miljoen gulden;
- incidentele nieuwbouw van circa 25 eengezinshuizen: 3,7 miljoen gulden;
- algemeen onderhoud: 5,4 miljoen gulden.

Voorts is in het werkplan het voornemen geuit om in één aaneengesloten gebied 82 huurwoningen te koop aan te bieden tegen de getaxeerde vrije verkoopwaarde. De verkoop vindt in eerste instantie plaats aan de zittende huurders en anders bij mutatie aan derden. Het doel van deze omzetting van huur- naar koopwoningen is de differentiatie in de wijk te bevorderen en de oververtegenwoordiging van sociale-huurwoningen te verminderen.

Overleg en samenwerking

In het werkplan wordt gesteld dat investeren in een zwakke wijk als Venlo-Noord alleen verantwoord is op basis van een integrale toekomstvisie, waarbij wordt nagestreefd dat corporaties, gemeente en bewonersgroepen samenwerken aan een integrale aanpak. Er wordt voor gepleit om het begrip 'integraal' vorm te geven door middel van:

- een duidelijke samenhang tussen de aanpak van de woningvoorraad, openbare ruimte en voorzieningen;

- een samenhang tussen ontwikkeling en beheer;
- een afstemming tussen de stadsvernieuwingsactiviteiten in de verschillende wijkdelen binnen het gebied Venlo-Noord.

In de huidige situatie vindt er maandelijks een zogenaamd 'groot overleg' plaats met betrekking tot beleidsafstemming, -uitvoering en -evaluatie. Aan dit overleg doen mee: de sturend wethouder, de coördinator wijkgebeuren, de gemeentelijke afdeling stedenbouw, een stedenbouwkundige, twee opbouwwerkers, de pastoor, de huurdersbelangenvereniging, een vertegenwoordiger van de politie, een vertegenwoordiger van het buurtcentrum, een vertegenwoordiger van de corporatie, twee bewoners en een bewonersondersteuner.

Tevens organiseren bewonersvertegenwoordigers in de wijk eens in de maand het 'bewonersplatform', met als doel problemen in de wijk te signaleren. Voor het signaleren en oplossen van problemen functioneren daarnaast werkgroepen, die zo vaak als nodig is bijeen komen.

Conclusies

De situatie in Venlo-Noord is een goed voorbeeld van de wijze waarop een corporatie haar verantwoordelijkheid oppakt bij de bestrijding van leefbaarheidsproblemen en daarbij duidelijke voorwaarden stelt aan de andere partijen, met name de gemeente.

De grootste corporatie bezit 72% van de sociale-huurwoningen in het gebied en schrijft in haar werkplan dat ze met haar omvangrijke woningbestand voorziet in haar taak om goedkope woningen aan te bieden. Deze corporatie voelt zich door de financiële belangen van dit woningbezit en vanwege haar maatschappelijke verantwoordelijkheid sterk betrokken bij de wijk.

Maar ze ervaart ook de "negatieve effecten van het beheer van woningen in Venlo-Noord". In het werkplan wordt bijvoorbeeld erop gewezen dat een verhuurder moet instaan voor het ongestoord woongenot van de huurders, terwijl daarvoor niet alleen de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer bepalend is. "(...) de woningcorporatie is voor de bewoners een gemakkelijk adres om te klagen of zelfs af te reageren vanwege ondervonden overlast van drugshandel/-gebruik, criminaliteit, onveiligheid op straat, etc. Het is voor medewerkers niet plezierig claims, klachten en verwijten te krijgen voor zaken welke buiten de verantwoordelijkheid van de corporatie liggen".

Om de wijk nieuw leven in te blazen heeft deze corporatie een omvangrijk investeringsprogramma ontwikkeld. Voor de uitvoering ervan wordt een actieve rol verwacht van de gemeente bij de verbetering van het openbare gebied, permanent wijkbeheer, effectieve controle van het leefmilieu en sociale maatregelen. Bij de specificatie van de voorgenomen stadsvernieuwingsactiviteiten laat de corporatie geen onduidelijkheid bestaan over de (financiële) inzet, die verder wordt gevraagd.

Tenslotte stelt de corporatie in haar werkplan over de sociale vernieuwing van Venlo-Noord: "Met de door ons voorgenomen concrete investeringen in onze omvangrijke woningvoorraad in Venlo-Noord en met het te voeren huur- en toewijzingsbeleid als in dit werkplan aangegeven menen wij verregaand te voldoen aan

onze taak als woningcorporatie. Sociale vernieuwing gaat echter nog verder en is primair een overheidstaak".

2.11 Zeist, Laan van Vollenhove

Woningvoorraad:

- 728 woningen
- bouwjaar 1967
- 100% sociale-huursector
- hoogbouw, één gebouw
- lage positie in de lokale woningmarkthiërarchie

Stedenbouwkundige kenmerken:

- ligging aan de rand van de gemeente
- 'flatwijk' met veel verharding en veel - niet echt functioneel - groen

Bewonerssamenstelling:

- veel onvolledige gezinnen en alleenstaanden
- veel jongeren, slechts 5% ouderen
- 20% migranten van veel verschillende nationaliteiten, veel vluchtelingen
- oververtegenwoordiging van bewoners met een laag inkomen

Problemen

Eén van de geïnterviewde sleutelpersonen herinnert eraan dat het gebouw - als de langste flat van Europa - ooit de trots van Zeist was. "Nu zijn ze er niet meer blij mee." Volgens een andere sleutelpersoon leidt de massaliteit van het woongebouw tot een wangedrocht. Deze typering onderschrijven de andere sleutelpersonen met bijvoorbeeld: "groot gebouw", "eentonig", "massaal en monotoon", "groot grauw gebouw: afgrijselijk bedenksel".

Het flatgebouw heeft een hoge mutatiegraad (20%) en een korte wachttijd. De belangstelling van woningzoekenden is minimaal, de verwachting is dat er leegstand dreigt, als de woningmarkt minder gespannen wordt. De betrokkenheid van de bewoners is gering, afgezien van een actieve bewonerscommissie.

Voordat de bergingen werden gecompartmenteerd en afgesloten, vonden er circa zestig inbraken per maand plaats. Er werd meestal ingebroken om te voorzien in een slaap-plaats. De bergingen werden wel de 'catacomben van Zeist' genoemd. Ook was er een hausse in woninginbraken, de dader bleek een flatbewoner.

Het onveiligheidsgevoel van de bewoners is groot en het gebouw heeft een onveilig imago. Er is in ernstige mate sprake van vandalisme (kosten in 1995 72.000 gulden), over de omvang van drugshandel en alcoholisme oordelen de sleutelpersonen verschillend. Er is een gering aantal personen dat vaak hardnekkige overlast veroorzaakt.

Maatregelen

- Technisch

Bij iedere mutatie wordt de keuken en het sanitair opgeknapt (circa 5.000 gulden/woning) en worden inbraakwerende maatregelen genomen (circa 1.500 gul-

den/woning). Dit laatste is voor de zittende bewoners ook op afroep mogelijk. De bergingen zijn al aangepakt. Dit maakt deel uit van een afgerond plan, waarbij nu verder eerst de entrees worden gewijzigd en vervolgens de liften worden verbeterd (totale kosten circa 6 miljoen gulden). Er is een full-time 'klusjesman' werkzaam.

- Sociaal

De corporatie heeft een huismeester/sociaal beheerder aangesteld. Deze pakt overlast veroorzakende bewoners direct aan. "Lukt het niet, dan volgt binnen 6 weken ont-ruiming (snelle procedure)." Bovendien wordt er selectief toegewezen, waarbij wordt gestreefd naar huisvesting van een 'bestendige groep om stabiliteit te bereiken'. De corporatie geeft 50.000 gulden per jaar uit voor alle overlegorganen, waarin de bewonerscommissie participeert.

Naast het voeren van overleg met de verhuurder vervult de bewonerscommissie duidelijk een sociale rol. De bewonerscommissie organiseert één keer per jaar een wijkfeest, regelt het gezamenlijk straatvegen (met koffie en gebak na) op 2 januari, zet een multicultureel sportevenement op, bezoekt nieuwe bewoners, zorgt voor kerstattenties voor vrijwilligers en eenzamen, heeft de beschikking over eigen telefoon en brievenbus en geeft een blaadje uit. De corporatie subsidieert overigens extra activiteiten die door de school worden georganiseerd.

Om overlast, vandalisme, drugs- en alcoholproblemen te bestrijden voert de corporatie in samenwerking met de wijkagent een 'lik-op-stuk-beleid'. De wijkagent houdt een wekelijks spreekuur en werkt minimaal tien uur per week in en om het gebouw. De huisvuilafhandeling is verbeterd. Vervuiling in de omgeving van het gebouw wordt door de gemeente opgeruimd en door een zogenaamd O-team (dat is opgericht in het kader van een werkgelegenheidsproject).

- Overig

Bij ongeveer de helft van de mutaties wordt de huur verlaagd voor crisisopvang. Bestuurlijke aandacht voor het flatgebouw is er vanuit het sociale-vernieuwingsbeleid en het project 'verbeteren leefbaarheid'.

Overleg en samenwerking

Er zijn diverse vormen van overleg:

- coördinatieteam (maandelijks overleg)/wijkoverleg (eens per kwartaal), bestaande uit vertegenwoordigers van de corporatie, het opbouwwerk, de politie, de gemeente, de bewoners en het sociaal-cultureel werk;
- huismeestersoverleg;
- bewonersoverleg en platformoverleg met alle bewonerscommissies;
- projectgroep ten behoeve van de aanpak en te treffen maatregelen, waarin de corporatie, de gemeente, bewoners en de politie zitting hebben;
- beheerclub voor afstemming van de praktische uitvoering, bestaande uit de corporatie, de stadsreiniging en de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente.

Conclusies

Het flatgebouw aan de Laan van Vollenhove heeft een zeer negatief stempel. "De grootste en mooiste flat van Europa is verpauperd tot 700 meter ellende" kopte het roddelblad Actueel enkele jaren geleden. Technische maatregelen van de corporatie

en een gezamenlijke aanpak van de sociale problematiek door de corporatie, politie, bewonerscommissie en gemeente zijn noodzakelijk om het flatgebouw leefbaar te houden en het imago op te krikken. In het bijzonder tracht de bewonerscommissie met verschillende activiteiten de anonimiteit te bestrijden. (Financiële) ondersteuning daarvan is van groot belang.

3.1 Inleiding

De resultaten van de door de IVH-medewerkers uitgevoerde casestudy's bieden voldoende relevant materiaal om over het thema 'leefbaarheid' en de aanpak van problemen die de leefbaarheid bedreigen een aantal samenvattende opmerkingen te maken.

Daarnaast beschikken we ter vergelijking over meer dan dertig zeer recente gevalsbeschrijvingen, die door andere deskundigen in het veld zijn opgetekend bij twee cursussen, waarbij Ton Hoenderdos docent was.

Op 13 december 1995 werd tijdens de NIROV-cursus Volkshuisvestingsbeleid aan de cursisten gevraagd om mee te denken over de mogelijke ingrediënten van het vijfde prestatievelde 'leefbaarheid'. Dezelfde gestructureerde vragenlijst, die de IVH-medewerkers gebruikten bij hun casestudy's, diende hierbij als leidraad. Ook bij de OTB-cursus 'Strategisch beheer van grootschalige woonwijken', die over verschillende dagen in januari en februari 1996 werd gegeven, is deze vragenlijst gebruikt. De 'thuisopdracht' van de cursisten omvatte het beschrijven van een wijk of buurt, die te maken heeft met leefbaarheidsproblemen en vervolgens de onderwerpen die in de vragenlijst worden genoemd aan de orde te stellen in een beknopte notitie.

De werkzaamheden van de cursisten bleken een nuttige aanvulling op de uitkomsten van de casestudy's van de IVH-medewerkers. In onderstaande bevindingen wordt daarom soms ook verwezen naar een specifiek voorbeeld, dat door de cursisten is beschreven.

De bevindingen zijn samengebracht onder de volgende thema's:

- de geconstateerde problemen met betrekking tot leefbaarheid en verval;
- de mogelijkheid tot verbetering van de leefbaarheid, de organisatie daarvan en de relatie van de corporatie tot andere partijen;
- de differentiatie van het woningaanbod en de mate van concentratie of spreiding van kansarme bewoners en probleemhuishoudens;
- de inzet van corporaties als de leefbaarheid onder druk staat.

3.2 Problemen over de leefbaarheid en verval in complexen en buurten

De eerste onderzoeksvragen, zoals geformuleerd in paragraaf 1.3 hadden betrekking op de concretisering en invulling van het begrip leefbaarheid en de nevenactiviteiten, die corporaties ontplooiën voor de handhaving en verbetering van de leefbaarheid.

De afbakening en meetbaarheid van het begrip leefbaarheid blijkt niet zonder meer eenduidig vast te stellen. Recent is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om leefbaarheid te indiceren. De onderzoekers concluderen: "Duidelijk is geworden dat het begrip (bedoeld wordt 'leefbaarheid', TH/AM) uit veel aspecten bestaat, hetgeen het concretiseren van een eenduidige visie bemoeilijkt. Leefbaarheid wordt (...) benaderd als locatiespecifiek, groepsgebonden, subjectief en tijdsgebonden. Het komt erop neer dat leefbaarheid is verbonden aan een buurt, wijk, situatie of context; afhankelijk is van verschillende leefstijlen; afhankelijk is van de individuele behoeften en varieert met de tijd" (Van den Bergh e.a., 1994, p. 51).

Ook Verweij e.a. van het ISEO te Rotterdam (1995), die in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken werken aan de instrumentontwikkeling met betrekking tot de Monitor voor het grote-stedenbeleid maken melding van problemen, die er zijn bij het ontwikkelen van een zogenaamde leefbaarheidsthermometer. Zij stellen: "Eén van de grote problemen bij de ontwikkeling van een goede maat voor leefbaarheid is de definitie van wat onder het leefbaarheidsbegrip moet worden verstaan".

Door het ISEO is vervolgens een inventarisatie gemaakt van wat er aan (aanzetten tot) conceptualisering en operationalisaties van leefbaarheid voorhanden is. Op grond daarvan is een conceptueel model voor leefbaarheid geconstrueerd dat zich kenmerkt door drie meetniveaus: micro (de eigen woning), meso (de directe woonomgeving), macro (de stad). Op deze niveaus onderscheidt het ISEO idealiter vier verschillende dimensies van leefbaarheid: de fysieke kwaliteit, de sociale kwaliteit, de veiligheid, het voorzieningenaanbod in de woonomgeving en de bereikbaarheid ervan (Verweij e.a., 1995, pp. 49-50).

Evenals het begrip 'leefbaarheid' is ook de definiëring van het begrip 'verval' uitgebreid onderwerp van studie geweest (Hoenderdos, 1994).

Er blijkt een samenhang te zijn tussen:

- *technisch verval*, dat betrekking heeft op de (tekortschietende) fysieke kwaliteit van woning, complex en omgeving,
- *sociaal verval*, dat zich bijvoorbeeld uit in vandalisme en (drugs)criminaliteit, onveiligheidsgevoelens en weinig betrokkenheid van bewoners, hoge mobiliteit en een hoge concentratie van sociaal-economisch kansarme bewoners, en
- *financieel verval*, waarbij de inkomsten van de verhuurder onder druk staan door huurachterstand en huurderwing en een gematigd huurverhogingsbeleid, terwijl er extra uitgaven moeten worden gedaan voor maatregelen om de situatie te verbeteren of in elk geval niet uit de hand te laten lopen.

Tevens lijkt er een relatie te zijn tussen een oververtegenwoordiging van categorieën (structureel) kansarme bewoners (als gevolg van een laag opleidingsniveau en een langdurige werkloosheidssituatie) en een geringe sociale binding met de buurt, ontevredenheid over de woonsituatie en de mate waarin bewoners sociale overlast ondervinden.

De aard van de sociale problemen en de zwaarte ervan, verschillen van geval tot geval. Het hangt af van 'toevallige' lokale omstandigheden hoe de categorie 'structureel kansarmen' in het complex is samengesteld (bijvoorbeeld wat betreft nationaliteit, huishoudensamenstelling en leeftijd).

Meestal is er maar een betrekkelijk kleine categorie bewoners die door hun (woon-)gedrag overlast veroorzaken voor anderen. Deze kleine groep bezorgt de beherende instanties (zoals de wijkpolitie, de corporatie en het welzijnswerk) echter wel handenvol werk.

In het onderhavige onderzoek is de wijk Kerkelanden in Almelo hiervan een sprekend voorbeeld. De zeer hoge werkloosheid (80%) en oververtegenwoordiging van allochtonen van Turkse afkomst bepalen het kansarme, etnisch gesegregerde imago van de wijk. Feitelijke problemen worden echter slechts veroorzaakt door een kleine groep van autochtone bewoners en zwervers.

Als het al zeer moeizaam is om de begrippen 'leefbaarheid' en 'verval' kort en bondig te formuleren en daarbij in verschillende studies wordt geconcludeerd dat deze problematiek vanuit verschillende dimensies en schaalniveaus moet worden benaderd, ligt het allerminst voor de hand dat er simpelweg een lijst zou kunnen worden opgesteld van gewenste en (ongewenste) activiteiten, die corporaties kunnen ondernemen om verval te bestrijden en de leefbaarheid te bevorderen. Ook de casuïstiek waarover het OTB in de loop der jaren beschikt en de door de IVH-medewerkers uitgevoerde complex- en buurtonderzoeken leiden niet tot de conclusie dat een checklist van maatregelen de meest voor de hand liggende manier is om de inzet van de corporaties op het terrein van de leefbaarheid te reguleren.

Dat neemt niet weg dat er wel contouren zijn te schetsen tot welke terreinen de activiteiten van corporaties zich kunnen uitstrekken in het kader van de bestrijding van leefbaarheidsproblemen. Deze activiteiten hebben betrekking op sociale, technische en financiële aspecten.

* Sociale component

Het is de taak van corporaties om te voorzien in betaalbare huisvesting voor de doelgroepen van beleid. Met name sociaal-economisch zwakke bewoners zijn aangegeven op het corporatie-aanbod. Maar ook eventueel problematische bewoners als drugsverslaafden, ex-delinquenten, psychiatrisch patiënten en anderszins overlastveroorzakende huishoudens moeten een dak boven hun hoofd. De sociale taken die corporaties hiervoor verrichten hebben betrekking op het bevorderen van onderling goede contacten tussen bewoners door bijvoorbeeld het organiseren van portieksprekken, het bemiddelen bij burenruzies en het actief en adequaat ingrijpen bij structurele overlast (waarschuwen, manen en zonodig uit-/herplaatsen). Vooral huismeesters vervullen hierbij een spilfunctie.

In 1988 is de 'Tijdelijke stimuleringsregeling huismeesters voor sociale verhuurders' ingesteld. De regeling voorzag gedurende drie jaar in een bijdrage aan de bruto-loonkosten van huismeesters, die werden aangesteld in complexen met duidelijk waarneembare criminaliteits- en leefbaarheidsproblemen.

Deze regeling is vijf jaar later geëvalueerd (Hesseling e.a., 1994). Er bleek sprake van een aanjaagfunctie. Van de sociale verhuurders die een bijdrage hadden ontvangen, had 57% nadien nieuwe huismeesters aangesteld zonder gebruik te maken van de subsidie. In de meeste gevallen werden deze huismeesters uit eigen middelen betaald. Ook werden er huismeesters aangesteld via een banenpool, al dan niet in het kader van sociale vernieuwing. Overigens gold dat in 72% van de bij de evaluatie betrokken complexen de bewoners meebetaalden.

Voor wat betreft de taakbesteding bleken huismeesters gemiddeld ongeveer 24% van hun tijd te besteden aan technische taken, 23% aan schoonmaakwerkzaamheden, 21% aan toezicht en controle, 24% aan bewonerscontacten en 10% aan algemene werkzaamheden. Er werd geconcludeerd dat de inzet van huismeesters de situatie in kwetsbare woningcomplexen op veel punten kan verbeteren.

De in dit rapport beschreven ervaringen van het huismeesterproject in de Gilliswijk in Delft steken schril af bij de landelijk, overwegend veel positievere resultaten.

Andere sociale taken, die kosten met zich brengen, hebben bijvoorbeeld betrekking op het overbruggen van taalproblemen bij allochtone bewoners, zoals het vertalen van voorlichtingsmateriaal en het gebruik van tolken.

* Technische component

Voor wat betreft de technische maatregelen die corporaties treffen, kan onderscheid worden gemaakt tussen activiteiten die strikt bouw- en/of woontechnisch noodzakelijk zijn en bouwkundige maatregelen die mede betrekking hebben op het imago van het woningcomplex of de buurt en/of het verbeteren van de woningmarktpositie. Technische maatregelen die onder leefbaarheidsmaatregelen zouden kunnen vallen zijn bijvoorbeeld het extra beveiligen van woningen en semi-openbare ruimten, het afsluiten en herindelen van bergingen, het wijzigen van toegangsportalen, trappenhuisen, liften en galerijen, het aanbrengen van een face-lift door (luxere) aankleding en/of kunstzinnige beschildering.

Bij de onderhavige casestudy's blijken corporaties hiervoor aanzienlijke kosten te maken. Dergelijke uitgaven voor technische maatregelen behoren niet zozeer tot de reguliere onderhoud- en verbeteringrepen, maar hebben duidelijk tot doel verloeder- ing tegen te gaan. De scheidslijnen zijn echter moeilijk te trekken.

* Financiële component

In het geval van leefbaarheidsproblemen staat vaak ook de verhuurbaarheid onder druk. De corporatie moet inspanning leveren om leegstand te bestrijden. De door de IVH-medewerker onderzochte situatie in de Waterwijk in Lelystad is een sprekend voorbeeld van de extra uitgaven die een corporatie doet voor bijvoorbeeld advertenties om gegadigden voor de woningen te werven.

Een andere financiële maatregel is het bereikbaar maken en houden door middel van beperking van de woonlasten. Bij de onderzochte Schipholpleinflats in Arnhem zijn door een eenmalige financiële injectie van de corporatie de servicekosten verlaagd, zodat de woningen betaalbaar werden voor een nieuwe doelgroep (studenten). Deze maatregel moet op zich worden getoetst op juiste aanwending van de ABR.

Corporaties kunnen ook via huurmatiging de goedkope voorraad betaalbaar houden voor lage inkomensgroepen, zoals bijvoorbeeld in de Kerkelanden in Almelo en bij twee flatgebouwen in de Magistraatwijk in Middelburg.

De hier genoemde sociale, technische en financiële activiteiten versterken elkaar. Op basis van de huidige casuïstiek zijn de resultaten van de afzonderlijke maatregelen niet operationaliseerbaar. Om de effectiviteit van de bestrijding van leefbaarheidsproblemen te meten is het dus van belang om een integraal pakket van maatregelen in beschouwing te nemen.

Daarbij speelt ook de inzet van andere partijen een belangrijke rol (zie hierna).

3.3 Verbetering van de leefbaarheid in probleemsituaties, de organisatie daarvan en de relatie van de corporatie tot andere partijen

Bij probleemcomplexen en probleembuurten waar de leefbaarheid in het geding is, is er meestal sprake van een 'samengestelde problematiek'. Om deze problemen aan te pakken is ook een samenhangende benadering op verschillende fronten nodig, waarbij meer partijen betrokken zijn.

Zo'n mix van maatregelen omvat bijvoorbeeld drugsbestrijding, criminaliteitsbestrijding, werkgelegenheidsprojecten, 'inburgerings'projecten voor allochtonen, fysieke verbeteringen van woning, complex en/of woonomgeving en het realiseren van voorzieningen (bijvoorbeeld voor jeugdopvang). Een effectieve bestrijding van dergelijke problemen vraagt om een directe benadering en snelle acties van de beherende partijen. Bij de casestudy's blijkt men met 'lik-op-stukbeleid' en 'korteklap-werk' de probleemsituaties in de hand te kunnen houden.

Hiervoor is het nodig dat de beherende partijen veel aanwezig zijn in deze sociaal-gevoelige buurten en complexen (bijvoorbeeld een huismeester, een wijkagent, een opbouwwerker). Een directe aanwezigheid zorgt voor een laagdrempelig aanspreekpunt voor de bewoners en draagt ertoe bij dat de beherende instanties beter op de hoogte zijn van dagelijkse problemen. Uit de casestudy's blijkt dat juist degenen die in de buurt en op het complex zelf werkzaam zijn, de vragenlijsten het beste en meest gedetailleerd hebben ingevuld. Zij hebben werkelijk het beste beeld van de situatie.

Als de toestand ernstiger uit de hand is gelopen (wat niet het geval was bij een van de tien casestudy's van de IVH-medewerkers, maar elders wel), blijkt een zwaardere vorm van directe betrokkenheid nog resultaat te kunnen boeken. Zo wordt in de Indische Buurt in Zwolle gewerkt met het BITZ (Buurt Innovatie Team Zwolle), dat

bestaat uit een wijkagent, een medewerker van de Stichting Stad & Welzijn en een vertegenwoordiger van de corporaties.

Zij hebben sterk gemandateerde bevoegdheden om maatregelen te nemen en projecten op te zetten. Het BITZ heeft onder andere een adviserende rol bij de woonruimteverdeling. Kandidaat-bewoners krijgen vooraf een gesprek met het BITZ. In de periode tussen mei en november 1994 waren er veertig in- en uitplaatsingen. Er werd drie keer negatief geadviseerd door het BITZ. "Het ging om mensen die diep in de schulden zaten en van wie je op voorhand weet dat ze veel onrust meebrengen. We willen juist stabiele plekken in de wijk creëren" stelt een van de BITZ-medewerkers.

Het BITZ is ondergebracht in een woonhuis midden in de wijk. Het is recent gerenoveerd, verschillende instanties houden er spreekuur en buurtbewoners kunnen er binnenlopen "om te zien hoe mooi ook hun huis kan worden". Eén van de BITZ-medewerkers noemt het BITZ een rondwandeland geweten van de buurt. "Als men over gebrek aan groenvoorzieningen begint te mauwen, wijzen we de bewoners erop dat ze er zelf zo'n troep van hebben gemaakt. We zeggen dat ze niet om problemen moeten knokken, maar erover moeten praten. We wijzen ouders op hun taalgewoonten in het bijzijn van hun kinderen. We hebben de bewoners gewezen op hun verantwoordelijkheid voor het beheer van de buurt; dat ze indirect toch allemaal meebetalen aan iedere ruit die er nog sneuvelt. Sindsdien blijven de ruiten heel" (Bais, 1995, pp. 45-47). In het eerste kwartaal van 1994, toen de problemen in de Indische Buurt nog zeer hevig waren, had de corporatie een glasschade van 25.000 gulden (Klieverik, 1995).

Vooraf in probleemsituaties blijkt het moeilijk te zijn om contact te houden met de bewoners, laat staan om hen te betrekken bij het onderhoud en beheer. Door ter plekke aanwezig te zijn als beheerders, kan dit zoveel mogelijk worden bevorderd. De 'anonimiteit' moet worden bestreden, waarbij voorkomen moet worden dat bewoners afglijden in crimineel gedrag.

De bewoners die goed aanspreekbaar zijn, bijvoorbeeld degenen die verenigd zijn in een bewonersorganisatie, verdienen het dat hun inspraakrecht serieus wordt genomen.

* Regie versus toezicht

Voor de organisatie van de bestrijding van leefbaarheidsproblemen is ook de beantwoording van de onderzoeksvragen aan de orde welke partij de regie zou moeten hebben bij de bestrijding van leefbaarheid en in hoeverre een belangeloze opstelling van de gemeente kan worden verwacht?

Deze vragen kwamen tevens aan de orde in het Achtste Groenmarktberaad Volkshuisvesting dat het NIROV eind 1995 organiseerde rondom het thema 'Leefbaarheid als vijfde verantwoordingsveld voor corporaties'. Dhr. van Putten, directeur van de Woningstichting ARWON te Roosendaal, is van mening dat de trekkersrol bij de corporatie moet liggen. Deze mening wordt niet gedeeld door Inspecteur Volkshuisvesting in Gelderland, dhr. van der Harst. Hij noemt de regiefunctie een typisch lokaal probleem en wijst erop dat woningcorporaties zich moeten beperken tot hun

volkshuisvestingstaak. "De regie nemen in het verbeteren van de leefbaarheid hoort daar niet bij. Dat is aan de gemeente. Die is immers verantwoordelijk voor de openbare ruimte, de lokale economie, de gezondheid en de scholen in de wijk, en daarmee ook voor het woon- en leefklimaat", (NIROV, 1996, p. 17).

In een OTB-studie naar het beheer van na-oorlogse wijken en de rol van de verschillende partijen daarbij werd ook reeds betoogd dat de rol van de gemeente cruciaal is. "Enerzijds dient zij te zorgen voor een (lange termijn) visie op de rol en aanpak van alle wijken binnen de gemeente. Hiermee wordt een kader geschetst voor het beheer en de aanpak van de verschillende wijken en de eventuele prioriteiten die kunnen worden gesteld. Anderzijds vervult de gemeente een centrale coördinerende rol bij het beheer van de wijken" (Hoenderdos e.a., 1989, p. 92).

Lastiger is de min of meer dubbele positie van de gemeente enerzijds als uitvoerende organisatie en anderzijds als toezichthouder van de prestaties van de corporatie. Immers leefbaarheidsproblemen als bijvoorbeeld vervuiling van de woonomgeving en vandalismebestrijding liggen zeer duidelijk op het raakvlak tussen corporatie- en gemeentelijke taak (in het bijzonder van de afdeling Groenbeheer).

Nog belangrijker is wellicht het investeringsbeleid, zoals bij de onderzochte casestudy met betrekking tot Venlo-Noord is verwoord. Daar stelt de corporatie voor haar investeringen in nieuwbouw en verbetering randvoorwaarden bij de inzet van de gemeente bij verbetering van de woonomgeving.

In de praktijk blijken de lokale partijen dergelijke belangenconflicten via een soort stuurgroepconstructie te kunnen oplossen. De gemeente heeft hierbij overigens dikwijls een coördinerende rol, waarmee de rol van toezichthouder op de (minimale) prestaties van de corporaties niet conflicteert.

Van de andere kant moet ervoor worden gewaakt dat een corporatie niet meer inspanningen verricht - buiten haar strikte volkshuisvestingstaken - die eigenlijk door andere partijen (gemeente, politie, welzijn) zouden moeten worden opgepakt. Daarvoor ligt het voor de hand dat corporaties hun reeds uitgevoerde en voorgenomen activiteiten ten aanzien van leefbaarheidsbevordering verantwoorden in hun jaarlijkse beleidsplan.

* Monitorsysteem

Een belangrijk instrument om de effectiviteit van de maatregelen te meten en te evalueren is een monitorsysteem met betrekking tot de leefbaarheidsontwikkeling. Hiermee kunnen van belangzijnde indicatoren (leegstand, mutatiegraad, bewonerssamenstelling, vandalisme en (sociale) veiligheid) worden gevolgd. De gegevens voor zo'n monitorsysteem kunnen worden betrokken van de verschillende lokale partijen, die overigens zelf ook beleidsinformatie uit het systeem kunnen putten.

De uitkomsten van een leefbaarheidsmonitor kunnen de basis vormen voor de jaarlijkse rapportage in het beleidsplan.

3.4 Differentiatie van het woningaanbod en de concentratie of spreiding van kansarme bewoners en probleemhuishoudens

Een belangrijk streven van het rijksbeleid is om te komen tot meer gedifferentieerde wijken, waarbij vooral bedoeld wordt een differentiatie naar huurprijsniveau en eigenaarcategorie. Nu is er in probleemsituaties vaak alle reden tot fysieke ingrepen die (onvermijdelijk) zullen leiden tot differentiatie: meestal gaat het om monotone woonwijken met woningen die kwalitatief beneden de maat zijn. Sloop/nieuwbouwen verbeteractiviteiten in dit soort buurten zouden uit volkshuisvestingsoogpunt moeten worden toegejuicht. Deze ingrepen leiden vanzelf tot meer differentiatie en een spreiding van de laagste inkomenscategorieën voor wie de duurdere verbeterde en nieuwbouwwoningen onbetaalbaar zijn.

Zo is een paar jaar geleden ruim de helft van de oude portieketagewoningen van Nieuw-Engeland in Hoogvliet gesloopt en vervangen door eengezinshuizen. De wijk is er van opgeknapt en is beter 'sociaal te beheren' geworden. Als goede raadgeving wijst de corporatie vervolgens op het belang van 'selectief, getemporiseerd en verspreid uitplaatsen', om verplaatsing van de problemen tegen te gaan.

Rest de vraag: waarheen uitplaatsen? Het risico bestaat dat met het aanpakken en verbeteren van de woningen de goedkope voorraad slinkt. Het voorzien van betaalbare huisvesting voor kansarme bewonersgroepen kan daardoor worden bemoeilijkt.

Een concentratie van kansarmen zou ook bestreden moeten worden om 'generatieachterstand' te doorbreken. Voorkomen moet worden dat kinderen zich identificeren met de achterstandssituatie, dat werkloosheid de norm lijkt te zijn, waaraan niet te ontkomen lijkt. De wijk Kerkelanden in Almelo wordt bijvoorbeeld volgens het onderhavige onderzoek met zo'n imago bedreigd.

In het kader van de leefbaarheidsbevordering moet er aandacht zijn voor de bestrijding van ruimtelijke en sociale segregatie. De corporatie zou haar investeringsplannen moeten toelichten met de verwachte gevolgen voor de kwaliteitsontwikkeling van de woningen (èn het bijbehorende prijsniveau) en de verwachte gevolgen voor de bewonerssamenstelling. De feitelijke ontwikkelingen kunnen worden gevolgd met een hiervoor genoemd monitorsysteem.

3.5 Inzet van de corporaties als de leefbaarheid onder druk staat

Bij de tien casestudy's is niet waargenomen dat corporaties in situaties waar de leefbaarheid onder druk staat, veel meer sociaal-beheeractiviteiten uitvoeren die niet kunnen worden gerekend tot de volkshuisvestingstaken van een corporatie. Hooguit zou kunnen worden gewezen op de taakverschuiving van huismeesters, die in problematische leefbaarheidssituaties wat meer een rol van 'sociaal beheerder' vervullen (met taken als: het bemiddelen bij burenruzies, het handhaven van woongedrageregels en het bevorderen van het contact met bewoners). Ook hebben sommige technische

maatregelen tot doel de veiligheid van woningen te verhogen en de marktpositie te verbeteren, hetgeen de leefbaarheid ten goede komt.

Als de leefbaarheid in een complex onder druk staat, zorgt dit dus voor een verzwa-
ring van de 'reguliere' taken van de corporaties op het terrein van het beheer en
onderhoud. Dit kan bijvoorbeeld de (extra) inzet van huismeesters zijn, fysieke
ingrepen in woning en complex, veel vandalisme-onderhoud, intensivering van het
mutatie-onderhoud (door meer verhuizingen en door meer gevallen van 'uitwonen'),
meer moeite om te communiceren met bewoners, het voeren van uitzettingsprocedu-
res van overlastgevende bewoners en meer inspanningen plegen om nieuwe bewo-
ners te werven.

Gemeten in personele en financiële inzet van middelen, blijkt uit de (overigens
schaarse) gegevens die hierover in de literatuur, bij het OTB beschikbaar materiaal
en bij de casestudy's konden worden verzameld, dat verreweg het meeste wordt
bested aan maatregelen die vallen onder de noemer 'technisch beheer'.

AANBEVELINGEN

Er lijkt geen aanleiding te zijn om een lijst op te nemen in het BBSH van activiteiten die een corporatie juist wel of juist niet zou moeten ondernemen in het kader van de leefbaarheid. De algemene aanduiding dat activiteiten in het belang van de volkshuisvesting moeten zijn, volstaat.

De gemeente - eventueel tevens in de rol van coördinerend voorzitter van een lokale stuurgroep leefbaarheidsbevordering - kan toezicht houden op de sociale, technische en financiële prestaties, die corporaties leveren ten aanzien van de leefbaarheid.

Aan corporaties kan worden gevraagd om de activiteiten, die zijn ondernomen om de leefbaarheid van buurt en wijk te vergroten in het jaarverslag te specificeren naar financiële omvang (onderscheiden naar: op geld gewaardeerde eigen inbreng, out-of-pocket uitgaven, eventuele subsidies, bijdragen van bewoners in de vorm van huurverhoging en/of servicekosten en andere dekkingsmiddelen).

Het ministerie van VROM kan vervolgens een oordeel uitspreken of deze inspanningen en activiteiten de eigenlijke volkshuisvestingstaak te boven gaan en er in dit opzicht een inspanningverplichting van andere partijen wordt verwacht. In dit verband is van belang dat er tevens een relatie wordt gelegd met de voornemens, zoals die in een gemeentelijk volkshuisvestingsplan zijn vastgelegd. Het ontwikkelen en actualiseren van een gemeentelijk volkshuisvestingsplan moet worden gestimuleerd.

Het samenstel van sociale, technische en financiële maatregelen van een corporatie, dat is gericht op vervalbestrijding en leefbaarheidsbevordering zou per complex of per buurt kunnen worden getaxeerd. Er ontstaat zo een globaal kengetal van kosten per woning.

Corporaties moeten (samen met andere partijen) een monitorsysteem ontwikkelen en onderhouden om leefbaarheidsontwikkelingen te kunnen volgen en adequaat te kunnen ingrijpen. Hierbij wordt nadrukkelijk niet uitsluitend aan statistische indicatoren gedacht, maar vooral aan signalen van sleutelpersonen in de wijk.

Corporaties moeten bevorderen dat er werkbare procedures en overleg- en samenwerkingsstructuren worden onderhouden met verschillende partijen, in het bijzonder met de bewoners. De resultaten van het monitorsysteem kunnen ondersteuning

bieden bij de afstemming van de taken tussen de verschillende partijen. Signalen over toename van problematische bewoners (bijvoorbeeld concentratie van junks en/of zwervers) moeten vroegtijdig worden onderkend, zodat een gezamenlijk aanpak van de partijen tot optimale resultaten kunnen leiden.

Corporaties dienen een investeringsbeleid voor nieuwbouw en voorraadbeheer te voeren, dat vooral voorziet in bereikbare woningen voor de meest kansarme doelgroepen. Er moet een adequate oplossing worden gezocht voor het dilemma dat het verbeteren en aanpakken van de kwalitatief mindere - maar goedkope voorraad - leidt tot betere - maar relatief (te) dure - woningen voor minder draagkrachtige bewoners. Het investeringsbeleid van corporaties moet daarom worden onderbouwd met verwachtingen omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad en de bewonerssamenstelling met het oog op het voorkomen van ruimtelijke en sociale segregatie.

In het nieuwe jaarlijkse beleidsplan van de corporatie dienen passages te worden opgenomen over:

- de sociale, technische en financiële inspanningen, die in het voorgaande jaar zijn verricht en op korte en lange termijn worden voorgenomen in het kader van de leefbaarheidsbevordering;
- de resultaten van het leefbaarheidsmonitorsysteem;
- overleg- en samenwerkingsstructuren tussen lokaal betrokken partijen, waarbij verslag wordt gedaan van afspraken omtrent taakverdeling en verantwoordelijkheden op het gebied van leefbaarheidsbevordering;
- het investeringsbeleid en de beargumentering ervan in relatie tot het voorkomen van ruimtelijke en sociale segregatie.

LITERATUUR

- Adrianow, S., 1993, **Sociaal woningbeheer door corporaties in naoorlogse woonbuurten**, Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, nr. 11, Delft (Delftse Universitaire Pers) (dissertatie).
- Bais, K., 1995, **Racisme als leerzaam incident**, Amsterdam (Instituut voor Publiek en Politiek).
- Bergers, G., 1996, St. Trudo houdt spreekuur op straat, **Woningraad**, nr. 1, 10 januari, pp. 32-34.
- Bergh, J. van den, B. Doedens, S. Frijns, M. Groot, M. Hoogbergen, F. Kimp en M. Opmeer, 1994, **Leefbaarheid in de compacte stad. Onderzoek naar het indiceren van leefbaarheid**, Studierapport UBM no. 1994/4, Amsterdam (Universitaire Beroepsopleiding Milieukunde, Instituut voor Milieuvraagstukken, Vrije Universiteit Amsterdam), mei.
- Boerefijn, 1994, Wetsvoorstel schuldsanering weinig consequent, **Corporatie Magazine**, 5, nr. 8, 15 april, pp. 4-6.
- Boogaard, D. van den, en H. de Kuyper, 1995, Woonbegeleiding en de rol van corporaties, **Corporatie Magazine**, 6, nr. 8, 11 april, pp. 32-34.
- Coenen, M., G. Lentz en N. Prak, 1990, **De kop is eraf; evaluatie van de aftopping van een flat in Middelburg**, Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, nr. 5, Delft (Delftse Universitaire Pers), februari.
- Dalen, B. van, R. Hesseling en E. Wilke, 1994, Overheidsinvestering huismeesters goed, **Woningraad**, nr. 1, 12 januari, pp. 31-33.
- Deben, L. en I. Teijmant, m.m.v. I. Drontmann, 1992, **Huurschulden en huisuitzettingen. Een verkenning in Amsterdam**, Stedelijke Netwerken Werkstukken 37, Amsterdam (Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek, Universiteit van Amsterdam), maart.
- Dieten, J. van, 1990, De achterkant van het plaatsingsbeleid, **Corporatie Magazine**, 1, nr. 4, 14 mei, pp. 12-16.
- Dieten, J. van, 1993, Groningen geeft uitgezette huishoudens tweede kans, **Corporatie Magazine**, 4, nr. 9, 7 mei, pp. 12-14.
- Dieten, J. van, 1995, Werken aan leefbare samenleving is werken aan leefbare stad, **Corporatie Magazine**, 6, nr. 19, 19 oktober, pp. 16-19.

Doremalen, J. van, en T. Veggelers, z.j., **Betonnen miskleun: bewoners willen eindelijk wel eens rustig wonen.**

Dorrestein, A. en C. Verheijen, 1995, **Begeleiding van huurders met problematisch woongedrag. Het project Bijzondere Huisvestingssituaties geëvalueerd**, Tilburg (PON Instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant), februari.

Dorth, M.I. van, 1994, Het oplossen en saneren van grote schulden, **Woningraad**, nr. 8, 20 april, pp. 44-47.

Drontmann, I., F. Wassenberg, A. Metselaar en B. van Rosmalen, 1995, **Kijk op de Wijk. Instrument om ontwikkelingen in de woonomgeving te signaleren**, Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, nr. 17, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Ekkelboom, J., 1995, Woningcorporatie houdt stadsvernieuwing overeind, **Heidemij Tijdschrift**, 106, nr. 1, februari, pp. 5-9.

Elsinga, M., 1990, **Verloedering verleden tijd voor de Gilliswijk; Evaluatie van de aanpak van problemen in een Delftse woonwijk**, Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting, nr. 7, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Elsinga, M., 1991, **De Helderse Falgabuurt; evaluatie van maatregelen tegen verval**, Werkdocument 91-20, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Elsinga, M., en J. Holman, 1991, **Bewoners houden toezicht in de Falgabuurt**, Werkdocument 91-15, Delft (Delftse Universitaire Pers).

France, C.J. de, 1995, Burgemeester moet zelf kunnen optreden tegen huurder drugspand, **Woningraad**, nr. 22, 1 november, pp. 45-47.

Groenewegen, A., 1995, **Voortgangsnotitie project Midnight Oil en project Straathoekwerk**, Hoogvliet, augustus (interne notitie).

Heeger, H., 1991, **Probleemcomplexen in de Randstad**, Werkdocument 91-22, Delft (Delftse Universitaire Pers), oktober.

Heeger, H., 1992, **Probleemcomplexen in Nederland: 1985 en 1989**, Werkdocument 92-01, Delft (Delftse Universitaire Pers), februari.

Heeger, H., 1993, **Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen**, Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, nr. 12, Delft (Delftse Universitaire Pers) (dissertatie).

Heeger, H., 1994, **Planvisie Venlo-Noord**, Werkdocument 94-08, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Heeger, H., en F. van der Zon, 1988, **Nieuw Engeland, Hoogvliet; Perspektieven voor een naoorlogs woongebied in Rijnmond**, Volkshuisvesting in theorie en praktijk, nr. 17, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Hesseling, R., B. van Dalen, en E. Wilke, 1994, Het rendement van de huismeesterregeling, **Corporatie Magazine**, 5, nr. 3, 4 februari, pp. 22-24.

Hoenderdos, A.L.M., 1986, **Receptuur voor het complexonderzoek van het DOK/DVH-project met betrekking tot probleemcomplexen**, Delft (Onderzoeksinstituut OTB), oktober (niet gepubliceerd).

Hoenderdos, A.L.M., 1987, **Problemen van woningcomplexen; Een verkennende analyse van een aantal probleemgevoelige woningcomplexen in het kader van het gedeconcentreerd onderzoek van het DGVH**, DOK-rapport 88-32, Den Haag (ministerie VROM), december.

Hoenderdos, A.L.M., G. Esser, H. Heeger, F. Wassenberg, F. van der Zon, R. Zwartenkot en D. Freeze, 1989, **Het beheer van naoorlogse woonwijken: uitdaging voor gemeenten, woningbeheerders en bewoners**, Den Haag (VNG).

Hoenderdos, A.L.M., 1994, **Signaleringsystemen voor woning- en wijkbeheer**, Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, nr. 16, Delft (Delftse Universitaire Pers) (dissertatie).

Hoenderdos, A.L.M., G. Esser, H. Heeger, F. Wassenberg, F. van der Zon, R. Zwartenkot en D. Freeze, 1989, **Het beheer van naoorlogse woonwijken: uitdaging voor gemeenten, woningbeheerders en bewoners**, Den Haag (VNG).

Hoenderdos, T., en A. Metselaar, 1990, **Buurtbeheer-informatiesysteem in de gemeente Almelo**, Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, nr. 3, Delft (Delftse Universitaire Pers), maart.

Hoogervorst, C.F.M., 1989, **De marktpositie van de flats in De Laar en Elderveld; deel 1 samenvatting en aanbevelingen**, nota nr. 89.01/CH, Arnhem, (gemeente Arnhem, afdeling Onderzoek en Statistiek), 13 januari.

Klieverik, H., 1995, Zwolse corporaties nemen voortouw. Onconventioneel BITZ werkt aan leefbare Indische Buurt, **Woningraad-magazine**, nr. 21, pp. 60-61.

Koop, Y., 1993, Geef de burgers hun problemen terug, **NG**, 47, nr. 43, 22 oktober, pp. 21-22.

Kruit, C., 1995, Prestigieus project in moeilijke fase tussen oud en nieuw imago, **Renovatie & Onderhoud**, 20, nr. 233, november, pp. 25-27.

NIROV, 1996, **Leefbaarheid als vijfde verantwoordingsveld voor corporaties**, publicatie van het achtste Groenmarktberaad Volkshuisvesting op 15 december 1995, Den Haag (NIROV), december.

Noordenne, M. van, 1996, Leefbaarheid en de rol van corporaties, **Corporatie Magazine**, 7, nr. 7, 9 april, pp. 6-9.

Overbeeke, R.W. van, en P.F. van Soomeren, 1995, **Criminaliteitspreventie en Buurtbeheer: de procesevaluatie**, Den Haag (Stafafdeling Informatievoorziening, Directie Criminaliteitspreventie, ministerie van Justitie), april.

Prak, N.L., en H. Priemus, 1984, Model om verval van naoorlogse woningen beter te voorspellen, **Bouw**, 39, nr. 17, 18 augustus, pp. 37-39.

Priemus, H., en I.S. Smid (red.), 1993, **(Be)heer en meester, over de aanpak van het beheer van flats**, Werkdocument 93-07, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Priemus, H., en A.C.W. van der Heijden (red.), 1996, **Kijk op de Wijk deel 2: aanpak en ervaringen**, Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, nr. 20, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Rapportage Intergemeentelijke Werkgroep 'HAS': Onderwerp: Studenthuisvesting, 1988, notitie HAS3/ROSTF, 23 november.

Rohde, W., M. Schellekens, T. Seijkens en R. Kupers, 1995, **Naoorlogse wijken in beeld. Wijktypologie en analyse aanpakstrategieën voor woonwijken uit 1946-1980**, Amsterdam (RIGO), november.

Vermeeren, A.M.E., m.m.v. H. Heeger, A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 1989, **Sloop in de Falgabuurt? Hoe verloedering en kleine criminaliteit leidden tot het besluit deze buurt in Den Helder te slopen**, Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting, nr. 5, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Verweij, A.O., B. Goezinne en A.Dijkstra, 1995, **Opmaat tot signalering. Instrumentontwikkeling voor de monitor grote-stedenbeleid**, Rotterdam (Instituut voor Sociologisch-Economisch Onderzoek, ISEO), september.

Vos, H. de, en H. Knol, 1994, **Leefstijlvereenkomst, buurtcontacten en sociaal welzijn: een rationale keuzebenadering**, *Sociologische Gids*, 41, nr. 4, juli/augustus, pp. 289-307.

Woningraad-Extra, 1995, **Een stad om in te wonen**, Woningraad-Extra nr. 74, NWR/MVROM-congres op 11 en 12 oktober te Rotterdam, Almere (NWR), december.

Woningraad-Extra, 1996, **Met het oog op de buurt. Bewoners als toezichhouders**, Woningraad-Extra, nr. 75, Almere (NWR), maart.

Zon, F. van der, 1989, **De rehabilitatie van de Gilliswijk in Delft; een onderzoek naar het verval en herstel van een naoorlogse wijk**, Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting, nr. 4, Delft (Delftse Universitaire Pers).

VERSCHEENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/f 15,-
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/f 60,-

2304149

ISBN 90-407-1360-X



9 789040 713606

OTBouwstenen 2



ONDERZOEKINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delftse Universitaire Pers