

47/101

**NIEUW ENGELAND,
HOOGVLIET
PERSPEKTIEVEN VOOR EEN NA-OORLOGS
WOONGEBIED IN RIJNMOND**

Bibliotheek TU Delft



C 0003813789

**2413
211
3**

VOLKSHUISVESTING
IN THEORIE EN PRAKTIJK 17

NIEUW ENGELAND,
HOOGVLIET
PERSPEKTIEVEN VOOR EEN NA-OORLOGS
WOONGEBIED IN RIJNMOND

Henk Heeger

Frans van der Zon

De serie 'Volkshuisvesting in theorie en praktijk' wordt uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: (015) 783254

Druk: Planeta BV, Haarlem

CIP-gegevens Koninklijke Bibliotheek, Den Haag

Heeger, Henk en Frans van der Zon

Nieuw Engeland, Hoogvliet: perspectieven voor een na-oorlogs woongebied in Rijnmond/Henk Heeger en Frans van der Zon.

Delft: Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (Volkshuisvesting in theorie en praktijk; dl. 17) - Met lit.opg.

ISBN 90-6275-397-3

SISO 314 UDC 351.778.5.001.5 (492* 3190-212) NUGI 655

Trefw.: Hoogvliet, leegstand, na-oorlogse woonwijk, stedelijk verval.

Copyright © 1988 by Delft University Press, The Netherlands

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, Delft, The Netherlands.

Voorwoord	1
1. Inleiding	3
2. Stedebouwkundige situatie.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ligging	7
2.3 Dichtheid en bezonning	13
2.4 Voorzieningen	13
2.5 Infrastructuur	15
2.6 Milieu	16
3. Bouwkundige situatie	21
3.1 Bouwjaar, bouwkosten en eigenaar	21
3.2 Bebouwingskenmerken	24
3.3 Woningdifferentiatie.....	28
3.4 Plattegronden, binnenwerks kernoppervlak, en centrale verwarmingsinstallaties	31
3.5 Woningwaarderingpunten	39
4. Financiële exploitatie.....	43
4.1 Inleiding	43
4.2 Oorspronkelijke kosten, boekwaarde, rente en aflossing	43
4.3 Huren	45
4.4 Huurderving	52
4.5 Exploitatieresultaten	53
4.6 Onderhoudsfondsen	55
4.7 Algemene bedrijfsreserve en complexreserve.....	64
4.8 Overzicht financiële exploitatie	67
5. Mutaties en leegstand.....	71
5.1 Mutaties	71
5.2 Leegstand.....	77
6. Woonruimtebeleid, woonmaatschappelijk werk, ontruiming	85
6.1 Woonruimtebeleid Rijnmondgebied.....	85
6.2 Woonruimtebeleid in de deelgemeente Hoogvliet.....	86
6.3 Woonruimtebeleid in complexen 012 en 013 tot de zomer 1986.....	87
6.4 Woonruimtebeleid in complexen 012 en 013 vanaf de zomer 1986.....	88
6.5 Kosten woonmaatschappelijk werk	89
6.6 Het aanbieden van woningen	89
6.7 Ontruiming.....	93

7.	Kenmerken van de bewoners	95
7.1	Inleiding	95
7.2	Aantal bewoners	95
7.3	Samenstelling huishoudens	96
7.4	Bewoningsduur	102
7.5	Nationaliteit	104
7.6	Inkomensbron en inkomen	107
7.7	Individuele huursubsidie	110
7.8	Huurachterstand	111
8.	Het oordeel over het wonen	115
8.1	Nieuw Engeland in het verleden	115
8.2	Motieven om naar en uit de complexen 012 en 013 te verhuizen	116
8.3	Oordeel over de woning	120
8.4	Oordeel over woonlasten	124
8.5	Oordeel over portiek en flat	126
8.6	Oordeel over portiek- en buurtbewoners	130
8.7	Oordeel over de woonomgeving	134
8.8	Kriminaliteit en onveiligheid	140
9.	Maatregelen	147
9.1	Inleiding	147
9.2	De problemen	147
9.3	Uitgevoerde maatregelen	150
9.4	Door bewoners gewenste maatregelen	159
9.5	Toekomstige maatregelen	163
9.5.1	Inleiding	163
9.5.2	Beheertechnische maatregelen	164
9.5.3	Bouwtechnische maatregelen	167
9.5.4	Financiële maatregelen	184
9.5.5	Overige maatregelen	186
10.	De betrokkenen	187
10.1	Inleiding	187
10.2	De Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH)	190
10.3	De Deelgemeente Hoogvliet	192
10.4	Gemeentebestuur van Rotterdam en de DROS	194
10.5	De Dienst Stadsontwikkeling (SO)	196
10.6	De Dienst Volkshuisvesting (VH)	197
10.7	De Dienst Woonruimte-zaken (WRZ)	198
10.8	De Gemeentelijke Sociale Dienst (GSD)	201
10.9	Klubhuis de Zevensprong	203
10.10	De politie	205
10.11	Het Sociaal Wijkopbouw Orgaan (SWO)	207
10.12	De Bewonersraad Nieuw Engeland/Digna Johannapolder	210
10.13	De Initiatiefgroep Nieuw Engeland/Werkgroep Nieuw Engeland	211

10.14	De Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland	211
10.15	De Technische Werkgroep Nieuw Engeland	212
10.16	De Projektgroep Hoogvliet	213
11.	Samenvatting	219
12.	Konklusies en aanbevelingen	241
13.	Literatuur	245

BIJLAGEN

1	Woningvoorraad SVH, differentiatie naar grootte en type	251
2	Adressen van de woningen van de complexen 012 en 013	252
3	Schaduwvlakken van de complexen 012 en 013	253
4	De brief van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam aan de gemeenteraad betreffende de bouw van het complex 012 (26 juni 1951)	254
5	Overzicht grond- en bouwkosten bij de volkswoningbouw	256
6	Enkele kenmerken van de verschillende woningtypen van complex 012	257
7	Aantal individuele c.v.-installaties bij complex 012	258
8	Aantal woningwaarderingpunten bij de complexen 012 en 013	259
9	De met ingang van de bewonersdatum definitief vastgestelde huren per woning	262
10	Huurderving van complex 010, 012 en 013	263
11	De exploitatierekening voor complex 010, verbijzonderd voor de deelcomplexen (1985)	264
12	Rijksbijdragen voor het complex 012	265
13	Respons van de enquête in de complexen 012 en 013	266
14	Woningen verhuurd aan huishoudens van buiten Nederland	272
15	Aantal huishoudens van buiten Nederland per woningsoort en per verdieping, op 19 augustus 1985	273
16	Woningen verhuurd aan huishoudens van buiten Nederland	274
17	Huurachterstand per 31 december	275
18	Overzicht klachten van de bevolking bij CMRK	276
19	Advertentie van te huur aangeboden woningen door de rotterdamse woningbouwcorporaties	277
20	Afbraak bedreigt wijk in Hoogvliet (Haagsche Courant, 22-4-1985)	278
21	Huisbaas zwijgt over sloopplan Hoogvliet (Haagsche Courant, 23-4-1985)	279
22	Enkele opmerkingen van bewoners, vermeld op de enquêtes	280

VOORWOORD

In de overgangvergadering van een school wordt vrijwel altijd veel meer tijd besteed aan de twijfelgevallen en de zitterblijvers dan aan de geslaagde leerlingen. Als in een bibliotheek een deel van de collectie op depot zal worden geplaatst, zal de selectie van deze boeken veel meer moeite kosten dan de rest; ze gaan keer op keer door de handen van de bibliothecaris: die wèl of niet? In de volkshuisvesting is het niet anders.

De zorgenkinderen vragen een veelvoud van de aandacht die aan de succesnummers wordt besteed. Het complex Nieuw Engeland in Hoogvliet is zo'n zorgenkind, en dit boek is één uiting van die aandacht. Kleine woningen, te dicht op elkaar gelegen, vlakbij een lawaaiige snelweg en een stankverwekkende raffinaderij; maar ook: solide woningen, relatief zorgvuldig onderhouden door de verhuurder, met een aantrekkelijk lage huur. Waarom en waarin ging het mis?

Over de case-studies in het onderzoek van het OTB verschijnen working papers. Deze case-study wordt uitgebracht als boek, in de reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", een serie die in het algemeen gericht is op meer algemene vraagstukken dan die van het individuele complex. Dat deze studie is opgenomen in deze publicatiereeks hangt vooral samen met de kwaliteit, de precisie en de daaruit voortvloeiende nuanceringswijze. Wij zien dit onderzoek toch enigszins als een mijlpaal. Als het mogelijk is om het met deze graad van uitvoerigheid te doen, dan komt er ook iets anders en iets meer uit dan bij vele thematische studies.

Daarvoor is het echter nodig dat aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Ten eerste moet de onderzoeker voldoende tijd gegund worden. Slechts een deel van dit onderzoek valt onder het budget van het OTB; een belangrijk deel kwam tot stand gedurende het afstuderen van Henk Heeger in de volkshuisvesting (TUD Faculteit der Bouwkunde).

Ten tweede moeten de omstandigheden gunstig zijn. De open instelling en de royale medewerking van de Stichting Volkshuisvesting Hoogvliet maakten daarvoor een begin. Heeger's gang om het vertrouwen van veel betrokkenen -zowel bewoners als personeelsleden van de Stichting Volkshuisvesting Hoogvliet- te winnen voegde er de rest aan toe. Ook de aanwezigheid van een geschikt vergelijkingscomplex in de buurt was van groot belang.

Bij een dergelijk gedetailleerd onderzoek wordt de nuanceringswijze groter. Hoewel de complexen 012 en 013 bijvoorbeeld bouwkundig sterk op elkaar lijken, wordt de geluidsisolatie geheel verschillend beoordeeld (fig. 8.2). Als blijkt dat ook de overlast in de buurt verschillend wordt gezien (fig. 8.6), wordt hier waarschijnlijk de basis gelegd voor een gedeeltelijke verklaring. In veel naoorlogse woningwijken is de organisatiegraad van bewoners gering. Het is pijnlijk om te zien hoe juist in een wijk waarin er voor bewoners minder aanleiding bestaat dan elders om met elkaar op te trekken, waar het

kritiek regent en de mensen elkaar soms opzettelijk dwars zitten, deze bewoners worden aangemoedigd om saamhorigheid te tonen. Daarvoor worden slagzinnen als "Kenniet bestaat niet" gebruikt, een buurtkrant gedrukt, enz. En waarachtig worden er dan nog een aantal idealisten gevonden, die bereid zijn de speeltuin op te verven of hun balkons met bloembakken op te fleuren.

Het onderzoek sluit goed aan op ons vervalmodel. Het laat zien hoe technisch en sociaal verval elkaar in de hand werken; en (zoals ook in andere case-studies is gebleken) hoe financieel verval meestal als laatste op gang komt. Tevens lijkt het door dit onderzoek waarschijnlijker geworden dat verval wél door enkele factoren op gang gebracht kan worden, maar niet weer door slechts enkele maatregelen kan worden gekeerd. Als er iets uit dit boek duidelijk blijkt, dan is het de complexiteit van het proces en de onderlinge verwevenheid van de factoren.

Dat maakt het voeren van een beleid er niet eenvoudiger op. Toen het slecht begon te gaan met het complex 012, kwamen de werkgroepen als paddestoelen uit de grond (paragraaf 10.11 t/m 10.16 en figuur 10.2). Deels vanwege de complexiteit, deels vanwege verschillende invalshoeken en zeker ook deels vanwege een verschillend belang bij de oplossingen, spraken ze elkaar vaak tegen. Het is daardoor te begrijpen dat de verhuurder geen consistent beleid heeft gevoerd.

De aarzelingen bij de verhuurder en de gemeente worden zèlf een factor die aan de onzekerheid van de bewoners -en daarmee indirect aan het verval- gaat bijdragen.

Onderzoek als dit levert geen eenduidige simpele remedie op. Maar het kan wél een belangrijke bijdrage tot het beleid leveren, o.m. door aan te geven wat men moet proberen te vermijden. Als alleen al voorkomen kan worden dat de relatief meest gewilde blokken het eerst worden gesloopt, omdat dit van achter een tekentafel zo 'logisch' lijkt, dan heeft het onderzoek een bijdrage aan de beleidsvorming geleverd.

N.L. Prak
H. Priemus
Delft 5-8-1987

INLEIDING

Sinds eind 1983 wordt door het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB) gewerkt aan een aantal onderzoeken die vallen onder de noemer 'Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen'.

Een van deze onderzoeken heeft als onderwerp 'Sociale problemen in naoorlogse etagebouw'. Ten behoeve van dit onderzoek, dat in april 1986 gestart is, en waarvoor financiële steun verleend is door het Ministerie van VROM, wordt onderzocht welke sociale problemen zich voordoen bij 'probleemcomplexen', wat de aard, de ontwikkeling en de achtergronden van de problemen zijn, en wat de relatie is van deze sociale problemen met problemen van technische en financiële aard. Ook wordt bekeken welke maatregelen er worden genomen ter bestrijding van sociale problemen. In het onderzoek wordt bovendien de mogelijke verwevenheid toegelicht van problemen op het terrein van de volkshuisvesting met problemen in de sfeer van andere sectoren als justitie, sociale zaken en welzijnswerk. Het onderzoek 'Sociale problemen in naoorlogse etagebouw' is gestart aan de hand van caseonderzoek bij een aantal 'probleemcomplexen' en referentiekplexen.

Een van de probleemcomplexen die voor dit onderzoek gekozen is, is het complex 012 in Hoogvliet. Dit complex was al eerder bij onderzoek van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde opgevallen door een relatief hoge huurderiving, en geniet bovendien inmiddels landelijke bekendheid door de plannen van de eigenaar van het complex, de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet, om het in z'n geheel te slopen. Sociale problemen spelen een zeer belangrijke rol bij de problematiek van dit naoorlogse woningcomplex.

Een extra stimulans om dit complex 012 in Hoogvliet als een van de cases van het onderzoek 'Sociale problemen in de naoorlogse etagebouw' te nemen, was de grote bereidheid van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet om medewerking aan het onderzoek te verlenen. Daarnaast was er al een grote hoeveelheid gegevens beschikbaar door eerder uitgevoerd onderzoek bij het desbetreffende complex.

Als referentiekplex is gekozen voor het vlakbij complex 012 gelegen complex 013; een complex dat ongeveer in dezelfde periode gebouwd is, veel dezelfde bouwkundige kenmerken heeft, dezelfde eigenaar kent, en een goed vergelijkbare ligging heeft.

Het onderzoek dat ten behoeve van het 'Sociale problemen' onderzoek verricht wordt, behelst o.a. een beschrijving van de problemen en van de achtergronden van een probleemcomplex. Zo'n probleemschets kent een minimale en een maximale variant. Het complex 012 is onderzocht volgens de maximale variant, d.w.z. dat er een zeer volledig overzicht gemaakt is van

de gehele problematiek van dit complex. Dit overzicht betreft de periode vanaf de bouw van het complex in 1953 tot en met 22 januari 1987. Op deze laatst genoemde dag werd er een grote bewonersavond georganiseerd die o.a. tot doel had de betrokkenheid van de bewoners voor het complex en voor de toekomstplannen te stimuleren. De plannen voor de toekomstige aanpak van het complex 012 waren op dat moment nog volop in ontwikkeling.

Voor dit rapport is o.a. gebruik gemaakt van:

- gesprekken met diverse betrokkenen;
- het rijksdossier van complex 012;
- literatuur;
- dagbladartikelen;
- interne verslagen, notulen, etc.;
- een enquête van het OTB, die tussen juni en september 1986 gehouden is onder bewoners van de complexen 012 en 013;
- gegevens van de in-verhuizers van de complexen 012 en 013 over de periode 1-1-1985 tot 23-5-1986 (o.a. leeftijd, huishoudensamenstelling, vorig adres, verhuisredenen);
- gegevens van de uit-verhuizers van de complexen 012 en 013 over de periode 1-1-1985 tot 1-6-1986;
- een gegevensbestand per woning van de complexen 012 en 013 met o.a. woningtype, verdieping, mutaties in 1984, mutaties vanaf oplevering van de complexen, puntenaantallen, huren, leegstand op verschillende data, en kenmerken van bewoners per 19-8-1985 (o.a. land van herkomst, samenstelling huishouden, leeftijd, bewoningsduur, inkomstenbron, etc.).

In de hoofdstukken twee en drie worden resp. de stedenbouwkundige situatie en de bouwkundige situatie van de complexen toegelicht. In hoofdstuk vier volgt de financiële exploitatie (o.a. de boekwaarde, de huren, de huurderwing, het exploitatieresultaat, de onderhoudsfondsen). De mutatiegraad en de leegstand in de beide complexen worden besproken in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes volgen het woonruimtebeleid, de wijze waarop woningen aangeboden worden, en het ontruimingsbeleid. De kenmerken van de bewoners, beschreven in hoofdstuk zeven, worden onderverdeeld in de samenstelling van de huishoudens, de leeftijden, de bewoningsduur, de nationaliteit, de individuele huursubsidie die bewoners ontvangen, en de huurachterstand die bewoners hebben. De resultaten van de enquête van het OTB die gehouden is in de zomer 1986 in beide complexen, geven een beschrijving van het wonen in de complexen. In hoofdstuk negen zijn de maatregelen beschreven die al uitgevoerd zijn, die bewoners wensen, en die momenteel overwogen worden. De betrokkenen bij de plannen voor de aanpak van het complex 012 zijn beschreven in hoofdstuk tien. In het daarop volgende hoofdstuk zijn de aanbevelingen en konklusies vermeld. Hoofdstuk twaalf bestaat uit een samenvatting van de voorgaande hoofdstukken.

Tot slot danken wij voor hun medewerking aan het tot standkomen van dit rapport dhr J.J. Kocken, dhr B.P. van Dijk, dhr P. Bos, dhr J.C. v.d. Tol, dhr C. Boeser en mw T. Harmenzon (Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet),

dhr L. Plas (deelgemeente Hoogvliet), dhr H. de Jong (Dienst Stadsontwik-
keling), mw S. de Jong (Dienst Volkshuisvesting), dhr T. Lambregts en mw
B. Drummen (Dienst Woonruimte-zaken), dhr B. van Dam (Gemeentelijke So-
ciale Dienst), mw Z.A. van den Broek (klubhuis de Zevensprong, en enquê-
trice), dhr H. Smeins (politie), dhr A. Simons en dhr T. Huiskens (Stichting
Wijkopbouw Orgaan), dhr Way (H. van Sleenschool), en mw J. Haddes, mw J.
Zeewijk, mw R. Wichser, mw M.J. den Otter- van Dijk, dhr B. Boonstra en
dhr B.J. van Brussel (enquêtrices en enquêteurs).



Afbeelding 1.1: De speelvoorzieningen bij de Bakoestraat.
Foto: Gemeente Rotterdam, ca. 1954.

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de ligging van de complexen 012 en 013, de dichtheid, de bezonning, de oriëntatie, de voorzieningen (groenstructuur, winkels, scholen), de infrastructuur (wegenstructuur, openbaar vervoer, parkeren), en het milieu.

2.2. Ligging

Hoogvliet is een bijna volledig na de oorlog gebouwde satellietstad van Rotterdam, die hoewel bestuurlijk bij Rotterdam behorend, toch ongeveer tien kilometer verwijderd ligt van het centrum van deze stad.

In Hoogvliet woonden in 1985 circa 37.000 inwoners. De woningvoorraad in Hoogvliet bestond per 1 januari 1985 uit ongeveer 13.000 woningen. Hiervan waren er 7413 (= 57%) in het bezit van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH); 360 woningen (= 3%) werden door deze Stichting beheerd. Van het woningbezit van SVH is 83% gebouwd in de jaren vijftig en zestig. Per 1 januari 1980 waren er 3.786 woningen in het huidige Hoogvliet in het bezit van Bouwvereniging Patrimonium.

Per 1 januari 1980 bestond 35% van de woningen in Hoogvliet uit woningen met één tot en met drie kamers, 36% uit vierkamerwoningen, en 29% uit woningen met vijf of meer kamers.

Bij de SVH werd 37% van het woningbezit gevormd door twee- en driekamerwoningen, 42% uit vierkamerwoningen, en 19% uit vijfkamerwoningen. Niet meer dan ongeveer 25% van haar woningbezit bestaat uit eengezinshuizen (zie bijlage 1).

Ten zuid-westen van Hoogvliet, aan de andere zijde van de Oude Maas, ligt de groeigemeente Spijkenisse. Deze stad vormt door een beter voorzieningennivo, een relatief jonge woningvoorraad, en een relatief grotere hoeveelheid eengezinshuizen, een geduchte konkurrent voor Hoogvliet bij het werven van bewoners. Hoogvliet kent een groot bevolkingsverlies. Tussen 1976 en 1985 is de bevolking afgenomen met 5800 inwoners. Gevolg van deze afname is een toename van de leegstandscijfers; in het totale bezit van SVH is de leegstand in Hoogvliet toegenomen van 0,24% in 1980 tot 3,66% in 1985.

Het complex 012 is gelegen aan de noord-west rand van Hoogvliet. Het complex 013 ligt ten oosten van het complex 012, slechts gescheiden door

een strook van ongeveer 130 meter breed waar zich eengezins(koop)huizen bevinden. Iets ten noorden van deze complexen ligt de drukke Botlekweg (de Rijksweg A15), en daarachter ligt een industriegebied. Daardoor ligt de buurt in een zwaar milieubelaste zone. Tussen het complexen 012 en 013 en de Botlekweg ligt een brede groenstrook, het Bonairepark, waarin o.a. een basisschool en speelvoorzieningen zijn gesitueerd. Ten zuid-oosten van het complex 012, aan de Oude Wal, ligt een buurtwinkelcentrum. Hier bevinden zich ook de 14 winkelwoningen die het complex 014 vormen. De complexen 012, 013 en 014 liggen in een buurt die Nieuw Engeland wordt genoemd. Complex 012 bestaat uit 29 bouwblokken met in totaal 928 woningen, complex 013 uit 5 bouwblokken met 120 woningen.

In de volksmond wordt het complex 012 'de Oliebuurt' genoemd, omdat de straten namen hebben van plaatsen waar olie gevonden is. De petrochemische industrie aan de overzijde van de rijksweg benadrukt de naam van de buurt nog eens. Omdat de naam 'Oliebuurt' een negatieve bijmaak heeft, wordt het complex 012 de laatste tijd dikwijls Nieuw Engeland genoemd (hoewel Nieuw Engeland dus eigenlijk een groter deel van Hoogvliet vormt).

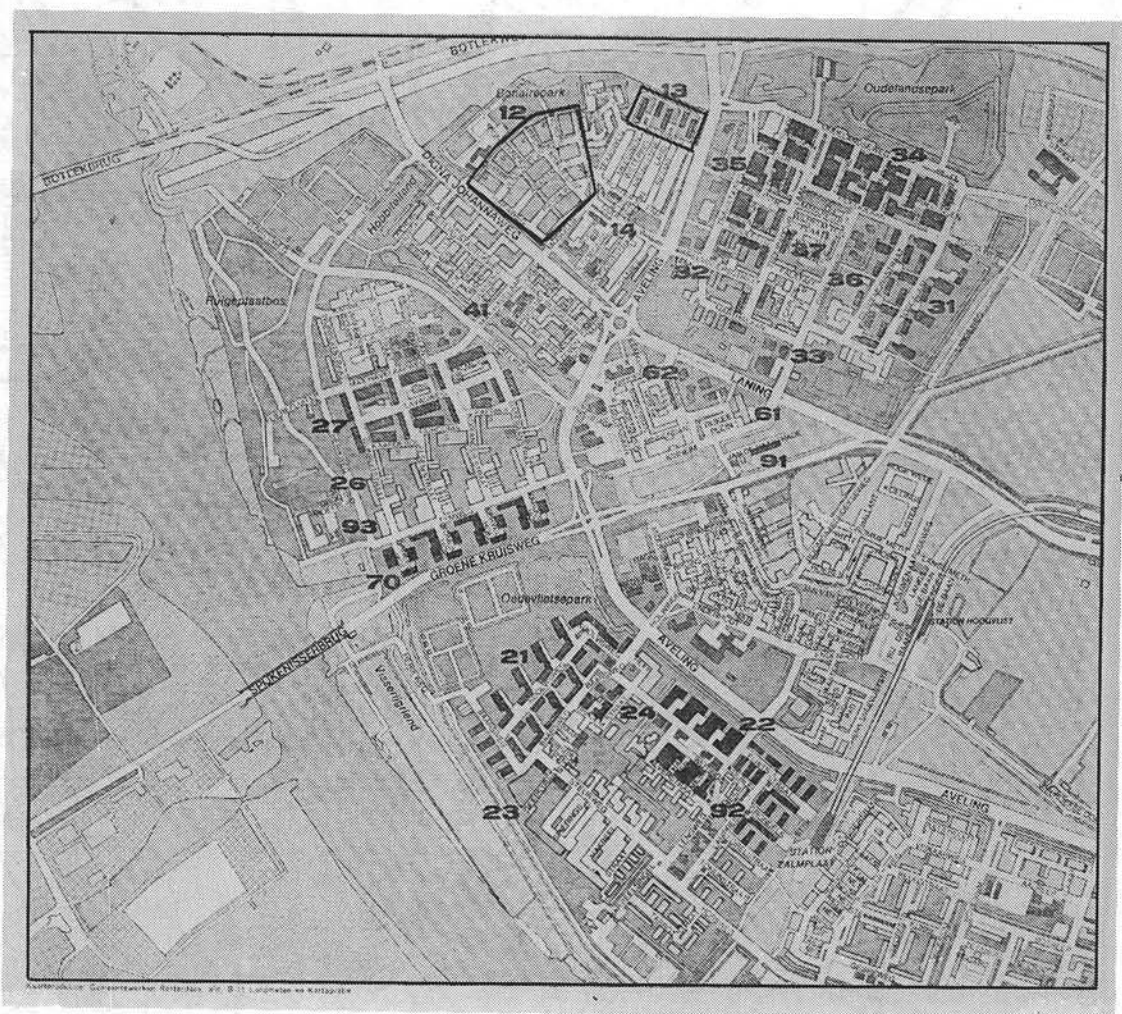
De adressen van de woningen van de complexen 012 en 013 zijn in bijlage 2 opgenomen.

Op de volgende bladzijden zijn enkele kaarten opgenomen die de positie van de twee complexen verduidelijken (figuur 2.1 t/m 2.4).

Figuur 2.1 : Kaart van groot Rotterdam.



Figuur 2.2 : Kaart van Hoogvliet.
(Overgenomen uit een jaarverslag van de SVH)

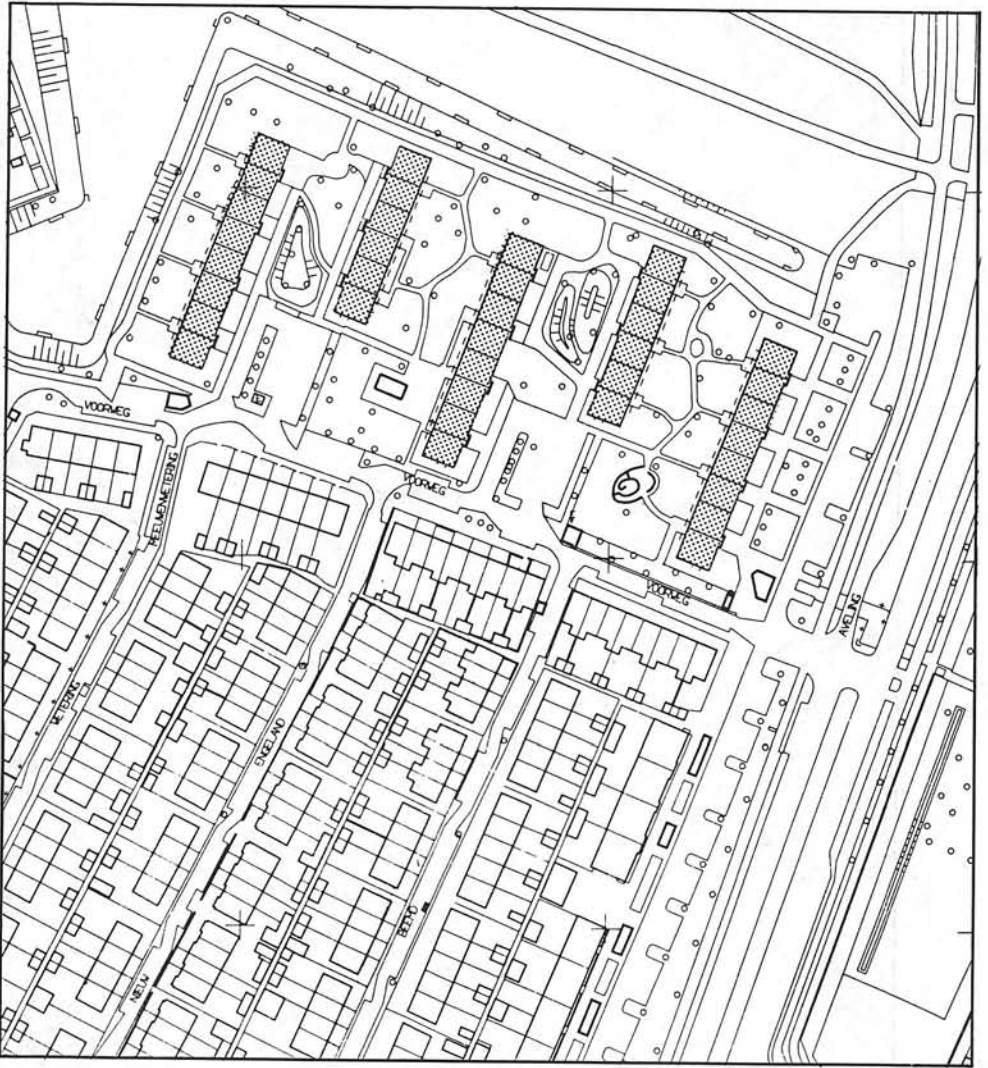


- Komplex 012, Hoogvliet 2, is aangegeven als nr. 12
- Komplex 013, Hoogvliet 3, is aangegeven als nr. 13
- Komplex 014, Hoogvliet winkelwoningen, is aangegeven als nr. 14

Figuur 2.3 : Kaart van het complex 012.



Figuur 2.4 : Kaart van het complex 013.



2.3. Dichtheid en bezonning

Het complex 012 heeft de vorm van een waaier. De noordelijke blokken en de zuid-west rand van het complex liggen in noord-zuid richting. De overige 16 blokken liggen in oost-west richting. Het complex 013 bestaat uit strokenbouw, gelegen in noord-zuid richting.

Het complex 012 is gelegen op een terrein van 7,7 ha, en heeft de zeer hoge netto dichtheid van 120 woningen per ha. Daarmee heeft het de hoogste dichtheid van geheel Hoogvliet.

De zeer hoge dichtheid wordt veroorzaakt door de gestapelde woonvorm, de kleine afstanden tussen de blokken, de relatief kleine oppervlakten van de woningen, en de grote hoeveelheid woningen met een klein aantal kamers. Het complex 013 heeft een veel lagere netto dichtheid, nl. 70 woningen per ha.

In bijlage 3 zijn voor de complexen 012 en 013 de schaduwvlakken aangegeven, zoals die berekend zijn voor verschillende tijdstippen op 21 maart. Doordat bij complex 012 de bouwblokken erg dicht op elkaar staan, en ook relatief hoog zijn, is de bezonning van de binnenterreinen niet optimaal te noemen. Met name de zuidelijke gedeelten van de Abadanstraat, de Bahreinstraat en de binnenterreinen ertussen, liggen bijna de gehele dag in de schaduw.

Rond de centrale speelplaats in het complex, hoek Bakoestraat - Venezuelaweg, nemen hoge bomen de zon weg.

De woningen zijn zodanig ingedeeld dat de woonkamer altijd gelegen is aan de zonzijde (zuid- of westzijde), en dus niet altijd aan de straat/portiekszijde. Enkele typen hoekwoningen hebben geen balkon aan de zonzijde. De meeste woningen op de eerste verdieping hebben helemaal geen balkon.

Bij complex 013 zijn de balkons altijd gesitueerd aan het binnenterrein, en de woonkamers aan de portiekszijde. Bij drie van de vijf blokken is er slechts zon op het balkon mogelijk in de namiddag.

2.4. Voorzieningen

Hoogvliet is oorspronkelijk ontworpen als een centrale kern met eromheen, volgens een radiale opzet, 7 wijken van elk ongeveer 3.000 woningen. Deze wijken zouden van elkaar gescheiden worden door groenzones, waardoorheen de belangrijkste wegen zouden komen. Hoogvliet is echter (nog?) niet voltooid volgens dit plan; aan de noord-oostzijde van Hoogvliet en in het middengebied zijn grote delen nog onbebouwd.

De metrolijn, die niet in de oorspronkelijke plannen opgenomen was, (in 1974 doorgetrokken naar Hoogvliet, in 1986 naar Spijkenisse) past niet goed in deze stedenbouwkundige opzet, en ligt vooral ten opzichte van de noordelijke delen van Hoogvliet excentrisch.

Het hoofdwinkelcentrum van Hoogvliet is gelegen in het middengebied. Doordat Hoogvliet stedenbouwkundig niet voltooid is (er wonen minder huishoudens in Hoogvliet wonen dan gepland), en er in de vlakbij gelegen groei-gemeente Spijkenisse een modern groot winkelcentrum verrees, heeft het



Afbeelding 2.1: Complex 012, de Venezuelaweg, 1987.



Afbeelding 2.2: Complex 013, de Voorweg, 1987.

hoofdwinkelcentrum van Hoogvliet niet de grootte die het had moeten hebben. Bewoners van Hoogvliet moeten voor een bezoek aan de grote warenhuizen naar het centrum van Rotterdam of naar Spijkenisse uitwijken. In de buurten rondom het middengebied liggen buurtwinkelcentra. In Nieuw Engeland ligt het buurtwinkelcentrum aan de Oude Wal, direkt ten zuidoosten van het kompleks 012. Dit buurtwinkelcentrum bestaat uit 20 à 25 winkels.

Grotere sociaal-kulturele voorzieningen als een theater of een bioscoop ontbreken in Hoogvliet. Wel zijn er twee zwembaden, twee sporthallen en een aantal sportvelden.

Direkt ten noorden van het kompleks, in het Bonairepark, en ten zuiden van het kompleks, aan de Mosoelstraat, liggen twee basisscholen. Door het verminderend aantal kinderen zijn enkele scholen in Hoogvliet moeilijk te handhaven. Tenminste een school is al gesloten. Er is in Hoogvliet een school voor voortgezet onderwijs (MAVO/HAVO/Atheneum).

Er is erg veel groen in Hoogvliet. Met name aan de noordzijde van Hoogvliet zijn veel parkgebieden, die een buffer vormen tussen enerzijds de Botlekweg en industrie en anderzijds de woongebieden. Door hoogteverschillen en dijken is er nauwelijks een visuele relatie van de woongebieden met de Oude Maas.

Door de waaivorm van het noordelijke deel van het kompleks 012 is er een goede relatie tussen het kompleks en het wijkgroen dat gelegen is tussen het kompleks en de Botlekweg. In dat wijkgroen zijn o.a. enkele speelvoorzieningen aangebracht. De binnenterreinen tussen de bouwblokken van het kompleks bevatten gemeenschappelijk groen; de kosten van de aanleg ervan zijn opgenomen in de netto huur, die van het onderhouden ervan in de servicekosten. Er is weinig variatie in deze gemeenschappelijke tuinen; langs de blokken zijn lagere struiken, en in het midden altijd een grasveld met enkele hogere bomen. Op de hoek van de Bakoestraat en de Venezuelaweg zijn speelvoorzieningen (o.a. speelrekken) gesitueerd.

Bij kompleks 013 is het gemeenschappelijk groen iets gevarieerder; er zijn meer kleine speelplekken, en de indeling is afwisselend. Het meest westelijk gelegen bouwblok van kompleks 013 grenst aan een vijver. Tussen het wijkgroen ten noorden van het kompleks en de bouwblokken, vormt een brede sloot, zonder brug, een markante afscheiding.

2.5. Infrastructuur

De volledige buurt Nieuw Engeland wordt begrensd door de Digna Johannaweg, de Aveling en de Botlekweg (de A 15). De zuid-west zijde van kompleks 012 grenst aan de Digna Johannaweg, maar is er nog van gescheiden door de Haifaweg en een smalle groenstrook. Aan de noordzijde van beide komplexen is de Botlekweg gelegen. Een groenstrook, het Bonairepark, vormt tussen de komplexen en deze weg een brede buffer. Aan de noord-oostzijde van Nieuw Engeland is een van de blokken van kompleks 013 evenwijdig gelegen aan de Aveling, nog gescheiden hiervan door een korte blokontsluiting

en parkeerplaatsen.

Vanaf de Aveling wordt Nieuw Engeland ontsloten d.m.v. de Oude Wal en de Voorweg. De Voorweg is door verkeersdrempels en enkele kronkels voornamelijk geschikt voor langzaam rijdend bestemmingsverkeer. Vanaf de Digna Johannaweg wordt Nieuw Engeland ontsloten d.m.v. de Haifaweg en de Mosoelstraat.

'De Mosoelstraat en de Oude Wal zijn de enige twee wegen in Nieuw Engeland die vallen in de categorie verkeersgebied (intensiteit autoverkeer tussen de 3.000-10.000 motorvoertuigen/etmaal). De overige straten zijn verblijfsgebied.

	<u>indeling</u>	<u>intensiteit</u>
A 15	hoofdweg	70.000 mvt/etm.
Digna Johannaweg	verzamelweg	2.800 mvt/etm.
Aveling	verzamelweg	26.000 mvt/etm.
Mosoelstraat	verkeersgebied	3.600 mvt/etm.
Oude Wal	verkeersgebied	4.200 mvt/etm.
Overige wegen	verblijfsgebied	3.000 mvt/etm.'

Bron: 1e tussenrapportage Werkgroep De Wijk N.E., concept, 8-1-1987.

Er zijn in complex 012 583 parkeerplaatsen (0,63 parkeerplaats per woning). Ook zijn er 32 individuele parkeergarages, die door SVH verhuurd worden aan huurders van woningen in het complex.

Bij complex 013 zijn twee kleinere parkeerterreinen, en bij het blok aan de Aveling is de mogelijkheid voor dwarsparkeren. Met name bij complex 012 is er in de praktijk een groot overschot aan parkeerplaatsen.

Een retourtje met de metro van Hoogvliet naar het centrum van Rotterdam kost aan strippen f 4,50 per persoon, en duurt zonder wachttijd en reistijd naar de metrohaltes vijftig minuten (heen en terug in totaal). Ten opzichte van de metrohaltes in Hoogvliet ligt Nieuw Engeland erg ongelukkig. Door Nieuw Engeland lopen de buslijnen 78 en 79 van de RET over de Oude Wal en de Mosoelstraat. Beide lijnen komen, via een indirecte route, o.a. langs het metrostation Hoogvliet. De frekwentie van de bussen is, afhankelijk van het tijdstip, tussen de 7 en de 15 minuten. Heel Hoogvliet valt overigens onder één openbaar vervoer zône.

2.6. Milieu

Indien er zeer grote hinder is in de woonomgeving, die het woongenot zeer nadelig beïnvloedt, kunnen er volgens het woningwaarderingssysteem maximaal 20 punten afgetrokken worden. Zowel bij complex 012 als bij complex 013 wordt inderdaad wegens de hinderlijke situatie dit maximum aantal punten afgetrokken!

In de nota 'Zicht op zonering' wordt door het Openbaar Lichaam Rijnmond een tweetal uitwaartse zones voorgesteld. Nieuw Engeland blijkt volgens deze zonering gesitueerd te zijn in een (potentieel) zwaar milieu-belaste

zone van 0 tot 1 kilometer rond het industrie- en havengebied.

De raffinaderijen ten noorden van Nieuw Engeland geven zowel geluids- als stankoverlast.

Klachten over stank kunnen doorgegeven worden aan de Centrale Meld- en Regelkamer (CMRK). Volgens een registratie van deze CMRK zijn er in de periode 1979-1982 per 1000 inwoners vanuit Nieuw Engeland de meeste klachten gekomen van alle buurten in Hoogvliet (zie ook hoofdstuk 8.7 en bijlage 18).

Binnen Nieuw Engeland kunnen de volgende twee lawaaisoorten worden onderscheiden: industrielawaai en wegverkeerslawaaai.

Met betrekking tot het **industrielawaai** worden zones bepaald, die op korte termijn zullen worden vastgesteld. Voor aanwezige woningen is de toegestane geluidsbelasting, ten gevolge van industrielawaai, op de gevel in principe 55 dB(A). Er is ontheffing mogelijk tot 65 dB(A). In het grootste deel van Nieuw Engeland blijkt het geluidsnivo op de woningen tussen de 55 dB(A) en 60 dB(A) te liggen (zie figuur 2.5). Het meest noordelijke deel van complex 012 heeft zelfs een geluidsnivo op de gevel van meer dan 60 dB(A). Dit betekent dat het hier om zgn. saneringswoningen gaat. Voor het desbetreffende industrieterrein Pernis wordt fase twee opgestart, waarin onderzocht wordt welke maatregelen getroffen kunnen worden om de geluids- overlast te verminderen. Hierbij onderzoekt men zowel maatregelen aan de bron als isolatiemogelijkheden, en berekent men de hieraan verbonden kosten.

Overigens zijn volgens de Wet Geluidhinder nieuwbouwwoningen niet mogelijk wanneer de geluidsbelasting door industrielawaai op de gevels meer bedraagt dan 50 dB(A). De provincie kan ontheffing verlenen tot een maximum van 55 dB(A). Volgens deze Wet Geluidhinder zou vervangende nieuwbouw in Nieuw Engeland, wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, wel mogelijk zijn.

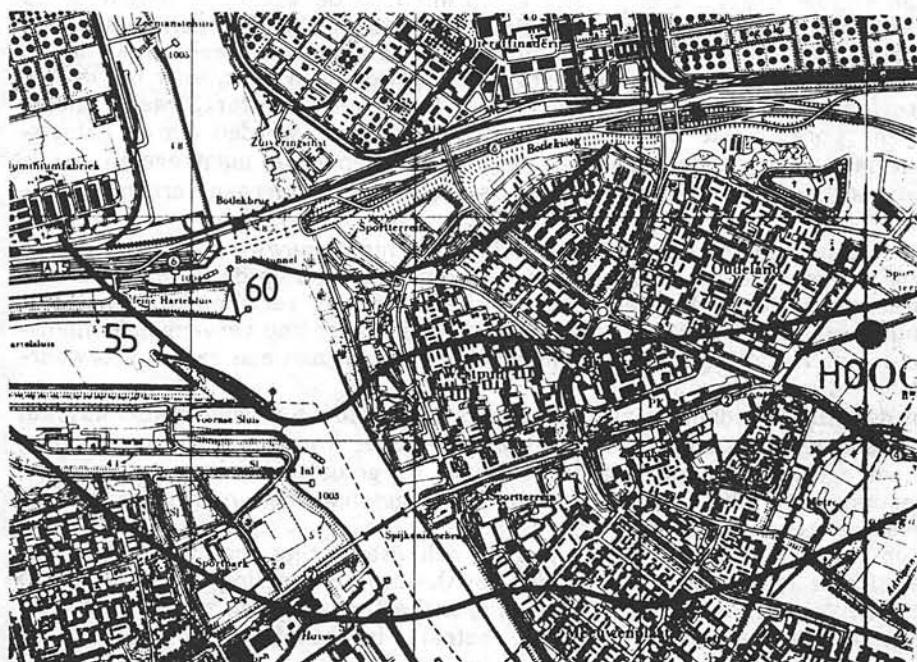
In de Wet Geluidhinder zijn ook regels opgesteld t.a.v. **wegverkeerslawaaai**. Bij aanwezige woningen kunnen in het kader van een saneringsregeling maatregelen genomen worden, wanneer de geluidsbelasting aan de gevel tenminste 60 dB(A) bedraagt. Deze maatregelen kunnen in principe volledig gesubsidieerd worden.

Ten behoeve van nieuwbouw mag de geluidsbelasting door wegverkeerslawaaai niet meer bedragen dan 50 dB(A). Er is ontheffing mogelijk tot 55 dB(A). Voor binnenstedelijke wegen is ontheffing mogelijk tot 65 dB(A). Indien het vervangende nieuwbouw betreft, is ontheffing mogelijk tot 70 dB(A).

Met betrekking tot Nieuw Engeland zijn de volgende geluidsniveaus als gevolg van wegverkeerslawaai gemeten (overgenomen uit het Ontwikkelingsplan Hoogvliet):

Weg	Equivalent geluidnivo per etmaal in dB(A)	Equivalent geluidnivo per etmaal gecorrigeerd cf. art 103 in dB(A)
Digna Johannaweg	56	51
Aveling	67	62
A-15	62	57
Mosoelstraat	66	61

Figuur 2.5: Aktuele geluidsc contouren van het industriegebied Pernis. Etmaalwaarden in dB(A).



Bron: Evaluatie fase 1, Zonering industrielawaai Industriegebied Pernis. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond.



Afbeelding 2.3: Het complex 012 ligt vlakbij de raffinaderijen.
Foto: Gemeente Rotterdam, circa 1954.



Afbeelding 2.4: Komplex 012, Bahreinstraat, 1987.



Afbeelding 2.5: Komplex 012, Haifaweg, 1987.

3.1. Bouwjaar, bouwkosten en eigenaar

Om de werknemers van de zich na de oorlog sterk uitbreidende havenindustrie in het gebied rond de Petroleumhavens en in het Botlekgebied, te kunnen huisvesten in de nabijheid van het werk, werd Hoogvliet ontwikkeld.

De wijk Nieuw Engeland was het begin van het naoorlogse bouwproces in Hoogvliet.

Er werd in 1951 gestart met de bouw van het complex van 928 portiekwoningen (komplex 012, rijksnummer V12106). De woningen van dit complex, voornamelijk bestemd voor de arbeiders in de petroleumbedrijven, zouden erg lage huren moeten hebben, d.w.z. gemiddeld lager dan f 10,- per woning per week. Van de 928 arbeiderswoningen waren er 65 zgn. migratiewoningen. Door het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting werd, zoals gebruikelijk, als een van de voorwaarden voor financiële steun gesteld dat 93 woningen beschikbaar zouden worden gesteld voor verhuur aan Rijksen spoorwegambtenaren, die wat hun positie betreft, voor het bewonen van deze woningen in aanmerking kwamen (Rijksvoorkeuwoningen).

Ook bleken er woningen gereserveerd te zijn, voor huisvesting van hun werknemers, door industriebedrijven, die hadden deelgenomen aan een lening aan de gemeente ten behoeve van de uitvoering van het woningbouwprogramma 1951, nl. ;

De Bataafse Petroleum Maatschappij N.V.: 250 woningen,

De Rotterdamse Droogdok Maatschappij N.V.: 37 woningen.

De ontwerpen voor de woningen van complex 012 zijn gemaakt door de architect J. Bolt en van de Dienst van de Volkshuisvesting Rotterdam. Ook het toezicht is door deze dienst uitgevoerd.

Op 14 april 1951 is het complex 012 aanbesteed. De laagste inschrijver bleek de Aannemerscombinatie Smits, Schotel en Noordzij (S.S.N.) te Schiedam, die het werk volgens de traditionele bouwwijze zou uitvoeren (zie ook bijlage 4). Er waren ook inschrijvers die het complex in systeembouw zouden willen uitvoeren. Hoewel er door een dergelijke inschrijver een goedkopere aanbidding gedaan schijnt te zijn, is toch besloten, mogelijk onder druk van de publieke opinie en door het feit dat deze aannemer minder ervaring had en financieel minder draagkrachtig was, het complex niet volgens systeembouw uit te voeren. Een andere aannemer, die systeembouw hanteerde, klaagde bij het Ministerie als volgt: "In het onderhavige geval waren bovendien tekeningen en bestek opgemaakt volgens de traditionele bouwwijze. Deze gegevens moesten worden omgewerkt en, voorzover dit mogelijk was, worden aangepast aan het betreffende bouwsysteem. Hiervoor was de ge-



Afbeelding 3.1: Komplex 012, de Venezuelaweg.
Foto: Gemeente Rotterdam Fotografie, afd. D.G.G., circa 1954

stelde termijn uitermate kort, zo niet onvoldoende om een serieuze prijs te kunnen kalkuleren".

De Dienst van de Volkshuisvesting Rotterdam en de aannemerscombinatie S.S.N. konden de inschrijvingsprijs nog verminderen door:

- het aantal heipalen met 343 te verminderen;
- gebruik te maken van Vibro palen i.p.v. fabriekspalen;
- de plattegronden van de woningtypen J t/m M zodanig te wijzigen dat er (nog) minder heipalen nodig waren;
- 'enige' muren in dikte iets te verminderen;
- de gootconstructie te vereenvoudigen.

Het heiwerk werd gestart op 30 augustus 1951. Een jaar later, 8 september 1952, werd de eerste woning van het complex 012 verhuurd. De laatste werd 2 november 1953 verhuurd. De gemiddelde bewoningsdatum werd vastgesteld op 28 april 1953.

Na het complex van 928 woningen werden er 14 winkelwoningen (komplex 014, rijksnummer V13754, gemiddelde bewoningsdatum 26 oktober 1953) en 120 portiekwoningen (komplex 013, rijksnummer ZV11, gemiddelde bewoningsdatum 22 juli 1955) in dezelfde wijk gebouwd.

In de jaarverslagen van SVH zijn de 1062 woningen van de complexen 012, 013 en 014 dikwijls samengevoegd tot één complex. De gemiddelde bewoningsdatum van dit totale complex 010 is 31 juli 1953. Het rijksnummer van dit per 1 augustus 1965 samengevoegde complex is ZSV50.

In het boek 'Rotterdam. De geschiedenis van tien jaren wederopbouw' is een overzicht opgenomen van de grond- en bouwkosten bij de volkswoningbouw (zie bijlage 5). Het complex 012 blijkt, volgens dit overzicht, aan grondkosten f 1.706,-- per woning, en aan bouwkosten en tuin f 12.267,-- per woning gekost te hebben (d.w.z. f 13.973,- in totaal per woning). Daarmee is het wat betreft bouwkosten en tuin iets duurder dan het gemiddelde van de overige woningbouw in die tijd, en wat betreft grondkosten iets goedkoper.

Het complex 013 heeft volgens dit overzicht hogere grondkosten per woning gehad dan complex 012 (nl. f 2.806,-- per woning), maar lagere kosten per woning voor de bouw en de tuin (f 11.632,--).

De woningen, die in opdracht van de Dienst van de Volkshuisvesting Rotterdam gebouwd waren, werden aanvankelijk beheerd door de Gemeentelijke Woningstichting. Per 1 oktober 1960 zijn de 1062 woningen eigendom geworden van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH), die ze nu nog in haar eigendom heeft.

3.2. Bebouwingskenmerken

	KOMPLEX 012	KOMPLEX 013
Aantal bouwblokken	: 29.	: 5.
Grootte van de blokken	: drie, vier of vijf portieken per bouwblok.	: drie of vier portieken per bouwblok.
Aantal woningen per blok	: 24, 32 of 40.	: 24.
Bouwhoogte	: half verdiepte bergingen + vier woonlagen + schuine kap.	: half verdiepte bergingen + drie of vier woonlagen + schuine kap.
Ontsluitingsvorm	: portieken.	: idem.
Aantal liften	: geen.	: idem.
Hal, omschrijving	: vanuit de kleine hal gaat een trap naar boven naar de woningen en een trap naar de half verdiepte bergingen.	: idem, de hal is echter bij dit complex wat groter.
Toegangen	: zowel de toegang tot de portiek als de half verdiepte toegang aan de achterzijde zijn afsluitbaar (door o.a. cilindersloten).	: idem; hier is echter nog een extra deur tussen de hal en de bergingen.
Brievenbussen	: per portiek zijn acht brievenbussen aan de buitenzijde van de gevel geplaatst, die van binnen uit geleegd kunnen worden.	: idem; bij portieken met zes woningen zijn er echter, uiteraard, zes brievenbussen.
Bouwsysteem	: traditioneel (o.a. gemetselde baksteenmuren).	: idem.
Bergingen	: de ontsluiting is via de portiek of via een schuin aflopende helling aan de achterzijde. De bergingen zijn individueel. De afscheiding tussen de bergingen is van harmonica gaas. In de ruimte tussen de bergingen is een fonteintje geplaatst. In deze ruimte is verlichting die automatisch 's avonds aangaat. De verlichting in de bergingen zelf is verbonden met de bijbehorende woningen.	: idem; hier zijn echter de afscheidingen gemetseld, en zijn er ook houten deuren.

Keldervloer	: beton.	: idem.
Balkons	: de begane grond woningen hebben, op een aantal hoekwoningen na, geen balkon. Alle tussenwoningen, en enkele typen hoekwoningen hebben aan beide zijden een balkon, soms langs de gehele gevel en soms niet. Enkele typen hoekwoningen hebben aan een zijde een balkon. Ook zijn er enkele woningtypen, die loggia's hebben. De balkonhekken zijn van geïmpregneerd vuren, de vloeren van beton. De balkons van de hoekwoningen op de eerste verdieping zijn gemetseld.	: alle woningen hebben aan een zijde een balkon, op de tweede tot en met de vierde verdieping langs de gehele gevel, op de eerste verdieping slechts langs een deel ervan. De balkonhekken zijn gemaakt van stalen spijlen, en zijn daardoor opener van karakter.
Tuinen	: tussen de blokken liggen openbare binnenterreinen met enkele speelplaatsen.	: idem, de inrichting is echter gevarieerder.
Installaties	: de meeste woningen hebben een individuele centrale verwarmingsinstallatie. De overige hebben kachels.	: idem.
Isolatie	: er is geen warmte-isolatie (o.a. enkel glas). Ook de geluidsisolatie is erg slecht.	: idem.
Sanitair	: alle woningen hadden oorspronkelijk een lavet. De lavet is bij een deel van de woningen in de loop der tijd door bewoners vervangen door een douchebak. In de woningen ontbreekt meestal een wastafel.	: idem, er zijn echter nooit wastafels.
Ventilatie	: natuurlijk. Er zijn grote vochtproblemen.	: idem.
Vuilafvoer	: naast de bouwblokken staan (sinds eind 1984) grote betonnen vuilcontainers.	: idem.
Onderhoudstechnische staat	: het voegwerk is slecht. De kozijnen moeten nodig geverfd worden. In enkele gevallen zijn de kozijnen verrot. De toegangsdeuren zijn wel geverfd.	: de onderhoudstechnische staat van dit complex is veel beter.



Afbeelding 3.2: Komplex 012, voorgevel van bouwblok aan de Constanzastraat, 1987.



Afbeelding 3.3: Komplex 013, voorgevel van bouwblok aan de Voorweg, 1987.



Afbeelding 3.4: Komplex 012, achtergevel van bouwblok aan de Djambi-
straat, 1987.



Afbeelding 3.5: Komplex 013, achtergevel van bouwblok aan de Voorweg,
1987.

- De schoorstenen zijn gedeeltelijk vernieuwd en verhoogd.
 Verder lijken de verschillende blokken er in het algemeen onderhoudstechnisch goed bij te staan.
 Het stucwerk, dat de westkopgevels van de bouwblokbeschermering moet bieden tegen vochtdoorslag, is soms afgebrokkeld.
- Algemene indruk : de blokken staan erg dicht op elkaar. De kleur van de gevels is donker, slechts opgefleurd door de balkons die in verschillende tinten groen en bruin geverfd zijn. Er is veel graffiti. In de portieken en in de bergingen is het soms een enorme rommel en stinkt het. De bergingen worden vaak nauwelijks meer gebruikt.
- : t.o.v. complex 012 ziet dit complex er veel beter uit. Er zijn relatief veel portieken die door bewoners zelf zijn opgeknapt (deurmatten, tekeningen aan de muur, etc.)

3.3. Woningdifferentiatie

Het overgrote deel van de woningen van complex 012, namelijk 73 procent, bestaat uit driekamerwoningen. De overige 27 procent bestaat uit 228 vierkamerwoningen en 20 vijfkamerwoningen. Het gemiddeld aantal kamers per woning bedraagt 3,29.

Slechts bij 9 van de 29 bouwblokken is er een differentiatie in het aantal kamers per woning binnen het blok. Deze 9 blokken zijn gesitueerd aan de noordelijke rand van het complex (bloknummers 1 t/m 9).

De zestien blokken met alleen driekamerwoningen (bloknummers 11 t/m 26) vormen het volledig centrale gedeelte van het complex. De vier blokken met alleen vierkamerwoningen vormen de zuid-westelijke rand van het complex (bloknummers 10, 27, 28 en 29). De overige vierkamerwoningen en de vijfkamerwoningen zijn gelegen in de blokken aan de noordelijke rand van het complex (bloknummers 1 t/m 9).

Al in het Sociologisch Bulletin no.4 van 1953, 'Hoogvliet, de groeiende satellietstad van Rotterdam', geschreven door drs P. de Jong, worden er kritische kanttekeningen geplaatst bij de in het complex toegepaste differentiatie:

'Het stedelijk gezin moge dan in het algemeen kleiner zijn dan het platelandsgezin, met twee opgroeiende kinderen van verschillend geslacht

loopt men reeds spoedig vast in het overheersende type woning, zoals dat in Hoogvliet wordt gebouwd.

Van de 928 woningen bevatten er 680, dus 73%, immers slechts 2 slaapkamers. De paradoxale opmerking kan gemaakt worden dat achter het industriefront met zijn arbeidende bevolking langs de Nieuwe Waterweg, in eerste aanleg althans, een stad wordt gebouwd, die voor het grootste gedeelte, qua woningtype, beter geschikt is voor de wittebroodsweken, het gezin met één kind en voor de oude dag dan voor de arbeider in zijn productieve economische en biologische levensfase, dus van de arbeider en zijn groeiend gezin.

Ernstiger wordt de situatie nog als deze gezien wordt op de sociale consequenties. Wij stelden in het bovenstaande, dat het gesloten, stedelijke gezinstype als noodzakelijke aanvulling het open mens-type, niet in de laatste plaats uit democratische overwegingen, insluit. Hoe kan deze open persoonlijkheid, die recht heeft op een eigen werkruimte, een "eigen hoekske met een boekske", een plekje, waar de jonge mens kan rijpen tot een zelfstandig en bewust denkend en handelend individu, zich ontwikkelen in een woningtype, waar de gezinsleden elkaar voortdurend voor de voeten lopen, de jeugd of de ouders "de straat" op moeten, de slaapplekken met de ouders of met de andere kunne gedeeld moeten worden, de woonkamer tot zit-slaapkamer verlaagd wordt en slechts de doucheceel of de w.c. de enige plaats is, waar men zich en dan niet alleen om fysieke redenen, kan afzonderen?

Wij weten, dat het gebrek aan cultuurgrond, de hoge bouwkosten, het huurpeil, de woningnood factoren zijn, die aan onze sociale normen grenzen stellen. Nochtans is de stelling niet gewaagd, dat het overheersende flattype, zoals dat thans o.a. in Hoogvliet wordt gebouwd, op den duur niet een gesloten, maar een gedesintegreerd, dus in ontbinding verkerend gezinstype in de hand kan werken, dat zowel de ontwikkeling van het open menstype, zo gewenst ter handhaving van onze Westerse cultuur en democratie, als de ontplooiing van een rijk gevarieerd en open gemeenschap remt, met alle ideële en materiële gevolgen van dien.'

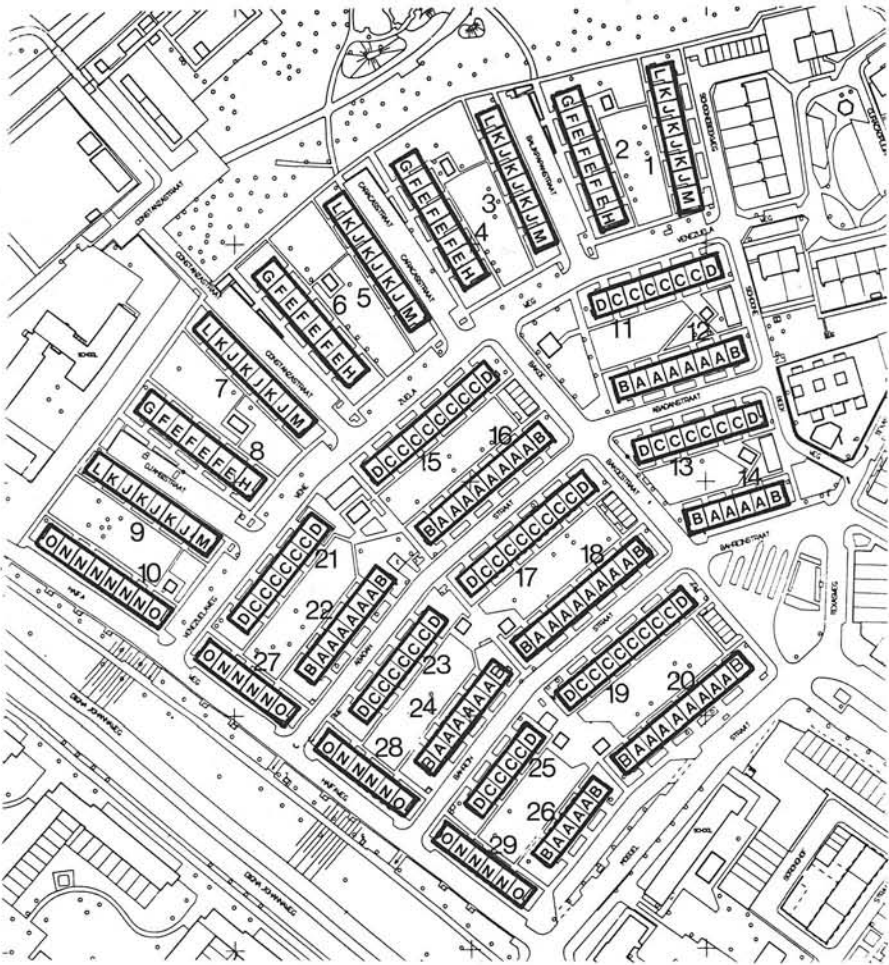
Op de volgende bladzijde is een schematische kaart van complex 012 opgenomen waarop bloknummers en woningtypen aangegeven zijn (figuur 3.1). In de tabel hieronder is de woningdifferentiatie per blok vermeld. De verschillende woningtypen worden in de volgende paragraaf verduidelijkt.

Bij complex 013 bestaat de helft van de 120 woningen uit driekamerwoningen en de andere helft uit vierkamerwoningen. Door elke portiek worden evenveel drie- als vierkamerwoningen ontsloten.

Tabel 3.1: De differentiatie per blok bij complex 012

Blok- nummer	3-kamer woningen	woning- type	4-kamer woningen	woning- type	5-kamer woningen	woning- type	Totaal
blok 1	16	JL	12	K	4	M	32
blok 2	16	EG	16	FH			32
blok 3	16	JL	12	K	4	M	32
blok 4	16	EG	16	FH			32
blok 5	16	JL	12	K	4	M	32
blok 6	16	EG	16	FH			32
blok 7	16	JL	12	K	4	M	32
blok 8	16	EG	16	FH			32
blok 9	16	JL	12	K	4	M	32
blok 10			32	NO			32
blok 11	32	CD					32
blok 12	32	AB					32
blok 13	32	CD					32
blok 14	24	AB					24
blok 15	40	CD					40
blok 16	40	AB					40
blok 17	40	CD					40
blok 18	40	AB					40
blok 19	40	CD					40
blok 20	40	AB					40
blok 21	32	CD					32
blok 22	32	AB					32
blok 23	32	CD					32
blok 24	32	AB					32
blok 25	24	CD					24
blok 26	24	AB					24
blok 27			24	NO			24
blok 28			24	NO			24
blok 29			24	NO			24
totaal	680		228		20		928

Figuur 3.1: Bloknummers en woningtypen



Bron: SVH.

3.4. Plattegronden, binnenwerks kernoppervlak, en centrale verwarming

Bij complex 012 zijn veertien verschillende woningtypen te onderscheiden; acht verschillende typen driekamerwoningen, vijf verschillende typen vierkamerwoningen, en één type vijfkamerwoning.

Van deze veertien zijn er zeven zgn. kopgevelwoningen (de typen B, D, G,

H, L, M en O). Deze kopgevelwoningen hebben vaak een sterke gelijkenis met een van de typen tussenwoningen:

kopgevelwoning type B is ongeveer gelijk aan type A,
kopgevelwoning type D is ongeveer gelijk aan type C,
kopgevelwoning type G is ongeveer gelijk aan type E,
kopgevelwoning type H is ongeveer gelijk aan type F,
kopgevelwoning type L is ongeveer gelijk aan type J,
kopgevelwoning type O is ongeveer gelijk aan type N.

De verschillen tussen de kopgevelwoningen en de tussenwoningen betreffen voornamelijk de grootte van de balkons; de kopgevelwoningen hebben altijd minder balkonruimte. Daarnaast zijn er kleine verschillen in de ligging van de afvoerkanalen.

Van de woningtypen A, B, C, D, N en O bestaan er ook gespiegelde plattegronden.

Er zijn acht bouwblokken opgebouwd uit de typen AB, acht uit de typen CD, vier uit EFGH, vijf uit JKLM, en vier uit de typen ON.

De vierkamerwoning type K onderscheidt zich van de driekamerwoningen typen J en L door een ekstra slaapkamer, die gelegen is achter de portiek. De vierkamerwoningen typen F en H onderscheiden zich op dezelfde wijze van respectievelijk de driekamerwoningen E en G. Naast dit verschil in het aantal slaapkamers zijn er ook kleine verschillen in de ligging van de afvoerkanalen en in de grootte van de balkons; de afmetingen van de vertrekken van de vierkamerwoningen zijn echter precies gelijk aan die van de driekamerwoningen.

Er zijn tussen de woningtypen, zowel bij de driekamerwoningen als de vierkamerwoningen, enkele verschillen in de oppervlakten van o.a. woonkamer en slaapkamers, en in binnenwerks kernoppervlak. Bij de driekamerwoningen hebben de typen A, B, C, D, J en L kleinere oppervlakten dan de typen E en G. Bij de vierkamerwoningen zijn de typen K, N en O duidelijk kleiner dan de typen F en H.

De afmetingen van de vertrekken voldoen meestal niet aan de V & W van 1965. De woonkamer van de vijfkamerwoningen is met een oppervlakte van 17 m² een duidelijk voorbeeld hiervan.

Tussen de vier verdiepingen zijn kleine verschillen in de oppervlakten van de vertrekken, doordat de dragende muren naar boven toe verjongen. De woningen op de eerste verdieping wijken af van de overige verdiepingen door het ontbreken van balkons langs de gevels. Alleen zes typen kopgevelwoningen hebben op de eerste verdieping wel een klein balkon, gelegen aan de kopgevel.

De douche/wasruimte heeft behalve bij de woningtypen A, B en M altijd twee toegangen. Hierdoor ontstaan extra looproutes naar de keuken of de hoofdslaapkamer. Bij de typen E, F, G en H is de keuken niet bereikbaar via



Afbeelding 3.6: Alleen bij de woningtypen A en B is een wastafel aanwezig.

Foto: Fotografische Dienst, Faculteit der Bouwkunde, T.U. Delft, 1985.

de gang of hal maar via de woonkamer en de douche/wasruimte. Bij de typen C, D, J, K, L, N en O is de hoofdslaapkamer slechts bereikbaar via de woonkamer en de douche/wasruimte. De laatste tijd worden soms bij verschillende woningtypen de schuifwanden tussen de woonkamer en de hoofdslaapkamer weggebroken (de bewoners moeten hiervoor toestemming van de verhuurder vragen). Het verwijderen van deze schuifwand heeft overigens geen gevolgen voor het aantal woningwaarderingpunten of voor de huur.

Alleen bij de typen A en B is een wastafel aanwezig.

Het binnenwerks kernoppervlak van een woning is het bruto oppervlak minus de gemeenschappelijke verkeersruimten, minus de gemeenschappelijke berg- en wasruimten, minus de voor berging bestemde ruimten voorzover zij geen losse kasten zijn, en minus de grondvlakten van de wanden die de woning omgeven.

Van het complex 012 is de binnenwerkse kernoppervlakte van de driekamerwoningen 50,9 tot 58,8 m² (gemiddeld 51,5 m²), van de vierkamerwoningen 56,5 tot 70,2 m² (gemiddeld 61,3 m²), en van de vijfkamerwoningen 71,7 m². Het totale gemiddelde is 54,3 m² (50428,4/928). Het binnenwerks kernoppervlak per woning is bij dit complex erg klein in vergelijking met het aantal kamers.

Dit kleine gemiddelde oppervlak is van invloed op de mogelijke subsidies bij renovatie (zie MG 86-32). Bij de bepaling van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw, die weer van belang is voor de maximale subsidies bij renovatie, wordt uitgegaan van woningen van 76 m² binnenwerks kernoppervlak. Bij kleinere woningen wordt herleiding van de bedragen toegepast (d.w.z. de subsidie wordt lager).

In bijlage 6 zijn per woningtype van complex 012 enkele kenmerken en oppervlakten vermeld.

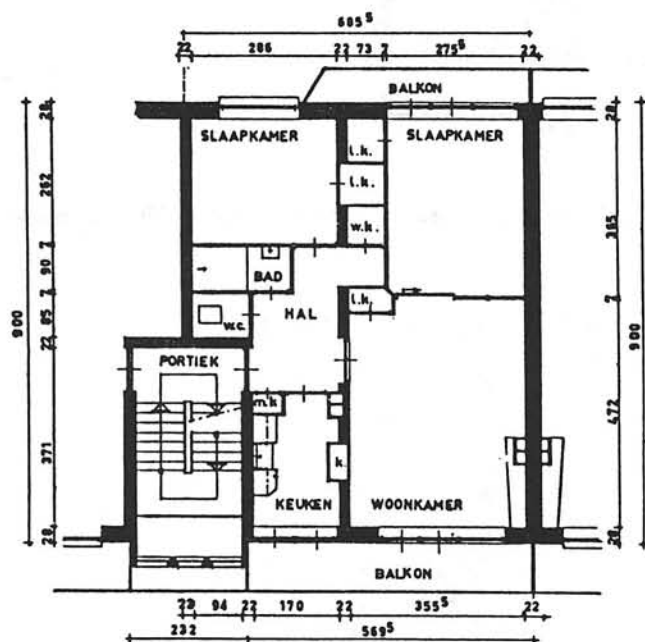
Er is bij complex 013 slechts één type driekamerwoning. De woonkamer heeft een oppervlak van 17 m², de hoofdslaapkamer van 13 m². Hiermee hebben de driekamerwoningen van complex 013 een woonkamer die in grootte overeenkomt met die van het grootste type driekamerwoning van complex 012. De hoofdslaapkamer is t.o.v. die van de driekamerwoningen van complex 012 groter. Het binnenwerks kernoppervlak van de driekamerwoningen van complex 013 is 58,4 m², en is daarmee gemiddeld bijna 7 m² groter dan die van de driekamerwoningen van complex 012.

Ook van de vierkamerwoningen bestaat bij complex 013 niet meer dan één type. Alleen de kopgevel-vierkamerwoningen onderscheiden zich van de tussenwoningen door een balkon aan de zijkant van het blok. De vierkamerwoningen zijn wat betreft indeling en afmeting precies gelijk aan de driekamerwoningen, en onderscheiden zich alleen door een extra slaapkamer, gelegen achter de portiek. Bij de vierkamerwoningen van complex 013 is de keuken gemiddeld kleiner dan bij die van complex 012. Het binnenwerks kernoppervlak van de vierkamerwoningen is 67,4 m², en is daarmee iets

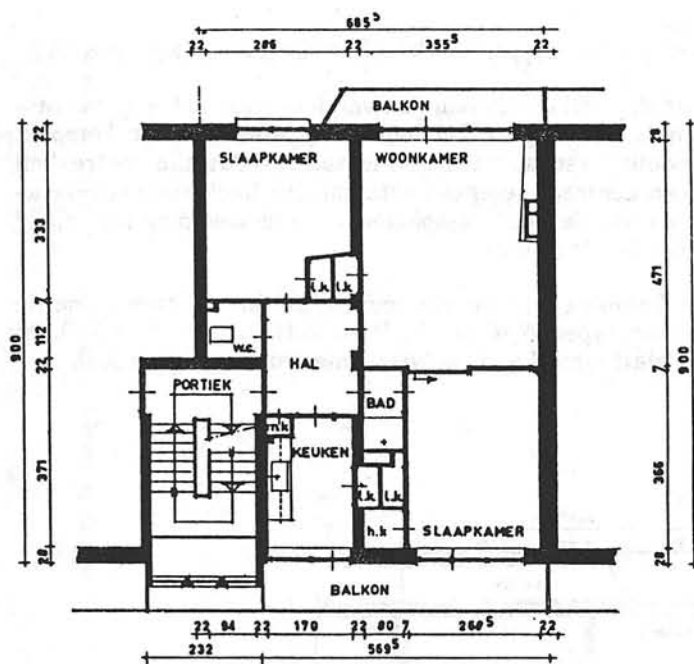
kleiner dan dat van de grootste typen vierkamerwoningen van complex 012.

Zowel bij de drie- als de vierkamerwoningen van complex 013 is geen was-tafel aanwezig. Evenals bij complex 012 hebben de woningen van complex 013 een lavet. De indeling van de woningen is zodanig dat alle vertrekken bereikbaar zijn via een centraal gelegen grote hal. De 'badkamer' is bereikbaar via de keuken en via de hoofdslaapkamer. De woonkamer ligt altijd aan de portiekzijde van het bouwblok.

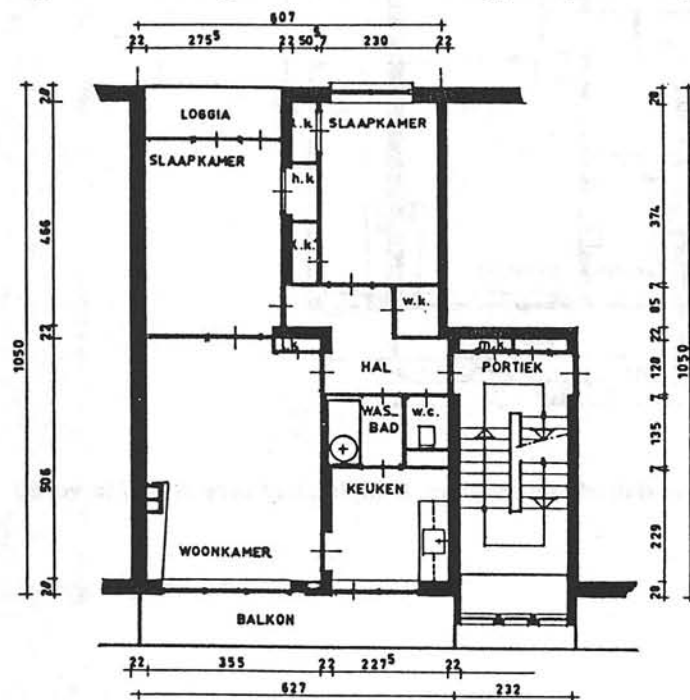
Bijgevoegd zijn van complex 012 de plattegronden van de tweede/derde verdieping van de woningtypen A, C, E, L, N en M (figuur 3.2 t/m 3.7), en van complex 013 een plattegrond van een vierkamerwoning (figuur 3.8).



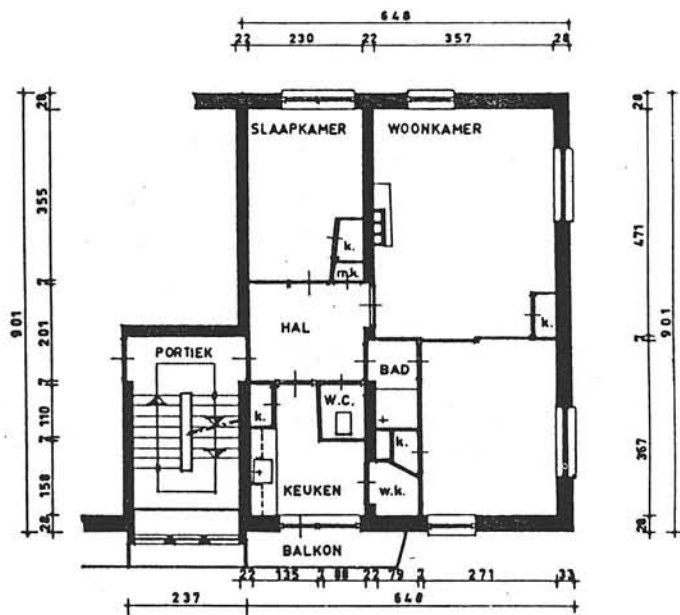
Figuur 3.2: Plattegrond driekamerwoning, complex 012 type A (2e/3e verd.)



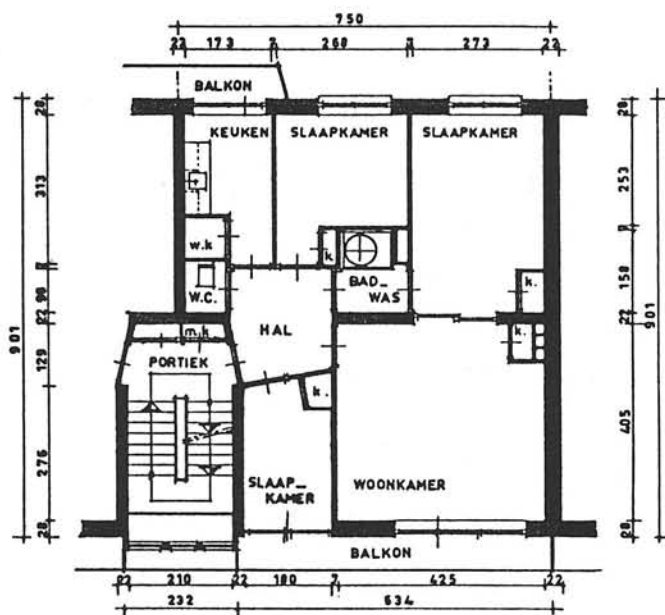
Figur 3.3: Plattegrond driekamerwoning, complex 012 type C (2e/3e verd.)



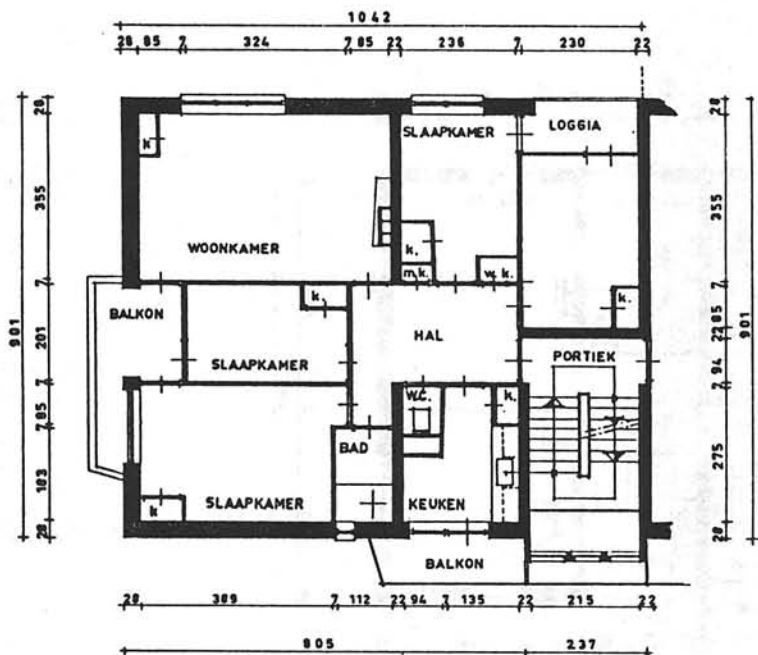
Figur 3.4 : Plattegrond driekamerwoning, complex 012 type E (2e/3e verd.)



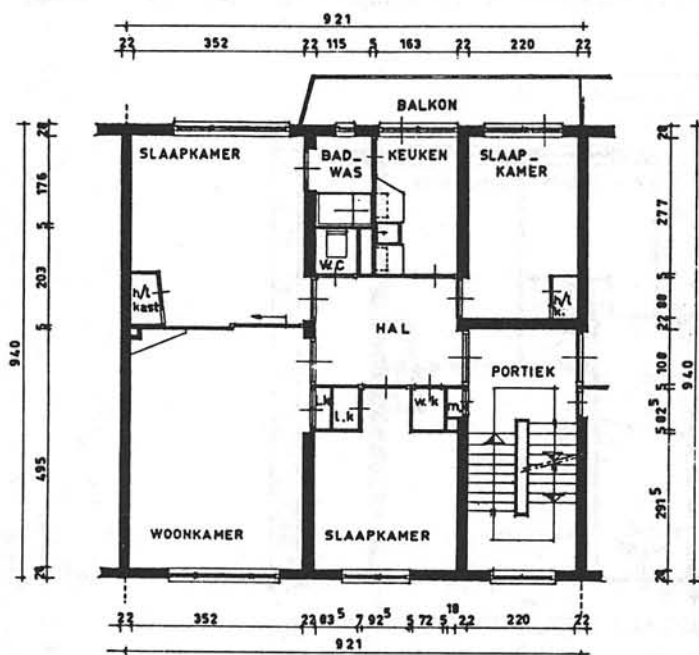
Figuur 3.5: Plattegrond driekamerwoning, complex 012 type L (2e/3e verd.)



Figuur 3.6: Plattegrond vierkamerwoning, complex 012 type N (2e/3e verd.)



Figuur 3.7 : Plattegrond vijfkamerwoning, complex 012 type M (2e/3e verd.)



Figuur 3.8 : Plattegrond vierkamerwoning complex 013 (2e t/m 4e verd.)

Sinds 1971 worden er bij complex 012 individuele centrale verwarmingsinstallaties in de woningen geplaatst. Met name in de jaren 1971 tot en met 1975 zijn er erg veel installaties geplaatst. Het percentage woningen met een installatie is gedurende de jaren voor elke woninggrootte (uitgedrukt in het aantal kamers per woning) ongeveer in gelijke mate gestegen (zie bijlage 7). Op 31 december 1985 hadden 874 van de 928 woningen, d.w.z. 94 procent, een individuele centrale verwarming. De installaties zijn procentueel in ongeveer gelijke mate aanwezig bij de verschillende woningtypen, verdiepingen en woninggrootten.

In de woningen zonder installatie bevindt zich een aansluitmogelijkheid voor een kachel in de woonkamer.

Bij complex 013 zijn de eerste individuele centrale verwarmingsinstallaties eveneens in 1971 geplaatst. Eind 1985 hadden hier 108 woningen een dergelijke installatie, d.w.z. 90 procent. Bij de vierkamerwoningen waren er op dat moment procentueel iets meer installaties dan bij de driekamerwoningen (resp. 92 en 88%).

3.5. Woningwaarderingspunten

Om de woningkwaliteit te meten van de complexen 012 en 013 is gebruik gemaakt van het aantal woningwaarderingspunten volgens richtlijnen van het ministerie van VROM. Per 1-7-1986 is de puntentelling volgens het woningwaarderingsstelsel gewijzigd t.o.v. het jaar ervoor. Voor de volledigheid zijn in dit rapport van de complexen 012 en 013 zowel de punten volgens het woningwaarderingsstelsel per 1-7-1986 als dat van het jaar ervoor opgenomen.

De puntentelling per 1-7-1986 betekent o.a. t.o.v. de puntentelling van het jaar ervoor, dat er relatief meer punten gegeven kunnen worden voor de oppervlakten van vertrekken, en minder voor allerlei voorzieningen. Ook de woonvorm wordt voor etagewoningen lager gewaardeerd.

Toen per 1-7-1986 het nieuwe woningwaarderingsstelsel van kracht werd, heeft SVH bij complex 012 zelf ook enkele aspecten in de puntentelling veranderd; de aftrek voor de 'hinderlijke situatie' is gewijzigd van 18 naar 20 punten (is gelijk aan de maximum aftrek die hiervoor gegeven mag worden), de puntentelling voor de bergingen wordt niet meer berekend (met het argument dat de bergingen door de vele inbraken in de praktijk niet te gebruiken zijn), en de puntenaftrek voor veroudering is gewijzigd van 9 naar 12,8 (dit zou een aftrek van 10,8 punten mogen zijn, maar er is hiervan afgeweken omdat de woningen een slechtere bouwtechnische staat vertonen dan voor de desbetreffende bouwperiode gangbaar is). Voor de woningen op de eerste verdieping zonder buitenruimte wordt per 1-7-1986, volgens het woningwaarderingsstelsel, een aftrek van 5 punten toegepast. Door deze wijzigingen is het gemiddeld aantal punten bij complex 012 gedaald met 14 punten van 63,7 naar 49,7.

Als willekeurig voorbeeld van de puntenopbouw per woning is van het complex 012 het adres Abadanstraat 1A opgenomen (een driekamerwoning, type

B, gelegen op de eerste verdieping):

Abadanstraat 1A	Punten per 1-7-1985	Punten per 1-7-1986
Woonkamer (15,50 m ²)	15,0	} 38,0
Slaapkamer (9,50 m ²)	7,5	
Slaapkamer (7,20 m ²)	5,0	
Keuken (4,00 m ²)	3,0	
Douche (1,60 m ²)	1,5	
Berging (3,90 m ²)	1,5	-
Aantal vertrekken met c.v. (5x)	15,0	10,0
Regelbaarheid c.v.	5,0	3,0
Douche (1x)	6,0	4,0
Toilet (1x)	3,0	3,0
Wastafel/fontein (1x)	2,0	1,0
Aanrecht (1,72 m)	4,0	4,0
Veroudering	-9,0	-12,8
Woonvorm (eerste verd.)	7,0	3,0
Woonomgeving	16,0	16,0
Hinderlijke situatie	-18,0	-20,0
Totale punten waarde	64,5	49,2

Tussen de woningen van gelijke typen zijn kleine verschillen in het aantal woningwaarderingpunten. Deze verschillen ontstaan door de verdiepingshoogte, de grootte van de bergingen, de verjongende bouwmuren (die tot kleine verschillen leiden in oppervlakten van o.a. douche en keuken), en de loggia's (die niet op elke verdieping aanwezig zijn).

Om vergelijkingen mogelijk te maken tussen de puntenaantallen per verdieping, type en woninggrootte zijn behalve de werkelijke gemiddelden van alle woningen van de complexen 012 en 013, ook de gemiddelden berekend van alleen woningen waar een centrale verwarmingsinstallatie aanwezig is (aangezien de c.v.-installaties een relatief groot aantal punten betekenen) (zie bijlage 8).

Bij het berekenen van de gemiddelden is een kleine foutenmarge aanwezig doordat in het computerbestand bij het totaal aantal punten per woning halve punten naar beneden zijn afgerond (bijvoorbeeld een woning met 64,5 punten is in het computerbestand opgenomen als een woning met 64 punten).

Bij de onderverdeling naar woninggrootte, uitgedrukt in het aantal kamers per woning, blijken bij complex 012 per 1-7-1986 de verschillen in punten tussen drie- en de vier-, en de vier- en de vijfkamerwoningen respectievelijk 9,9 en 9,0 punten te zijn.

De woningtypen F en H hebben bij complex 012 per 1-7-1986 als vierkamerwoningen gemiddeld een fractie minder punten dan de vijfkamerwoning-

gen. Het verschil tussen de grotere vierkamerwoningen typen F en H met de kleinere vierkamerwoningen typen K, N en O bedraagt gemiddeld ongeveer 10 punten. Bij de driekamerwoningen heeft type J gemiddeld het minste aantal punten, en type G het meeste; het verschil hiertussen is ruim 7 punten.

Bij de gemiddelde aantallen woningwaarderingpunten per verdieping zou, door de waardering per 1-7-1986 van de woonvorm (voor de 1e, 2e, 3e en 4e verdieping resp. 3, 1, 0 en 0 punten), verwacht worden dat de woningen op de eerste verdieping bij complex 012 de meeste punten hebben. Door het ontbreken van balkons bij de meeste woningen op de eerste verdieping, is het gemiddeld puntenaantal echter voor deze woningen het laagst. Naast het verschil in de punten voor de woonvorm veroorzaken bij complex 012 de verjongende bouwmuren (die tot kleine verschillen leiden in oppervlakten van de ruimten), de loggia's en de aan- of afwezigheid van een c.v.-installatie, kleine verschillen in de woningwaardering tussen de woningen op de afzonderlijke verdiepingen.

Vóór 1-7-1986 hadden de woningen van complex 013 gemiddeld 7 punten meer dan die van complex 012; bij de driekamerwoningen was het verschil niet meer dan 4,6 punten, bij de vierkamerwoningen 5,7 punten. Op die datum is bij complex 013 de aftrek voor de 'hinderlijke situatie', net als bij complex 012, gewijzigd in het maximum van 20 punten, en wordt ook bij dit complex de puntentelling voor de bergingen niet meer berekend. Voor veroudering wordt bij complex 013 een aftrek van 10 punten toegepast. Een aftrek wegens het ontbreken van een buitenruimte bij een woning komt bij dit complex niet voor.

De wijzigingen per 1-7-1986 leidden bij complex 013 tot een daling van het gemiddeld aantal punten met 7,4, van 70,7 naar 63,3 punten. Hiermee werd per 1-7-1986 het gemiddelde verschil in het aantal punten van complex 012 en complex 013 vergroot tot 13,6 punten (voor alleen driekamerwoningen 12,0, voor alleen vierkamerwoningen 11,1).

Bij complex 013 is het verschil per 1-7-1986 tussen de drie- en vierkamerwoningen 9 punten (zie ook bijlage 8).

Bij complex 013 hebben de woningen op de eerste verdieping per 1-7-1986 gemiddeld het meeste aantal punten (bij complex 012 het minste).

Als voorbeeld van de puntenopbouw bij complex 013 is ook hier een driekamerwoning op de eerste verdieping genomen, nl. het adres Aveling 51A (hier zijn bij ons alleen de punten per 1-7-1986 bekend):

Aveling 51A	Punten per 1-7-1986
Woonkamer (17,10 m ²)	} 45,0
Slaapkamer (12,60 m ²)	
Slaapkamer (8,80 m ²)	
Keuken (4,40 m ²)	
Douche (1,90 m ²)	
Oppervlak overige ruimten (6,10 m ²)	4,5
Berging (6,10 m ²)	-
Aantal vertrekken met c.v. (5x)	10,0
Regelbaarheid c.v.	3,0
Douche (1x)	4,0
Toilet (1x)	3,0
Aanrecht (1,72 m)	4,0
Veroudering	-10,0
Woonvorm (eerste verd.)	3,0
Woonomgeving	16,0
Hinderlijke situatie	-20,0
<hr/>	
Totale punten waarde	62,5

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de financiële exploitatie voor de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet voor het complex 012 getoond. Er is hierbij getracht de exploitatie over een zo groot mogelijk aantal jaren te volgen (over de periode dat het complex eigendom was van de gemeente zijn echter geen cijfers gevonden). In een aantal paragrafen wordt de exploitatie van complex 012 vergeleken met die van complex 013.

Dikwijls was het aan de hand van de jaarverslagen van de SVH niet mogelijk om de gegevens van de afzonderlijke deelcomplexen 012 en 013 te achterhalen; in die gevallen is gebruik gemaakt van de cijfers van het samengevoegde complex 010.

4.2. Oorspronkelijke kosten, boekwaarde, rente en aflossing

Volgens de jaarverslagen van SVH bedragen de oorspronkelijke kosten voor de grond en de bouw van complex 012 respectievelijk *f* 1.848.310,92 en *f* 10.634.027,15, d.w.z. in totaal *f* 12.482.338,07 (grond per woning *f* 1.991,71, bouwkosten per woning *f* 11.459,08, totale kosten per woning *f* 13.450,80).

Hierbij komen nog de kosten voor de garages (*f* 89.806,85), de grond van de garages (*f* 10.232,99), de aanleg van de gemeenschappelijke tuinen (*f* 40.253,36), de individuele centrale verwarmingsinstallaties, en de centrale antenne. De centrale verwarmingsinstallaties zijn vanaf 1971 verspreid over vele jaren aangebracht. De precieze kosten ervan zijn ons niet bekend.

De oorspronkelijke bouwkosten van het complex 013 zijn gemiddeld per woning iets lager dan die van complex 012. De grondkosten zijn echter gemiddeld per woning hoger (grondkosten *f* 367.943,71 = *f* 3.066,20 per woning; bouwkosten *f* 1.360.262,04 = *f* 11.335,52 per woning; totale kosten *f* 1.728.205,75 = *f* 14.401,72 per woning). Ook hierbij komen nog kosten van de aanleg van de gemeenschappelijke tuinen (*f* 27.177,71), van centrale verwarmingsinstallaties, en van de C.A.I..

Bovenstaande cijfers wijken overigens iets af van de in bijlage 5 genoemde bouw- en grondkosten, die overgenomen zijn uit het boek 'Rotterdam. De geschiedenis van tien jaren wederopbouw'. De reden van deze verschillen is ons onbekend.

De boekwaarden per 31-12-1985 zijn zowel voor complex 012 als voor complex 013 aangegeven in tabel 4.1. Voor de centrale verwarmingsinstallaties

en de C.A.I. van complex 012 zijn de boekwaarden berekend door SVH. Op grond van deze cijfers zijn de boekwaarden voor de centrale verwarmingsinstallaties en de C.A.I. van complex 013 door ons berekend (uitgaande van de schatting dat de boekwaarde per installatie ongeveer gelijk zal zijn). De totale boekwaarde per 31-12-1985 bedraagt voor complex 012 f 11.477,74 per woning, voor complex 013 f 1.800,- meer.

Tabel 4.1: Boekwaarde per 31-12-1985 van de complexen 012 en 013 (in guldens)

	KOMPLEX 012		KOMPLEX 013	
	Totaal	Per woning	Totaal	Per woning
Bouwk. woningen	6.092.881,41	6.565,60	884.167,32	7.368,06
Grondkosten	1.564.747,39	1.686,15	325.130,89	2.709,42
Bouwk. garages	51.456,94	55,45	-	-
Grondk. garages	8.663,51	9,34	-	-
Aanleg tuinen	34.077,99	36,72	24.015,65	200,13
C.V.-instal.	2.505.015,00	2.699,37	ca. 309.500,00	2.579,17
C.A.I.	394.500,00	425,11	ca. 51.000,00	425,00
Totaal	10.651.342,24	11.477,74	1.593.813,86	13.281,78

Bron: SVH.

Bij complex 012 worden de bouwkosten, de grondkosten, de garages, de grond van de garages, en de aanleg van de gemeenschappelijke tuinen afgelost d.m.v. een vaste annuïteitenlening met een rentepercentage van slechts 3,5. Bij complex 013 worden het grootste deel van de bouwkosten, de grondkosten, en de aanleg van de gemeenschappelijke tuinen afgelost d.m.v. annuïteitenleningen met een rentepercentage van 4,0, en een klein deel van de bouwkosten d.m.v. een lening met 3,5 procent rente.

Eind 1985 was de afschrijvingstermijn voor de bouwkosten van complex 012 nog 17 jaar, en voor de grondkosten 42 jaar. Dat betekent dat de oorspronkelijke bouwkosten in het jaar 2002 volledig afgelost zullen zijn en de grondkosten in het jaar 2028. De kosten van het complex 013 zullen 3 jaar later afgelost zijn, d.w.z. resp. in 2005 en 2031.

In 1985 waren voor complex 012 de totale lasten aan rente en aflossing f 891.357,69 (= f 960,51 per woning). Hiervan is f 558.900,77 (= f 602,26 per woning) voor de lasten van de bouw- en grondkosten, en de overige f 332.456,92 (= f 358,25 per woning) voor de lasten van centrale verwarming, gemeenschappelijke tuinen en de centrale antenne. Daarnaast zijn er nog lasten aan rente en aflossing voor de garages.

Voor complex 013 waren de totale lasten aan rente en aflossing f 121.643,12 (= f 1.013,69 per woning).

Aangezien beide complexen gefinancierd zijn d.m.v. vaste annuïteitenleningen zullen bovenstaande vaste kapitaalslasten, bij ongewijzigde oorspronkelijke kosten, tot de definitieve aflossing van de boekwaarden ongewijzigd blijven.

4.3. Huren

Voor dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de jaarverslagen van de SVH van 1962 tot en met 1983, exploitatierekeningen van 1984 en 1985 van complex 010 verbijzonderd voor de deelcomplexen, een totaal huuroverzicht per 1 juli 1986 van de complexen 012 en 013, en een komputerbestand waarin o.a. de netto huren van alle woningen van deze twee complexen verwerkt zijn.

In de jaarverslagen van 1962 tot en met 1972 wordt de exploitatierekening van complex 012 afzonderlijk weergegeven. Vanaf 1973 is de exploitatierekening van complex 012 opgeteld bij die van de complexen 013 en 014, en wordt als het samengevoegde complex 010 in de jaarverslagen opgenomen. Voor 1984 en 1985 heeft SVH de exploitatierekening van de deelcomplexen beschikbaar gesteld. Uit de exploitatierekeningen zijn de netto jaarhuren overgenomen en in tabel 4.2 weergegeven.

Voor 1984 en 1972 zijn zowel de netto jaarhuren van complex 012 als van het samengevoegde complex 010 in de tabel opgenomen. Op grond van deze cijfers kan gekonkludeerd worden dat de netto huren van complex 012 gemiddeld een paar gulden per woning per maand lager zijn dan die van het samengevoegde complex 010.

De netto huren worden onderverdeeld in de huren voor de woningen en de huren voor de individuele centrale verwarmingsinstallaties. In de tabel 4.2 zijn behalve de jaarhuren ook de maandhuren per woning en per installatie vermeld. De maandhuren van de installaties zijn onnauwkeurig doordat de totale jaarhuur van de installaties gedeeld is door het aantal installaties op 31 december. Voor dit aantal is meestal echter niet het hele jaar huur ontvangen, omdat vele installaties (vooral in de jaren vanaf 1972 tot en met 1977) tijdens het jaar zijn aangebracht.

De door de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting vastgestelde huur met ingang van de bewoningsdatum, bleek voor complex 012, nadat de definitieve stichtingskosten bekend waren, f 8,93 per woning per week te bedragen, exclusief de kosten van watergebruik. In bijlage 9 is een overzicht opgenomen waarin deze met ingang van de bewoningsdatum vastgestelde huren per woning vermeld zijn. In 'Hoogvliet, de groeiende satellietstad onder de rook van Rotterdam' (Sociologisch Bulletin, 1953) wordt de hoge huur een zware belasting voor de overwegend jonge gezinnen genoemd, 'welke nog verscherpt wordt door de overgang van inwoning of goedkopere woning elders naar dit duurdere woningtype (Ruim 56% van de gezinnen betaalt een huur, welke 16 tot 20% van het inkomen uitmaakt, terwijl bijna 29% van de bewoners zelfs 20% of meer van het inkomen aan huur besteedt)'.¹

Vanaf 1962 is er slechts in één jaar (namelijk in 1976) een verhoging van de netto huren voor de woningen geweest van gemiddeld meer dan f 10,- per maand per woning.

Tabel 4.2: Netto huren van het complex 012 (1), en/of het totale complex 010

Jaar		Totale netto jaarhuur (in guldens)	Gemiddelde huur p. mnd. p. won. en p. installatie (in guldens)	Stijgings- percentage
1985 (1)	Woningen	2.189.416,86	196,61	3,00
	C.V. (874 x)	636.048,96	60,65	3,09
1984 (1)	Woningen	2.125.626,71	190,88	onbek.
	C.V. (869 x)	613.532,03	58,83	onbek.
1984	Woningen	2.478.633,89	194,49	3,97
	C.V. (987 x)	698.693,87	58,99	4,04
1983	Woningen	2.383.925,98	187,06	5,49
	C.V. (983 x)	668.863,80	56,70	6,10
1982	Woningen	2.259.813,05	177,32	5,98
	C.V. (975 x)	626.213,16	53,44	5,99
1981	Woningen	2.132.364,14	167,32	1,93
	C.V. (955 x)	577.761,04	50,42	5,95
1980	Woningen	2.013.087,24	157,96	5,47
	C.V. (939 x)	536.267,26	47,59	5,83
1979	Woningen	1.908.669,18	149,77	5,98
	C.V. (920 x)	496.425,87	44,97	6,09
1978	Woningen	1.800.903,54	141,31	5,23
	C.V. (893 x)	454.234,66	42,39	5,68
1977	Woningen	1.711.433,44	134,29	7,25
	C.V. (861 x)	414.398,36	40,11	8,88
1976	Woningen	1.595.685,75	125,21	10,10
	C.V. (818 x)	361.627,05	36,84	12,94
1975	Woningen	1.449.290,10	113,72	4,14
	C.V. (755 x)	295.519,20	32,62	12,02
1974	Woningen	1.391.626,65	109,20	2,22
	C.V. (651 x)	227.506,60	29,12	15,28
1973	Woningen	1.361.428,05	106,83	7,63
	C.V. (482 x)	146.083,10	25,26	onbek.
1972	Woningen	1.264.971,15	99,26	7,09
	C.V.	onbek.	onbek.	onbek.
1972 (1)	Woningen	1.085.912,25	97,51	7,30
	C.V.	onbek.	onbek.	onbek.
1971 (1)	Woningen	1.012.020,90	90,88	6,81
1970 (1)	Woningen	947.540,40	85,09	4,51
1969 (1)	Woningen	906.686,40	81,42	4,51
1968 (1)	Woningen	867.527,40	77,90	8,99
1967 (1)	Woningen	795.936,00	71,47	5,03
1966 (1)	Woningen	757.850,40	68,05	10,16
1965 (1)	Woningen	687.979,86	61,78	4,57
1964 (1)	Woningen	657.942,99	59,08	5,19
1963 (1)	Woningen	625.452,01	56,16	6,56
1962 (1)	Woningen	586.945,01	52,71	onbek.

Bron: SVH.

In de tabel zijn ook de gemiddelde stijgingspercentages van de huren aangegeven. Dit zijn de stijgingspercentages van de netto jaarhuren t.o.v. de netto jaarhuren van een jaar ervoor (en dus niet de stijgingspercentages die elk jaar vanaf 1 juli doorgevoerd worden).

De hoogste stijgingspercentages van de netto huren van de woningen waren in 1966 en 1976, resp. 10,16 en 10,10 procent. De laagste waren in 1974 en 1985, resp. 2,22 en 3,00 procent. Per 1 juli 1986 zijn de huren van het complex 012 overigens helemaal niet verhoogd.

Door de onnauwkeurigheid van de berekende maandhuren van de centrale verwarmingsinstallaties zijn er geen betrouwbare konklusies af te leiden voor de stijgingspercentages van de huren van de installaties. Waarschijnlijk zijn de werkelijke stijgingspercentages van de huren van de installaties gelijk aan die van de woningen.

Hieronder zijn de bruto huren vermeld voor de complexen 012 en 013 zoals die gelden per 1 juli 1986. Bij complex 012 is de kale huur gemiddeld f 199,36 per maand per woning, de huur van de centrale verwarmingsinstallaties gemiddeld f 61,61 per maand per installatie, en de servicekosten gemiddeld f 51,62 per maand per woning. Bij complex 013 zijn deze bedragen iets hoger, resp. f 231,05, f 64,27, en f 55,23.

Tabel 4.3: Opbouw van de huren van de complexen 012 en 013

	KOMPLEX 012			KOMPLEX 013		
	Totale maandhuur (in gulden)	Aan-tal	Huur per mnd. per eenheid	Totale maandhuur (in gulden)	Aan-tal	Huur per mnd. per eenheid
kale huur	185.007,16	928	199,36	27.726,18	120	231,05
c.v.	53.847,03	874	61,61	7.005,86	109	64,27
netto huur	238.854,19	928	257,39	34.732,04	120	289,43
water	15.367,68	928	16,56	2.383,68	120	19,86
geiser	7.555,05	927	8,15	1.002,00	120	8,35
portiekverl.	3.944,00	928	4,25	510,00	120	4,25
C.A.I.	8.259,20	928	8,90	1.080,00	120	9,00
gem.tuinen	10.412,16	928	11,22	1.346,40	120	11,22
glasverzekering	2.366,40	928	2,55	306,00	120	2,55
bruto huur	286.758,68	928	309,01	41.360,12	120	344,66

Bron: SVH.

Met ingang van 1985 worden in opdracht van de SVH de portieken van de complexen 012 en 013 schoongemaakt. De kosten hiervan (ongeveer f 158.000,-- per jaar?) worden niet in rekening gebracht bij de huurders, maar komen ten laste van de exploitatierekening van het complex.

Met de huren per 1 juli 1986 zijn een aantal gemiddelden berekend betreffende de netto huur, de minimaal redelijke huur, de maximaal redelijke huur, de harmonisatiekloof, en de netto en bruto huur per punt. Deze gemiddelde waarden zijn in de tabellen 4.4 tot en met 4.10 weergegeven.

De gemiddelde netto huur per 1-7-1986 van het complex 012 (voor woningen én centrale verwarming) is f 257,39 per maand per woning. De gemiddelde netto huur van alleen de 874 woningen met centrale verwarming is gemiddeld een paar gulden per maand hoger, n.l. f 261,08 per maand per woning (zie tabel 4.4). De servicekosten bedragen per 1-7-1986 f 51,62 per maand per woning, en bestaan uit vergoedingen voor water, geiser, portiekverlichting, C.A.I., het onderhoud aan de gemeenschappelijke tuinen, en de glasverzekering. Hiermee komt de gemiddelde bruto huur van het complex 012 op f 309,01 per maand per woning.

Bij complex 013 zijn de huren gemiddeld iets hoger met een netto huur van f 289,43, servicekosten van f 55,23, en een bruto huur van f 344,66 per maand per woning (zie tabel 4.5).

Tabel 4.4: Huren van complex 012 (per 1 juli 1986)

Woningen	Aantal woningen	Punten	Netto huur p.mnd.	Netto huur p.pnt.	Bruto huur p.pnt.	Min. red. p.mnd.	Harm. kloof p.mnd.	Max. red. p.mnd.
Zonder c.v.	54	36,9	197,61	5,40	6,82	122,80	-74,81	212,14
Met c.v.	874	50,5	261,08	5,21	6,24	151,88	-109,20	262,39
Totaal	928	49,7	257,39	5,22	6,28	150,19	-107,20	259,46

Bron: SVH.

Tabel 4.5: Huren van complex 013 (per 1 juli 1986)

Woningen	Aantal woningen	Punten	Netto huur p.mnd.	Netto huur p.pnt.	Bruto huur p.pnt.	Min. red. p.mnd.	Harm. kloof p.mnd.	Max. red. p.mnd.
Zonder c.v.	11	50,4	227,38	4,52	5,62	151,59	-75,79	261,89
Met c.v.	109	64,6	295,69	4,59	5,45	194,32	-101,36	335,71
Totaal	120	63,3	289,43	4,58	5,46	190,41	-99,02	328,94

Bron: SVH.

Bij een onderverdeling naar woninggrootte, verdieping of woningtype treedt vertekening op in de verschillen in de hoogten van de huren doordat niet alle woningen centrale verwarming hebben.

Tussen de drie- en de vierkamerwoningen is bij complex 012 een verschil in de netto huur van gemiddeld bijna *f* 27,-- per maand per woning. De vijfkamerwoningen hebben een huur die gemiddeld *f* 30,-- per maand per woning hoger is dan die van vierkamerwoningen. De huren van zowel de drie- als de vierkamerwoningen zijn bij complex 013 iets hoger dan die van complex 012 (het verschil is resp. *f* 25,19 en *f* 27,71 per maand per woning)(zie tabel 4.6 en 4.7).

Bij de driekamerwoningen van complex 012, waar de huur gemiddeld *f* 249,57 per maand per woning is, blijken de woningtypen E en G gemiddeld het duurste en het typen J het goedkoopst (zie tabel 4.10). Het verschil tussen de duurste typen en het goedkoopste type is echter nog geen *f* 10,-- per maand per woning. Bij de vierkamerwoningen die gemiddeld *f* 276,38 per maand per woning kosten, zijn de typen F, H en K iets duurder dan dit gemiddelde, en de typen N en O iets goedkoper. Het verschil tussen het duurste en het goedkoopste type is hier ruim *f* 23,-- per maand per woning. Het woningtype K lijkt in verhouding met de overige typen vierkamerwoningen, op grond van het aantal woningwaarderingpunten en oppervlakten voor woonkamer en slaapkamer, relatief duur. De huren van de vijfkamerwoningen zijn gemiddeld bijna *f* 20,-- per maand per woning hoger dan die van het duurste type vierkamerwoningen.

Onderscheiden naar verdieping blijkt bij elke hogere verdieping van complex 012 de huur gemiddeld iets lager te zijn. De verschillen zijn echter klein, vooral tussen de derde en vierde verdieping.

De netto huur per woningwaarderingpunt is voor het volledige complex 012 gemiddeld maar liefst *f* 5,22. (N.B.: dit bedrag is het gemiddelde van de puntprijzen per woning). De variatie in de huur per punt is groot; de laagste puntprijs is *f* 4,39, de hoogste *f* 6,65 (10% van de woningen heeft een puntprijs van meer dan *f* 5,41).

De netto huur per punt is gemiddeld bij complex 013 veel lager dan bij complex 012. Bij de driekamerwoningen van complex 013 bijvoorbeeld is de gemiddelde puntprijs *f* 0,67 lager dan die van complex 012, bij de vierkamerwoningen *f* 0,41. Tussen de woningen van complex 013 afzonderlijk is er een relatief klein verschil in de hoogte van de netto huur per punt. De laagste puntprijs per 1-7-1986 bedraagt *f* 4,31, de hoogste *f* 4,78.

De minimaal en maximaal redelijke huur per 1-7-1986 wordt berekend door het puntenaantal te vermenigvuldigen met resp. *f* 3,01 (= *f* 2,95 + 2%) en *f* 5,40 (= *f* 5,20 + 2%). Bij minder dan 40 punten moet echter bij de berekening uitgegaan worden van 40 punten (Dit gebeurt bij het complex 012 bij enkele woningen zonder centrale verwarming).

De harmonisatiekloof wordt berekend door de netto huur af te trekken van de minimaal redelijke huur.

Ondanks het feit dat de netto huren van complex 012 per 1-7-1986 niet verhoogd zijn, hebben de wijzigingen van het puntenaantal (verlaging door o.a. geen punten toe te kennen aan de bergingen, zie ook hoofdstuk 2) veroorzaakt dat de huren zeer ruim uitkomen boven de minimaal redelijke huur

(er is een negatieve harmonisatiekloof). De huren van 403 woningen van het complex 012 blijken hoger te zijn dan de maximaal redelijke huur; van 14 woningen is de huur zelfs iets hoger (6 cent per woning per maand) dan de huurverlagingsgrens!

Met name de huren van de driekamerwoningen, de woningen op de eerste verdieping, en de woningtypen A, B, C, J en L zijn gemiddeld zelfs hoger dan de maximaal redelijke huren.

Per 1-7-1986 is de harmonisatiekloof bij complex 013 iets minder negatief dan bij complex 012. Bij het complex 013 zijn, in tegenstelling met complex 012, géén woningen met huren boven de maximaal redelijke huur, of boven de huurverlagingsgrens.

Tabel 4.6: Huren per woninggrootte van complex 012 (per 1 juli 1986)

Aantal kamers	Punten	Netto huur p.mnd.	Netto huur p.pnt.	Bruto huur p.pnt.	Min. red. p.mnd.	Harm. kloof p.mnd.	Max. red. p.mnd.
3	46,8	249,57	5,34	6,45	141,91	-107,67	245,16
4	56,7	276,38	4,90	5,82	170,73	-105,65	294,94
5	65,7	306,51	4,67	5,46	197,61	-108,90	341,38
Totaal	49,7	257,39	5,22	6,28	150,19	-107,20	259,46

Bron: SVH.

Tabel 4.7: Huren per woninggrootte van complex 013 (per 1 juli 1986)

Aantal kamers	Punten	Netto huur p.mnd.	Netto huur p.pnt.	Bruto huur p.pnt.	Min. red. p.mnd.	Harm. kloof p.mnd.	Max. red. p.mnd.
3	58,8	274,76	4,67	5,62	176,89	-97,87	305,59
4	67,8	304,09	4,49	5,31	203,93	-100,16	352,30
Totaal	63,3	289,43	4,58	5,46	190,41	-99,02	328,94

Bron: SVH.

**Tabel 4.8: Huren per verdieping van complex 012
(per 1 juli 1986)**

Verdieping	Punten	Netto huur p.mnd.	Netto huur p.pnt.	Bruto huur p.pnt.	Min. red. p.mnd.	Harm. kloof p.mnd.	Max. red. p.mnd.
1	48,5	265,26	5,53	6,62	146,63	-118,62	253,32
2	50,4	257,52	5,14	6,18	152,52	-104,99	263,50
3	49,7	253,82	5,13	6,19	150,20	-103,61	259,48
4	50,1	252,95	5,08	6,13	151,40	-101,56	261,55
Totaal	49,7	257,39	5,22	6,28	150,19	-107,20	259,46

Bron: SVH.

**Tabel 4.9: Huren per verdieping van complex 013
(per 1 juli 1986)**

Verdieping	Punten	Netto huur p.mnd.	Netto huur p.pnt.	Bruto huur p.pnt.	Min. red. p.mnd.	Harm. kloof p.mnd.	Max. red. p.mnd.
1	65,0	295,52	4,55	5,41	195,57	-99,96	337,86
2	62,7	288,99	4,61	5,51	188,79	-100,19	326,16
3	62,3	283,31	4,55	5,45	187,62	-95,69	324,13
4	62,5	290,79	4,66	5,55	188,13	-102,66	325,00
Totaal	63,3	289,43	4,58	5,46	190,41	-99,02	328,94

Bron: SVH.

Tabel 4.10: Huren van complex 012 per woningtype (per 1 juli 1986)

Woning- type	Aantal ka- mers	Punten	Netto huur p.mnd.	Netto huur p.pnt.	Bruto huur p.pnt.	Min. red. p.mnd.	Harm. kloof p.mnd.	Max. red. p.mnd.
A	3	45,9	250,04	5,47	6,60	138,96	-111,09	240,06
B	3	46,7	248,42	5,32	6,43	141,80	-106,62	244,97
C	3	46,5	248,49	5,35	6,47	141,15	-107,34	243,85
D	3	47,7	248,42	5,21	6,30	144,67	-103,75	249,93
E	3	51,7	256,08	4,96	5,96	155,70	-100,37	268,99
F	4	63,9	286,75	4,49	5,30	192,26	-94,49	332,15
G	3	52,7	254,83	4,84	5,82	158,59	-96,24	273,98
H	4	64,8	285,38	4,40	5,20	195,09	-90,29	337,03
J	3	45,1	247,62	5,51	6,66	136,45	-111,17	235,73
K	4	54,8	280,65	5,13	6,07	164,80	-115,85	284,70
L	3	46,8	249,62	5,34	6,44	140,72	-108,90	243,10
M	5	65,7	306,51	4,67	5,46	197,61	-108,90	341,38
N	4	53,3	269,83	5,07	6,04	160,70	-109,13	277,62
O	4	53,1	263,03	4,95	5,94	159,91	-103,13	276,25
Totaal		49,7	257,39	5,22	6,28	150,19	-107,20	259,46

Bron: SVH.

4.4. Huurderving

Zoals ook voor het huuroverzicht in de vorige paragraaf het geval is, zijn de huurdervingcijfers niet voor alle jaren voor de afzonderlijke deelcomplexen 012 en 013 beschikbaar. Voor 1973 tot en met 1983 is daarom gebruik gemaakt van de huurdervingpercentages van complex 010. Aangezien complex 010 voor bijna 90% uit complex 012 bestaat (928 van de 1062 woningen), mag aangenomen worden dat de huurdervingpercentages van complex 010 niet te veel zullen afwijken van die van complex 012 alleen. In figuur 4.1 (en als tabel in bijlage 10) zijn de huurdervingpercentages van 1962 tot en met 1985 weergegeven.

Zeker in de periode van 1962 tot en met 1972 zijn zowel bij complex 012 als bij complex 013 de huurdervingpercentages erg klein. In die periode zijn er ook nauwelijks verschillen waarneembaar in de huurdervingpercentages tussen de beide complexen.

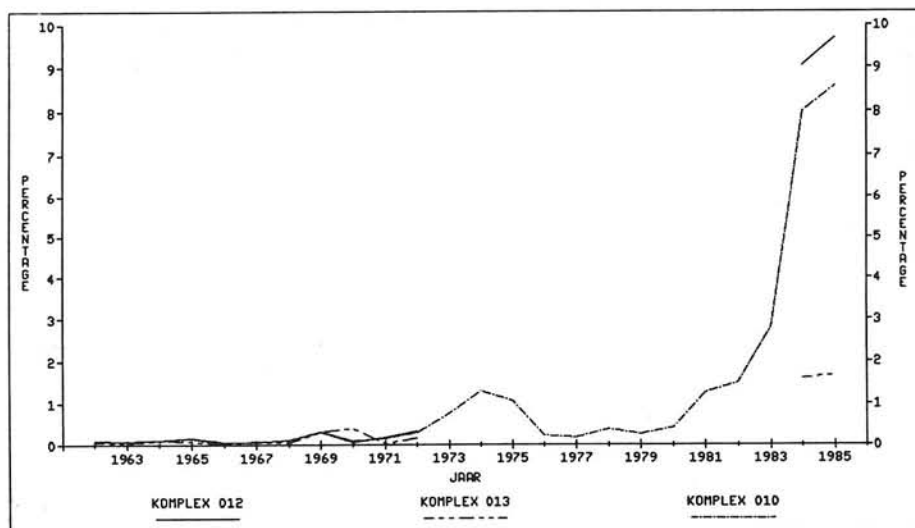
Vanaf 1970 is bij het samengevoegde complex 010 een jaarlijkse stijging tot 1,29% in 1974 te zien. Hierna daalt het percentage enkele jaren, maar neemt na 1979 weer elk jaar toe.

In 1983 is het huurdervingpercentage voor complex 010 voor het eerst hoger dan 2%. In 1984 blijkt de huurderving t.o.v. het jaar ervoor zelfs bijna verdrievoudigd!

Voor de jaren 1984 en 1985 is duidelijk te konstaten dat de erg hoge huur-

dervingspercentages van complex 010 in deze jaren voornamelijk veroorzaakt worden door de huurderfing van complex 012. In 1985 is het huurderfingspercentage van complex 012 bijna zes maal zo hoog als dat van complex 013 (waar het overigens toch ook de grens van 2% langzaam begint te naderen). De huurderfing van complex 012 bedroeg in 1985 gemiddeld bijna 23 duizend gulden per maand.

Figuur 4.1: Huurderfingspercentages van de complexen 012 en 013, en/of het totale complex 010



Bron: SVH.

4.5. Exploitatieresultaten

In de jaarverslagen van 1963 tot en met 1972 is de exploitatierekening van complex 010 onderscheiden in die voor de complexen 012, 013 en 014. Voor de jaren 1984 en 1985 is van SVH een exploitatierekening, verbijzonderd voor de afzonderlijke complexen, ontvangen (zie bijlage 11 voor de exploitatierekening van 1985). Voor de jaren 1973 tot en met 1983 waren alleen de exploitatiecijfers voor het totale complex 010 beschikbaar. Er mag aangenomen worden dat tot 1984 de exploitatieresultaten van het complex 012 per woning niet zeer veel afwijken van die van het totale complex 010.

In tabel 4.11 zijn de netto exploitatieresultaten per jaar vermeld voor de periode 1963 tot en met 1985. Bij het netto resultaat per woning zijn de exploitatieresultaten van de woningen en van de centrale verwarming opgeteld (en gedeeld door het aantal woningen).

Het totale exploitatieresultaat per woning is vanaf 1963 nooit negatief geweest (oudere jaarverslagen zijn niet doorgenomen).

Tabel 4.11: De exploitatieresultaten van de complexen 012 en 013, en/of het totale complex 010 (in guldens) (1)(2)

Jaar		KOMPLEX 010		KOMPLEX 012		KOMPLEX 013	
		Totale netto resultaat	Netto res. per woning	Totale netto resultaat	Netto res. per woning	Totale netto resultaat	Netto res. per woning
1985	Woningen + C.V.	423.649,94	398,92	306.514,62	330,30	100.149,77	834,58
1984	Woningen + C.V.	532.362,41	501,28	408.499,53	440,19	107.929,25	899,41
1983	Woningen + C.V.	621.349,66	585,08	-	-	-	-
1982	Woningen + C.V.	585.032,60	550,88	-	-	-	-
1981	Woningen + C.V.	508.726,66	479,03	-	-	-	-
1980	Woningen + C.V.	450.218,99	423,94	-	-	-	-
1979	Woningen + C.V.	395.558,13	372,47	-	-	-	-
1978	Woningen + C.V.	354.032,23	333,36	-	-	-	-
1977	Woningen + C.V.	338.233,11	318,49	-	-	-	-
1976	Woningen + C.V.	320.711,22	301,99	-	-	-	-
1975	Woningen + C.V.	169.877,62	159,96	-	-	-	-
1974	Woningen + C.V.	168.651,51	158,81	-	-	-	-
1973	Woningen + C.V.	192.044,85	180,83	-	-	-	-
1972	Woningen + C.V.	144.288,89	155,48	118.420,02	127,61	70.827,71	173,56
1971	Woningen	92.164,63	86,78	71.588,93	77,14	16.344,83	136,21
1970	Woningen	46.849,96	44,11	34.153,77	36,80	9.638,97	80,32
1969	Woningen	7.165,11	6,75	26,59	0,03	4.839,52	40,33
1968	Woningen	5.527,15	5,20	1.808,53	1,95	1.706,35	14,22
1967	Woningen	9.679,41	9,11	5.582,62	6,02	2.656,35	22,14
1966	Woningen	36.205,10	34,09	29.565,08	31,86	4.933,13	41,11
1965	Woningen	105.367,03	99,22	89.707,57	96,67	13.668,51	113,90
1964	Woningen	13.109,35	12,34	10.880,02	11,72	1.807,64	15,06
1963	Woningen	-	-	2.597,18	2,80	-	-

(1) de jaren 1972 en eerder betreffen het exploitatieresultaat exclusief dat voor C.V.

(2) voor de jaren 1973 tot en met 1983 ontbreken de gegevens van de afzonderlijke deelcomplexen 012 en 013.

Bron: SVH.

Er werd voor het complex 012 een rijksbijdrage ontvangen tot en met het jaar 1969. In bijlage 12 zijn de rijksbijdragen vanaf 1953 tot en met 1969 per jaar vermeld (de daling van deze bijdragen wordt veroorzaakt door de stijging van de huren). Voor de complexen 013 en 014 is deze bijdrage respectievelijk tot en met 1967 en 1964 ontvangen. Vanaf het eerste jaar dat het totale complex 010 bijdragevrij was (1970), blijkt er tot en met 1983 een voortdurende stijging in het exploitatieresultaat per woning te zijn; alleen het jaar 1974 vormt hierop een kleine uitzondering.

In 1984 werd deze jaarlijkse stijging in het exploitatieresultaat omgezet in een forse daling (van 14,3 procent van het resultaat van 1983). Het complex 012 heeft in 1984, ondanks een huurderving van 9 procent, een positief resultaat van f 440,19 per woning behaald. Daarmee steekt het echter ongunstig af t.o.v. de deelcomplexen 013 en 014, die het jaar 1984 afsloten met exploitatieresultaten van respectievelijk f 899,41 en f 1.138,12 per wo-

ning. In 1985 zette de daling van het exploitatieresultaat van complex 012 fors door, maar nog steeds was er een positief exploitatieresultaat. Dat jaar was het exploitatieresultaat van complex 013 per woning ruim 2,5 maal zo hoog als dat van complex 012.

Het netto exploitatieresultaat is overigens bij complex 012 nog zodanig groot dat alleen enige huurderwing niet direkt tot exploitatieverliezen hoeft te leiden. In 1984 bijvoorbeeld zou, bij gelijkblijvende overige bedragen, een totale huurderwing (van woningen én c.v.) tot 27,6 procent mogelijk geweest zijn zonder dat een negatief netto exploitatieresultaat behaald zou zijn!

De gunstige resultaten worden met name veroorzaakt doordat de bouw- en grondkosten gefinancierd zijn d.m.v. leningen met een vaste rente van 3,5 procent. Wanneer bijvoorbeeld het rentepercentage voor de oorspronkelijke bouw- en grondkosten (dus exclusief kosten voor c.v.) 9 procent geweest zou zijn, zou er voor het complex 012 jaarlijks f 591.380,45 méér betaald moeten worden voor rente en aflossing. Een dergelijk hoog rentepercentage zou tot een netto exploitatieresultaat leiden dat f 637,26 lager is dan dat het nu werkelijk met het rentepercentage van 3,5 procent is (d.w.z. dat er tot en met 1985 voortdurend een negatief resultaat behaald zou zijn).

Voor de garages behorende bij complex 012 wordt een gescheiden exploitatie gevoerd. Het exploitatieresultaat van deze garages is m.b.v. alleen de gegevens uit het jaarverslag niet te berekenen.

4.6. Onderhoudsfondsen

Er zijn zowel voor het complex 012 als voor het complex 013 twee onderhoudsfondsen; een voor de woningen en (vanaf 1974) een voor de centrale verwarmingsinstallaties.

De onderhoudsfondsen worden jaarlijks aangevuld met door het rijk vastgestelde normstortingen en met rente over het saldo per 1 januari. De onttrekkingen bestaan behalve uit klein onderhoud en groot onderhoud ook uit indirecte kosten ter dekking van de algemene en overheadkosten van de onderhoudsdienst (berekend door een voor alle complexen gelijk percentage van de normstorting). Een klein gedeelte van het onderhoud wordt doorberekend aan vertrokken huurders en wordt als zodanig als inkomsten opgenomen in het jaarlijkse resultaat op het onderhoud.

De omvang van het onderhoudsfonds per 31 december is zowel voor de woningen als de centrale verwarmingsinstallaties aangegeven in de tabellen 4.12 en 4.13.

Bij complex 012 is het onderhoudsfonds voor de centrale verwarmingsinstallaties vanaf 1974 jaarlijks in omvang gestegen. Eind 1985 was dit onderhoudsfonds f 430,22 per installatie (positief).

De omvang van het onderhoudsfonds voor de woningen heeft bij complex 012 een wat grilliger verloop, voornamelijk veroorzaakt door sterk wisse-

lende kosten aan groot onderhoud.

In 1962 zijn o.a. de kopgevels behandeld om vochtdoorslag tegen te gaan. Deze relatief kostbare ingreep (groot onderhoud) veroorzaakte een daling van de omvang van het onderhoudsfonds t.o.v. het jaar ervoor. In 1963 daalde de omvang verder door een grote schilderbeurt. Vervolgens steeg de omvang gedurende twee jaar, waarna in 1966 kosten aan groot onderhoud weer een kleine daling veroorzaakten.

In 1971 volgde de eerstvolgende daling, ditmaal vooral veroorzaakt door het schilderen van de voorgevels en van de balkonhekken. Het jaar erop werden er reparaties aan houtwerk verricht, werd het schilderwerk voltooid, en stegen bovendien de kosten aan klein onderhoud sterk in omvang t.o.v. de jaren ervoor. Nadat o.a. de huuradviescommissie in het ressort Rotterdam in 1973 gekonstateerd had dat er bij het complex 012 in het houtwerk van een groot aantal balkonhekken rotte plekken zaten, en er verzocht werd deze gebreken op te heffen, zijn in 1974 de balkonhekken van alle woningen vervangen. Door deze dure ingreep en de hoge kosten aan klein onderhoud dat jaar werd de omvang van het onderhoudsfonds per 31 december 1974 voor woningen sterk negatief. (Het vernieuwen van de balkonhekken is gefinancierd in het kader van de werkloosheidsbestrijding. In 1979 is daarvoor subsidie, met toegevoegde intrest, ontvangen van f 1.816.600,10. Dit bedrag is echter niet in het onderhoudsfonds gestort, maar in de algemene bedrijfsreserve.)

In 1978 is er f 1.038.469,49 aan schilderwerk en reparaties van houtwerk uitgegeven, waardoor de omvang van het onderhoudsfonds nog negatiever werd. Een jaar later is het onderhoudsfonds voor woningen aangevuld met een storting uit de algemene bedrijfsreserve van f 1.142.261,03. Hiermee werd het negatieve saldo van het onderhoudsfonds per 31 december 1979 gesaneerd.

Eind 1980 was de stand van het onderhoudsfonds voor de woningen van complex 012 alweer negatief; dit werd voornamelijk veroorzaakt door het vernieuwen van de dakgoten en de afvoerpijpen (kosten f 295.622,92). In 1981 verminderde de omvang van het onderhoudsfonds verder door o.a. het aanbrengen van cilindersloten, schilderwerk trappenhuizen, vernieuwen van dakgoten en afvoerpijpen, repareren resp. vernieuwen van schoorstenen (kosten f 67.099,04), vernieuwen van metselwerk onder de dakgoten (f 87.334,94), en schilderwerk van de balkonhekken (f 134.920,44).

Het klein onderhoud bereikte in 1984 een hoogtepunt; de stijging t.o.v. 1983 bedroeg maar liefst 61 procent. Mede hierdoor werd de omvang van het onderhoudsfonds voor woningen nog negatiever. Eind 1984 is het onderhoudsfonds voor woningen voor de tweede maal gesaneerd met een bedrag uit de algemene bedrijfsreserve (f 713.448,44), in 1985 voor de derde maal (f 240.869,88).

Wanneer het onderhoudsfonds voor woningen los had gestaan van de algemene bedrijfsreserve (d.w.z. wanneer het niet drie maal gesaneerd zou zijn met stortingen uit deze reserve, en wanneer de subsidie voor het vernieuwen van de balkonhekken gestort zou zijn in het onderhoudsfonds), zou de stand van het onderhoudsfonds voor woningen per 31 december 1985 f 279.979,25 negatief geweest zijn, d.w.z. f 301,70 negatief per woning.

Tabel 4.12: Onderhoudsfondsen van complex 012 per 31 december (in gulden)

Jaar	OHF woningen	Aantal c.v.	OHF c.v.	OHF totaal	OHF per woning	OHF per c.v.	Totaal OHF per woning
1985	0,00 (1)	874	376.008,10	376.008,10	0,00	430,22	405,18
1984	0,00 (2)	869	326.303,69	326.303,69	0,00	375,49	351,62
1983	-499.971,60	866	312.578,31	-187.393,29	-538,76	360,94	-201,93
1982	-498.209,27	859	261.935,05	-236.274,22	-536,86	304,93	-254,61
1981	-501.179,89	842	232.376,33	-268.803,56	-540,06	275,98	-289,66
1980	-235.475,72	828	214.891,64	-20.584,08	-253,75	259,53	-22,18
1979	0,00 (3)	811	181.493,69	181.493,69	0,00	223,79	195,58
1978	-1.196.013,51	788	137.454,10	-1.058.559,41	-1.288,81	174,43	-1.140,69
1977	-289.271,49	759	98.582,93	-190.688,56	-311,71	129,89	-205,48
1976	-419.024,30	721	80.410,21	-336.614,09	-449,38	111,53	-362,73
1975	-483.497,44	669	58.021,41	-425.476,03	-521,01	86,73	-458,49
1974	-546.545,07	575	28.511,62	-518.033,45	-588,95	49,59	-558,23
1973	880.212,62	416	onbek.	880.212,62 (4)	948,50	onbek.	948,50 (4)
1972	751.602,20	195	onbek.	751.602,20 (4)	809,92	onbek.	809,92 (4)
1971	1.025.979,83	onbek.	onbek.	1.025.979,83 (4)	1.105,58	onbek.	1.105,58 (4)
1970	1.213.639,91	-	-	1.213.639,91	1.307,80	-	1.307,80
1969	1.034.537,62	-	-	1.034.537,62	1.114,80	-	1.114,80
1968	886.700,81	-	-	886.700,81	955,50	-	955,50
1967	751.246,93	-	-	751.246,93	809,53	-	809,53
1966	587.284,45	-	-	587.284,45	632,85	-	632,85
1965	765.379,87	-	-	765.379,87	824,76	-	824,76
1964	676.187,27	-	-	676.187,27	728,65	-	728,65
1963	576.621,25	-	-	576.621,25	621,36	-	621,36
1962	635.989,07	-	-	635.989,07	685,33	-	685,33

(1) sanering onderhoudsfondsen woningen (per 31 december 1985) met f 240.869,88

(2) sanering onderhoudsfondsen woningen (per 31 december 1984) met f 713.448,44

(3) sanering onderhoudsfondsen woningen (per 31 december 1979) met f 1.142.261,03

(4) onderhoudsfonds voor c.v. onbekend.

Bron: SVH.

Tabel 4.13: Onderhoudsfondsen van complex 013 per 31 december (in gulden)

Jaar	OHF woningen	Aantal c.v.	OHF c.v.	OHF totaal	OHF per woning	OHF per c.v.	Totaal OHF per woning
1985	122.342,81	108	18.143,89	140.486,70	1.019,52	168,00	1.170,72
1984	94.229,57	107	12.945,25	107.174,82	785,25	120,98	893,12
1983	97.673,09	105	16.399,42	114.072,51	813,94	156,18	950,60
1982	87.757,19	105	16.127,08	103.884,27	731,31	153,59	865,70
1981	160.804,14	102	14.148,93	174.953,07	1.340,03	138,72	1.457,94
1980	176.201,60	101	16.456,13	192.657,73	1.468,35	162,93	1.605,48
1979	164.003,45	99	14.397,77	178.401,22	1.366,70	145,43	1.486,68
1978	249.665,62	95	10.203,10	259.868,72	2.080,55	107,40	2.165,57
1977	203.321,70	94	5.875,13	209.196,83	1.694,35	62,50	1.743,31
1976	162.400,11	89	7.524,49	169.924,60	1.353,33	84,54	1.416,04
1975	127.772,43	onbek.	6.645,97	134.418,40	1.064,77	onbek.	1.120,15
1974	109.021,44	onbek.	3.680,92	112.702,36	908,51	onbek.	939,19
1973	127.168,29	onbek.	onbek.	127.168,29 (1)	1.059,74	onbek.	1.059,74 (1)
1972	217.170,80	onbek.	onbek.	217.170,80 (1)	1.809,76	onbek.	1.809,76 (1)
1971	190.023,47	onbek.	onbek.	190.023,47 (1)	1.583,53	onbek.	1.583,53 (1)
1970	158.953,21	-	-	158.953,21	1.324,61	-	1.324,61
1969	133.586,59	-	-	133.586,59	1.113,22	-	1.113,22
1968	113.527,19	-	-	113.527,19	946,06	-	946,06
1967	142.192,83	-	-	142.192,83	1.184,94	-	1.184,94
1966	122.185,94	-	-	122.185,94	1.018,22	-	1.018,22
1965	101.861,55	-	-	101.861,55	848,85	-	848,85
1964	82.498,30	-	-	82.498,30	687,49	-	687,49
1963	67.143,47	-	-	67.143,47	559,53	-	559,53
1962	79.118,34	-	-	79.118,34	659,32	-	659,32

(1) onderhoudsfonds voor c.v. onbekend.

Bron: SVH.



Afbeelding 4.1: De oorspronkelijke balkonhekken van complex 012.
Foto: Gemeente Rotterdam Fotografie, afd. D.G.G., circa 1954.



Afbeelding 4.2: De balkonhekken die in 1974 zijn aangebracht bij complex 012, foto 1987.

Bij complex 013 zijn zowel het onderhoudsfonds voor woningen als dat voor de centrale verwarmingsinstallaties nooit negatief geweest. De stand van het onderhoudsfonds van de centrale verwarmingsinstallaties is bij complex 012 altijd veel hoger geweest dan bij complex 013. Eind 1985 bijvoorbeeld was de omvang van dit onderhoudsfonds per verwarmingsinstallatie bij complex 012 ruim 2,5 maal zo groot als dat van complex 013.

Evenals bij het complex 012 is bij complex 013 de omvang van het onderhoudsfonds voor woningen gedurende de jaren sterk wisselend. In tegenstelling met dat van complex 012 is het onderhoudsfonds bij complex 013 nooit gesaneerd met stortingen uit de algemene bedrijfsreserve.

Van 1962 tot en met 1970 was de omvang van het onderhoudsfonds voor woningen bij complex 013 ongeveer gelijk aan dat van complex 012. Daarna bleef het bij complex 013, in tegenstelling met dat van complex 012, tot en met 1978 langzaam maar zeker stijgen. In 1979 waren er hoge kosten aan groot onderhoud bij complex 013, en is het onderhoudsfonds sterk in omvang gedaald. In 1982 was er een volgende daling, veroorzaakt doordat er weer hoge kosten aan groot onderhoud waren (o.a. 1000 meter schrobranden vernieuwd met kunststofmortel, f 81.857,19). Na 1982 was de omvang van het onderhoudsfonds voor de woningen van complex 013 weer langzaam stijgend.

In tabel 4.14 wordt voor complex 012 per jaar een overzicht gegeven van de direkte kosten van het onderhoud van de woningen (excl. c.v.). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen klein onderhoud (o.a. reparaties aan gevels, vloeren, deuren, hang- en sluitwerk, waterleiding, sanitair, elektra, en mutatieonderhoud) en groot onderhoud (o.a. schilderwerk, schoorsteenreparaties, vervangen van leidingen en hemelwaterafvoeren). In tabel 4.15 is eenzelfde overzicht opgenomen voor complex 013 voor de jaren 1977 tot en met 1985.

In deze tabellen 4.14 en 4.15 zijn ook de percentages aangegeven van het klein en groot onderhoud t.o.v. de normstortingen. Het percentage van het klein onderhoud t.o.v. de normstortingen stijgt bij complex 012 vanaf 1961 tot een top van 49,4 procent in 1974 (zie ook figuur 4.2). Daarna wordt het percentage enkele jaren minder. In de jaren vanaf 1980 is het percentage echter steeds hoger dan 50 procent. In 1984 en 1985 werd er alleen al aan klein onderhoud meer uitgegeven dan er d.m.v. normstortingen in het onderhoudsfonds ontvangen werd.

Het percentage groot onderhoud t.o.v. de normstortingen vertoont gedurende de jaren enige pieken, veroorzaakt door schilderbeurten, reparaties aan houtwerk, behandeling tegen vochtdoorslag, en vervanging van de balkonhekken.

Ook bij het complex 013 zijn in de jaren vanaf 1981 de kosten aan klein onderhoud al meer dan de helft van de normstortingen. Vooral in 1984 en 1985 zijn er bij complex 013 aanmerkelijk minder kosten gemaakt aan onderhoud dan bij complex 012.

Tabel 4.14 : Klein en groot onderhoud van complex 012 aan woningen (in guldens en percentages)

Jaar	Norm- storting	Norm- storting per woning	Klein onderh.	Klein- onderh. per woning	Perc.kl. onderh. t.o.v. de norm	Groot onderh.	Groot onderh per woning	Perc.gr. onderh. t.o.v. de norm	Totaal onderh.	Totaal onderh. per woning	Perc.to. onderh. t.o.v de norm
1985	551.232,00	594,00	575.902,66	620,58	104,48	218.294,25	235,23	39,60	794.196,91	855,82	144,08
1984	536.848,00	578,50	620.186,84	668,30	115,52	111.889,20	120,57	20,84	732.076,04	788,88	136,37
1983	521.536,00	562,00	385.444,65	415,35	73,91	78.550,82	84,65	15,06	463.995,47	500,00	88,97
1982	502.048,00	541,00	297.193,17	320,25	59,20	151.646,55	163,41	30,21	448.839,72	483,66	89,40
1981	477.456,00	514,50	246.280,15	265,39	51,58	433.171,74	466,78	90,72	679.451,89	732,17	142,31
1980	451.472,00	486,50	296.866,46	319,90	65,76	363.460,38	391,66	80,51	660.326,84	711,56	146,26
1979	429.664,00	463,00	195.489,23	210,76	45,52	55.832,58	60,16	12,99	251.421,81	270,93	58,52
1978	403.912,00	435,25	172.311,44	185,68	42,66	1.097.160,76	1.182,29	271,63	1.269.472,20	1.367,97	314,29
1977	378.744,64	408,13	136.042,25	146,60	35,92	89.712,25	96,67	23,69	225.754,50	243,27	59,61
1976	344.288,00	371,00	154.638,24	166,64	44,92	98.670,89	106,33	28,66	253.309,13	272,96	73,57
1975	316.448,00	341,00	122.379,48	131,87	38,67	79.418,62	85,58	25,10	201.798,10	217,45	63,77
1974	276.776,00	298,25	136.780,95	147,39	49,42	1.632.322,84	1.758,97	589,76	1.769.103,79	1.906,36	639,18
1973	253.402,00	273,06	121.722,96	131,17	48,04	195.684,43	210,87	77,22	317.407,39	342,03	125,26
1972	235.424,32	253,69	112.133,15	120,83	47,63	463.551,35	499,52	196,90	575.684,50	620,35	244,53
1971	222.720,00	240,00	66.082,73	71,21	29,67	437.419,92	471,36	196,40	503.502,65	542,57	226,07
1970	199.520,00	215,00	64.751,70	69,78	32,46	27.866,23	30,03	13,97	92.617,93	99,80	46,42
1969	190.240,00	205,00	65.898,45	71,01	34,64	27.430,51	29,56	14,42	93.328,96	100,57	49,06
1968	176.320,00	190,00	37.463,98	40,37	21,25	51.816,10	55,84	29,39	89.280,08	96,21	50,64
1967	157.760,00	170,00	36.929,60	39,79	23,41	6.073,52	6,54	3,85	43.003,12	46,34	27,26
1966	157.760,00	170,00	31.036,79	33,44	19,67	116.044,01	125,05	73,56	147.080,80	158,49	93,23
1965	143.840,00	155,00	36.475,97	39,30	25,35	46.442,03	50,05	32,29	82.918,00	89,35	57,65
1964	132.240,00	142,50	31.017,10	33,42	23,45	24.721,73	26,64	18,69	55.738,83	60,06	42,15
1963	120.640,00	130,00	23.162,23	24,96	19,20	187.106,15	201,62	155,09	210.268,38	226,58	174,29
1962	114.453,33	123,33	22.671,51	24,43	19,81	128.603,75	138,58	112,37	151.275,26	163,01	132,17
1961	111.360,00	120,00	17.820,64	19,20	16,00	7.140,00	7,69	6,41	24.960,64	26,98	22,41

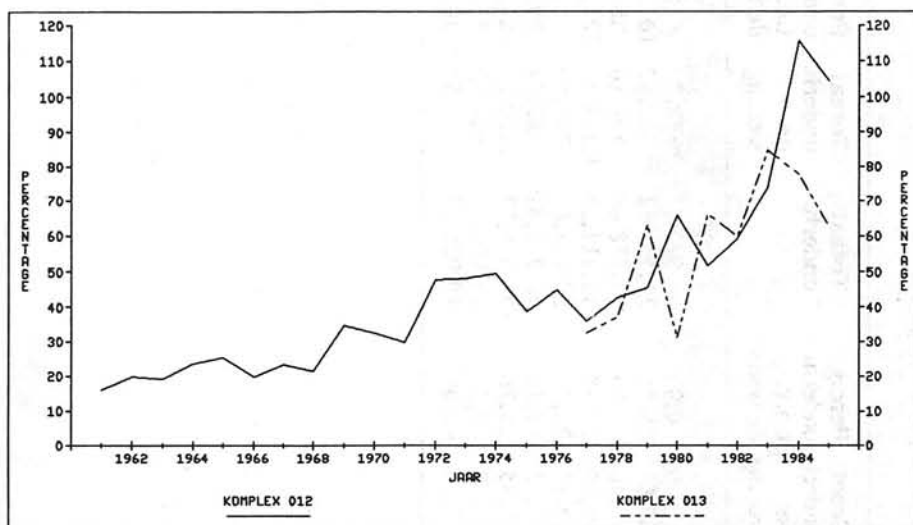
Bron: SVH.

Tabel 4.15 : Klein en groot onderhoud van complex 013 aan woningen (in guldens en percentages)

Jaar	Norm- storting	Norm- storting per woning	Klein onderh.	Klein- onderh. per woning	Perc.kl. onderh. t.o.v. de norm	Groot onderh.	Groot onderh per woning	Perc.gr. onderh. t.o.v. de norm	Totaal onderh.	Totaal onderh. per woning	Perc.to. onderh. t.o.v de norm
1985	71.280,00	594,00	44.675,29	372,29	62,68	0,00	0,00	0,00	44.675,29	372,29	62,68
1984	69.420,00	578,50	54.025,57	450,21	77,82	19.513,14	162,61	28,11	73.538,71	612,82	105,93
1983	67.440,00	562,00	57.090,45	475,75	84,65	2.688,21	22,40	3,99	59.778,66	498,16	88,64
1982	64.920,00	541,00	38.847,62	323,73	59,84	107.363,73	894,70	165,38	146.211,35	1.218,43	225,22
1981	61.740,00	514,50	40.885,77	340,71	66,22	48.525,83	404,38	78,60	89.411,60	745,10	144,82
1980	58.380,00	486,50	18.144,62	151,21	31,08	39.807,79	331,73	68,19	57.952,41	482,94	99,27
1979	55.560,00	463,00	34.983,19	291,53	62,96	124.601,58	1.038,35	224,26	159.584,77	1.329,87	287,23
1978	52.230,00	435,25	19.409,83	161,75	37,16	0,00	0,00	0,00	19.409,83	161,75	37,16
1977	48.975,60	408,13	15.909,71	132,58	32,48	0,00	0,00	0,00	15.909,71	132,58	32,48

Bron: SVH.

Figuur 4.2: Percentages van het klein onderhoud bij de complexen 012 en 013 t.o.v. de normstortingen



Bron: SVH.

Vanaf 1980 zijn de onderhoudskosten aan 'lege woningen', het zgn. mutatieonderhoud, in de jaarverslagen van de SVH apart vermeld. Het mutatieonderhoud is een onderdeel van het klein onderhoud. De kosten van het mutatieonderhoud bij complex 012 en 013 zijn resp. in de tabellen 4.16 en 4.17 opgenomen.

Tabel 4.16: Mutatieonderhoud bij complex 012

Jaar	Aantal mutaties	Kosten mutatieonderh.	Kosten per mutatie	Kosten per woning	Norm voor onderh.	Percentage mut. onderh. t.o.v. norm
1985	329	367.507,63	1.117,04	396,02	594,00	66,7 %
1984	278	407.788,13	1.466,86	439,43	578,50	76,0 %
1983	274	249.192,26	909,46	268,53	562,00	47,8 %
1982	270	183.433,34	679,38	197,67	541,00	36,5 %
1981	241	116.248,54	482,36	125,27	514,50	24,3 %
1980	220	88.476,12	402,16	95,34	486,50	19,6 %

Bron: SVH.

Tabel 4.17: Mutatieonderhoud bij complex 013

Jaar	Aantal mutaties	Kosten mutatie-onderh.	Kosten per mutatie	Kosten per woning	Norm voor onderh.	Percentage mut.onderh. t.o.v. norm
1985	22	15.936,22	724,37	132,80	594,00	22,4 %
1984	15	26.580,86	1.772,06	221,51	578,50	38,3 %
1983	25	33.880,20	1.355,21	282,34	562,00	50,2 %
1982	19	15.028,19	790,96	125,23	541,00	23,1 %
1981	19	10.114,41	532,34	84,29	514,50	16,4 %
1980	10	3.791,20	379,12	31,59	486,50	6,5 %

Bron: SVH.

De kosten van het mutatieonderhoud blijken bij complex 012 vanaf 1980 tot en met 1984 elk jaar fors toegenomen te zijn, niet alleen per mutatie maar ook, doordat het aantal mutaties per jaar steeds vermeerderde, per woning. In 1984 was het mutatieonderhoud opgelopen tot f 1.466,86 per mutatie. De sterke stijging van de onderhoudskosten per mutatie wijst erop dat de woningen gemiddeld steeds slechter worden achtergelaten door de vorige bewoners. In 1985 zijn bij complex 012 de kosten per mutatie echter vermindert t.o.v. het jaar ervoor.

Het mutatieonderhoud van het complex 012 nam in 1984 al 76 procent van de normstortingen voor onderhoud van woningen in beslag. Om in dit jaar geen verliezen op het onderhoudsfonds toe te staan, zou het 'normale' onderhoud dan gefinancierd moeten worden uit de resterende 24 procent. In wekelijkheid waren deze kosten voor het 'normale' onderhoud echter veel hoger.

Het toenemende mutatieonderhoud verklaart dan ook mede de forse toename van het klein onderhoud en de financiële teruggang in de stand van het onderhoudsfonds voor woningen van het complex 012 in de jaren vanaf 1980.

In vier van de zes jaar, waarvan de kosten aan het mutatieonderhoud bekend zijn, zijn deze kosten per mutatie bij complex 013 hoger geweest dan bij complex 012. In een jaar zijn de kosten bij complex 013 zelfs per woning hoger geweest dan die bij complex 012, ondanks een lagere mutatiegraad bij complex 013. Een mogelijke verklaring is volgens SVH dat bewoners die langere tijd in een woning wonen (en dat is het geval in complex 013) meer verbouwen of wijzigen. Bij het vertrek van deze bewoners, zou SVH dan meer onderhoudskosten hebben om de woning weer in de oorspronkelijke staat te brengen.

Opmerkelijk is de daling in de onderhoudskosten per mutatie in 1985, die zowel bij complex 012 als bij complex 013 plaatsvond. Mogelijk is dit het gevolg van een beleidswijziging van SVH t.a.v. het mutatieonderhoud.

4.7. Algemene bedrijfsreserve (ABR) en kompleksreserve

De omvang van de algemene bedrijfsreserve (ABR) kan een goede indruk geven van de financiële reserve die in de loop der jaren is opgebouwd. De ABR is bedoeld om o.a. te worden aangewend voor:

- nadelige saldi, ontstaan uit de exploitatie van roerende en onroerende goederen,
- nadelige saldi, ontstaan uit het verrichten van leveringen en diensten ten behoeve van huurders, bewoners en gebruikers van onroerende goederen.

De ABR wordt aangevuld door genormeerde stortingen, positieve exploitatiesaldi van de woningcomplexen, rente en bijzondere baten.

De verschillende toevoegingen, ontstaan door gunstige exploitatieresultaten van bepaalde complexen, kunnen gebruikt worden om uitgaven t.b.v. andere complexen te financieren. Het is niet de bedoeling dat de meevallers van een complex alleen gebruikt worden voor het complex zelf. Daarom is het niet noodzakelijk om de ABR per complex bij te houden. Het wel volgen van de ABR per complex geeft echter een goed overzicht van alle toevoegingen en uitgaven die gedurende de volledige exploitatie van een complex hebben plaatsgevonden.

De onttrekkingen uit de ABR die gedurende de volledige exploitatie van het complex 012 hebben plaatsgevonden, zijn:

1979	Sanering onderhoudsfonds woningen	f 1.142.261,03
1981	RVS- aanrechtbladen	f 102.886,39
1983	116 toegangen achteringang wijzigen	f 48.616,00
1984	116 toegangen achteringang wijzigen	f 13.876,15
	Sanering onderhoudsfonds woningen	f 713.448,44
	(Bijdrage speeltuinvereniging	f 1.900,00)
	(Bijdrage startsubsidie Cultureel	
	Cafe Oude Wal	f 2.000,00)
1985	Sanering onderhoudsfonds woningen	f 240.869,88

De onttrekkingen die bij complex 013 hebben plaatsgevonden, zijn:

1980	RVS- aanrechtbladen e.d. vernieuwen	f 15.809,30
1981	Proef balkonhekken	f 852,25
	Balkonhekken vernieuwen	f 163.103,08
1982	Balkonhekken vernieuwen	f 109.350,25
1984	Wijziging toegang achteringang	f 14.708,40

Mogelijk zijn er in 1983 en 1984 nog kleine bedragen onttrokken voor de huurder van servicekosten. Deze zijn echter niet voor deze deelcomplexen te achterhalen m.b.v. de gegevens in de jaarverslagen.

De genormeerde jaarlijkse storting uit de exploitatierekening in de ABR bedraagt zeven procent van de jaarhuur per 1 augustus 1965. Dit is voor het complex 012 jaarlijks f 48.174,75, voor het complex 013 f 7.153,96, en

voor het totale complex 010 jaarlijks f 56.278,15.

In 1979 is, in het kader van de werkloosheidsbestrijding, subsidie met toegevoegde intrest ontvangen van het Rijk voor het vernieuwen van de balkonhekken van complex 012. Dit betrof een bedrag van f 1.816.600,10 (Het vernieuwen van de balkonhekken was in 1974 gefinancierd uit het onderhoudsfonds voor woningen).

Toen het complex 012 per 1 oktober 1960 overgenomen werd van de gemeente, was de stand van de ABR f 391.110,24, d.w.z. f 421,46 per woning. Op dat moment was de stand van de ABR van complex 013 iets lager, f 44.889,95, d.w.z. f 374,08 per woning.

Tot en met 1972 werd de opbouw van de ABR nog in de jaarverslagen voor de complexen 012 en 013 vermeld. Op 31 december 1972 was de ABR van beide complexen inmiddels flink in omvang toegenomen, nl. tot f 1.771.614,85, d.w.z. f 1.909,07 per woning bij complex 012, en tot f 291.484,25, d.w.z. f 2.429,04 per woning bij complex 013 (zie tabel 4.18).

Tabel 4.18: De algemene bedrijfsreserve per 31 december van de complexen 010, 012 en 013 (in guldens)

Jaar	KOMPLEX 010		KOMPLEX 012		KOMPLEX 013	
	Totale ABR	ABR per woning	Totale ABR	ABR per woning	Totale ABR	ABR per woning
1985 (1)	13.507.036,00	12.718,00	-	-	-	-
1984 (1)	12.485.061,00	11.756,00	-	-	-	-
1983 (1)	11.926.748,00	11.230,00	-	-	-	-
1982 (1)	10.705.712,00	10.081,00	-	-	-	-
1981 (1)	9.363.784,00	8.817,00	-	-	-	-
1980 (1)	8.216.799,00	7.737,00	-	-	-	-
1979 (1)	6.984.939,00	6.577,00	-	-	-	-
1978 (1)	5.398.638,00	5.083,00	-	-	-	-
1977	4.626.103,73	4.356,03	-	-	-	-
1976	3.961.911,18	3.730,61	-	-	-	-
1975	3.335.074,84	3.140,37	-	-	-	-
1974	2.897.317,46	2.728,17	-	-	-	-
1973	2.499.168,21	2.353,27	-	-	-	-
1972	2.116.882,47	1.993,30	1.771.614,85	1.909,07	291.484,25	2.429,04
1971	1.796.901,18	1.692,00	1.505.034,21	1.621,80	247.085,40	2.059,05
1970	1.544.869,10	1.454,68	1.299.842,27	1.400,69	207.983,35	1.733,19
1969	1.361.569,42	1.282,08	1.149.918,68	1.239,14	180.067,81	1.500,57
1968	1.232.320,38	1.160,38	1.045.886,26	1.127,03	159.489,14	1.329,08
1967	1.112.999,94	1.048,02	947.012,42	1.020,49	143.162,47	1.193,02
1966	1.010.933,49	951,91	854.818,89	921,14	136.550,08	1.137,92
1965	882.940,27	831,39	746.017,53	803,90	119.815,72	998,46
1964	696.393,33	655,74	596.085,07	642,33	84.065,27	700,54
1963	602.024,39	566,88	517.911,00	558,09	81.532,59	679,44
1962	527.254,21	496,47	446.065,97	480,67	70.904,80	590,87
1961	-	-	501.643,95	540,56	-	-
30-9-'60	448.000,38	421,85	391.110,24	421,46	44.889,95	374,08

(1) zelf berekende bedragen voor het totale complex 010

Bron: SVH.

Vervolgens werd tot en met 1977 de ABR bijgehouden voor het totale complex 010. Van dit totale complex 010 was de stand van de ABR per 31 december 1977 f 4.626.103,73, d.w.z. f 4.356,03 per woning.

Met behulp van de rentepercentages, onttrekkingen, vaste stortingen in de ABR, en exploitatiesaldi, hebben wij zelf vanaf 1978 per jaar de eindstand van de ABR voor het complex 010 berekend. Door het mogelijk ontbreken van enkele gegevens moeten de resultaten van deze berekeningen met enige voorzichtigheid beoordeeld worden. Eind 1985 was de omvang, volgens deze berekeningen, inmiddels toegenomen tot ongeveer f 13.507.036,-- voor 1062 woningen, d.w.z. ongeveer f 12.718,-- per woning. Doordat wij niet de beschikking hebben over de exploitatieresultaten van de afzonderlijke deelcomplexen 012 en 013 over de jaren 1973 tot en met 1983, is het helaas niet mogelijk om zelf betrouwbare berekeningen voor de ABR van deze deelcomplexen vanaf 1973 uit te voeren.

In tabel 4.19 is de totale complexreserve van het complex 012 berekend door de onderhoudsfondsen op te tellen bij de ABR. Hierbij is voor de jaren 1973 tot en met 1985 de ABR voor het complex 012 berekend door de ABR voor het totale complex 010, zoals die in tabel 4.18 is aangegeven, te vermenigvuldigen met 928/1062. De totale complexreserve voor het complex 012, die zo berekend is, vertoont een aantal onnauwkeurigheden; er kan echter gekonkludeerd worden dat er met het exploiteren van complex 012 in de loop der jaren een bijna voortdurend stijgende, omvangrijke reserve is opgebouwd.

Aangezien de exploitatieresultaten zeer waarschijnlijk bij complex 013 gunstiger geweest zijn dan bij complex 012, en ook de onderhoudsfondsen bij complex 013 een duidelijk grotere omvang hebben dan die van het complex 012, zal de complexreserve van het complex 012 in werkelijkheid een kleiner gedeelte vormen van de totale complexreserve van complex 010 dan het 928/1062 deel dat voor de berekeningen gebruikt is. Zo is bijvoorbeeld in 1985 de toevoeging aan de complexreserve d.m.v. exploitatieresultaat, onderhoudsresultaat, en ABR-storting (exkl. de rente over de ABR en het onderhoudsfonds) bij complex 012 slechts ongeveer f 154,00 per woning geweest, en bij complex 013 daarentegen ongeveer f 1.115,00 per woning. Bij een voortzetting van deze steeds ongunstiger wordende exploitatie van het complex 012, zullen binnenkort het (nog) positieve exploitatieresultaat en de rente niet meer opwegen tegen de uitgaven aan het onderhoud.

Tabel 4.19 : Totale complexreserve van complex 012 per 31 december (in guldens)

Jaar	OHF totaal	ABR totaal	Komplexres. totaal	Komplexres. per woning
1985	376.008,10	11.802.757,00 (2)	12.178.765,00	13.124,00
1984	326.303,69	10.909.732,00 (2)	11.236.036,00	12.108,00
1983	-187.393,29	10.421.865,00 (2)	10.234.472,00	11.029,00
1982	-236.274,22	9.354.896,00 (2)	9.118.622,00	9.826,00
1981	-268.803,56	8.182.289,00 (2)	7.913.485,00	8.527,00
1980	-20.584,08	7.180.027,00 (2)	7.159.443,00	7.715,00
1979	181.493,69	6.103.600,00 (2)	6.285.094,00	6.773,00
1978	-1.058.559,41	4.717.454,00 (2)	3.658.895,00	3.943,00
1977	-190.688,56	4.042.395,00 (1)	3.851.726,00	4.151,00
1976	-336.614,09	3.462.009,00 (1)	3.125.395,00	3.368,00
1975	-425.476,03	2.914.265,00 (1)	2.488.789,00	2.682,00
1974	-518.033,45	2.531.743,00 (1)	2.013.710,00	2.170,00
1973	880.212,62	2.183.830,00 (1)	3.064.043,00	3.302,00
1972	751.602,20	1.771.614,85	2.523.217,05	2.718,98
1971	1.025.979,83	1.505.034,21	2.531.014,04	2.727,39
1970	1.213.639,91	1.299.842,27	2.513.482,18	2.708,49
1969	1.034.537,62	1.149.918,68	2.184.456,30	2.353,94
1968	886.700,81	1.045.886,26	1.932.587,07	2.082,53
1967	751.246,93	947.012,42	1.698.259,37	1.830,02
1966	587.284,45	854.818,89	1.442.103,34	1.553,99
1965	765.379,87	746.017,53	1.511.397,40	1.628,66
1964	676.187,27	596.085,07	1.272.272,33	1.370,98
1963	576.621,25	517.911,00	1.094.532,25	1.179,45
1962	635.989,07	446.065,97	1.082.055,04	1.166,01

- (1) ABR van complex 012, berekend door de ABR van complex 010 te vermenigvuldigen met 928/1062.
 (2) de zelf berekende bedragen voor de ABR van het totale complex 010, vermenigvuldigd met 928/1062.

Bron: SVH.

4.8. Overzicht financiële exploitatie

Het rentepercentage van slechts 3,5 procent voor de leningen voor grond- en bouwkosten veroorzaakt dat de jaarlijkse lasten aan rente en aflossing voor complex 012 relatief laag zijn. De exploitatieresultaten van het complex 012 zijn mede door deze lage lasten aan rente en aflossing altijd positief geweest. Zelfs ondanks de hoge percentages huurderiving van de laatste paar jaar konden omvangrijke exploitatiewinsten behaald worden. De jaarlijkse exploitatiewinsten van complex 012 hebben geleid tot een aanzienlijke bijdrage aan de totale algemene bedrijfsreserve van SVH.

Het onderhoudsfonds voor de centrale verwarmingsinstallaties van complex 012 neemt jaarlijks in omvang toe. Het onderhoudsfonds voor woningen begint echter de korporatie voor problemen te plaatsen. Wanneer de rijkssubsidie, in het kader van de werkloosheidsbestrijding, voor het vernieuwen van de balkonhekken, niet gestort zou zijn in de algemene bedrijfsreserve maar in het onderhoudsfonds (waaruit de kosten ook in werkelijkheid betaald zijn), zou ook het onderhoudsfonds een nog niet al te dramatisch beeld te zien geven (over de volledige exploitatie t/m 1985 f 301,70 per woning negatief).

De jaarlijkse exploitatiewinsten en de omvangrijke bijdrage aan de algemene bedrijfsreserve nemen niet weg dat de laatste paar jaar de jaarlijkse resultaten bij complex 012 financieel ongunstiger worden; de huurderiving van het complex 012 is toegenomen tot maar liefst bijna tien procent in 1985, en de onderhoudsresultaten worden, o.a. door het toenemende mutatieonderhoud, steeds slechter. Verwacht mag worden dat bij een verdere verslechtering van de exploitatieresultaten, de ABR niet langer aangevuld wordt, maar dat er onttrekkingen gaan plaatsvinden (in 1986 schijnt dit voor het eerste gebeurd te zijn). Ook wanneer besloten zou worden tot het wegwerken van achterstallig onderhoud of tot bouwtechnische kwaliteitsverbetering van het complex 012, zal dat voor de SVH een financiële klap betekenen.

Een relatie tussen de jaarlijkse huurverhogingen en de huurderiving lijkt niet direct aanwezig. Het is echter opmerkelijk dat bij complex 012 de toppen in de huurderiving, de jaren 1974, 1984 en 1985, samenvallen met de jaren waarin de laagste percentages huurverhogingen doorgevoerd zijn. Bovendien blijken de jaren met procentueel hoge huurverhogingen, 1966 en 1976, samen te vallen met zeer lage huurderivingspercentages.

Momenteel liggen de huren van alle woningen van complex 012 ruim boven de minimaal redelijke huren, en voor een omvangrijk deel zelfs boven de maximaal redelijke huren. Hoewel de huren gedeeltelijk uitstijgen boven de maximaal redelijke huren, is er voor SVH eigenlijk m.b.t. het complex 012 geen financiële ruimte meer om huurverlaging toe te passen.

Onderverdeeld naar woningtypen, woninggrootte en verdieping, blijken er verschillen te zijn in netto huur, harmonisatiekloof, en netto en bruto huur per woningwaarderingspunt. In het hoofdstuk 'bewonerszaken' zal ingegaan worden op de relaties tussen de verschillen in woningwaarderingspunten en huren etc. met die in mutatiegraad en leegstand.

Ook complex 013 is gefinancierd d.m.v. leningen met een gunstig rentepercentage. Mede hierdoor zijn er altijd positieve exploitatieresultaten behaald. Ondanks een kleine daling van het exploitatieresultaat in 1985 t.o.v. 1984, is het resultaat per woning nog ruim 2,5 maal zo groot als dat van complex 012. De huurderiving heeft, voorzover bekend, tot en met 1985 de grens van twee procent nog nooit overschreden.

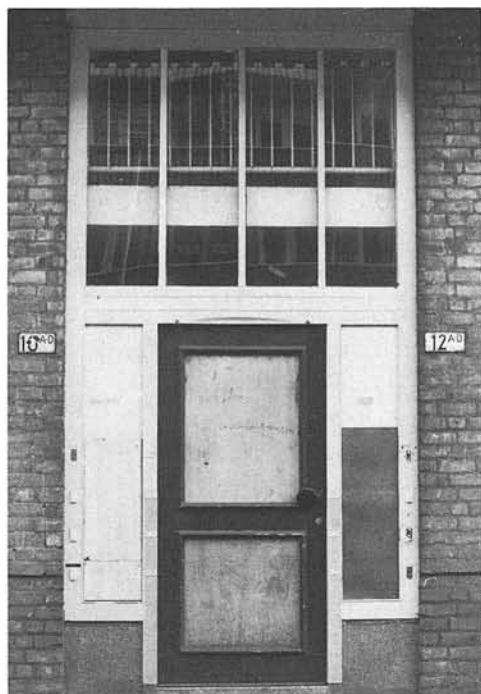
De netto huren van complex 013 zijn gemiddeld f 32,-- per woning per maand hoger dan die van complex 012. Aangezien de woningen van complex 013 echter ook meer kwaliteit, volgens het woningwaarderingsstelsel heb-

ben (er is ook een gemiddeld groter kameraantal per woning), stijgen de huren niet boven de maximaal redelijke huren uit.

Bij complex 013 geeft noch het onderhoudsfonds van de woningen noch dat van de centrale verwarming, problemen. Eind 1985 had het totale onderhoudsfonds een omvang van f 1.170,-- per woning.

Het laat zich aanzien dat er bij complex 013, wanneer er zich geen plotse linge kalamiteiten voordoen, geen grote financiële problemen te verwachten zijn.

Gekonkludeerd kan worden dat de financiële exploitatie van complex 012 op een aantal punten iets problematischer verloopt dan die van complex 013, en dat spoedige veranderingen van dit beeld niet te verwachten zijn. Toch is de complexreserve van complex 012 groot, en tot en met 1985 steeds gegroeid. Voor de toekomst dreigen echter wel forse onttrekkingen.



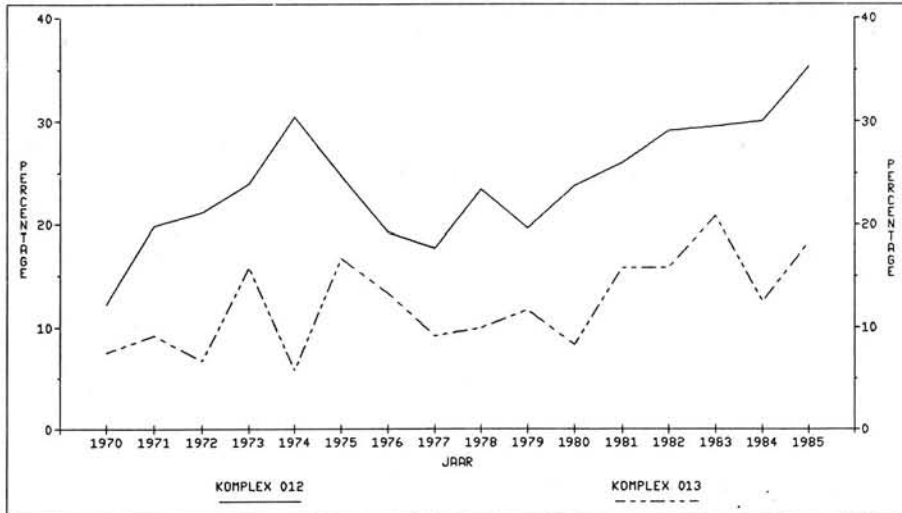
Afbeelding 4.3: Eind 1986 is de 'motorbende' verdreven uit de Abadanstraat in complex 012; hoge administratiekosten, beheer- kosten, ontruimingskosten, onderhoudskosten, en huur- derving. Foto 1987.

5.1. Mutaties

Eén van de aspecten waarin de waardering van het complex tot uiting komt, is de mutatiegraad.

Sinds 1970 zijn in de jaarverslagen van de SVH de aantallen mutaties per complex vermeld. Onder mutaties worden alle verhuizingen verstaan, dus ook woningruil en overschrijvingen.

Figuur 5.1. Percentage woningmutaties in de complexen 012 en 013 in de periode 1970 - 1985.



Bron: SVH.

Vanaf 1970 tot 1975 is bij het complex 012 een jaarlijkse stijging waarneembaar van het percentage woningmutaties. In 1974 was de mutatiegraad 30,4 procent. Waarschijnlijk werd dit voornamelijk veroorzaakt doordat vooral tijdens dit jaar in de wijk Zalmplaat in Hoogvliet veel woningen werden opgeleverd door de Bouwvereniging Patrimonium. Voor deze nieuwe woningen waren de toewijzingsregels ruimer omdat Zalmplaat toen nog onder de toewijzingsregels van de gemeente Portugaal viel. Bovendien werd in 1974 de metro van Rotterdam doorgetrokken naar Hoogvliet, met o.a. een

station in de wijk Zalmploot. Na 1974 daalde het aantal mutaties bij complex 012 enkele jaren. Mogelijk werd dit veroorzaakt door o.a. de hoge onderhoudsuitgaven in 1974, de uitbreiding in 1975 van de individuele huursubsidie, en een daling van de nieuwbouwactiviteiten. Ook het percentage huurderiving daalde in 1974. Vanaf 1980 echter volgde weer een voortdurende stijging van de mutatiegraad (en van het percentage huurderiving). In 1985 was het percentage woningmutaties opgelopen tot ruim 35 procent. Aangezien eind 1984 56 woningen leegstonden is het percentage mutaties in 1985 t.o.v. het aantal bewoonde woningen feitelijk nog groter. De mutatiegraad van 35 procent betekent dat de gemiddelde bewoningsduur is teruggelopen tot minder dan 3 jaar.

De hoge aantallen mutaties in vooral de jaren rondom 1974 en de periode 1981 tot en met 1984 blijken een financieel nadelig effect gehad te hebben op de percentages huurderiving (vergelijk tabel 5.3.) het klein onderhoud (vergelijk tabel 4.14.) en het mutatieonderhoud (vergelijk tabel 4.16.). De hoge aantallen mutaties hebben ook invloed gehad op de kosten aan administratiewerkzaamheden.

De mutatiepercentages van complex 013 zijn gedurende de volledige periode van 1970 tot en met 1985 beduidend lager dan die van complex 012. De stijgingen en dalingen van de percentages van beide complexen vertonen weinig overeenkomst. Het is opmerkelijk dat in 1974 het zeer hoge percentage mutaties bij complex 012 samenvalt met het laagste percentage mutaties bij complex 013.

Tabel 5.1: Aantal mutaties per woning in de complexen 012 en 013 vanaf de oplevering tot en met augustus 1986(1)

Aantal mutaties	Komplex 012		Komplex 013	
	Aantal woningen	%	Aantal woningen	%
1	19	2,0	9	7,5
2	27	2,9	21	17,5
3	57	6,1	16	13,3
4	117	12,6	24	20,0
5	143	15,4	19	15,8
6	186	20,1	17	14,2
7	153	16,5	8	6,7
8	110	11,9	4	3,3
9	71	7,7	2	1,7
10	28	3,0	-	-
11	8	0,9	-	-
12	5	0,5	-	-
13	3	0,3	-	-
14	1	0,1	-	-
totaal	928	100,0	120	100,0

Bron: SVH.

(1) De periode voor complex 012 is 33 jaar en voor complex 013 31 jaar.

In tabel 5.1. wordt de frekwentieverdeling van de aantallen mutaties per woning in de 2 complexen aangegeven. Vanaf september 1953 tot en met augustus 1986 zijn er in complex 012 in totaal 5614 mutaties geweest; dit is een gemiddelde mutatiegraad van ongeveer 18% per jaar. In complex 013 zijn vanaf de oplevering (1955) tot en met augustus 1986 in totaal 498 mutaties genoteerd; een jaarlijks gemiddelde van ongeveer 13%. In complex 012 wordt op 1 september 1986 2% van de woningen nog bewoond door de eerste bewoners, in complex 013 is dat in totaal 7,5%. Het aantal mutaties per woning in de periode 1953-1986 is gemiddeld 6,05 in het eerstgenoemde complex, terwijl in het referentiekomplex in de periode 1955-1986 het gemiddelde aantal mutaties 4,15 is. Het maximum aantal mutaties per woning varieert van 9 (komplex 013) tot 14 (komplex 012).

Voor complex 012 is het mogelijk om per type woning (zie hoofdstuk 2) aan te geven wat het gemiddeld aantal mutaties is.

Tabel 5.2: Aantal mutaties onderverdeeld naar woningtype in complex 012 in de periode 1953 - 1986

Type	Aantal kamers	Aantal woningen	Tot.aant. mutaties	Gem.aant. mutaties per won.
A	3	200	1203	6,02
B	3	64	404	6,31
C	3	208	1298	6,24
D	3	64	372	5,81
E	3	48	316	6,58
F	4	48	263	5,48
G	3	16	94	5,88
H	4	16	78	4,88
J	3	60	434	7,23
K	4	60	327	5,45
L	3	20	138	6,90
M	5	20	102	5,10
N	4	72	416	5,78
O	4	32	169	5,28
totaal		928	5614	6,05

Bron: SVH.

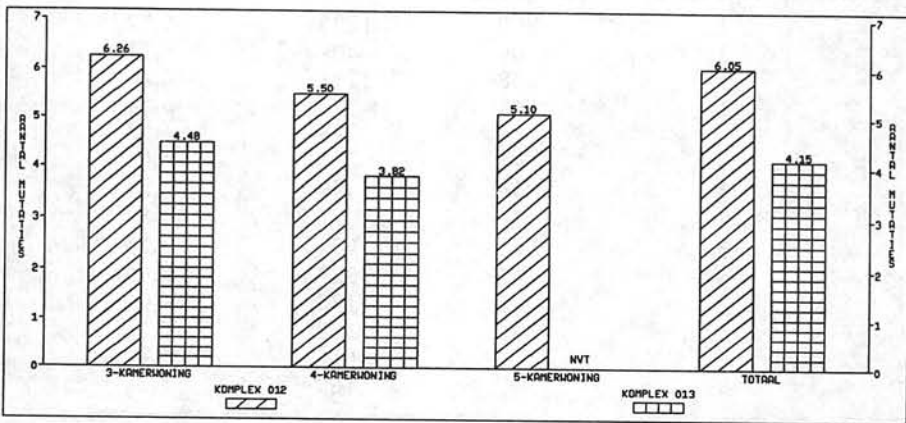
De woningtypen met het gemiddeld laagste aantal mutaties zijn M en H. Dit zijn respectievelijk de vijfkamerwoningen en de grootste vierkamerwoningen (zie bijlage 6). De gemiddeld hoogste aantallen mutaties zijn te vinden bij de typen E, J en L: allemaal driekamerwoningen. De typen J en L zijn gemiddeld de goedkoopste woningen, maar hebben de minste woning-

waarderingspunten, de meest negatieve harmonisatiekloof en de hoogste netto en bruto huur per punt. Het hoge aantal mutaties bij type E is minder goed verklaarbaar; weliswaar is het gemiddeld de duurste driekamerwoning, maar het betreft tevens de grootste driekamerwoning, en de netto en bruto huur per punt zijn gunstig t.o.v. andere woningtypen. Woningtype G, gelijk aan type E, heeft gemiddeld een minder groot aantal mutaties; mogelijk wordt dit o.a. veroorzaakt door het betere uitzicht bij woningtype G.

Bij de koppeleveloningen, uitgezonderd type B, zijn de aantallen mutaties per woning steeds gemiddeld lager dan bij de - wat betreft plattegrond ongeveer gelijke - typen tussenwoningen.

Een vergelijking tussen soorten woningen in relatie met het aantal mutaties in de complexen 012 en 013 is mogelijk m.b.v. het aantal kamers per woning. In figuur 5.2. is per complex aangegeven wat het aantal mutaties per soort woning is. De driekamerwoning scoort zowel in complex 012 als 013 de hoogste mutatiecijfers. Zowel de vier- als de driekamerwoning scoren in complex 012 hoger dan in het andere complex.

Figuur 5.2: Gemiddeld aantal woningmutaties naar kameraantal per woning in de complexen 012 en 013 in de periode 1953 - augustus 1986

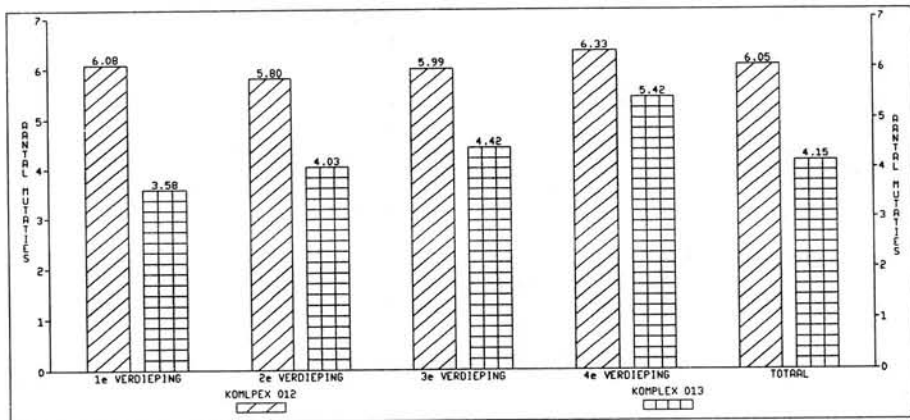


Bron: SVH.

Het gemiddeld aantal mutaties varieert ook per verdieping (figuur 5.3.). In complex 013 neemt het gemiddeld aantal mutaties toe met de hoogte van de woonlaag. Op de eerste verdieping is er een gemiddelde van 3,58, terwijl de hoogste woonlaag een gemiddelde kent van 5,42. De bewoners waarden de eerste verdieping in complex 013 het hoogst en de vierde verdieping het laagst. In complex 012 is de relatie tussen verdieping en mutatiegraad minder duidelijk. Bovendien ziet deze relatie er anders uit. Bij dit complex

blijkt uit het gemiddeld aantal mutaties per woning dat de tweede verdieping verhoudingsgewijs het meest gewaardeerd wordt, gevolgd door de derde, en dan pas door de eerste verdieping. Waarschijnlijk wordt de relatief lage waardering van de eerste verdieping veroorzaakt door het ontbreken van balkons. Het verschil tussen 012 en 013 is groter naarmate de verdieping lager is.

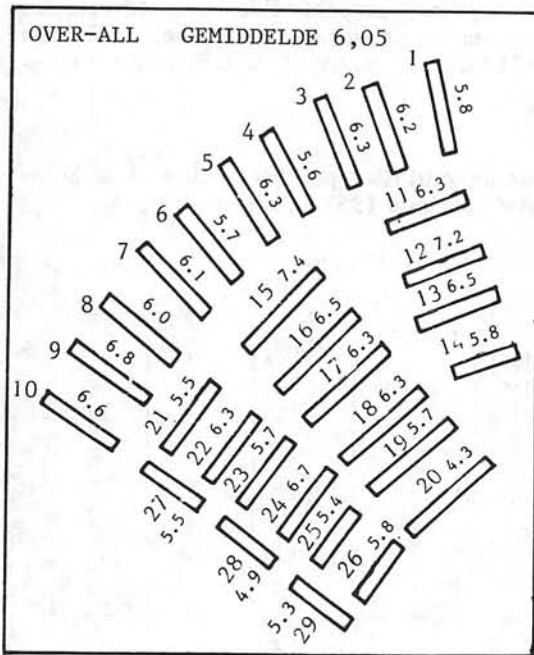
Figuur 5.3: Gemiddeld aantal woningmutaties per verdieping in de complexen 012 en 013 in de periode 1953 - 1986



Bron: SVH.

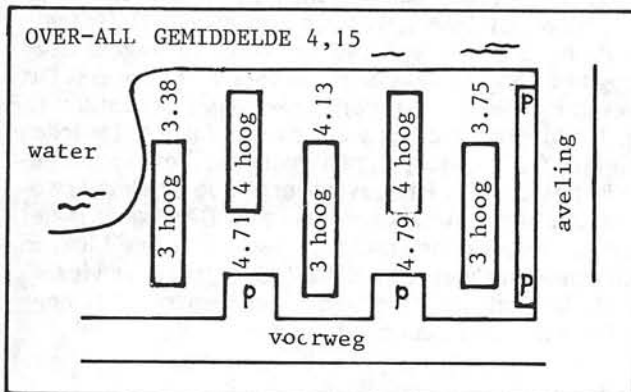
De blokken met een lagere mutatiegraad dan gemiddeld liggen vooral in de zuid- en westrand van het complex (Mosoelstraat en Haifaweg). De laagste mutatiegraad zien we bij de blokken die volledig aan de rand liggen; deze blokken worden relatief nog het hoogste gewaardeerd door de bewoners. Dit kan verklaard worden doordat de blokken uit vierkamerwoningen bestaan en door de 'gunstige' ligging. De blokken die het slechtst gewaardeerd worden en dus de hoogste woningmutaties kennen, liggen vooral in het middengebied van complex 012 en in het oosten. Hier overheersen de driekamerwoningen, die, zoals eerder bleek, laag gewaardeerd worden. Daarnaast is het middengebied een onaangenaam deel door de dicht opeengebouwde blokken en de hoge bomen. Een uitzondering vormt blok 10; het bestaat uit vierkamerwoningen en ligt aan de buitenkant maar kent toch een relatief hoge gemiddelde mutatiegraad van 6,6 (zie figuur 5.4.).

Figuur 5.4. Gemiddeld aantal woningmutaties per blok in complex 012 in de periode 1953 - 1986.



Bron: SVH.

Figuur 5.5. Gemiddeld aantal woningmutaties per blok in complex 013 in de periode 1954 - 1986.



Bron: SVH.

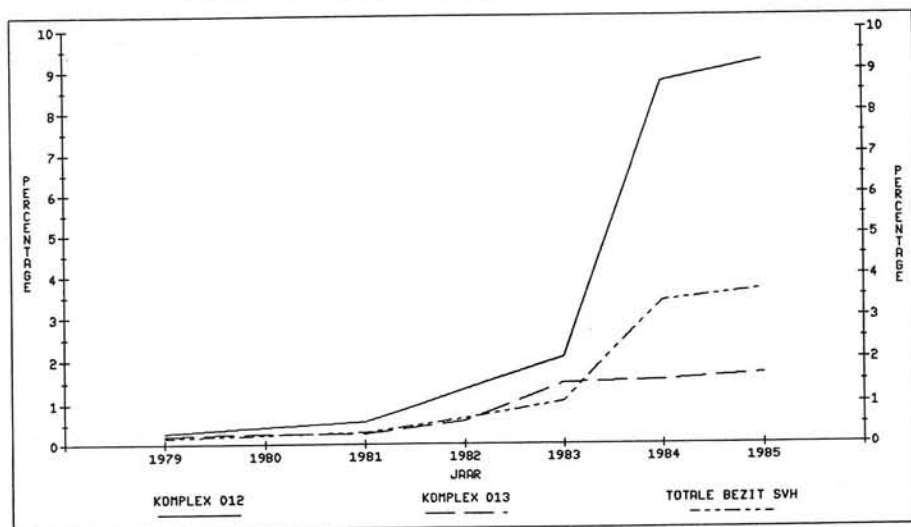
In complex 013 speelt de ligging ook een belangrijke rol (zie figuur 5.5.). De 2 blokken aan de rand kennen het gemiddeld laagste aantal woningmutaties; het blok aan het water heeft van deze twee kennelijk de hoogste waardering gekregen van de bewoners want de mutatie is hiervan het laagst. Naast de ligging speelt de hoogte van het woongebouw ook een rol. De blokken met vier woonlagen hebben een hogere mutatiegraad dan de blokken met drie verdiepingen.

Er is tussen de complexen 012 en 013, zoals opgemerkt, een groot verschil in de gemiddelde mutatiegraad. De verschillen worden onvoldoende verklaard door ligging en woningsoort per blok. In complex 013 is het aantal verdiepingen per blok ook van belang. Deze factoren zijn echter niet de enige verklaringen; verschillen per blok en per complex die ontstaan zijn door het beheer, de woningtoewijzing e.d. zijn op basis van bovenstaande gegevens niet te achterhalen. Hierop wordt in andere hoofdstukken verder ingegaan.

5.2. Leegstand

Vanaf 1979 worden de aantallen dagen leegstand van woningen (als gevolg van het niet direkt opnieuw kunnen verhuren van woningen na huuropzeggingen) per complex in de jaarverslagen bijgehouden. In tabel 5.3. en figuur 5.6. zijn deze weergegeven.

Figuur 5.6: Leegstandspercentage in de complexen 012, 013 en gehele bezit SVH tussen 1979 en 1985



Bron: SVH.

Uiteraard heeft een hoog percentage huuropzeggingen invloed op het aantal dagen leegstand van woningen. Bovendien is het beleid van de Stichting per 1 januari 1982 zodanig dat de technische dienst bij het leegkomen van een woning twee weken de gelegenheid heeft de woning op technische gebreken na te zien en deze te verhelpen. Dit betekent dat er bij elke huuropzegging vanaf de datum waarop de huur eindigt een minimale leegstand van twee weken ontstaat.

Het percentage leegstand is elk jaar stijgend; niet alleen bij complex 012 maar ook bij complex 013 en het totale bezit van de Stichting (zie figuur 5.6.). De percentages van complex 012 zijn per jaar steeds ongeveer twee maal zo groot als die van het totale bezit. Het percentage leegstand bij complex 013 wijkt de meeste jaren niet veel af van het totale bezit; in 1984 en 1985 echter was het percentage bij complex 013 aanmerkelijk lager.

Tabel 5.3: Leegstandspercentage in de complexen 012, 013, 010 en gehele bezit SVH en huurderivingspercentage in complex 010 tussen 1979 en 1985

jaar	komplex 012	komplex 013	komplex 010	huurderivingspercentage complex 010	totale bezit
1985	9,23	1,66	8,27	8,57	3,66
1984	8,73	1,52	7,81	7,99	3,37
1983	2,04	1,47	1,95	2,79	1,05
1982	1,33	0,59	1,23	1,49	0,64
1981	0,56	0,27	0,52	1,26	0,30
1980	0,44	0,27	0,42	0,42	0,24
1979	0,29	0,22	0,28	0,26	0,16

Bron: SVH.

De leegstand in complex 012 is vanaf 1983 zeer snel gestegen, terwijl in complex 013 de leegstand langzaam (maar zeker) toeneemt. De huur die de SVH door deze leegstand niet ontvangt, is niet per complex aan te geven; wel zijn er cijfers van complex 010 bekend. Complex 010 wordt gevormd door de complexen 012, 013 en 014 samen (zie paragraaf 2.2.).

In complex 010 zijn tussen 1981 en 1985 de leegstandspercentages lager dan de huurderivingspercentages. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de leegstand vooral bij de relatief duurere woningen van complex 010 optreedt. Voorbeelden hiervan zijn de woningen met centrale verwarming en de grotere woningen. Daarnaast kan een verklaring gevonden worden in het feit dat door de voortdurende stijging van de leegstand, de woningen meer dan gemiddeld in de tweede helft van het jaar leegstaan, d.w.z. na de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli. Verder wordt vanaf 1985 als maatregel tegen leegstand aan elke nieuwe huurder van een woning in complex 012 twee

weken huur niet in rekening gebracht.

Het leegstandscijfer is nader uit te splitsen in friktieleegstand en structurele leegstand. De eerste soort leegstand treedt op als gevolg van het normaal functioneren van de woningmarkt; d.w.z. een woning staat leeg als gevolg van vertrek van de oude bewoner en het niet direkt intrekken van de nieuwe bewoner. De friktieleegstand heeft betrekking op een periode van 0 tot 3 maanden. Wanneer een woning langer dan 3 maanden leegstaat, kan worden gesproken van structurele leegstand. In dat geval sluiten de vraag en aanbod structureel niet goed op elkaar aan en is er een woningaanbod waarnaar geen vraag is.

Als bijlage bij een kosten-baten analyse, gemaakt door het bureau Financieel Economische Analyse van de gemeente Rotterdam naar aanleiding van de problematiek van het complex 012, zijn twee tabellen opgenomen, die aantonen dat per 1 april 1984 de leegstand bij het complex 012 procentueel het hoogst was van alle complexen van de SVH. Ook langdurige leegstand kwam voornamelijk in het complex 012 voor.

De leegstand per 1-4-1984 bestond uit ongeveer evenveel friktieleegstand als langdurige leegstand. In dit complex stond van de leegstaande woningen ruim 10% zelfs langer dan een jaar leeg. In complex 013 was de geringe leegstand volledig toe te schrijven aan de friktieleegstand.

De leegstand per 29-5-1986 blijkt in complex 012 een iets andere verdeling van friktie- en langdurige leegstand te kennen. De totale leegstand was toen 8,4% en daarvan stond 59% korter dan 3 maanden leeg. De langdurige leegstand maakte 41% uit van de leegstand, 5,1% stond langer dan één jaar leeg.

Tabel 5.4: Leegstaande woningen per complex in Hoogvliet naar friktie- en langdurige leegstand per 1 april 1984

Nr.	Komplex	Leegstand per 010484	Totaal aantal won. in het complex (per 311282)	% friktieleegstand (0-3 mnd)	% langdurige leegstand	Totaal
12	Hoogvliet II	81	928	4,4	4,3	8,7
13	Hoogvliet III	4	120	3,3	-	3,3
21	Nieuwenplaat I	36	858	3,2	1,1	4,2
26	Westpunt I	22	578	3,3	0,5	3,8
27	Westpunt II	38	580	4,1	2,4	6,6
31	Oudeland I	24	624	3,0	0,8	3,9
32	Oudeland II	1	130	0,8	-	0,8
34	Oudeland IV	2	309	0,7	-	0,7
35	Oudeland V	2	182	1,1	-	1,1
36	Oudeland VI	6	360	1,1	0,6	1,7
37	Oudeland VII	6	192	1,6	1,6	3,1
41	D.Johannapolder	28	624	3,0	1,4	4,5
Totaal		250	5.485	3,0	1,6	4,6

Bron: Dienst Volkshuisvesting, 1985.

N.B.: 12 en 13 zijn de complexen 012 en 013.

Tabel 5.5. Leegstand per complex 1 april 1984 naar duur.

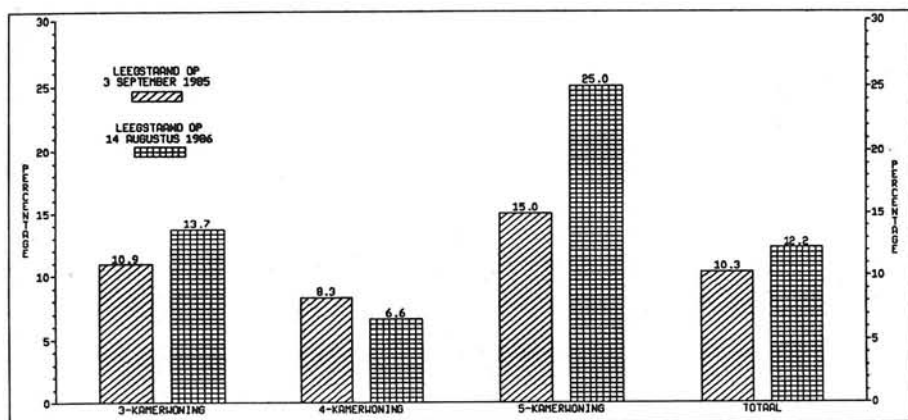
Nr.	Complex	Leegstandsduur					Tot.					
		0-3 mnd		4-6 mnd		7-9 mnd		10-12 mnd	1 jr en langer			
12	Hoogvliet II	41	50,6%	18	22,2%	11	13,6%	2	2,5%	9	11,1%	81
13	Hoogvliet III	4	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	4
21	Nieuwenplaat I	27	75,0%	7	19,4%	2	5,6%	-	-	-	-	36
26	Westpunt I	19	86,4%	2	9,1%	-	-	1	4,5%	-	-	22
27	Westpunt II	24	63,2%	7	18,4%	6	15,8%	1	2,6%	-	-	38
31	Oudeland I	19	79,2%	3	12,5%	1	4,2%	-	-	1	4,2%	24
32	Oudeland II	1	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	1
34	Oudeland IV	2	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	2
35	Oudeland V	2	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	2
36	Oudeland VI	4	66,7%	1	16,7%	1	16,7%	-	-	-	-	6
37	Oudeland VII	3	50,0%	3	50,0%	-	-	-	-	-	-	6
41	D. Joh. polder	19	67,9%	8	28,6%	1	3,6%	-	-	-	-	28
Totaal abs		165		49		22		4		10		250
% v.d. leegst. woningen		66,0		19,6		8,8		1,6		4,0		
% van bezit van korp.		2,9		0,8		0,4		0,1		0,2		

Bron: Dienst Volkshuisvesting, 1985.

De leegstandscijfers in complex 012 zijn nader te splitsen. Met deze leegstandscijfers is het mogelijk om een relatie met een aantal kenmerken per woning te leggen. De 2 peilmomenten zijn 3 september 1985 en 14 augustus 1986; op de eerste datum stonden 96 woningen leeg en op het tweede moment stonden 113 woningen in de administratie van de SVH als leegstaand genoteerd. In percentage uitgedrukt is dat 10,3 op 3-9-1985 en 12,2 op 14-8-1986.

Uit figuur 5.7. is af te leiden dat de leegstand op de twee peilmomenten relatief veel voorkomt in de vijfkamerwoningen, absoluut gezien is de leegstand in dit soort woningen in complex 012 gering. De hoge leegstandscijfers in de vijfkamerwoningen geven een iets ander beeld te zien dan op basis van figuur 5.2. verwacht kon worden. De langere periode waarover de mutaties bekeken zijn, 'verdoezelt' enigszins de lage waardering die kandidaten voor de vijfkamerwoningen momenteel hebben. In het verleden was er wel waardering en bleven de gezinnen langere tijd in zo'n vijfkamerwoning wonen. De leegstand in de drie- en vijfkamerwoningen is tussen de 2 peilmomenten aanzienlijk toegenomen, terwijl er in de vierkamerwoningen van een afname sprake is.

Figuur 5.7: Relatieve leegstand per woningsoort in complex 012 op 3-9-1985 en 14-8-1986



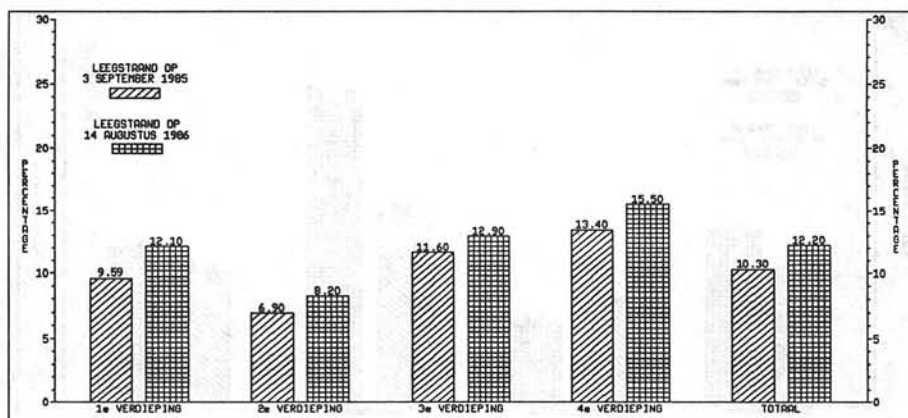
Bron: SVH.

De verdeling van leegstand per verdieping, in figuur 5.8. weergegeven, geeft aan dat op de vierde verdieping de meeste woningen leegstaan. Op elke verdieping is de leegstand hoog te noemen, maar het minste aantal lege woningen is op de tweede verdieping te vinden. Een verklaring voor het feit dat op de eerste verdieping meer leegstaande woningen te vinden zijn dan op de tweede verdieping kan zijn dat op de eerste verdieping bij de meeste woningen geen balkon is. Dat op de derde en vierde verdieping meer leegstaande woningen te vinden zijn dan op de eerste is te verwachten; om deze verdiepingen te bereiken moeten immers meer trappen gelopen worden; de woningen zijn daarom minder geliefd.

In de periode tussen de twee data is op elke verdieping de leegstand toegenomen.

De mutatiecijfers uit figuur 5.3. geven een soortgelijk beeld als de leegstandscijfers in figuur 5.8.

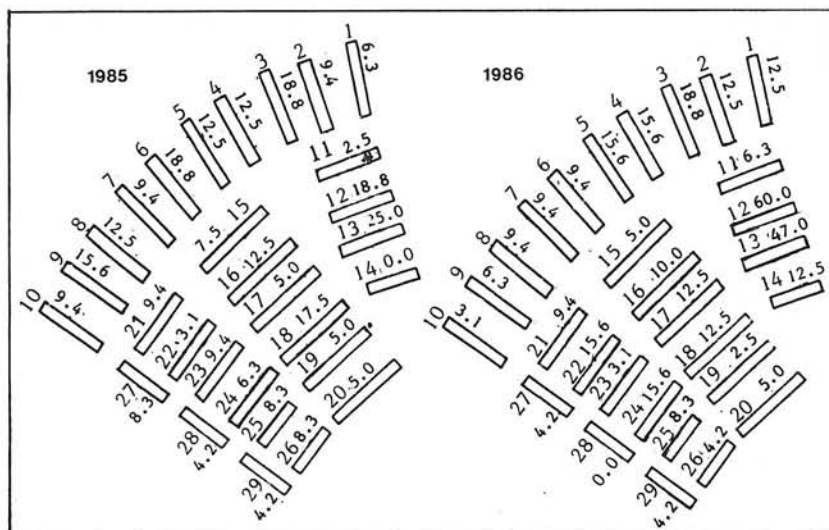
Figuur 5.8: Relatieve leegstand per verdieping in complex 012 op 3-9-1985 en 14-8-1986



Bron: SVH.

In figuur 5.9, wordt aandacht besteed aan de leegstand per blok op de twee data. Een analyse per blok is niet relevant omdat er per blok sprake is van absoluut geringe aantallen en interpretatie van de verschillen op de twee data betrekking heeft op 1 of 2 woningen. Een uitzondering kan gemaakt worden voor de blokken 12 en 13 waar de leegstand schrikbarend toegenomen is. De oorzaak hiervan is dat in blok 13 een groep jongeren (de zgn. 'motorbende') voor veel overlast zorgt. Op de daarmee samenhangende problematiek wordt in paragraaf 6.6. verder ingegaan. Op 3-9-1985 stonden aan de noordrand van het complex gemiddeld minder woningen leeg dan in het gehele complex. Het complexgemiddelde werd op die datum sterk beïnvloed door de leegstand in de oostelijk gelegen bouwblokken. Dit was op 14-8-1986 nog sterker het geval. De leegstand aan de noordrand was op de laatstgenoemde datum ongeveer gelijk aan het complexgemiddelde; er is dus sprake van een relatieve stijging van leegstand aan de noordrand. De leegstand aan de zuid- en westrand was afgenomen en veel lager dan het complexgemiddelde. Het middengebied kende een lichte stijging in de onderzochte periode, maar bleef iets lager dan het complexgemiddelde. Dit laatste wijkt af van het beeld dat in figuur 5.4. verkregen is.

Figuur 5.9: Percentages leegstand per blok in complex 012 op 3-9-1985 (gemiddeld 10,3%) en 14-8-1986 (gemiddeld 12,2%)



Bron: SVH.

De leegstand zoals hierboven beschreven, heeft betrekking op de cijfers zoals die bij de SVH geregistreerd zijn. Aangenomen wordt dat een behoorlijk aantal woningen in complex 012 onbewoond is, maar niet als zodanig in de leegstandcijfers terug te vinden is. De woningen worden waarschijnlijk gebruikt als postadres zodat het mogelijk is om o.a. in aanmerking te komen voor een uitkering van de Gemeentelijke Sociale Dienst. Exacte cijfers zijn niet te geven door de SVH noch door de GSD. De woonmaatschappelijk werker van de SVH belast met complex 012, schat dat 25% van de bewoonde woningen als postadres gebruikt wordt! Daarnaast komt het een enkele maal voor dat administratief leegstaande woningen toch bewoond worden (o.a. gekraakt). Ook in dit geval zijn geen cijfers te geven, maar deze laatste groep woningen is kleiner dan de eerste groep, volgens de SVH.

De sterk gestegen leegstand in complex 012 bestaat voor ongeveer de helft uit langdurige leegstand en voor de helft uit friktieleegstand (peildatum 1-4-1984). In complex 013 is het voornamelijk friktieleegstand. Het soort woning en de verdiepingshoogte zijn van invloed op de leegstand in complex 012; driekamerwoningen kennen veel leegstand en hetzelfde geldt voor de vierde verdieping. De zuidwest rand van complex 012 heeft een lager leegstandscijfer dan gemiddeld; het oosten echter een veel hoger. Dit laatste wordt o.a. veroorzaakt door de zgn. 'motorbende'.

WOONRUIMTEBELEID, WOONMAATSCHAPPELIJK WERK EN ONTRUIMINGEN

6.1. Woonruimtebeleid Rijnmondgebied

Voordat begonnen wordt met een beschrijving van de bewoners, meningen van bewoners en de sociale problematiek, zal aandacht besteed worden aan de wijze waarop mensen in Nieuw Engeland een woning krijgen toegewezen. In Rotterdam is de Woonruimtetwet van kracht. De dienst Woonruimtezaken (WRZ) zorgt voor de uitvoering van de regels die in de Woonruimteverordening gesteld zijn. De regels gelden in het geval dat een woningzoekende een huurhuis met een netto maandhuur tot 650 gulden of een koophuis met een koopprijs tot 130.000 gulden kosten koper (142.000 gulden vrij op naam), wil betrekken. In dat geval moet de woningzoekende over een woonvergunning beschikken. De voorwaarden die verbonden zijn aan het verkrijgen van een woonvergunning, hebben betrekking op de hoogte van het belastbaar inkomen (maximaal 48.100 gulden per jaar), grootte van de woning en de economische binding aan het Rijnmondgebied.

Afhankelijk van de noodzaak om te verhuizen krijgt men urgentiepunten. Er is een indeling gemaakt tussen de extremen 'geen probleem' en 'acuut probleem'. Het eerste uiterste levert 0 punten op en het tweede uiterste is goed voor 500 punten. Daarnaast krijgt een woningzoekende 5 punten per maand wachttijd. WRZ bemiddelt wanneer een ingeschrevene meer dan 350 punten heeft. De bemiddeling houdt in dat WRZ iemand bij een verhuurder in de wijken waarnaar de voorkeur uitgaat, voordraagt. De particuliere verhuurder heeft bij toewijzing de keuze uit drie urgenten. De korporaties zijn, binnen de zogenaamde afspraakmodellen, autonoom in hun toewijzingsbeleid. Tussen de gemeente en de korporaties zijn afspraken gemaakt over het toewijzen van percentages van het woningbezit aan bepaalde groepen woningzoekenden. Dit wordt jaarlijks gerapporteerd door de korporaties en WRZ controleert de rapportages.

Woningzoekenden schrijven zich in bij één of meer korporaties en krijgen al naar gelang het aantal punten, binnen een bepaalde tijd een woning aangeboden.

Woningzoekenden die door korporaties geen woning toegewezen krijgen, worden na bemiddeling van de zogenaamde knelpuntenkommissie, toch aan een woning geholpen. Het gaat vaak om zeer urgent woningzoekenden, die moeilijk plaatsbaar genoemd worden (o.a. zeer grote gezinnen).

6.2. Woonruimtebeleid in de deelgemeente Hoogvliet

Het woningtoewijzingsbeleid in de deelgemeente Hoogvliet kent complex-gewijs een aantal uitzonderingen (versoepelingen). Dit is geregeld in het konvenant van 1 januari 1984. In 1982 werd echter al met de versoepelde toewijzing gewerkt. In deze overeenkomst, afgesloten tussen de gemeente Rotterdam en de SVH, zijn regels vastgelegd voor de woonruimteverdeling in het gebied waar de SVH woningen beheert.

In 1984 zijn in geheel Hoogvliet op basis van het konvenant 186 dispensaties verleend op de woonruimteverordening. Dit is circa 20% van de woonvergunningen die in 1984 aan huurders van woningen van de SVH zijn afgegeven. De leegstand is in 1984 toch toegenomen; verruiming van de eisen heeft niet geleid tot een afname van langdurige leegstand. Verdere verruiming van de toewijzingsregels wordt voorgesteld (WRZ, 1985).

De SVH is uit de knelpuntenkommissie gestapt, omdat in de praktijk gebleken is dat mensen, die van andere korporaties of van partikuliere verhuurders geen woning kregen toegewezen, vaak in Hoogvliet door de SVH een woning toegewezen kregen. De knelpuntenkommissie had m.b.t. het bezit van de SVH geen functie.

Woningzoekenden moeten op het inschrijfformulier van WRZ aangeven welke wijk(en) hun voorkeur heeft. Het blijkt dat Hoogvliet niet vaak als eerste voorkeurswijk opgegeven wordt.

In 1982/'83 is door de SVH iedereen aangeschreven die Hoogvliet als voorkeurswijk aangaf. Ongeveer 1.000 woningzoekenden hadden Hoogvliet als (vooral 3e of 4e) keuze genoemd. Een klein deel had ook echt belangstelling en toen zij dat kenbaar maakten, werden ze door medewerkers van SVH bezocht. Uiteindelijk hebben slechts twee woningzoekenden van de aangeschrevenen een woning in Hoogvliet geaksepteerd.

De dienst WRZ wijst woningzoekenden op de mogelijkheid dat in Hoogvliet snel een woning te krijgen is. WRZ zegt dat het 'problematische' woningzoekenden niet op deze wijze naar Hoogvliet verwijst, maar de SVH bestrijdt dit.

In het bezit van de SVH is vooral in complex 012 en in Westpunt snel een woning te krijgen. De SVH plaatste tot voor kort zoveel mogelijk woningzoekenden om de leegstand tegen te gaan. Dit is mede mogelijk door het konvenant. In complex 012 en 013 is het voldoen aan de inkomenseis voldoende om in aanmerking te komen voor een woonvergunning d.w.z. dat een economische binding met het Rijnmondgebied geen vereiste meer is en de grootte van het huishouden om in aanmerking te komen voor een vier- en vijfkamerwoning verkleind is. (Een alleenstaande kan nu in principe in aanmerking komen voor een vier- of vijfkamerwoning). Dit laatste wil echter niet zeggen dat huishoudens met kinderen geen voorrang meer hebben; wanneer zij een woning in complex 012 of 013 willen hebben, krijgen zij voorrang t.o.v. éénpersoons of tweepersoonshuishoudens.

De complexen 012 en 013 zijn twee van de buurten waar de soepelste toewijzingsnormen van het Rijnmondgebied gelden.

Uit het bovenstaande kan gekonkludeerd worden dat de toewijzing in de complexen 012 en 013 gebeurt op basis van criteria die door de SVH gesteld worden.

6.3. Woonruimtebeleid in complexen 012 en 013 tot de zomer 1986

Het konvenant is per 1-1-1984 van kracht, maar reeds vanaf eind 1982 heeft de SVH de eisen in 012 versoepeld vanwege de toenemende leegstand. In complex 013 wordt vanaf 1984 soepeler toegewezen.

Woningzoekenden moeten zich bij de SVH inschrijven. Woonmaatschappelijk werkers die bij de SVH wijkgericht werken, bezoeken eerst de woningzoekenden thuis of verzorgen een afspraak bij de SVH om de woonwens van de woningzoekende en het mogelijke aanbod op elkaar af te stemmen. Deze gesprekken en huisbezoeken worden ook gebruikt om te bekijken wat voor vlees men in de kuip heeft.

In het algemeen geldt dat men, om in aanmerking voor een woning van de SVH te komen, geen huurachterstand bij de vorige woning mag hebben. Dit wordt gecontroleerd d.m.v. een formulier waarop de vorige verhuurder aangeeft dat er geen huurschuld is. Ook moet aangetoond worden dat er genoeg financiële middelen zijn om de huur te betalen.

Daarnaast zijn er complexgewijs uitzonderingen. In complex 013 en in andere complexen, waar nog geen grote problemen zijn, worden vooral mensen geplaatst die, volgens de woonmaatschappelijk werkers, genoeg woonervaring hebben en geen 'problematisch' woongedrag hebben. Mensen die niet aan die eisen voldoen, krijgen dikwijls een woning in complex 012 aangeboden. Naast het feit dat het grootste deel van 012 geschikt is voor alleenstaanden (veel driekamerwoningen) betekent dit dat in 012 vooral starters op de woningmarkt terecht komen.

Daarnaast komen er ook veel woningzoekenden terecht die snel een woning nodig hebben en die bij andere verhuurders slechts op een wachtlijst terecht komen. Dit kunnen mensen zijn die pas gescheiden zijn, als vluchteling in Nederland zijn en mensen die nog geen jaar in Nederland zijn en daarom nog geen punten bij WRZ krijgen (o.a. Antillianen).

Wanneer een woningzoekende door de SVH een woning in complex 012 aangeboden krijgt, bekijkt de woonmaatschappelijk werker van de SVH of er aanleiding is om de woningzoekende bepaalde woningen niet toe te wijzen.

Zo wordt een ouder persoon niet op de vierde verdieping geplaatst, een groot gezin niet boven een ouder persoon en een alleenstaande vrouw bij voorkeur aan de rand van het complex. Geprobeerd wordt de zuidwest rand van het complex te bestemmen voor "rustige" bevolkingsgroepen en het middengebied voor o.a. jongeren die, door een andere dagindeling, mogelijk problemen geven voor andere bewoners.

Wanneer een woningzoekende een woning aangeboden krijgt, volgt er samen met de woonmaatschappelijk werker een bezoek aan de desbetreffende woning. Indien de woningzoekende de woning in complex 012 om een bepaalde reden weigert, maar wel te kennen geeft toch in het complex te willen wonen, worden direct nog enkele lege woningen bezocht, waarna een keuze gedaan kan worden. Voor 1984 was een dergelijk afwijzing van een aangeboden woning aanleiding om pas na enige tijd een nieuwe schriftelijke aanbieding te doen.

Het blijkt dat het woningtoewijzingsbeleid van de SVH in complex 012 afwijkt van dat in complex 013. In het eerste complex worden woningen aan mensen toegewezen, die waarschijnlijk een afwijkend woongedrag zullen hebben en bovendien wordt er in dit complex zelf nog onderscheid gemaakt.

Daarnaast zijn bepaalde groepen woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, min of meer genoodzaakt een woning in 012 te nemen omdat elders de wachttijden meestal veel langer zijn. De SVH kan snel een woning aanbieden omdat in 012 veel leegstand is.

Tot de zomer van 1986 werd in kompleks 012 nauwelijks geselecteerd. Iedereen die een woning wilde hebben en kon aantonen geen huurachterstand te hebben en voldoende inkomsten te hebben (o.a. voor uitkeringsgerechtigden een bewijs van de GSD) kreeg in principe een woning toegewezen. Dit betekende dat groepen woningzoekenden die bij andere verhuurders niet aan bod kwamen of op korte termijn een woning nodig hadden in kompleks 012 een woning konden vinden. Het gevolg is dat de bevolkingssamenstelling eenzijdig is. Er is een konsentrasie van jongeren, alleenstaanden en etnische minderheden. I.v.m. de relatief lage huren zijn er nogal wat mensen die uitkeringsgerechtigd zijn in Nieuw Engeland te vinden. In hoofdstuk 8 wordt hierop nader ingegaan.

Ondanks het nagenoeg ontbreken van een selectie is de leegstand in kompleks 012 toegenomen in de afgelopen jaren. De kosten voor de SVH zijn daardoor gegroeid maar pas begin 1986 begon de SVH zich af te vragen wat de functie van kompleks 012 zou moeten zijn. In dit verband wordt gesproken over de 'vuilnisbak' functie van kompleks 012 voor het huisvestingsbeleid in heel Rotterdam en/of Hoogvliet en over de functie van een 'gecontroleerde achterbuurt'.

6.4. Woonruimtebeleid in komplexen 012 en 013 vanaf de zomer 1986

Vanaf de zomer 1986 is het toewijzingsbeleid van de SVH in kompleks 012 gewijzigd. Werd tot de zomer 1986 het gemeentelijk toewijzingsbeleid niet volledig nageleefd, na de zomer zijn alle woningzoekenden verplicht een bewijs van inschrijving van WRZ te hebben. Tot voor kort schreven de meesten zich pas in nadat de woning geaksepteerd werd. Alle administratieve handelingen die van gemeentewege vereist zijn, moeten nu worden verricht en dit kost tijd. Hiermee hoopt de SVH dat niet iedereen die snel een woning nodig heeft, zich uitsluitend tot de SVH wendt. Ook wordt aan mensen die nog geen punten hebben, geen woning meer aangeboden.

Daarnaast wordt er meer geselecteerd. Er wordt, net zoals in andere komplexen gebruikelijk is, bekeken of een woningzoekende in aanmerking komt voor een woning. Mensen waarvan vermoed wordt dat ze overlast kunnen bezorgen, krijgen geen aanbiedingen meer. Tot aan de zomer 1986 werden potentiële 'probleemgevallen' woningen toegewezen, die in een portiek liggen waar reeds problemen waren.

Momenteel wordt geprobeerd de probleemveroorzakers uit de woning te krijgen en wordt gewacht met het toewijzen in leegstaande woningen in het desbetreffende portiek.

Dit beleid heeft tot gevolg dat de leegstand in kompleks 012 toegenomen is. Op 14-8-1986 stonden 113 woningen leeg, op 29-9-1986 waren dat er circa 130 en op 30-10-1986 circa 140 woningen.

De leegstandpercentages op die data waren respectievelijk 12,2%, 14,0% en 15,1%.

Opgemerkt moet worden dat wanneer er geen selectie plaats zou vinden, de leegstand (althans op korte termijn) tot een minimum teruggebracht zou kunnen worden.

De selectie is erop gericht een beter sociaal leefklimaat te bewerkstelligen, waarna het complex mogelijk weer voor woningzoekenden aantrekkelijker wordt en de leegstand weer zal afnemen.

6.5. Kosten woonmaatschappelijk werk

De kosten van het woonmaatschappelijk werk in complex 012 zijn veel hoger dan in complex 013 en andere complexen. De woonmaatschappelijk werker heeft tot taak de huisbezoeken af te leggen, de woningzoekenden de formulieren te laten invullen, de woning(en) te laten zien en klachten vanuit de wijk te behandelen.

Eigenlijk behoort het verwerken van de verhuizingen uit het complex en het opstellen van de huurcontracten ook tot z'n taak, maar door tijdgebrek is dit overgenomen door een (extra) medewerker.

Door de vele inschrijvingen voor een woning in Hoogvliet zijn alle woonmaatschappelijk werkers van de SVH overbezet, maar de woonmaatschappelijk werker die in 012 werkzaam is, heeft door de vele mutaties een nog zwaardere taak. Bijvoorbeeld het bemiddelen bij burenruzies en het voeren van gesprekken schieten erbij in. Ondanks dit vindt de woonmaatschappelijk werker van 012 dat z'n werk steeds meer op dat van een opbouwwerker begint te lijken. Dit laatste is in principe niet de taak van een medewerker van een korporatie.

Daarnaast komt er extra werkdruk door de vele overlegorganen, die in het leven geroepen zijn om de problemen in 012 te bestrijden. Te noemen zijn de Sociale Beleidsgroep van de deelgemeente Hoogvliet, de projektorganisatie Hoogvliet van de gemeente Rotterdam en de bewonersavonden georganiseerd door het SWO (het opbouwwerk).

Om de sociale problemen in de wijk beter te behandelen, is er gevraagd om een extra medewerker die bemiddelt bij burenruzies, mensen uit landen met een andere wooncultuur begeleidt en bij wie bewoners terecht kunnen, die klachten e.d. hebben. Dit voorstel stuit op financiële bezwaren. De administratie- en beheernorm (f 205,- per woning in 1985) is niet voldoende voor geheel Hoogvliet (als gevolg van vele inschrijvingen en administratieve verwerking) en dus zeker niet voor complex 012.

6.6. Het aanbieden van woningen

Vanaf 1979 zijn de aantallen aanbiedingen van woningen aan woningzoekenden per complex bijgehouden en in de jaarverslagen vermeld.

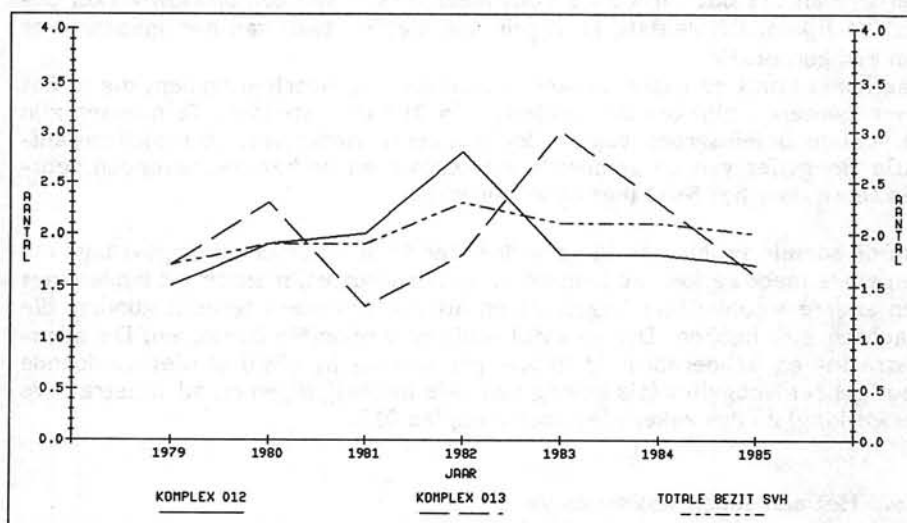
In de periode 1979 tot en met 1984 blijkt complex 012 wat betreft het gemiddeld aantal aanbiedingen per verhuurde woning, niet echt in ongunstige zin op te vallen t.o.v. complex 013 en het totale bezit van de Stichting. In de jaren 1979, 1980, 1983 en 1984 was het gemiddeld aantal aanbiedingen bij complex 012 zelfs gelijk of lager dan bij complex 013 en het totale bezit

van de Stichting, zoals uit figuur 6.1. blijkt.

In complex 012 stijgt het aantal aanbiedingen per geaksepteerde woning tot 1982, waarna een geleidelijke daling optreedt. Dit is een gevolg van de wijziging in het toewijzingsbeleid in dat jaar. In 1982 werden voor het eerst de normen uit de Rotterdamse woonruimteverordening losgelaten voor woningen uit de complexen 012 en 013. In complex 012 is het resultaat merkbaar; het gemiddeld aantal aanbiedingen daalt. In complex 013 zet de daling pas vanaf 1983 in. Daarnaast wordt vanaf 1982 in complex 012 na een afwijzing van een woning tijdens het bezoek, direkt een andere woning bekeken. Een dergelijke keuzemogelijkheid van meer woningen wordt als 1 aanbieding gerekend. Dit gebeurt niet in complex 013. Bovendien is men gedurende de jaren meer gaan letten op de voorkeuren van woningzoekenden voor bepaalde wijken. Woningzoekenden die te kennen geven niet in Nieuw Engeland te willen wonen, krijgen in principe geen aanbiedingen meer voor woningen in deze buurt. Het gemiddeld aantal aanbiedingen per verhuurde woning blijkt geen enkele relatie te hebben met mutatie- of leegstandscijfers.

Als indikator voor bewonerswaardering blijkt het aantal aanbiedingen per woning niet betrouwbaar te zijn, wanneer de wijze van aanbieden gedurende de jaren wijzigt en bovendien per complex anders is.

Figuur 6.1: Het gemiddeld aantal aanbiedingen per verhuurde woning in de complexen 012, 013 en gehele SVH-bezit (1979-1985)



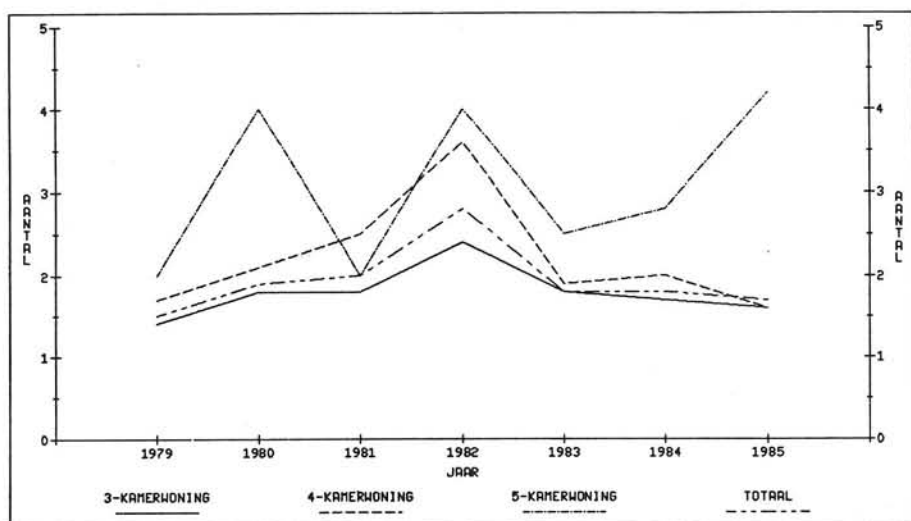
Bron: SVH.

In figuur 6.2. wordt het aantal aanbiedingen in complex 012 onderscheiden naar het soort woning. De driekamerwoningen zijn relatief het eenvoudigst te verhuren geweest tussen 1979 en 1985. De laatste jaren ontloopt het gemiddeld aantal aanbiedingen van drie- en vierkamerwoningen elkaar niet

veel en in 1985 zijn er gemiddeld evenveel aanbiedingen nodig. Een mogelijke oorzaak van het lagere gemiddelde bij driekamerwoningen kan zijn, dat er in het gehele bezit van de SVH meer drie- dan vierkamerwoningen zijn, zodat kandidaten meer keus hebben. Daarnaast blijkt uit de enquête (zie paragraaf 7.1.) dat woningzoekenden die een driekamerwoning in complex 012 betrokken hebben, vaker starters zijn dan de kandidaten die in een vierkamerwoning zijn gaan wonen. De starters geven bovendien aan dat het snel krijgen van een woning in complex 012 een belangrijke reden is. De starters hebben dikwijls snel een woning nodig gehad en zullen een aanbieding minder snel weigeren.

De vijfkamerwoningen zijn in de periode 1979-1985 in het algemeen moeilijk te verhuren geweest. Deze woningen worden vooral aan gezinnen aangeboden, maar deze groep heeft geen al te hoge waardering voor het wonen in complex 012. Er zijn alternatieven in Hoogvliet (zeker m.b.v. IHS) en gezinnen zullen vaak urgenter zijn, zodat WRZ bemiddelt. In complex 012 is een beperkt aantal vijfkamerwoningen, zodat er vaak een beperkte keuze is.

Figuur 6.2: Het gemiddeld aantal aanbiedingen per verhuurde woning in complex 012 onderverdeeld naar het aantal kamers per woning



Bron: SVH.

In de periode 1981 - maart 1986 zijn in complex 012 in totaal 1413 woningen verhuurd en daarvoor zijn 2728 aanbiedingen nodig geweest; een gemiddelde van 1,93 per woning. In complex 013 zijn 108 woningen verhuurd in deze periode en daarvoor zijn 215 aanbiedingen gedaan; een gemiddelde van 1,99 per woning.

Uit het bovenstaande blijkt dat de SVH een woning gemiddeld meer dan één maal moet aanbieden om deze verhuurd te krijgen. De redenen dat woningzoekenden aanbiedingen weigeren is vanaf 1981 tot en met maart 1986 nagegaan. In tabel 6.1. zijn de weigeringsmotieven van woningzoekenden, die een woning in complex 012 of 013 aangeboden kregen, weergegeven.

Tabel 6.1: Weigeringsgronden van woningzoekenden in de complexen 012 en 013 in de periode 1981 - maart 1986 (in percentages)

weigeringsgrond	complex 012	complex 013
niet gereageerd	17,1	17,0
wil wachten	5,3	5,0
wil koopwoning	0,7	1,0
elders geslaagd	17,7	15,0
overig persoonlijk	3,4	8,0
	44,2	46,0
niet Hoogvliet	2,2	1,0
andere wijk	9,4	2,0
andere buurt	7,1	7,0
omg. onaantrekkelijk	1,3	1,0
te dicht bij Shell	0,5	2,0
te veel buitenlanders	1,0	0,0
	21,5	13,0
andere straat/woning	4,4	5,0
andere verdieping	3,1	3,0
woning te klein	3,4	5,0
woonk. te klein	0,8	3,0
slaapk. te klein	0,1	-
woning uitgewoond	4,7	2,0
woning slecht	2,1	6,0
wil balkon	0,6	-
wil meer kamers	0,9	-
overig m.b.t. woning	5,5	8,0
	4,3	8,0
	6,8	8,0
woning te duur	1,1	4,0
onbekend	7,6	5,0

Bron: SVH.

In beide complexen wordt bijna de helft van de weigeringsgronden gevormd door persoonlijke redenen, zoals nog willen wachten, voorkeur voor een koopwoning, elders geslaagd en helemaal niet reageren op de aanschrijving. In complex 012 is ruim éénvijfde van de weigeringen te groeperen onder de noemer 'buurt of omgeving bevallen niet'. In complex 013 is deze groep re-

latief kleiner.

Een ander verschil tussen de 2 complexen is dat in 013 relatief vaker de woning, woonkamer of slaapkamer te klein bevonden wordt door de woningzoekende. Dit is te verklaren doordat in complex 013 minder alleenstaanden een woning aangeboden krijgen dan in complex 012.

De woningzoekenden die in complex 013 een woning aangeboden krijgen, hebben iets vaker financiële bezwaren (woning zou te duur zijn).

Een deel van de weigeringen wordt veroorzaakt doordat de woningen er vies of uitgeleefd uitzien. Dergelijke weigeringen betreffen overigens vaak woningen die meermalen aangeboden moeten worden, voordat woningzoekenden de woningen aksepteren.

Een onderscheid naar weigeringsgronden per jaar in complex 012 geeft te zien dat tot en met de eerste helft van 1982 de belangrijkste weigeringsgrond betreffende de woning de grootte ervan is. Door de gewijzigde toewijzingsnormen (een alleenstaande kan in aanmerking komen voor een vier- of vijfkamerwoning), is het aantal afwijzingen op basis van de woninggrootte sterk afgenomen.

6.7. Ontruimingen

Een bijkomende kostenpost waarvoor het administratie- en beheerfonds aangesproken wordt, zijn de kosten voor de ontruimingen. Ontruimingen, die een gevolg zijn van huurachterstand, komen relatief vaak voor in complex 012 (zie tabel 8.3.). Ontruimingen van een gekraakte woning (één maal) en wegens overlast (twee maal) komen minder vaak voor, maar zijn, door de langdurige juridische procedure, duurder. Een ontruiming na huurachterstand kost de korporatie ongeveer 6.000 tot 7.000 gulden.

Een ontruiming als gevolg van huurachterstand is de laatste fase van een proces dat een half jaar tot een jaar duurt. Na het niet ontvangen van de huur krijgt de huurder een herinnering. Blijft de betaling dan ook achterwege, dan probeert de woonmaatschappelijk werker een afspraak te maken of legt een huisbezoek af. Meestal wordt er een regeling getroffen, maar gebeurt dat niet of komt de huurder z'n afspraken niet na, dan volgt een brief, waarin de inschakeling van een deurwaarder aangekondigd wordt. Wanneer de deurwaarder daadwerkelijk ingeschakeld wordt (men probeert eerst nog tot een regeling te komen) zal hij een uitzettingseis bij de kantonrechter indienen. De kantonrechter kan de huurder nog een regeling aanbieden, maar anders zal hij bevel geven tot uitzetting. De ontruiming vindt plaats in aanwezigheid van de deurwaarder, de politie, een direktielid van de SVH en de woonmaatschappelijk werker.

Een gekraakte woning levert de SVH veel extra werk op. Aangetoond moet worden, dat iemand zonder huurkontraat een woning betrokken heeft. Daarnaast moest tot 1-1-1986 de naam van de kraker bekend zijn. Wanneer dit alles geregeld is, kan de kantonrechter een bevel tot ontruiming geven. De kosten bedragen ook in zo'n geval 6.000-7.000 gulden.

In complex 012 is het eenmaal voorgekomen dat een kraker z'n gekraakte

woning moest verlaten. Hij kraakte echter direkt daarna wederom een leegstaande woning en de gehele procedure moest opnieuw doorlopen worden. De rechter heeft vervolgens de kraker een portiekverbod opgelegd. Dit portiekverbod betekent dat de kraker niet meer in een portiek of woning in complex 012 aangetroffen mag worden. De sanktie hierop is 14 dagen hechtenis.

Bewoners die de buurt veel overlast bezorgen, geven de SVH veel extra werk. De huisbezoeken, gesprekken en bemiddelingspogingen van de medewerkers van de SVH vormen de eerste fase in een dergelijk geval.

Wanneer een bewoner vernielingen aanricht aan SVH-bezit en dit aangetoond kan worden, kan een rechter besluiten het huurkontraakt te ontbinden. Het probleem hierbij is het aantonen van het vernielzuchtig gedrag.

Het huurkontraakt van een bewoner die z'n burens op grote schaal overlast bezorgt en z'n gedrag niet wil veranderen, kan ook ontbonden worden. De SVH moet de burens bereid vinden om hun handtekening onder de aanklacht te zetten. De burens zijn zelden bereid hieraan mee te werken.

In 1983, 1984 en 1985 is resp. 79, 139 en 319 maal de deurwaarder ingeschakeld i.v.m. huurachterstand in het gehele SVH-bezit. In totaal zijn resp. 38, 30 en 87 ontruimingën gepland in die jaren. De hiermee gepaard gaande deurwaarderkosten bedroegen ongeveer f 1.200,- per ontruiming. In 1983 zijn er 14 daadwerkelijk doorgedaan, in 1984 waren dat er 16 en in 1985 37. In de periode 1-1-1985 to 1-6-1986 zijn in complex 012 in totaal 37 huishoudens om verschillende redenen ontruimd (zie ook tabel 8.3)

Ontruimingën als gevolg van huurachterstand komen relatief vaak voor in complex 012, maar ontruimingën op basis van andere gronden hebben nog nauwelijks plaatsgevonden. Wel zijn voorbereidingën daarvoor getroffen en is vaak juridische bijstand ingeschakeld. Dit kost de korporatie tijd en geld. Een uitsplitsing van uitgaven is per complex en per soort niet te geven.

7.1. Inleiding

De sociale problemen in complex 012 zijn in dit hoofdstuk en hoofdstuk 8 onderwerp van studie. Een vergelijking wordt gemaakt met de situatie in complex 013. Gegevens van de complexen 012 en 013 zijn d.m.v. dossieronderzoek bij de verhuurder (Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet, SVH) verkregen. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd (mei - oktober 1986) met een aantal organisaties en instellingen, die betrokken zijn bij het wonen in Nieuw Engeland. Te noemen zijn de wijkagent, het opbouwwerk (Stichting Wijkopbouw Orgaan Hoogvliet, SWO) het club- en buurthuiswerk (clubhuis 'De Zevensprong'), het onderwijs (hoofd van een school voor moeilijk lerende kinderen), de deelgemeente Hoogvliet, diensten Volkshuisvesting, Woonruimte-zaken en Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam, de Gemeentelijke Sociale Dienst (GSD) en de afdeling Bewonerszaken van de verhuurder.

Een andere informatiebron is de enquête die op alle bewoonde adressen van de complexen 012 en 013 afgegeven en opgehaald is door leden van de Bewonersraad (juni-augustus 1986). In bijlage 13 worden de respons en representativiteit van deze enquête nader beschreven. De enquête geeft een inzicht in het oordeel van bewoners over o.a. hun woonomgeving, woning, medebewoners, beleid van de diverse organisaties en geeft aan of de problematiek zoals die reeds aangegeven wordt door allerlei instellingen en organisaties, ook als zodanig door de bewoners ervaren wordt.

In dit hoofdstuk worden de bewonerskenmerken op een rijtje gezet en wordt op de daarmee samenhangende problemen ingegaan. In hoofdstuk 8 wordt op de subjektieve kant van de problematiek ingegaan; hoe ervaren de bewoners het wonen in complex 012. In beide hoofdstukken wordt complex 012 vergeleken met complex 013.

7.2. Aantal bewoners

Het totaal aantal inwoners van complex 012 en 013 is niet bekend. M.b.v. de enquête is een schatting te maken d.m.v. een extrapolatie van het gemiddeld aantal personen per woning. In complex 012 woont per woning gemiddeld 1,82 persoon; op 14-8-1986 wonen in complex 012 in totaal 1483 personen (815 woningen waren toen bewoond). In complex 013 woont per woning gemiddeld 2,24 persoon; in het gehele complex wonen op 14-8-1986 269 personen.

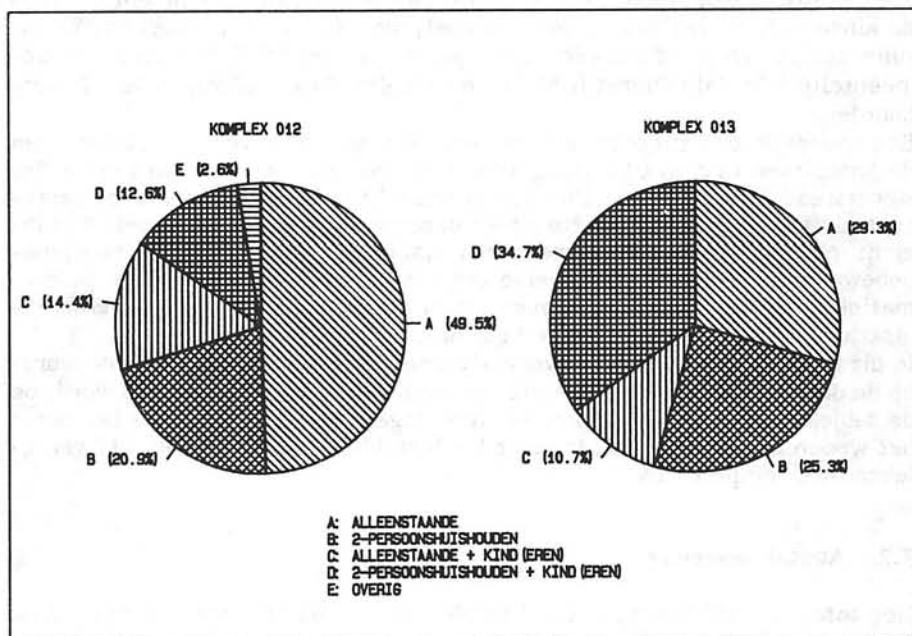
De gemiddelde woningbezetting in 012 is lager dan in 013; voor beide complexen geldt dat de gemiddelde woningbezetting lager is dan in geheel

Hoogvliet; n.l. 2,4 in 1985 (Hoogvliet, 1986b).

7.3. Samenstelling huishoudens

De lage gemiddelde woningbezetting in complex 012 duidt erop dat er relatief veel alleenstaanden wonen. In figuur 7.1. wordt dit bevestigd; bijna de helft van alle huishoudens in complex 012 wordt gevormd door alleenstaanden. Ongeveer éénvijfde deel van de huishoudens bestaat uit 2 personen. Ruim 14% van de cases wordt gevormd door een alleenstaande met 1 of meer kinderen en bijna 13% door 2 personen met een of meer kinderen. In complex 013 wordt de grootste groep huishoudens gevormd door de 2-persoonshuishoudens met kinderen (ruim 1/3). Weliswaar is bijna 30% van de huishoudens hier te kenmerken als alleenstaande, maar het verschil tussen 012 en 013 is duidelijk.

Figuur 7.1: Procentuele verdeling van samenstelling huishoudens in de complexen 012 en 013 in 1986

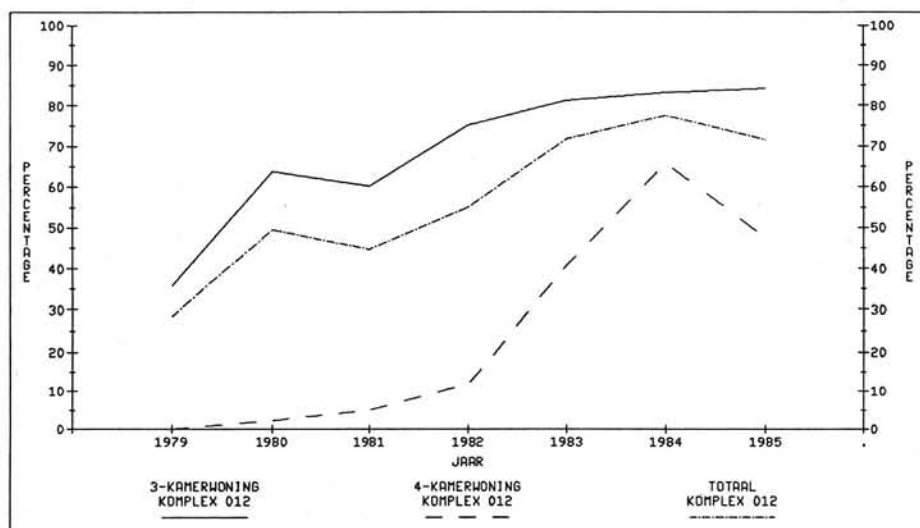


Bron: enquête OTB, 1986.

Vanaf 1979 wordt door de SVH bijgehouden welke huishoudens een woning aksepteren. Het is mogelijk om per soort woning (aantal kamers) aan te geven wat de samenstelling is van het huishouden dat in de woning komt wo-

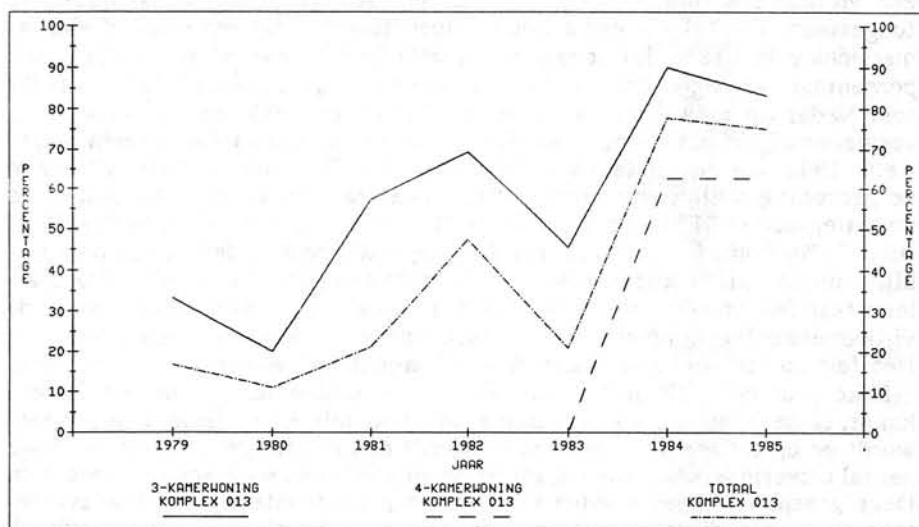
nen. Uit figuur 7.2. blijkt dat in complex 012 reeds in de jaren voordat het konvenant was afgesloten, door SVH werd toegestaan dat een alleenstaande een vierkamerwoning kon krijgen. Pas in 1984 wordt dat in complex 013 toegestaan. Tot 1984 is het aandeel alleenstaanden dat een drie- of vierkamerwoning in 012 krijgt toegewezen, veel hoger geweest dan in 013. Het percentage woningen dat aan hen verhuurd werd, nam vanaf 1979 jaarlijks toe. Nadat de toewijzingsregels in het begin van 1983 versoepeld werden, verviervoudigde het percentage dat in een vierkamerwoning terecht kwam t.a.v. 1982. De alleenstaanden zijn voornamelijk mannen. Vanaf 1984 zijn de percentages alleenstaanden in 013 weliswaar hoger, maar aangezien de mutatiegraad in 013 lager is dan in 012 (in 1985 respectievelijk ruim 18% en ruim 35%), komen er elk jaar relatief meer alleenstaanden in complex 012 bij. Complex 012 wordt in toenemende mate een gebied waar uitsluitend alleenstaanden komen te wonen. De SVH maakt een uitzondering voor de vijfkamerwoningen; hierin worden huishoudens met kinderen geplaatst. Het feit dat er veel alleenstaanden in complex 012 wonen, brengt een specifieke problematiek met zich. Eén van de problemen die er mee samenhangt, is de mogelijke vereenzaming. In de Sociale Kaart (Hoogvliet, 1986b) wordt er op dit aspect ingegaan. Er wordt een relatie gelegd met het hoge aantal uitkeringsgerechtigden, etnische minderheden en gescheiden mensen. Deze groepen mensen worden vaak alleen gekonfronteerd met hun problemen en kunnen die niet met anderen oplossen. Dit alles is niet bevordelijk voor de sociale contacten en saamhorigheidsgevoelens. Gevolg is dat mensen wellicht vereenzamen en nauwelijks met hun woonomgeving begaan zijn.

Figuur 7.2a: Percentage verhuurde woningen aan alleenstaanden in complex 012 in de periode 1979-1985



Bron: SVH.

Figuur 7.2b: Percentage verhuurde woningen aan alleenstaanden in complex 013 in de periode 1979-1985



Bron: SVH.

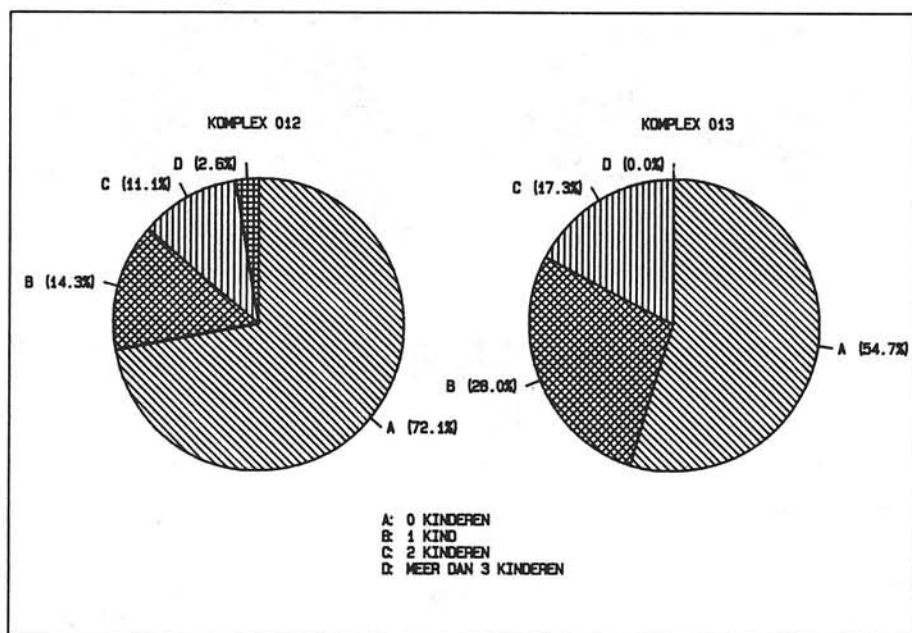
Na het bovenstaande zal duidelijk zijn dat er relatief meer kinderen in complex 013 dan in complex 012 wonen. Per woning woont er in het eerstgenoemde complex gemiddeld 0,63 kind, terwijl het gemiddelde in complex 012 0,46 is. In figuur 7.3. wordt volledigheidshalve het aantal kinderen per huishouden weergegeven. In complex 013 zijn er relatief meer huishoudens met 2 kinderen, maar huishoudens met 3 of meer kinderen komen uitsluitend voor in complex 012. Dit hangt samen met de aanwezigheid van de vijfkamerwoning; bijna de helft van deze grotere huishoudens woont in een vijfkamerwoning.

In complex 012 wonen ongeveer 400 kinderen. De leeftijdskategorieën zijn weliswaar niet bekend, maar velen ervan zijn onderwijsplichtig. Het onderwijs voor kinderen uit complex 012 kent specifieke problemen. Volgens het hoofd van een school voor Moeilijk Lerende Kinderen (een zgn. MLK-school voor kinderen tussen 7 en 13 jaar) komen er relatief veel kinderen uit 012 naar zijn school. De laatste jaren is er sprake van een toename van dit aantal. Volgens het schoolhoofd is dit toenemend aantal probleemgevallen te verklaren door de slechte woonsituatie. Hij stelt dat de kinderen nauwelijks veiligheidsgevoelens kennen door de ongeregelde heden in de buurt (vandalisme, brandstichting, ruzies e.d.) en dat zij daarom chaotisch zijn en niet tot hoge leerprestaties komen.

Het onderwijsvoorrangsbeleid is erop gericht achterstandsituaties bij kinderen te verkleinen. Per school worden de voorrangsscores bepaald aan de hand van o.a. de afkomst van kinderen, inkomen ouders, samenstelling van het huishouden. De voorrangsscores zijn per buurt te groeperen en in Hoog-

vliet heeft geheel Nieuw Engeland de hoogste voorrangscore. Een uitsplitsing tussen 012 en 013 is niet te maken, maar als alleen 012 genomen wordt, zal de score zeer waarschijnlijk nog hoger uitvallen (Hoogvliet, 1986c).

Figuur 7.3; Procentuele verdeling aantal kinderen van huishoudens in de complexen 012 en 013 in 1986

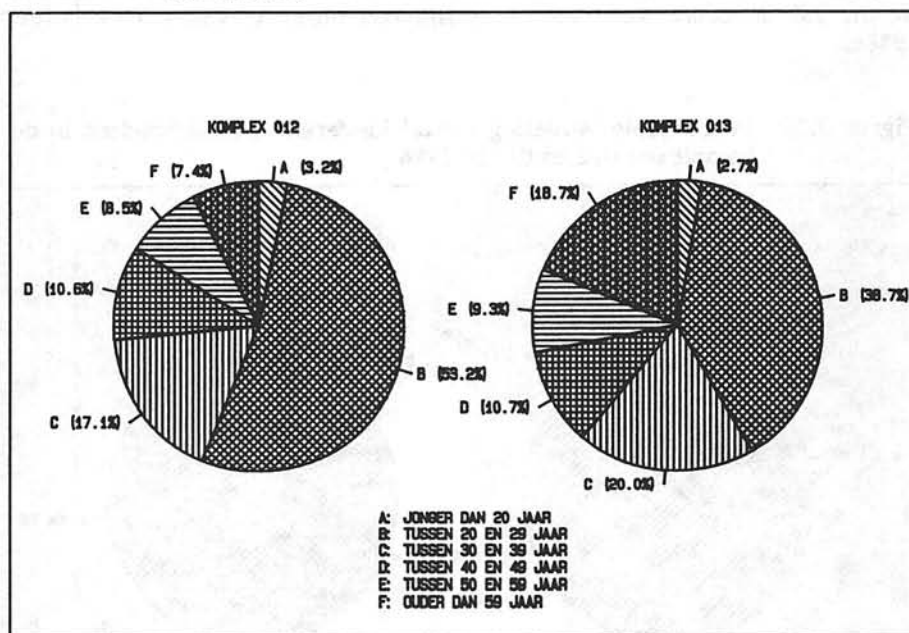


Bron: enquête OTB, 1986.

De leeftijden van de hoofden van huishoudens zijn in figuur 7.4. weergegeven. De gemiddelde leeftijd in complex 012 is 33,9 jaar en in complex 013 is die leeftijd 39,5 jaar. Opvallende verschillen in de leeftijdsopbouw zijn de relatief grote groep tot 30 jaar in complex 012 en de groep vanaf 60 jaar in complex 013, die gerelateerd aan dezelfde groep in complex 012 groter is.

De helft van de huishoudens in complex 012 bestaat uit alleenstaanden (in complex 013 bijna 30%) en daarvan is bijna 60% jonger dan 30 jaar; d.w.z. in totaal wordt ongeveer 30% van alle huishoudens in complex 012 gevormd door een alleenstaande jonger dan 30 jaar. In complex 013 is dat net 20%. In complex 012 is 15% van alle alleenstaanden te vinden in de leeftijdsgroep tussen 30 en 60 jaar, in complex 013 is dat nog geen 3%.

Figuur 7.4. Leeftijdsofbouw van hoofdbewoners in de complexen 012 en 013 in 1986



Bron: enquête OTB, 1986.

Op de eerste verdieping wonen zowel in complex 012 als 013 de bewoners met de hoogste gemiddelde leeftijd. Met het stijgen van de verdiepingshoogte neemt de gemiddelde leeftijd af. Zoals uit tabel 7.1. blijkt neemt de gemiddelde leeftijd in complex 012 van 40,9 jaar op de eerste verdieping af tot 29,5 jaar op de vierde verdieping. In complex 013 neemt de gemiddelde leeftijd af van 46,2 jaar tot 27,3 jaar.

Tabel 7.1. Gemiddelde leeftijd en gemiddelde bewoningsduur van hoofdbewoners per verdieping in de complexen 012 en 013 in 1986

verdieping	gemiddelde leeftijd		gemiddelde bewoningsduur	
	komplex 012	komplex 013	komplex 012	komplex 013
1e	40,9	46,2	4,1	10,9
2e	34,9	45,3	4,2	9,7
3e	30,2	32,5	3,9	6,0
4e	29,5	27,3	3,3	2,4
totaal	33,9	39,5	3,9	8,5

Bron: enquête OTB, 1986.

De invloed van het toewijzingsbeleid van de SVH is terug te vinden in de leeftijdsopbouw per verdieping. De SVH wijst de hoger gelegen verdiepingen toe aan de jongere woningzoekenden en alleenstaanden. Daarnaast is de mutatiegraad op de hoogste verdiepingen het hoogst, zodat de gemiddelde leeftijd het snelst zal dalen.

De gemiddelde leeftijd per woningsoort kent in complex 012 ook een bepaalde relatie; de driekamerwoning wordt bewoond door de 'jongste' groep bewoners en de leeftijd neemt met het aantal kamers toe. In de grootste woningen is de gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoner het hoogst; 39,3 jaar. Ook hier is het toewijzingsbeleid duidelijk herkenbaar. Jongeren hebben vaak nog geen kinderen en worden daarom niet in een vijfkamerwoning geplaatst. In complex 013 is de gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoner in de driekamerwoning hoger dan die in de vierkamerwoning. De verklaring hiervoor is dat de mutatiegraad niet zo hoog is als in 012, zodat de instroom van jongeren minder snel tot stand komt. Bovendien wonen veel ouderen (60+-ers) in een driekamerwoning; 16% van de hoofdbewoners is in complex 013 ouder dan 60 jaar en woont in een driekamerwoning.

Tabel 7.2. Gemiddelde leeftijd en bewoningsduur hoofdbewoners naar kameraantal per woning in de complexen 012 en 013 in 1986

aantal kamers per woning	gemiddelde leeftijd		gemiddelde bewoningsduur	
	komplex 012	komplex 013	komplex 012	komplex 013
drie	33,2	41,4	3,8	7,5
vier	34,4	38,7	4,1	9,5
vijf	39,3	nvt	5,0	nvt
totaal	33,9	39,5	3,9	8,5

Bron: enquête OTB, 1986.

Een uitsplitsing van gemiddelde leeftijd naar delen van complex 012 geeft geen grote verschillen te zien.

De Sociale Kaart (Hoogvliet, 1986b) gaat in de op problemen die met de konsentratie van jongeren en jeugd samenhangen.

"Door een aantal oorzaken is de kans niet denkbeeldig dat er zich in delen van Hoogvliet een sub-cultuur ontwikkelt met weinig vertrouwen in maatschappelijke structuren en heersende normen en waarden in onze samenleving.

Aanwijzingen hiervoor zijn aanwezig in de vorm van groepen, in leeftijd variërend van 8 tot 20 jaar, die elkaar regelmatig op straat ontmoeten. Binnen deze zgn. 'zwerfgroepen' heeft zich een eigen stijl ontwikkeld die gekenmerkt wordt door baldadigheid, terrorisering van buurten, vandalisme, vechtdrag etc.

Een combinatie van factoren ligt aan de ontwikkeling van dergelijke groepen ten grondslag. Allereerst kunnen wij denken aan het ontbreken van een

toekomstperspectief voor deze groep jongeren. Velen zijn werkloos en kansen op een baan in de toekomst zijn klein, mede door een onvolledige of lage opleiding.

Bovendien heeft binnen deze groepen de mening postgevat dat het volgen van onderwijs geen zin heeft omdat er toch geen banen zijn (spijbelgedrag). Ook onttrekken zij zich veelal aan toenaderingspogingen van het welzijnswerk. Nauw verbonden hiermee is het probleem van de vrijetijdsbesteding. Enerzijds weet men niet goed hoe men deze vrije tijd 'zinnig' kan besteden, anderzijds heeft men veelal te weinig geld om de vrije tijd op een 'goede wijze' te benutten. Deze situatie kan leiden tot apathie en verveling (niet alleen jongeren kampen met dit probleem!) maar ook tot ander gedrag, zoals het hierboven genoemde.

Ook de slechte woonsituatie, die kinderen dwingt op straat hun vertier te zoeken, kan leiden tot aansluiting bij dergelijke groepen.

Andere aspecten die een rol kunnen spelen bij het ontwikkelen van bovengenoemd gedrag zijn: grotere tolerantie in de sfeer van de opvoeding, de hierdoor veranderde gezagsrelatie tussen ouderen en jongeren, de tendens van ouders om minder in te grijpen in het gedrag van kinderen en het oplossen van problemen over te laten aan de overheid (bijv. politie).

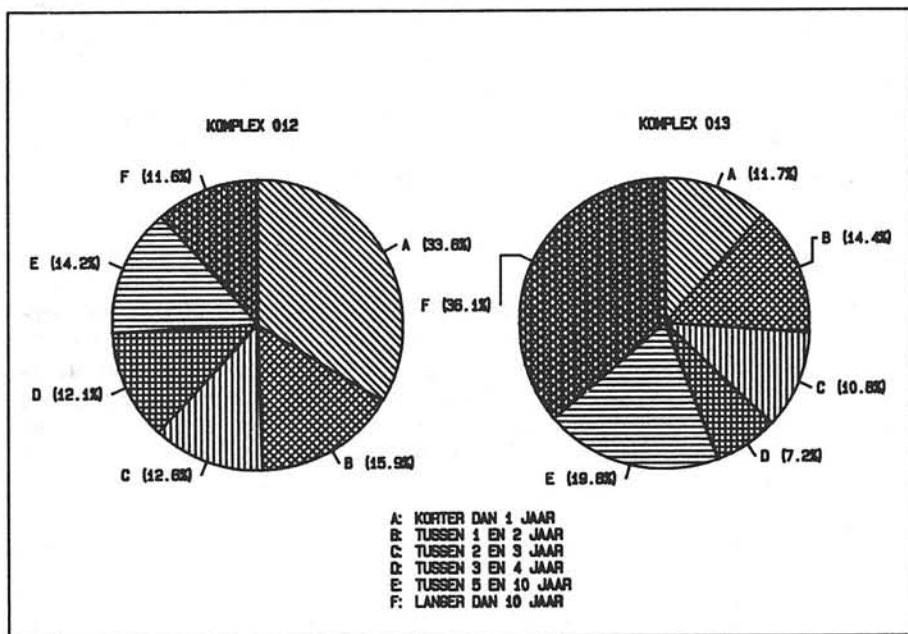
Vanzelfsprekend is het niet zo dat men alle jongeren die op deze leeftijd hun grenzen aan het verkennen zijn, moet rekenen tot de straat- of zwerggroepen.

Vele jongeren weten wel degelijk hun vrije tijd op een zinvolle manier te besteden en niet allen zijn apathisch."

7.4. Bewoningsduur

De huishoudens in complex 012 wonen er in 1985 gemiddeld 3,9 jaar, voor de huishoudens in 013 was dit in 1985 8,5 jaar. De gegevens zijn gebaseerd op een bestand van de SVH, waardoor alle huishoudens in de berekening betrokken zijn. Een uitsplitsing naar aantal bewoningsjaren zoals in figuur 7.5. is weergegeven, geeft te zien dat op 19-8-1985 ruim 1/3 van de huishoudens korter dan 1 jaar in 012 woont en nog geen 12% langer dan 10 jaar. In complex 013 is dit andersom; slechts 12% woont er in '85 nog geen jaar en ruim 1/3 van de huishoudens woont er 10 jaar of langer.

Figuur 7.5. Bewoningsduur van huishoudens in de complexen 012 en 013 per 19-8-1985



Bron: SVH.

In de tabellen 7.1. en 7.2. is een uitsplitsing naar verdieping en woningsoort gemaakt voor de gemiddelde bewoningsduur. Zoals reeds bij de mutatiegraad gebleken is, verhuizen bewoners van woningen op de tweede verdieping relatief het minst; de gemiddelde bewoningsduur op 19-8-1985 is daar dan ook het hoogst. De vierde verdieping kent de laagste gemiddelde bewoningsduur. Dit geldt ook voor complex 013, waar de vierde verdieping een zeer lage gemiddelde bewoningsduur kent. De laatste jaren zijn vooral huishoudens, die op de vierde verdieping in complex 013 woonden, verhuisd. De overige verdiepingen in 013 kennen een hogere gemiddelde bewoningsduur dan de verdiepingen in complex 012. Vooral de bewoners van de eerste en tweede verdieping in 013 zijn weinig mobil.

In complex 012 wonen op 19-8-1985 de bewoners van de vijfkamerwoningen het langst in hun woning. De driekamerwoningen worden op dat moment het kortst bewoond; 3,8 jaar. In het andere complex zijn vooral de bewoners van de vierkamerwoningen honkvast; gemiddeld wonen zij er al 9,5 jaar.

De gemiddelde bewoningsduur varieert per deel van complex 012. Het noordelijke deel en het middengebied kennen een gemiddelde bewoningsduur van resp. 3,8 en 3,7 jaar op 19-8-1985.

Het oostelijke deel scoort aanzienlijk lager (3,1 jaar) en kent ook de hoogste mutatiegraad. Het westen en zuiden, de betere delen, hebben een ge-

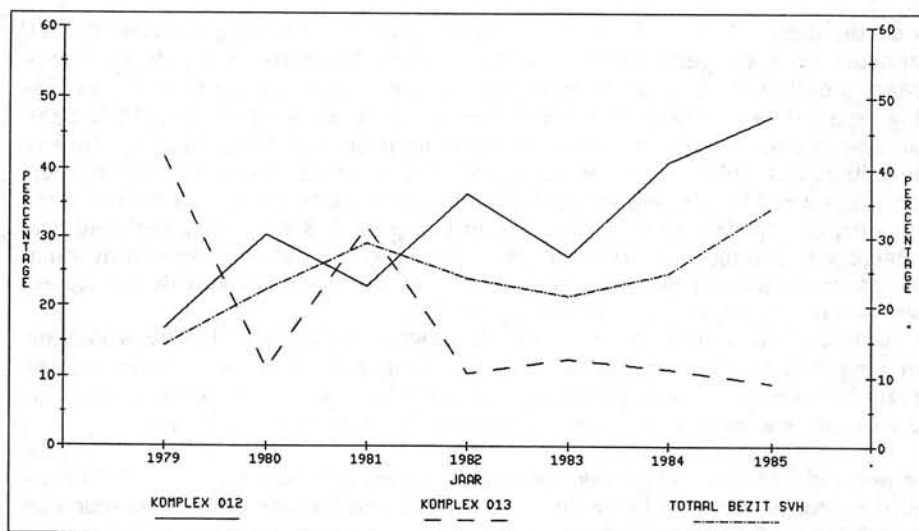
middelde van 4,8 jaar. De lagere mutatiecijfers en leegstandscijfers stroken met dit beeld.

In complex 013 speelt de ligging ook een belangrijke rol, zoals ook bij de beschrijving van de mutatiegraad bleek. In het blok aan de Aveling wonen de bewoners er gemiddeld meer dan 13 jaar en in het Voorweg-blok bij het water bijna 10 jaar. Opvallend is dat de gemiddelde bewoningsduur in het middelste blok met drie verdiepingen relatief laag is; 5,9 jaar. De overige twee blokken, beide met vier verdiepingen, kennen een gemiddelde van resp. 7,1 en 6,2 jaar (zie figuur 5.5 voor ligging van de blokken).

7.5. Nationaliteit

Van de huishoudens die een woning aksepteren, wordt vanaf 1979 in jaarverslagen van de SVH per complex, onderverdeeld naar het aantal kamers per woning, bijgehouden hoeveel er afkomstig zijn van buiten Nederland. In figuur 7.6. zijn de percentages huishoudens van buiten Nederland aangegeven van het complex 012, complex 013, en van het totale bezit. Deze percentages huishoudens van buiten Nederland hebben alleen betrekking op de woningen die jaarlijks verhuurd worden aan nieuwe huurders, en geven dus niet aan hoeveel huishoudens van buiten Nederland er op een bepaald moment in de desbetreffende complexen wonen.

Figuur 7.6: Percentage woningen van het totaal aantal verhuurde woningen dat verhuurd is aan huishoudens van niet-Nederlandse origine in de periode 1979-1985 in de complexen 012, 013 en gehele bezit



Bron: SVH.

De tendens in zowel complex 012 als in het gehele bezit van de SVH is dat het percentage huishoudens van buiten Nederland, dat een woning krijgt toegewezen, stijgt. In complex 012 is in 1985 bijna de helft van de nieuwe huishoudens van niet-Nederlandse origine. In het gehele bezit is dat bijna 35%. In complex 013 is er sprake van een relatieve afname van het aantal nieuwe 'buitenlandse' huishoudens dat er per jaar een woning krijgt. Door de hoge mutatiegraad (en dus de vele huuropzeggingen) in complex 012 vestigen er zich ook absoluut veel huishoudens uit andere landen per jaar.

Het blijkt dat er in complex 012 in toenemende mate een konsentrasie optreedt van huishoudens van niet-Nederlandse origine. Daaruit mag echter niet afgeleid worden dat het beleid van de SVH gericht is om vooral aan huishoudens van buiten Nederland woningen in complex 012 toe te wijzen; er wordt immers geen onderscheid in nationaliteit gemaakt. Wel kan gekonkludeerd worden dat huishoudens van buiten Nederland blijkbaar minder afwijzend staan t.o.v. het complex 012 dan huishoudens uit Nederland.

Tot 1984 zijn het in complex 012 vooral de vijfkamerwoningen die toegewezen worden aan deze huishoudens (zie bijlage 14). In 1985 is het relatieve aandeel van toewijzing van de vijfkamerwoningen aan buitenlanders kleiner geworden dan de drie- en vierkamerwoningen. Het absolute aantal vijfkamerwoningen is echter gering. In complex 013 zijn het vooral vierkamerwoningen die toegewezen worden aan de huishoudens van buitenlandse komaf. Vanaf 1982 zijn de percentages woningen die geaksepteerd zijn door huishoudens van buiten Nederland zowel bij de drie-, vier-, en vijfkamerwoningen van het complex 012 steeds hoger dan die van het complex 013 en die van het totale bezit. Het bovenstaande geeft een overzicht van de instroom per jaar, in het onderstaande wordt een overzicht gegeven van het land van herkomst van de huishoudens in complex 012 per 19-8-1985 en per 13-1-1986 (Hoogvliet, 1986c).

Tabel 7.3. Land van herkomst van huishoudens in complex 012 per 19-8-1985 en per 13-1-1986 (in percentages)

land van herkomst	komplex 012		komplex 013
	19-8-1985	13-1-1986	19-8-1985
Nederland	60,6	59,0	92,6
Suriname	20,4	28,3	3,3
Nederlandse Antillen	6,2		1,7
Turkije	3,2	4,3	0,0
Kaap Verd. Eilanden	2,5	2,3	0,8
Marokko	1,1	0,0	0,0
Overig	6,0	6,1	1,6

Bron: SVH en Hoogvliet, 1986.

In complex 012 is per 19-8-1985 ruim 60% van de huishoudens afkomstig uit Nederland. Voor ruim 20% is Suriname het land van origine en voor 6% is dat de Nederlandse Antillen. In de categorie overig valt 6% van de huishoudens. In totaal zijn dat maar liefst 19 verschillende nationaliteiten.

De meeste huishoudens in 013 komen uit Nederland; slechts voor 3,3% is Suriname het land van herkomst en voor nog geen 2% is dat de Nederlandse Antillen.

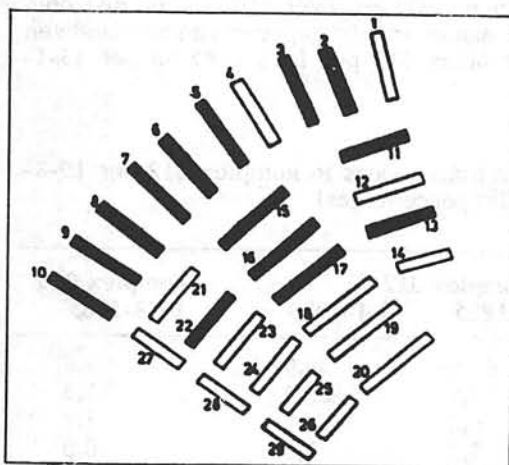
In complex 012 is tussen 19-8-1985 en 13-1-1986 nauwelijks iets gewijzigd in de verdeling naar land van herkomst.

De huishoudens van buiten Nederland blijken meer dan gemiddeld in de grotere woningen gehuisvest te zijn. Van de vijfkamerwoningen wordt bijna 53 procent van de woningen bewoond door mensen van buiten Nederland, van de vierkamerwoningen 46 procent en van de driekamerwoningen bijna 37 procent.

Onderscheiden naar verdieping blijken op de derde en vierde verdieping iets kleinere percentages woningen verhuurd te zijn aan mensen van buiten Nederland dan op de lagere verdiepingen (zie bijlage 15, gegevens gebaseerd op stand van zaken per 19-8-1985).

Vooraf bij het onderscheid naar bouwblokken zijn er opmerkelijke verschillen te constateren in de percentages. Onduidelijk is of deze grote verschillen te maken hebben met het toewijzingsbeleid van de SVH.

Figuur 7.7: Percentage huishoudens van buiten Nederland per blok in complex 012 dat hoger is dan het gemiddelde (39,4%) per 19-8-1986



Bron: SVH.

De bouwblokken die voor tenminste 60 procent bewoond worden door mensen van buiten Nederland zijn: blok 8 (70,4 procent) en blok 9 (61,5 procent). Door percentages lager dan twintig procent vallen op blok 14 (17,4

procent), blok 19 (13,2 procent), blok 20 (8,3 procent) en blok 28 (19,0 procent). Deze laatste vier blokken blijken overigens blokken te zijn met opmerkelijk weinig leegstand op 3 september 1985. (zie figuur 7.7.).

In bijlage 16 is af te lezen dat in 1984 100 van 244 woningen verhuurd zijn aan huishoudens van buiten Nederland, d.w.z. 41,0 procent. Van deze 244 in 1984 verhuurde woningen zijn er per 19 augustus 1985 nog 169 aan dezelfde bewoners verhuurd en van deze 169 bewoners zijn er 68 van buiten Nederland, d.w.z. 40,2 procent. Blijkbaar zijn er van de 244 huishoudens die in 1984 in het complex 012 zijn komen wonen, procentueel net zoveel huishoudens uit Nederland als huishoudens van buiten Nederland inmiddels weer vertrokken.

Het percentage huishoudens van buiten Nederland dat langer in complex 012 blijft wonen is groter dan het percentage huishoudens dat afkomstig is uit Nederland.

Met andere woorden: uit bijlage 16 is te konkluderen dat huishoudens van buiten Nederland minder snel het complex 012 weer verlaten dan de huishoudens die wel afkomstig zijn uit Nederland. Daarmee blijft echter de vraag onbeantwoord of de huishoudens van buiten Nederland minder ontevreden zijn over het complex 012 of dat ze minder snel weg kunnen komen. In het bovenstaande zijn de gegevens gebaseerd op het land van herkomst i.p.v. de nationaliteit. Uit de enquête van de TU-Delft is gebleken dat van de respondenten van niet-Nederlandse origine in complex 012 ruim 80% de Nederlandse nationaliteit heeft. Een onderscheid naar nationaliteit zal daarom minder informatie opleveren.

In complex 013 is per 19-8-1985 nog geen 8% van de huishoudens van niet-Nederlandse komaf. Het maken van een nader onderscheid naar verdieping, woningsoort e.d. is door het absolute aantal huishoudens (9) niet zinvol.

In de Sociale Kaart (Hoogvliet, 1986b) wordt aangegeven dat in complex 012 veruit de (relatief) meeste mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit wonen van geheel Hoogvliet. In deze buurt worden ook de Nederlandse huishoudens gehuisvest, die op allerlei terreinen minder kansen hebben (onderwijs, werkgelegenheid). Beide groepen hebben nauwelijks een andere keuze op de woningmarkt.

Door deze positie van de Nederlanders en buitenlanders, door de economische recessie e.d., is er een toenemend aantal uitingen van racisme en zijn er toenemende sociale spanningen in de buurt.

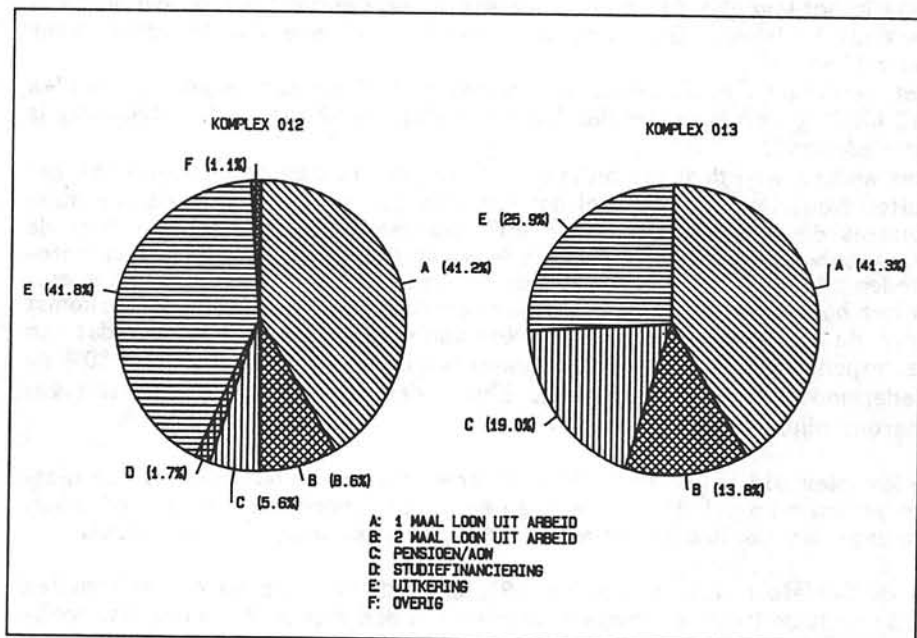
Een speciaal probleem doet zich voor de bij tweede-generatie-migranten die heen en weer geslingerd worden tussen twee kulturen.

7.6. Inkomensbron en inkomen

Uit de resultaten van de OTB-enquête blijkt dat in 1986 de relatieve aantallen huishoudens met een inkomen uit arbeid elkaar in de complexen 012 en 013 niet ontlopen, in beide complexen is dat ruim 41%. In 013 wonen relatief meer huishoudens met twee inkomens dan in 012 (resp. bijna 9% en bijna 14%). De grote verschillen treden op wanneer de huishoudens met een

sociale uitkering en de huishoudens met een AOW-uitkering of pensioen in de twee complexen met elkaar vergeleken worden. In complex 012 is volgens de enquêteresultaten bijna 42% uitkeringsgerechtigd en in 013 is dat 26%. De percentages huishoudens die van een AOW-uitkering of pensioen moeten rond komen, zijn in 012 en 013 resp. 19% en bijna 6% (zie figuur 7.8.).

Figuur 7.8: Procentuele verdeling van huishoudens naar inkomensbron in de complexen 012 en 013, 1986



Bron: enquête OTB, 1986.

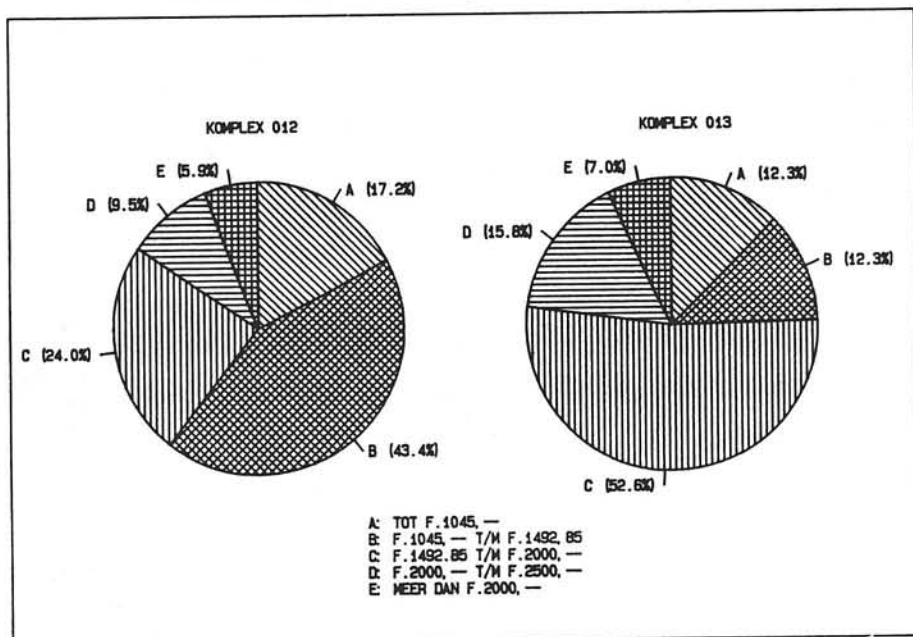
Het (gezamenlijke) netto-maandinkomen van een huishouden is in complex 012 gemiddeld lager dan in complex 013. Ruim 60% van de huishoudens heeft minder te besteden dan f 1.492,85 (bijstandsgrens voor een tweepersoonshuishouden in 1986). Van deze 60% wordt ruim 20% gevormd door een tweepersoonshuishouden met of zonder kinderen. In complex 013 moet een kwart van de huishoudens rond komen van een inkomen tot f 1.492,85 en hiervan wordt slechts 7% gevormd door een tweepersoonshuishouden met of zonder kinderen.

In complex 013 zijn relatief meer huishoudens met een netto maandinkomen boven de f 2.000,- dan in 012; resp. bijna 23% en ruim 15% (zie figuur 7.9.).

Een nadere verdeling naar delen van de buurt geeft te zien dat mensen die uitkeringsgerechtigd zijn, relatief oververtegenwoordigd zijn in het noorde-

lijke deel. De huishoudens bestaande uit tweeverdieners zijn in de west- en zuidrand oververtegenwoordigd. Huishoudens, die van één loon rondkomen, zijn vaker in het middengebied en vooral aan de oostrand te vinden.

Figuur 7.9: Procentuele verdeling huishoudens naar (gezamenlijke) netto-maandinkomen in de complexen 012 en 013, 1986



Bron: enquête OTB, 1986.

De hogere-inkomensgroepen wonen relatief vaak in huizen die aan de oostrand staan; de lagere inkomensgroepen zijn daar ondervertegenwoordigd. De lagere-inkomensgroepen zijn oververtegenwoordigd in het noordelijke deel en (zij het op lager niveau) in het middengebied.

Het aandeel uitkeringsgerechtigden in complex 013 is weliswaar lager dan in 012, maar in beide complexen is de werkloosheid hoger dan het Hoogvlietse gemiddelde van 15% van 1986 (Hoogvliet, 1986b).

Naast de gegevens vanuit de enquête zijn ook gegevens van de Gemeentelijke Sociale Dienst bekend. In complex 012 woonden in februari 1986 in totaal 574 mensen die op dat moment uitkeringsgerechtigd waren. In complex 013 bedroeg dit aantal 26. Deze cijfers zijn echter niet gerelateerd aan adressen. Er kunnen verschillende uitkeringsgerechtigden op één adres wonen.

De 542 uitkeringsgerechtigden die in februari 1986 in complex 012 woonden, kregen bijna allemaal een RWW-uitkering. Mensen hebben recht op een RWW-uitkering, wanneer zij langer dan een bepaalde periode werkloos zijn

(minimaal een half jaar) of geen werkverleden (in Nederland) hebben, zoals ex-scholieren en buitenlanders. De uitkering uit de RWW is op bijstandsniveau, d.w.z. f 1.045,- voor een alleenstaande en f 1.492,85 voor een tweepersoonshuishouden in 1986.

De meeste uitkeringsgerechtigden in complex 012 zijn reeds lange tijd werkloos (minimaal een half jaar) of hebben nog nooit gewerkt. Het toekomstperspectief van veel uitkeringsgerechtigden in complex 012 is niet rooskleurig.

In de Sociale Kaart (Hoogvliet, 1986b) wordt ook stilgestaan bij de positie van mensen die van een uitkering moeten rondkomen. De financiële positie is steeds slechter, omdat niet alleen de hoogte van de uitkeringen is verlaagd, maar ook omdat de duur van de hogere uitkeringen (WWZ en WWV) afhankelijk is geworden van de leeftijd en het arbeidsverleden. Dit leidt tot een toenemend aantal personen met financiële problemen, die tot uiting komen in de huurachterstand, onbetaalde GEB-rekening e.d..

7.7. Individuele huursubsidie

Vanaf 1980 wordt in de jaarverslagen van de SVH ruimschoots aandacht besteed aan de huursubsidie. In tabel 7.4. zijn van complex 012, complex 013, en van het totale bezit de aantallen huishoudens vermeld die over het huursubsidietijdvak van 1 juli tot en met 30 juni huursubsidie ontvingen (geteld op 31 december), en de gemiddelde huursubsidiebedragen, die uitgekeerd werden aan de huishoudens die huursubsidie ontvingen.

Tabel 7.4: Relatief aantal huishoudens met huursubsidie, gem. bruto huur per maand en gem. subsidiebedrag per maand in de complexen 012, 013 en gehele SVH-bezit in de periode 1980-1985

jaar	komplex 012			komplex 013			totale bezit SVH		
	Perc. huish. met hr.subs.	Gem. bruto huur p. mnd.	Gem. bedrag per mnd. hr.subs.	Perc. huish. met hr.subs.	Gem. bruto huur p. mnd.	Gem. bedrag per mnd. hr.subs.	Perc. huish. met hr.subs.	Gem. bruto huur p. mnd.	Gem. bedrag per mnd. hr.subs.
1985	33,8	f 308,41	f 55,06	20,0	f 337,39	f 65,63	27,8	f 414,14	f 107,57
1984	25,1	f 299,16	f 64,63	15,0	f 327,27	f 77,22	25,9	f 405,56	f 116,84
1983	17,1	f 290,68	f 62,67	19,2	f 317,72	f 77,83	22,1	f 393,79	f 118,48
1982	14,6	f 277,35	f 65,29	19,2	f 303,09	f 75,22	23,6	f 375,39	f 116,64
1981	8,1	f 258,28	f 52,87	14,2	f 282,17	f 65,59	18,4	f 344,40	f 97,35
1980	6,1	f 242,70	f 41,85	10,8	f 265,40	f 50,40	16,6	f 326,00	f 82,70

Bron: SVH.

Een vergelijking tussen de verschillende jaren moet met enige voorzichtigheid benaderd worden omdat de huursubsidieregels en bedragen jaarlijks wijzigen. De percentages huishoudens die huursubsidie ontvingen en de gemiddelde bedragen ervan kunnen bij een vergelijk tussen complexen niet los gezien worden van de bruto huren van die complexen. Bovendien is er ook geen zekerheid dat elk huishouden dat er in principe voor in aanmerking

komt, daadwerkelijk huursubsidie aangevraagd heeft.

In complex 012 wonen vanaf 1984 relatief meer mensen die aanspraak maken op de IHS, terwijl de gemiddelde bruto maandhuur lager is. Het feit dat het gemiddelde subsidiebedrag per maand lager is dan in complex 013 of het gehele bezit wordt verklaard door de lagere bruto maandhuur.

Het percentage huishoudens in complex 012 dat huursubsidie ontvangt, neemt vanaf 1980 gestaag toe en in 1985 ontvangt één derde van de huishoudens IHS. Indien rekening wordt gehouden met het feit dat eind 1985 ook een deel van de woningen leegstaat, maakt een procentueel nog groter deel van de in het complex wonende huishoudens gebruik van de IHS-regeling. Ook in complex 013 is er sprake van een gestage stijging, die alleen in 1984 tijdelijk onderbroken wordt. Gerelateerd aan het totale SVH-bezit is de stijging van het percentage in 1985 opvallend, want tot en met 1984 was het percentage huishoudens met IHS in het gehele bezit hoger dan in complex 012.

In complex 012 moet ongeveer 40% van de huishoudens rondkomen van een uitkering en zou voor het grootste deel in aanmerking voor IHS moeten komen. Verwacht kan worden dat van de overige huishoudens ook een deel aanspraak op de IHS kan maken en daarom is het opvallend dat het percentage huishoudens met huursubsidie niet hoger is. Mogelijke verklaringen voor dit feit zijn dat er verschillende mensen op één adres wonen, dat mensen geen aanspraak maken op de regeling en dat de dienst WRZ de aanvraag ingediend heeft.

7.8. Huurachterstand

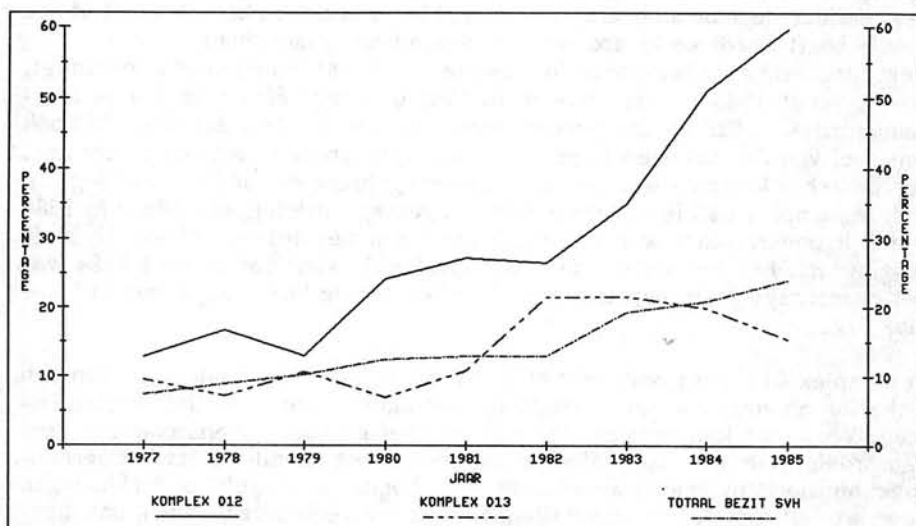
In de jaarverslagen van 1977 tot en met 1981 worden de huurachterstandpercentages (per 31 december) gerelateerd aan de maandhuur en de aantallen huishoudens met huurachterstand vermeld. Na 1982 is gebruik gemaakt van de administratie van de SVH.

Het percentage huurachterstand is berekend door het totale bedrag dat aan het eind van de maand nog niet ontvangen is, te delen op de totale maandhuur die ontvangen had moeten worden. In figuur 7.10. wordt de huurachterstand van de complexen 012, 013 en het gehele bezit met elkaar vergeleken. In bijlage 17 zijn de absolute bedragen vermeld.

De huurachterstand t.o.v. de maandhuur in complex 012 is vanaf 1977 altijd hoger geweest dan in complex 013 en in het gehele bezit en is vanaf 1982 zeer snel gestegen. Het percentage in het gehele bezit stijgt gestaag tussen 1977 en 1985. Het huurachterstandpercentage in complex 013 neemt vanaf 1983 af.

De invloed van een slechtere financiële positie van veel huurders in complex 012, zoals in 7.6. beschreven, laat zich duidelijk merken. Niet uitgesloten mag worden dat het betaaldedrag van steeds meer huurders niet korrekt is. De tendens om de huur geheel niet of voor een deel niet te betalen, is volgens de SVH, merkbaar.

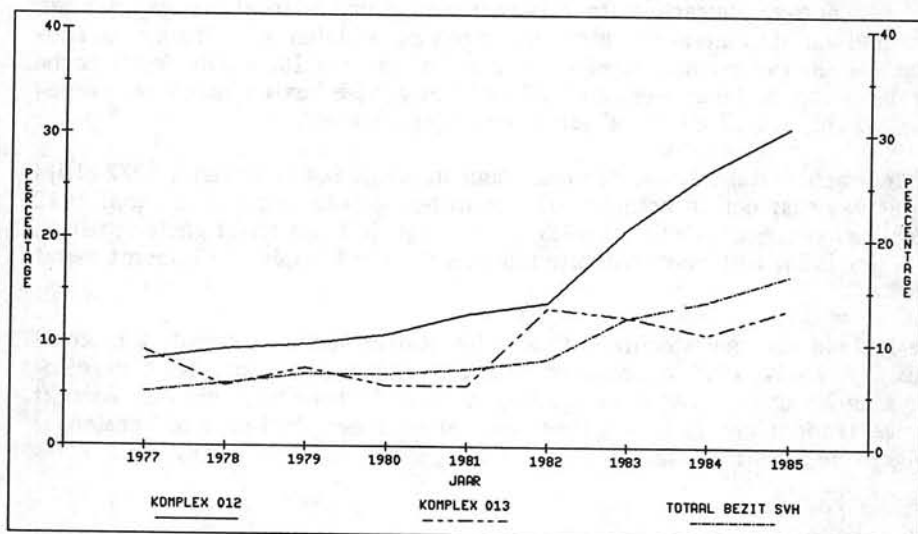
Figuur 7.10. Huurachterstand gerelateerd aan de maandhuur in de complexen 012, 013 en het totale SVH-bezit in de periode 1977-1985



Bron: SVH.

Het percentage huishoudens met een huurachterstand op 31 december van het desbetreffende jaar, vertoont hetzelfde beeld als het huurachterstandpercentage. In figuur 7.11. wordt dit aangegeven.

Figuur 7.11. Percentage huishoudens met een huurachterstand in de complexen 012, 013 en gehele SVH-bezit in de periode 1977-1985



Bron: SVH.

Het percentage huishoudens met een huurachterstand op 31 december van het desbetreffende jaar, vertoont hetzelfde beeld als het huurachterstandpercentage. In figuur 7.11. wordt dit aangegeven.

Uitgezonderd 1977 is het percentage in complex 012 het hoogst en vanaf 1982 is de stijging ook in dit geval het grootst. Het percentage van complex 013 daalt in 1982 en 1983 maar stijgt vanaf 1984 weer. Van het gehele SVH-bezit stijgt het percentage langzaam. De percentages zijn berekend m.b.v. het totaal aantal woningen. Wanneer rekening gehouden wordt met de leegstaande woningen is het percentage vooral in complex 012 hoger.

De SVH heeft door relatief veel IHS-ontvangers en veel huishoudens met een huurachterstand in complex 012 extra werk en hoge kosten. De huursubsidie wordt door de meeste huurders via de SVH aangevraagd. De SVH trekt de toegekende subsidie af van de huur, zodat de huurders een lagere huur betalen (procedure van de zgn. 'huurmatiging').

De huurachterstand leidt tot zeer veel extra werk en kosten wanneer er een betalingsregeling getroffen moet worden of een ontruimingsprocedure gestart moet worden (zie paragraaf 6.7.). Dit wordt uitgevoerd door de afdelingen Huurzaken en Bewonerszaken.

De SVH geeft aan dat de huurders met een achterstand vaak betalen zodra het salaris, uitkering of additioneel inkomen (o.a. kinderbijslag) ontvangen wordt.

Wanneer niet tot een betalingsregeling gekomen kan worden, wordt na verloop van tijd de deurwaarder ingeschakeld. In 1983, 1984 en 1985 is dat in totaal resp. 79, 139 en 319 maal gebeurd (zie 6.7.).

Samengevat kan gekonkluderd worden dat de samenstelling van de bevolking in de twee complexen in sterke mate van elkaar afwijkt. In complex 012 wonen relatief veel alleenstaanden, en relatief veel jongeren en relatief weinig kinderen. De meeste bewoners wonen er nog niet zo lang. In 012 neemt het aantal huishoudens van niet-Nederlandse origine toe. Het inkomen in 012 is lager dan dat in 013 en vaker is de inkomstenbron een uitkering. Er zijn in 012 meer mensen met IHS en ook meer mensen met een huurachterstand.

The following information is for your information only and should not be used for any other purpose.

The information is provided for your information only and should not be used for any other purpose. It is not intended to be a substitute for professional advice. The information is provided for your information only and should not be used for any other purpose. It is not intended to be a substitute for professional advice.

The information is provided for your information only and should not be used for any other purpose. It is not intended to be a substitute for professional advice. The information is provided for your information only and should not be used for any other purpose. It is not intended to be a substitute for professional advice.

The information is provided for your information only and should not be used for any other purpose. It is not intended to be a substitute for professional advice. The information is provided for your information only and should not be used for any other purpose. It is not intended to be a substitute for professional advice.

8.1. Nieuw Engeland in het verleden

De buurt Nieuw Engeland is gebouwd om de arbeiders van de snelgroeïende petrochemie te huisvesten. In complex 012 en 013 werden met name de kontinu-arbeiders geplaatst. Het hogere personeel werd elders gehuisvest en had een grotere keuzevrijheid. De huren waren laag gehouden (gemiddeld lager dan f 10,- per week bij de oplevering, zie bijlage 9).

In een onderzoek (De Jonge, 1964) werd reeds vroegtijdig aandacht besteed aan de woonsituatie in Nieuw Engeland. De buurt werd vergeleken met lokaties in Schiedam-Nieuwland, Kethel, Vlaardingen-Babberspolder, Vlaardingerambacht, Maassluis en Hoek van Holland. In het onderzoek werd onder Nieuw Engeland een iets groter gebied verstaan dan de complexen 012 en 013. In totaal werden in Nieuw Engeland 58 mensen geënquêteerd in 1959 en 1960.

Van de onderzochte wijken met gemengde bebouwing werd Nieuw Engeland het minst door de eigen bewoners gewaardeerd. Slechts 24 informanten (= 41%) hadden er voorkeur voor het eigen woongebied. "Dit blijkt deels samen te hangen met de slechte verbinding met het Rotterdamse stadscentrum "(de metro was nog niet aangelegd)", deels ook met de overlast die men hier van de verontreiniging van de lucht door afvalgassen van de industrie ondervindt". Alleen de onderzochte wijk Schiedam-Nieuwland werd lager gewaardeerd.

Van de 34 overige informanten in Nieuw Engeland zouden er 10 meer centraal gelegen willen wonen, 17 in een meer perifeer gelegen woonmilieu, en 7 hadden geen oordeel.

Van de 58 informanten hadden er 51 (= 88%) voorkeur voor een eengezins-huis, 2 (= 3%) voor een meergezinshuis, en 5 (= 9%) hadden geen voorkeur voor een bepaald bouwtype. "In de woonwijk Nieuw Engeland (Hoogvliet) klaagde 47% der ondervraagden over last die ondervonden werd van de door de raffinaderijen geproduceerde afvalgassen. Het aantal dagen waarop men deze last ondervindt is in Hoogvliet weliswaar beperkt, omdat de wind meestal naar de andere kant, nl. naar het N.O., waait, maar bij N.-wind en bij nevelig, windstil weer kan de overlast zeer groot zijn".

Teneinde enig verder inzicht te verkrijgen in de rol die de afstand tot de bron speelt, werd ook een onderzoek verricht in twee andere wijken van Hoogvliet, nl. de Digna Johannapolder en Meeuwenplaat. Hier werd dezelfde vraagstelling toegepast als in de andere gebieden, nl. open vragen aangaande de voor- en nadelen van het wonen aldaar, zonder dat het aspect van de luchtbederf speciaal ter sprake werd gebracht. De meeste klachten werden genoteerd in de Digna Johannapolder, ca 1 km van de bron. In de

wijk Meeuwenplaat werd zelden over de slechte lucht geklaagd.

"In een aantal gevallen blijkt de luchtverontreiniging te leiden tot keelpijn, het acuut worden van bronchitis, hoesten, hoofdpijn en misselijkheid. Soms wordt men 's nachts wakker als een bovenlicht van de slaapkamer open staat en daardoor kwalijk riekende gassen beginnen binnen te dringen. Er zijn bewoners die zich met bezorgdheid afvragen, welke invloed deze slechte atmosfeer op den duur zal hebben op hun gezondheid en vooral op die van hun kinderen. De artsen zeggen dat het niet schadelijk voor de gezondheid is, maar de planten gaan ervan dood en ik kan niet geloven, dat het hier slecht zou zijn voor de kinderen."

Men kan hierin een bevestiging zien van de stelling dat ook de geestelijke hygiëne bezwaren ondervindt bij bederf van lucht.

Het is opmerkelijk, dat men in het midden van de 20e eeuw in ons land nog nieuwe stadswijken met duizenden inwoners heeft kunnen bouwen op zo korte afstand van deze grote bron van luchtverontreiniging, zonder de verplichting tot afdoende maatregelen om hinder voor de bewoners te voorkomen of althans tot een minimum te beperken".

Als belangrijkste voordeel van het wonen in Nieuw Engeland werd door 9 informanten de nabijheid van het werk genoemd. Om te kunnen bepalen welke rol de afstand naar het werk speelt bij de keuze van het woonmilieu is de bereidheid gevraagd van de informanten, die ten noorden van de Waterweg wonen en in Pernis of het Botlekgebied werken, om naar Hoogvliet te verhuizen. "In totaal betrof dit 39 gezinnen, waarvan 28 in de Babberspolder, 7 in tuindorp Vlaardingherambacht, 2 in Schiedam en 2 in Maassluis. Zonder uitzondering gaven deze gezinnen de voorkeur aan hun huidige woonplaats. De voornaamste bezwaren tegen Hoogvliet zijn de beperkte mogelijkheden om de kinderen voortgezet onderwijs te laten volgen, de slechte verbindingen met Rotterdam, het relatief grote aantal etagewoningen, het luchtbederf en de opeenhoping van een groot aantal mensen die in een zeer beperkt aantal bedrijven werkzaam zijn. Deze nadelen tezamen wegen in de ogen der ondervraagden zwaarder dan het voordeel dat men dicht bij het werk van de man woont".

Uit het bovenstaande blijkt dat de waardering voor de woningen in Nieuw Engeland al vanaf de oplevering aan problemen onderhevig is geweest. Incidentele gebeurtenissen hebben de waardering er niet beter opge maakt. Zo vond er in februari 1968 een enorme ontploffing plaats op het terrein van de Shell, vlakbij complex 012. Dit voorval heeft de reputatie van Hoogvliet, en van het complex 012 in het bijzonder, verslechterd.

8.2. Motieven om naar en uit de complexen 012 en 013 te verhuizen

De verhuismotieven die thans door bewoners worden opgegeven, zijn in tabel 8.1. verwerkt (bron: OTB-enquête, 1986). Het blijkt dat de twee belangrijkste redenen om naar complex 012 te verhuizen het 'zelfstandig willen wonen' en de 'snelle toewijzing' zijn. Zoals gebleken is, komen steeds meer starters in complex 012 terecht. Woningzoekenden die op korte termijn een woning nodig hebben, kunnen zelden of nooit bij andere verhuurders een

woning krijgen, maar tot voor kort was het mogelijk om in complex 012 snel een woning te krijgen.

Bijna 14% van de bewoners van complex 012 noemt huwelijk of samenwonen als reden om een woning in 012 te betrekken. Een even groot percentage noemt het verbreken van een relatie als motief voor de komst naar 012.

De belangrijkste redenen om naar complex 012 te verhuizen hebben te maken met de vorming of splitsing van een huishouden.

De redenen om naar complex 013 te verhuizen, hebben relatief meer met de vorige woning te maken. De meest genoemde reden is dat de vorige woning te klein was (36%). Ook de omgeving van de vorige woning is een belangrijke reden om te verhuizen.

In complex 013 zijn echter ook het zelfstandig willen wonen en een snelle toewijzing van een woning belangrijke motieven.

Deze laatste motieven nemen bovendien de laatste jaren in belangrijkheid toe; dit blijkt uit een splitsing in groepen bewoners die voor en vanaf 1981 in complex 013 zijn komen wonen.

Het blijkt dat in 013 veel meer doorstromers wonen dan in 012, maar dat de laatste jaren ook in 013 steeds meer starters een woning krijgen.

Tabel 8.1: Redenen om naar de complexen 012 en 013 te verhuizen

verhuisredenen	complex 012	complex 013
zelfstandig wonen	44,3	26,6
snelle toewijzing in Nieuw Engeland	39,7	16,0
wegens huwelijk/samenwonen	13,8	17,3
wegens scheiding/beëindigen samenwonen	13,8	1,3
vorige woning te klein	13,5	36,0
vorige woning had gebreken	8,9	9,3
vorige woning te duur	5,3	2,7
i.v.m. omgeving vorige woning	5,0	16,0
dichter bij werk	4,6	5,3
vanwege burens vorige woning	2,5	4,0
vorige woning te groot	1,8	2,7
overig	2,8	5,3

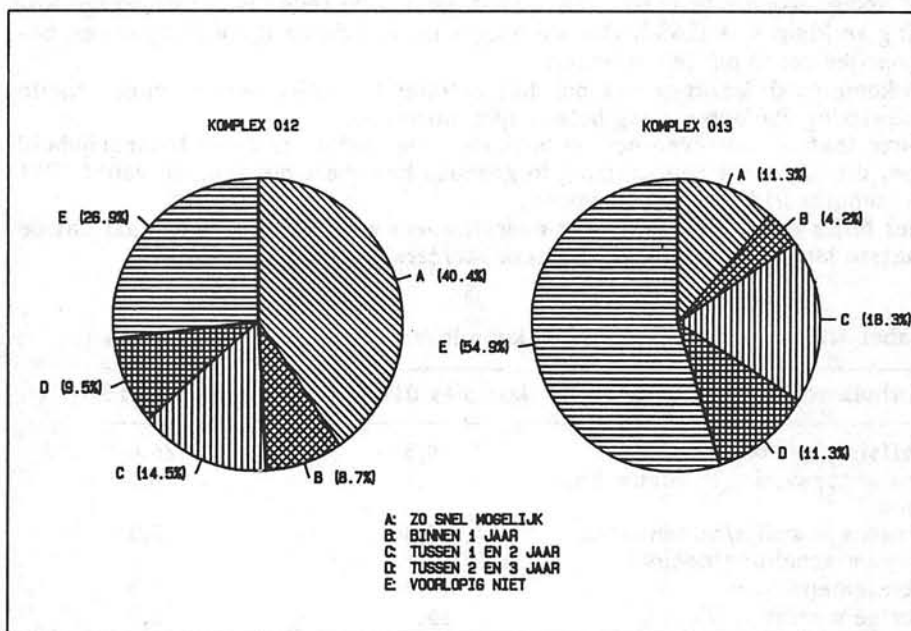
(meer dan één reden kon worden opgegeven)

Bron: enquête OTB, 1986.

In paragraaf 7.4. is de bewoningsduur van de bewoners in de complexen besproken. Het is gebleken dat in 012 de bewoners er gemiddeld veel korter wonen dan in complex 013. Dit beeld wordt bevestigd door het antwoord dat de bewoners geven op de vraag, gesteld in de OTB-enquête, hoe lang ze nog in hun woning willen blijven wonen. In figuur 8.1. wordt aangegeven dat de

helft van de bewoners van complex 012 binnen een jaar wil verhuizen; in complex 013 is dat ongeveer 15%. Huishoudens die voorlopig niet willen verhuizen (d.w.z. niet binnen 3 jaar), zijn in complex 013 in de meerderheid; meer dan de helft heeft daar (nog) geen behoefte aan. In complex 012 heeft een kwart van de huishoudens geen behoefte om te verhuizen.

Figuur 8.1: Termijn waarbinnen bewoners van de complexen 012 en 013 eventueel willen verhuizen



Bron: enquête OTB, 1986.

In complex 012 heeft bijna driekwart van de bewoners verhuisplannen en in het andere complex heeft 45% deze plannen. De belangrijkste redenen om te verhuizen zijn in complex 012 het feit dat men weg wil uit de buurt (door 60% van de huishoudens genoemd), de woning gebreken heeft (40%), het onderhoud van de flat slecht is (43%), de woning te klein is (38%) en dat men weg wil uit heel Hoogvliet (34%).

De bewoners van complex 013 die verhuisplannen hebben, geven aan dat de voornaamste redenen de gebreken aan de woning zijn (47%), het slechte onderhoud van de flat, (41%) de te kleine woning (34%) en het feit dat de woning een portiekwoning is (34%).

De huishoudens die de woning te klein vinden, bestaan relatief vaak uit twee of meer personen. Dit geldt zowel voor complex 012 als complex 013.

Tabel 8.2: Redenen om uit de complexen 012 en 013 te willen verhuizen

Verhuisreden	komplex 012	komplex 013
weg uit de buurt	60,4	21,9
slecht onderhoud flat	42,9	40,6
gebreken woning	40,1	46,9
woning te klein	37,7	34,4
weg uit Hoogvliet	33,5	18,8
portiekwoning	30,7	34,4
woningindeling slecht	29,7	18,8
onveiligheidsgevoelens	25,9	3,1
last van bedrijven	25,9	31,3
buurtbewoners	25,5	9,4
slecht onderhoud straat	24,1	15,6
saaie buurt	18,4	6,3
te dure woning	16,0	15,6
dichter bij familie wonen	15,6	6,3
slechte bereikbaarheid	15,1	6,3
dichterbij werk wonen	12,7	9,4
gezondheid	11,3	12,5
wil koopwoning	4,7	12,5
overig	9,7	6,2

(meer dan één reden kon worden opgegeven)

Bron: enquête OTB, 1986.

De belangrijkste verhuisredenen in complex 012 (weg uit de buurt), wordt in 013 door slechts éénvijfde deel van de bewoners genoemd. Andere opmerkelijke verschillen zijn te vinden bij de motieven 'onveiligheidsgevoelens', 'weg uit Hoogvliet', 'buurtbewoners' en 'saaie buurt'.

De redenen waarom de bewoners uit complex 012 willen verhuizen, hebben meer dan in 013, te maken met de directe woonomgeving (buurt, bewoners, onveiligheid). In beide complexen blijken de motieven die met de woning te maken hebben (onderhoud, gebreken, grootte) ongeveer van evengroot belang.

In de administratie van de SVH zijn de redenen, die ex-bewoners opgegeven hebben toen ze daadwerkelijk verhuisden, genoteerd. Voor de periode 1-1-1985 tot 1-6-1986 zijn de redenen in tabel 8.3. weergegeven.

In die periode zijn 305 en 17 huishoudens waarvan de reden bekend is uit resp. complex 012 en 013 verhuisd.

De motieven die met de buurt te maken hebben, komen in 013 in het geheel niet voor, in 012 noemt een kwart van de ex-bewoners deze reden. Een opvallende reden is het feit dat bewoners gedwongen werden hun woning te verlaten a.g.v. een ontruiming; 12% van de ex-bewoners hebben op deze wijze hun woning in complex 012 verlaten. Dit beeld sluit goed aan bij de geschetste problemen in paragraaf 6.7. en 7.8.

Tabel 8.3: Verhuisredenen van ex-bewoners van de complexen 012 en 013 in de periode 1-1-1985/1-6-1986 (in percentages)

Verhuisredenen	komplex 012	komplex 013
m.b.t. de buurt/wijk	25,2	-
bereikbaarheid	4,6	-
last bedrijven, lawaai, stank	6,2	5,9
inbraak, onveiligheid	10,2	11,8
m.b.t. de woning	30,2	23,5
te duur	5,6	5,9
privé redenen	25,6	23,5
ontruimd	12,1	5,9
overig	5,9	35,3

(meer dan één reden kon worden opgegeven)

Bron: SVH.

De overige redenen die in tabel 8.3. genoemd worden, geven per complex een iets ander beeld dan de ex ante verhuisredenen uit tabel 8.2. Inbraak en onveiligheid scoren bij 012 lager dan op basis van tabel 8.2. verwacht kan worden en de redenen die betrekking hebben op de woning komen in beide complexen vaker voor.

Interessant is het om te bekijken wat de redenen om te verhuizen zijn van de bewoners, die zo snel mogelijk willen verhuizen. In complex 013 wil slechts 11% zo snel mogelijk weg en een nadere uitsplitsing naar verhuismotief levert niet veel op door het geringe (8) absolute aantal.

In complex 012 wil 40% zo snel mogelijk verhuizen en daarvan noemt 70% als reden dat ze uit de buurt weg willen. Daarnaast worden bijna alle redenen relatief vaker genoemd door deze groep bewoners dan door alle bewoners die verhuisplannen hebben. Extra hoog scoren de motieven die met de woonomgeving te maken hebben, zoals buurtbewoners (35%), weg uit Hoogvliet (39%), onveiligheidsgevoelens (38%). De redenen die met de woning te maken hebben, zijn voor de groep, die zo snel mogelijk weg wil, echter ook van groter belang; woning is te klein (44%), woning heeft gebreken (45%), portiekwoning (36%).

8.3. Oordeel over de woning

Het oordeel van de bewoners over hun woning, flat, woonomgeving, buurtbewoners en onderhoud door de SVH is in de enquête gemeten d.m.v. een zogenaamde vijfpuntsschaal. De bewoners hebben hun mening over een onderwerp kunnen geven door te zeggen of ze er zeer tevreden, tevreden, tevreden/ontevreden, ontevreden of zeer ontevreden over zijn. Om enige ordening in de uitspraken van de twee groepen buurtbewoners te krijgen, is gebruik gemaakt van een statistische toets. De Kruskal-Wallistoets, die gebruikt is, toetst of de uitspraken van de twee groepen bewoners significant

van elkaar verschillen. De uitspraken van de twee bewonersgroepen verschillen significant van elkaar, als de waarde, die m.b.v. de Kruskal-Wallis-test berekend is, groter is dan de kritieke waarde. De kritieke waarde is afhankelijk van het gekozen zekerheidsniveau. In dit geval is een zekerheidsniveau van 95% gekozen; de kritieke waarde is dan 3,84. De waarde wordt uitgedrukt in χ^2 . De computer berekent de χ^2 en geeft m.b.v. een significantiewaarde (p) aan of de verschillen zwak of sterk zijn. Een kleine significantiewaarde (kleiner dan 0.01) betekent een sterk en dus significant verschil tussen de twee bewonersgroepen. In de figuren worden de significantiewaarde en χ^2 vermeld. De χ^2 wordt genoteerd als χ^2 .

In figuur 8.2 is het oordeel over de woning van de twee groepen bewoners weergegeven. Het oordeel over de woning is opgesplitst in een aantal aspecten. Deze passeren één voor één de revue.

Het minst tevreden zijn de bewoners van complex 012 over de geluidsisolatie van de woning; bijna driekwart is er ontevreden tot zeer ontevreden over. De bewoners van complex 013 zijn minder ontevreden over de geluidsisolatie want hier geeft ruim de helft aan dat ze ontevreden tot zeer ontevreden is. Het oordeel van de twee groepen wijkt derhalve van elkaar af ($p=0.00$), ook al overheerst de ontevredenheid t.a.v. de geluidsisolatie in beide complexen.

De warmte-isolatie wordt door het tweederde deel van bewoners van 012 als onvoldoende beschouwd. Ook in 013 is de warmte-isolatie zwaar onvoldoende; hier is zelfs bijna driekwart ontevreden tot zeer ontevreden. Het oordeel van de twee groepen t.a.v. de warmte-isolatie wijkt echter niet zo veel van elkaar af, dat er sprake is van een significant verschil ($p=0.84$) tussen de twee groepen.

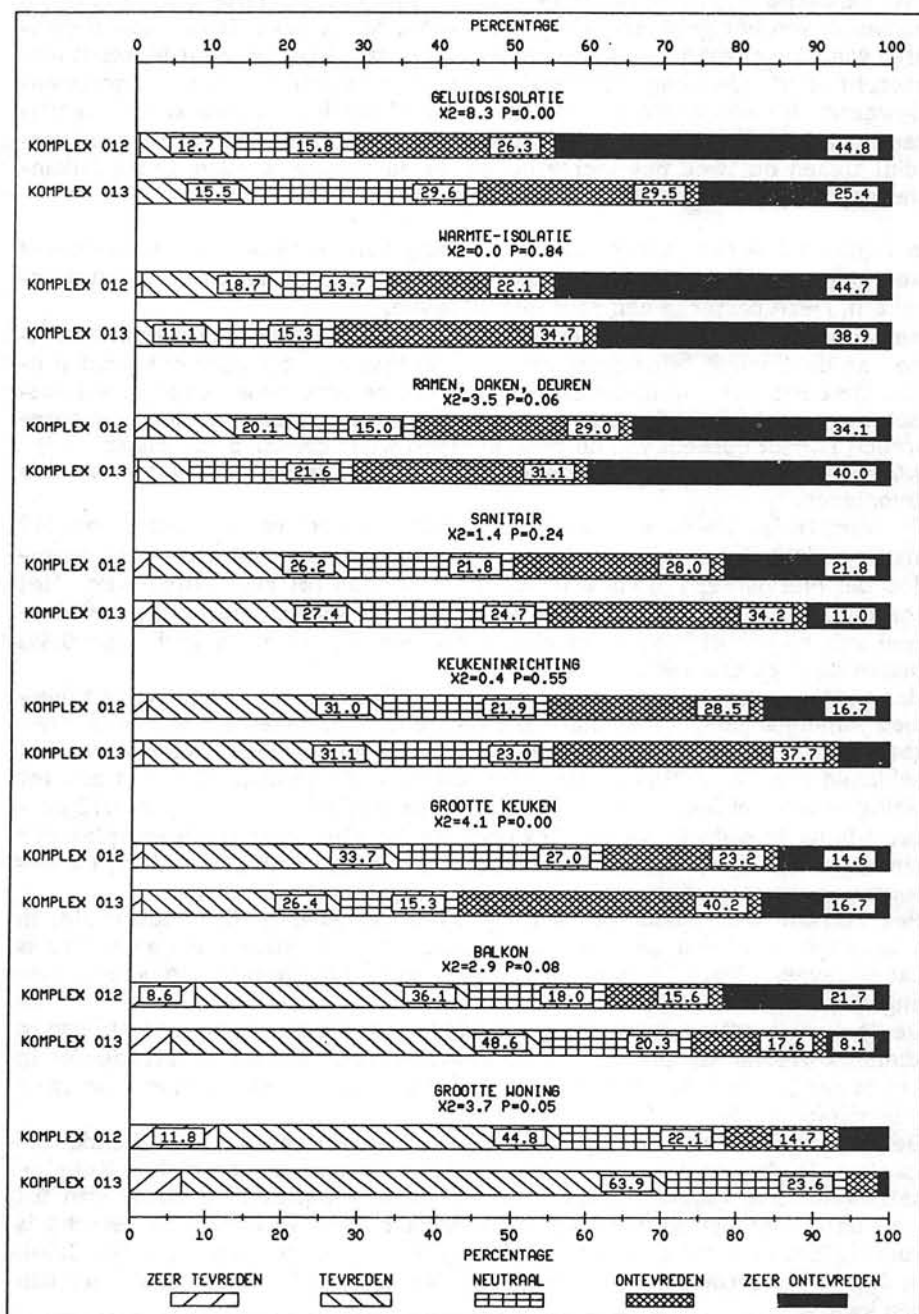
Het oordeel over de warmte-isolatie is negatief in beide complexen en hiermee samenhangend is het oordeel over de ramen, daken en deuren ook negatief. In de enquête is bij de open vragen over de negatieve punten veel geklaagd over de vocht- en tochtproblemen in de woning. Dit komt ook tot uiting in het oordeel over de ramen, daken en deuren. In complex 012 oordeelt bijna tweederde van de bewoners er negatief over en in complex 013 zijn nog meer bewoners ontevreden tot zeer ontevreden; ruim 71%. De beoordelingen verschillen echter niet sterk significant ($p=0.06$).

Het sanitair wordt door de beide groepen ongeveer gelijk beoordeeld, in complex 012 is bijna de helft ontevreden tot zeer ontevreden en in 013 is dat ongeveer 45%. Ook in dit geval geen significant verschil in de beoordelingen ($p=0.24$).

De keukeninrichting wordt in complex 013 iets positiever beoordeeld dan in complex 012. In complex 012 is 45% ontevreden tot zeer ontevreden en in 013 is dat iets minder. Ook hier is geen significant verschil tussen de twee groepen ($p=0.55$).

De grootte van de keuken geeft iets meer aanleiding tot verschillende uitspraken. De bewoners van 013 zijn minder tevreden dan die in 012. Ruim de helft van de bewoners uit het eerstgenoemde complex zijn ontevreden tot zeer ontevreden en in 012 oordeelt 40% daar negatief over. Het verschil is zodanig dat er sprake is van significant verschillende uitspraken ($p=0.00$). In 012 is één derde van de bewoners tevreden, in 013 is dat iets meer dan een kwart.

Figuur 8.2: Oordeel van bewoners in de complexen 012 en 013 over de woningen





**Afbeelding 8.1. 35,2% van de bewoners van complex 012 is tevreden of
zeer tevreden over de keukeninrichting**
Foto: Fotografische dienst Faculteit der Bouwkunde, T.U. Delft, 1985

Over het balkon lijken de bewoners van 012 minder tevreden te zijn dan die van 013. In complex 013 is ruim de helft tevreden tot zeer tevreden en is éénvijfde deel niet tevreden of ontevreden. In complex 012 is ook ongeveer éénvijfde neutraal in z'n oordeel en is 45% tevreden tot zeer tevreden. Van een sterk significant verschil is echter hier geen sprake ($p = 0.08$).

De grootte van de woning wordt door de meeste bewoners positief beoordeeld; in complex 012 is ruim 55% tevreden tot zeer tevreden en in complex 013 is dat zelfs 70%. Het verschil is niet significant te noemen ($p = 0.05$).

Het oordeel van de bewoners over de woning in de beide complexen is in het algemeen negatief. Over de meeste onderdelen zijn de meeste bewoners ontevreden tot zeer ontevreden. In de beide complexen wijken de beoordelingen van de bewoners nauwelijks van elkaar af. Uitzonderingen zijn het oordeel over de geluidsisolatie en dat over de keukengrootte; bij het eerste is het oordeel in complex 012 negatiever dan in 013, bij het tweede is het andersom.

8.4. Oordeel over woonlasten

De woonlasten zijn door de bewoners beoordeeld aan de hand van een vierpuntschaal. De bewoners hebben hun beoordeling van de woonlasten uitgedrukt in 'veel te hoog', 'te hoog', 'normaal' of 'laag'. De woonlasten zijn nader gedifferentieerd in de hoogte van de huur en de hoogte van de stookkosten (zie figuur 8.3.).

Per 1-7-1985 bedraagt de gemiddelde kale huur in complex 012 f 257,39 per maand per woning. In 1986 heeft er geen verhoging van de kale huur plaatsgevonden. De gemiddelde service-kosten per 1-7-1985 bedroegen f 50,87 en per 1-7-1986 betalen de bewoners gemiddeld f 51,62. De gemiddelde bruto huur bedroeg per 1-7-1985 f 308,26 en per 1-7-1986 f 309,01. In complex 013 betaalde men gemiddeld f 283,25 kale huur per 1-7-1985 en een jaar later wordt f 289,43 betaald. De servicekosten zijn van f 54,48 naar f 55,23 gestegen. De gemiddelde bruto huur in 1985 en 1986 is respectievelijk f 337,73 en f 344,66.

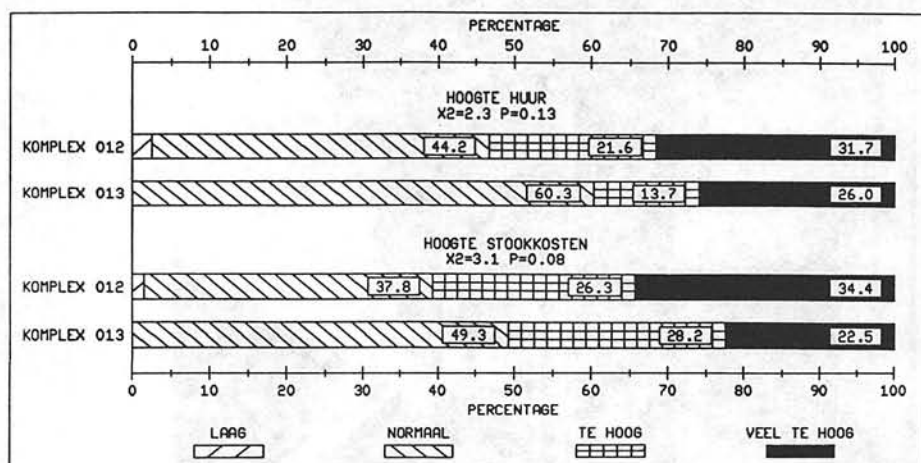
De hoogte van de huur heeft betrekking op het bedrag dat de bewoners aan de SVH betalen. Dit zijn vaak niet de feitelijke huren, maar de bedragen die de SVH in rekening brengt na aftrek van de huursubsidie. In 012 is bijna éénderde deel van de bewoners van mening dat de huur veel te hoog is. De bewoners van 013 vinden in 60% van de gevallen dat de huur normaal is, echter een kwart vindt ook in dit complex de huur veel te hoog. Het oordeel van de twee groepen bewoners verschilt echter niet zo sterk dat er sprake is van significant verschil ($p = 0.13$).

De hoogte van het inkomen is van invloed op het oordeel van de huurhoogte in complex 012. De lagere-inkomensgroepen vinden in het algemeen dat de huur te hoog is, terwijl de hogere-inkomensgroepen een gematigder oordeel hebben; zij vinden de huur in het algemeen normaal.



**Afbeelding 8.2. 44,7% van de bewoners in complex 012 is tevreden of
zeer tevreden over het balkon**
Foto: Fotografische dienst Fakulteit der Bouwkunde, T.U. Delft, 1985

Figuur 8.3: Oordeel van de bewoners van de complexen 012 en 013 over de woonlasten



Bron: enquête OTB, 1986.

In complex 013 is het niet mogelijk zo'n relatie te leggen door het absoluut geringe aantal per inkomensgroep.

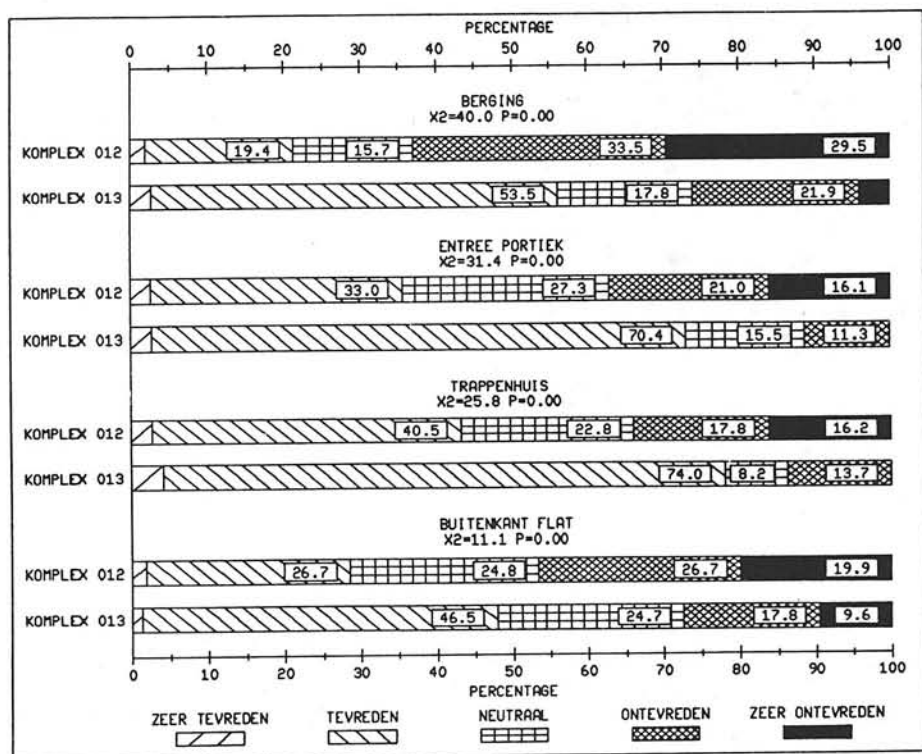
De hoogte van de stookkosten geeft ook geen aanleiding tot een sterk significant verschil in de beoordeling ($p = 0,08$). Ruim 60% van de bewoners in complex 012 vindt de stookkosten veel te hoog of te hoog terwijl in complex 013 ongeveer de helft deze mening heeft. De resterende bewoners in de twee complexen vinden de stookkosten normaal.

Er is een sterke relatie tussen het oordeel van de warmte-isolatie en de hoogte van de stookkosten. Dit geldt voor beide complexen. Mensen die tevreden zijn over de warmte-isolatie, vinden de hoogte van de stookkosten in het algemeen normaal. De groep bewoners die ontevreden tot zeer ontevreden zijn over de warmte-isolatie, vinden dat de stookkosten te hoog zijn.

8.5. Oordeel over portiek en flat

In figuur 8.4. is het oordeel over een aantal aspecten van de portiek of flat weergegeven. In complex 012 en 013 wordt onder flat het woongebouw verstaan; in complex 012 zijn dus 29 flats en in complex 013 zijn er 5.

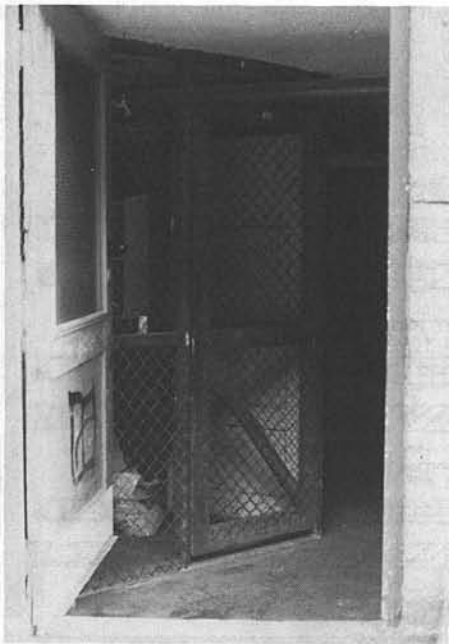
Figuur 8.4. Oordeel van bewoners van de complexen 012 en 013 over hun portiek en flat



Bron: enquête OTB, 1986.

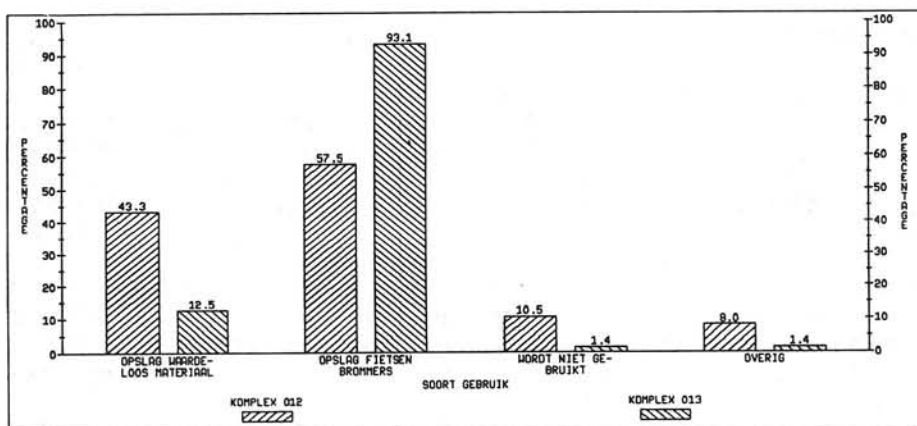
Het oordeel van de bewoners over hun portiek en flat geeft een duidelijk significant verschil; bij elk aspect is de p kleiner dan 0.01.

Het grootste verschil in oordeel komt bij de berging tot uiting. In complex 012 is ruim 60% hierover ontevreden tot zeer ontevreden, terwijl in het andere complex ruim de helft van de bewoners tevreden is. Ongeveer éénvijfde van de bewoners in 012 is tevreden over de berging. Het gebruik van de bergingen geeft ook een indicatie in hoeverre de bergingen aan de eisen van de bewoners voldoen. In figuur 8.5. is aangegeven waarvoor de bewoners hun berging gebruiken.



Afbeeldingen 8.3. en 8.4. Slechts 21,3% van de bewoners in complex 012 is tevreden of zeer tevreden over de berging, foto's 1987

Figuur 8.5: Gebruik van de berging door de bewoners van de complexen 012 en 013



Bron: enquête OTB, 1986.

In complex 012 gebruikt 10% van de bewoners de berging niet en zet 43% er alleen waardeloos materiaal in. Slechts 57% kan of durft er z'n (brom)fiets in te stallen. In complex 013 wordt de berging door bijna iedereen gebruikt; de meerderheid (93%) stalt er de (brom)fiets en éénachtste deel gebruikt de berging (ook) als opslagplaats van waardeloos materiaal.

Het is gebleken dat de bergingen een groot probleem zijn in complex 012. De bergingen zijn op eenvoudige wijze open te breken, omdat de wandjes uit kippegaas bestaan. Vooruitlopend op paragraaf 8.8. blijkt dat in ruim 40% van de bergingen van complex 012 ingebroken is. De bergingen in complex 013 zijn steviger gebouwd en dit geeft de bewoners duidelijk meer vertrouwen, ook al is in bijna 30% van de bergingen weleens ingebroken.

Uit figuur 8.4. blijkt dat de bewoners uit de twee complexen in het oordeel t.a.v. de entree/portiek sterk van elkaar afwijken. Bijna driekwart van de mensen uit complex 013 is tevreden, terwijl in 012 slechts éénderde deel dat is. Ruim éénderde deel van de bewoners uit 013 is ontevreden tot zeer ontevreden en in 012 woont ongeveer 11%, die ontevreden is over de entrees/portieken.

Zoals eerder aangegeven is hier sprake van een sterk significant verschil ($p = 0.00$).

De portieken in complex 012 en 013 zijn afsluitbaar. Er zijn weliswaar deurdrangers op de voordeuren, maar deze zijn vaak kapot. In beide complexen zijn de portieken bovendien via een achteringang te bereiken. Het enige verschil is dat de portiek en bergingen in complex 013 door een deur gescheiden worden. De ontevredenheid over de portieken in 012 heeft met name betrekking op het feit dat onbekenden zich in de portieken ophouden, waardoor de bewoners zich bedreigd voelen. Daarnaast wordt er nogal eens geklaagd over de schoonmaakactiviteiten van de SVH. De portieken worden weliswaar schoongemaakt, maar te beperkt in de ogen van de bewoners. De

SVH geeft echter aan dat de schoonmaakactiviteiten meer iets weg hebben van 'dweilen met de kraan open'. Vanaf 1985 heeft de SVH bij wijze van proef een schoonmaakbedrijf de opdracht gegeven om de portieken van complex 012 en 013 schoon te houden. De kosten zijn begroot op f 158.000,-- per jaar en worden betaald door de SVH. De huurders hebben geen servicekostenverhoging gekregen.

T.a.v. het trappenhuis is er ook sprake van significant verschillende uitspraken ($p = 0.00$). De beoordelingen verschillen echter minder dan bij de portiek/entree. In complex 013 is driekwart van de bewoners tevreden en in 012 is 40% tevreden over het trappenhuis. Een opvallend verschil is echter dat bijna éénzesde deel in 012 zeer ontevreden is en in 013 laat geen enkele bewoner zich zo negatief uit.

Een mogelijke verklaring voor het feit dat in beide complexen de bewoners minder ontevreden zijn over het trappenhuis dan over de portiek/entree is dat de kontrôle-mogelijkheden in het trappenhuis groter zijn. De bewoners hebben immers direkt zicht op het trappenhuis en dat kan niet gezegd worden met betrekking tot de entree.

De buitenkant van de flat wordt ook op significant verschillende wijze beoordeeld ($p = 0.00$). Bijna de helft van de bewoners in complex 013 is tevreden en slechts een kwart van de complex 012-bewoners geeft ook dat oordeel. Ontevreden tot zeer ontevreden zijn in complex 012 en 013 respectievelijk 46,6% en 27,4%.

De bewoners van complex 013 zijn t.a.v. hun flat en portiek minder ontevreden dan de bewoners van complex 012. Het grootste verschil in beoordeling heeft betrekking op de berging; bewoners uit 012 zijn in het algemeen ontevreden en de 013-bewoners zijn verdeeld in hun oordeel.

Over de portiek/entree en het trappenhuis zijn de bewoners in 013 in het algemeen tevreden, terwijl de 012-bewoners duidelijk ontevreden zijn. Hetzelfde geldt voor de buitenkant van de flat, met de kanttekening dat de bewoners uit 013 daarover iets minder tevreden zijn dan over de portiek/entree en het trappenhuis.

8.6. Oordeel over portiek- en buurtbewoners

De bewoners uit de twee complexen waarderen hun burens uit het portiek beter dan de buurtbewoners. Dit komt tot uiting in figuur 8.6.

In het algemeen zijn de bewoners van complex 013 tevreden tot zeer tevreden over hun burens uit het portiek; ruim 90% geeft dit oordeel. In complex 012 is weliswaar ruim de helft tevreden tot zeer tevreden, maar is 17% ontevreden tot zeer ontevreden over hun mede-portiekbewoners.

Het oordeel over de portiekbewoners van de twee bewonersgroepen is significant sterk verschillend ($p = 0.00$).

Hetzelfde geldt voor het oordeel over de buurtbewoners; hier is ook sprake van een significant onderscheid, maar de beoordelingen zijn minder positief in de twee complexen. In complex 012 is 36% ontevreden tot zeer ontevreden, 30% is tevreden noch ontevreden en slechts éénderde van de bewoners is tevreden (of zeer tevreden) over hun mede-buurtbewoners.

In complex 013 is bijna driekwart goed tot zeer goed te spreken over de buurtbewoners en 7% is niet tevreden over deze bewoners.

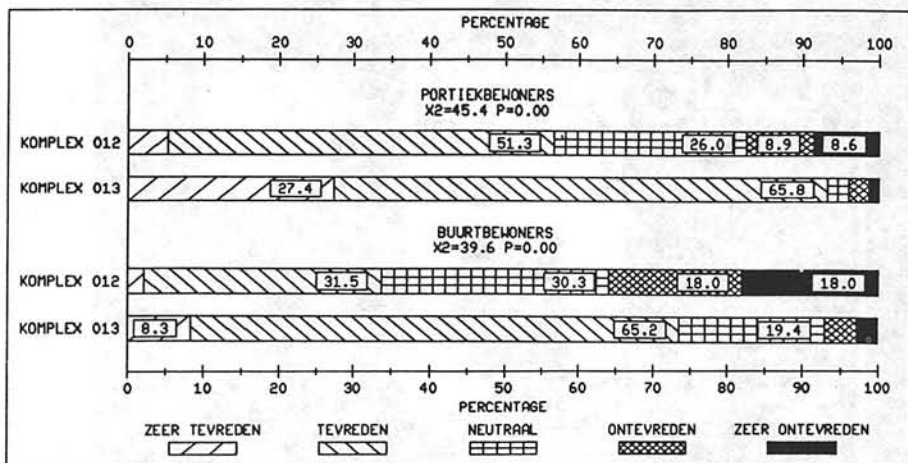


Afbeelding 8.5. Een entree bij complex 012, 1987



Afbeelding 8.6. Een entree bij complex 013, 1987

Figuur 8.6: Oordeel van bewoners van de complexen 012 en 013 over hun portiek- en buurtbewoners



Bron: enquête OTB, 1986.

Het algemene beeld dat de bewoners tevredener zijn over hun portiekbewoners dan over hun buurtbewoners komt ook tot uiting in het antwoord op de vraag wie, volgens hen, de klachten in de buurt veroorzaken. Op de klachten wordt in paragraaf 8.7. ingegaan. De klachtenveroorzakers worden in tabel 8.4. behandeld.

Volgens de bewoners worden de meeste klachten veroorzaakt door volwassenen uit de buurt en als tweede categorie worden de jongeren uit de buurt aangegeven. Portiekbewoners worden in de twee complexen minder vaak als schuldigen aangewezen, zij het dat de volwassenen uit het portiek in complex 012 door ruim een kwart van de bewoners als veroorzakers gezien worden. De klachten hebben in dat geval relatief vaak betrekking op burenlawaai en lawaai in het portiek, vandalisme en kriminaliteit. De bewoners uit complex 013 die de volwassenen uit de buurt als veroorzakers van klachten aanwijzen, klagen relatief vaak over straatlawaai, kriminaliteit, vandalisme en vervuiling.

Tabel 8.4: Veroorzakers van klachten in de complexen 012 en 013 volgens de bewoners (in %)

veroorzakers	komplex 012	komplex 013
volwassenen uit de buurt	53,0	34,0
volwassenen uit het portiek	27,5	7,5
jongeren uit de buurt	27,9	11,3
jongeren uit het portiek	6,5	7,5
industrie	7,7	22,7
drugsverslaafden/dealers	2,6	1,9
overig	11,6	13,3
weet niet	21,5	26,4

(meer dan één antwoord was mogelijk)

Bron: enquête OTB, 1986.

Het contact van de bewoners onderling is weergegeven in tabel 8.5. Uit deze tabel blijkt dat in complex 012 de bewoners minder goede contacten met elkaar hebben dan 013. In 012 gaat ongeveer één derde van de bewoners goed met elkaar om, maar in 013 is dat ruim de helft. In het laatstgenoemde complex zijn er relatief minder mensen die zich met niemand (willen) bemoeien.

Tabel 8.5. Soort contact van de bewoners met andere bewoners in de complexen 012 en 013 (in %)

soort contact	komplex 012	komplex 013
goed met iedereen	32,9	53,4
goed met sommigen	15,9	21,3
bemoeit zich met niemand	34,2	17,3
welijks moeilijkheden	4,7	2,7
overig	12,3	5,3

Bron: enquête OTB, 1986.

De categorie overig heeft betrekking op de bewoners die een mengeling van antwoorden gegeven hebben.

8.7. Het oordeel over de woonomgeving

De mening van de bewoners over hun woonomgeving is gepolst aan de hand van de aspecten die in figuur 8.7. vermeld zijn. Daarnaast hebben de bewoners kunnen aangeven waarover zij klachten hebben.

Ontevreden zijn de twee bewonersgroepen over de uitgaansgelegenheden; in beide complexen is ongeveer de helft van de bewoners ontevreden tot zeer ontevreden en slechts een kwart van de 012- en 013-bewoners zijn tevreden. Duidelijk zal zijn dat het oordeel van de twee groepen niet van elkaar afwijkt ($p = 0.39$).

Een uitsplitsing naar leeftijdsgroep geeft in complex 012 geen groot verschil te zien; de jongere groepen zijn weliswaar iets ontevredener, maar de verschillen in complex 012 zijn gering. In complex 013 kan door het geringe absolute aantal per leeftijdsgroep geen uitspraak gedaan worden over de waardering van uitgaansgelegenheden.

Over het buurt- en clubhuis zijn de bewoners van de twee groepen redelijk tevreden. In complex 013 oordeelt 60% daarover positief en in complex 012 uit bijna de helft van de bewoners zijn tevredenheid daarover. Ontevreden zijn echter relatief meer mensen in complex 012 dan in 013. In beide complexen geeft ongeveer éénderde van de bewoners een neutraal oordeel. Dit heeft te maken met het feit dat slechts een kleine groep gebruik maakt van het buurthuis. De uitspraken zijn significant verschillend.

Een kanttekening bij het oordeel van de bewoners is dat het buurthuis (De Zevensprong) nogal excentrisch t.a.v. de twee complexen ligt. Daarnaast wordt het buurthuis niet op grote schaal door alle bewoners gebruikt; het zijn vooral jongeren die er gebruik van maken. Plannen van de buurthuiswerk(st)ers om de betrokkenheid bij en gebruik van het buurthuis te vergroten worden in hoofdstuk 9 besproken.

Ten noorden van complex 012 ligt in de groenstrook een speeltuin en in complex 012 is (in de Bakoestraat) een speeltuin met een paar klimrekken en een zandbak te vinden. In 013 bevinden zich enkele klimrekken. Daarnaast zijn in beide complexen open ruimten waar kinderen kunnen spelen. De beoordeling van de speelgelegenheden van alle bewoners is in complex 012 negatiever dan in complex 013. In 012 is ruim 40% tevreden of zeer tevreden, terwijl in 013 twee keer zo veel mensen (80%) dat zijn. In 012 is echter bijna 30% ontevreden tot zeer ontevreden. Er is dus duidelijk sprake van twee significant verschillende uitspraken ($p = 0.00$). De huishoudens met één of meer kinderen zijn in het algemeen iets meer tevreden over de speelgelegenheden dan alle huishoudens. Vooral in complex 012 zijn er relatief meer huishoudens met kinderen die zeer tevreden zijn. Het verschil tussen de beoordelingen van huishoudens met kinderen in de twee complexen blijft significant; d.w.z. dat die huishoudens in 013 meer tevreden zijn. In een krante-artikel (Het Zuiden, 11-4-'84) wordt gepleit voor meer speel-werktuigen in complex 012. Een lid van de commissie Welzijnsplanning stelt in dit artikel dat er alleen een paar zandbakken en klimrekken zijn en dat er voor de oudere jeugd weinig is.

Ook over het openbaar groen (zie par. 2.4.) is men in complex 013 meer tevreden dan in 012. Dit is te verklaren doordat elke flat in 013 aan een groenstrook grenst en in 012 is dit niet het geval; de flats in het middenge-

bied hebben geen groenstrook voor de deur. In kompleks 013 is driekwart van de bewoners tevreden of zeer tevreden en in 012 is dat ruim tweederde. Ontevreden tot zeer ontevreden zijn respectievelijk 12,3 en 12,0% van de bewoners in kompleks 013 en 012. Ook in het geval van openbaar groen zijn de beoordelingen significant verschillend.

Over het openbaar vervoer zijn beide groepen behoorlijk tevreden. Beide groepen bewoners kunnen gebruik maken van buslijnen die langs de buurt komen en deze gaan o.a. naar het metrostation en het centrum van Rotterdam (zie par. 2.5.). Het oordeel over het openbaar vervoer van de twee bewonersgroepen wijkt niet significant van elkaar af ($p = 0.21$). In beide complexen is ruim 80% tevreden of zeer tevreden over het openbaar vervoer en ongeveer 4% is daar niet tevreden over.

De winkelvoorzieningen zijn voor beide complexen dezelfde, maar liggen t.o.v. kompleks 012 gunstiger. Er is een aantal buurtwinkels en in het midden van Hoogvliet ligt een winkelcentrum dat vanuit beide complexen lopend te bereiken is. Het feit dat het om dezelfde winkelvoorzieningen gaat, wil nog niet zeggen dat de waardering van de twee groepen dezelfde is. In kompleks 012 is bijna 70% tevreden of zeer tevreden en in kompleks 013 heeft ruim 80% een positief of zeer positief oordeel. In kompleks 012 zijn meer bewoners ontevreden dan in 013. T.a.v. de winkelvoorzieningen zijn de waarderingen significant verschillend.

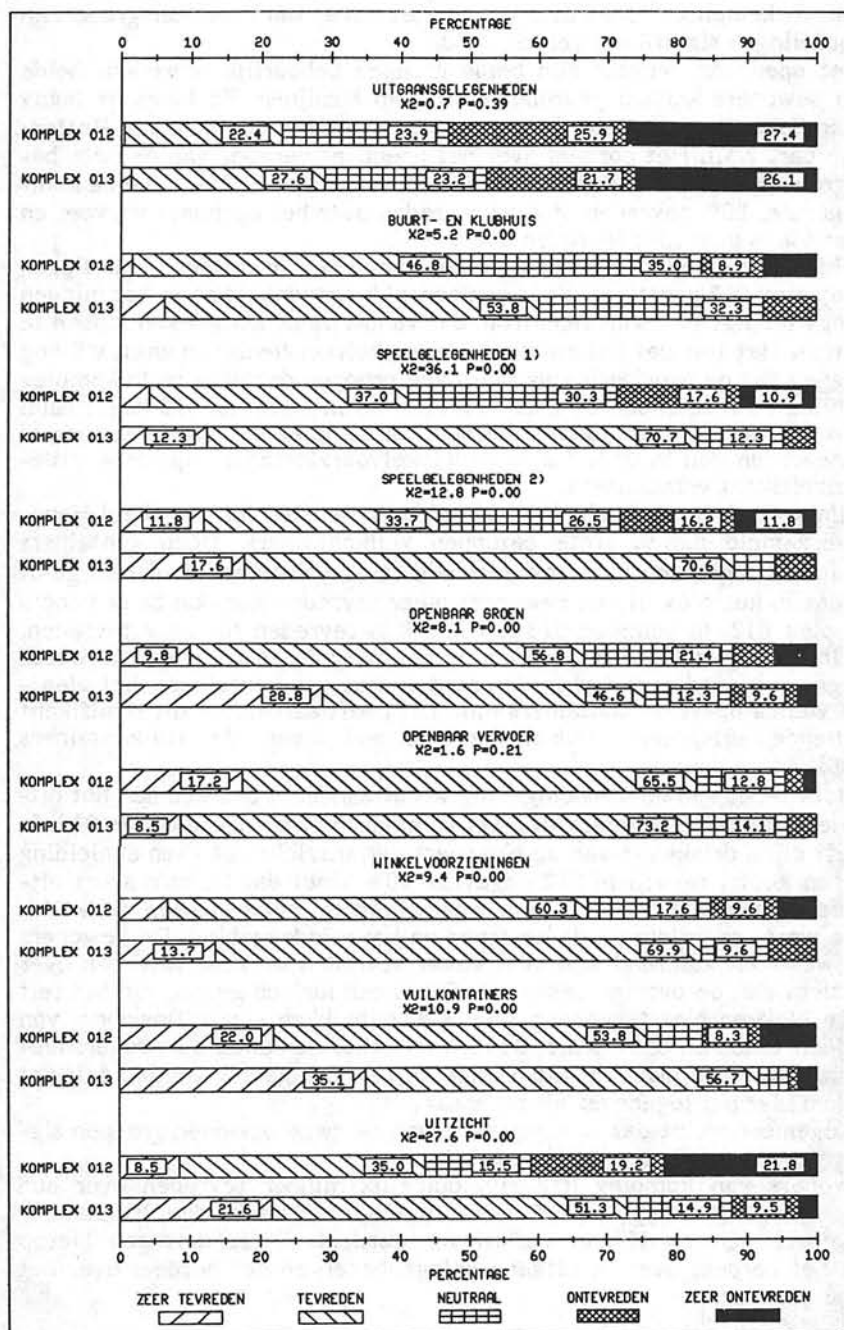
Het vuilnis wordt sinds begin 1985 in beide complexen (en in geheel Hoogvliet) verzameld d.m.v. grote betonnen vuilcontainers. Deze containers blijken in het algemeen naar tevredenheid te functioneren. Wederom geldt echter dat in kompleks 013 de bewoners meer tevreden zijn dan de bewoners uit kompleks 012. In kompleks 013 is ruim 90% tevreden tot zeer tevreden, terwijl in 012 dat driekwart deel van de bewoners is. In kompleks 012 wordt nogal eens geklaagd over het in de brand steken van containers, het plaatsen van vuilnis naast de containers e.d.. Dit geeft aanleiding tot significant verschillende uitspraken m.b.t. het oordeel over de vuilcontainers ($p = 0.00$).

Als laatste facet van de woonomgeving wordt aandacht besteed aan het uitzicht. Het uitzicht in kompleks 012 wordt minder gewaardeerd dan in 013. In 013 heeft bijna driekwart van de bewoners een uitzicht dat geen aanleiding tot klagen geeft, terwijl in 012 ongeveer 40% vindt dat ze zo'n soort uitzicht heeft. In kompleks 012 is een onderscheid te maken tussen de noordrand, de west- en zuidrand, de oostrand en het middengebied. De bewoners van de west- en zuidrand zijn veel vaker tevreden of zeer tevreden over hun uitzicht dan de overige bewoners. Dit is een logisch gevolg van het feit dat deze blokken niet tegenover andere woonblokken staan. Bewoners van het middengebied en de noordrand zijn veel vaker dan andere bewoners niet te spreken over hun uitzicht; dit is ongetwijfeld een gevolg van het feit dat de blokken hier pal tegenover elkaar staan.

In het algemeen geldt dat de uitspraken van de twee bewonersgroepen significant van elkaar verschillen ($p = 0.00$).

De bewoners van kompleks 012 zijn duidelijk minder tevreden over hun woonomgeving. Over bijna alle facetten die zijn onderscheiden, hebben deze bewoners een significant negatiever oordeel. Uitzonderingen hierop vormen het oordeel over de uitgaansgelegenheden en het oordeel over het openbaar vervoer.

Figuur 8.7. Oordeel van bewoners van kompleks 012 en 013 over hun woon-omgeving



- 1) alle bewoners
2) bewoners met één of meer kinderen.

Bron: enquête OTB, 1986.



Afbeelding 8.7. Speelgelegenheid bij complex 012 (Bakoeplein), 1987



Afbeelding 8.8. Speelgelegenheid bij complex 013, 1987

In tabel 8.6. zijn de klachten per complex weergegeven. De bewoners hebben antwoord gegeven op de gesloten vraag 'hebt U klachten over' door het aankruisen van een aantal antwoordmogelijkheden. Daarnaast hebben de bewoners d.m.v. open vragen positieve en negatieve punten van het wonen in de twee complexen aangegeven.

Tabel 8.6: Klachten van de bewoners uit de complexen 012 en 013 (in %)

klacht	komplex 012	komplex 013
stankoverlast	64,5	76,1
vervuiling, rommel	57,6	13,4
kriminaliteit	55,7	37,3
burenlawaai	50,0	19,4
vandalisme	48,1	9,0
straatlawaai	47,3	14,9
portieklawaai	29,8	10,4
dierenvervuiling	28,6	34,3
druggebruik	22,5	10,4
kraken van woningen	17,2	0,0
graffiti	16,0	1,5

(meer antwoorden waren mogelijk)

Bron: enquête OTB, 1986.

In beide complexen klagen de meeste bewoners over stankoverlast door industrie. De olieraffinaderijen van Shell liggen tegen de woonwijk aan en de lucht die deze industrie verspreidt, is zeer penetrant. Mensen klagen in de open vraag over hoofdpijn door de stank. Zeker wanneer de wind vanaf de raffinaderijen waait (noordenwind), is de stank ondraaglijk en kunnen de bewoners hun raam niet openzetten. De klachten over stank worden in complex 013 relatief vaker geuit. Ook in de open vraag wordt de stankoverlast in 013 relatief het meest genoemd. De klachten over stank kunnen doorgegeven worden aan de Centrale Meld- en Regelkamer (CMRK) van de Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond. Een overzicht van de klachten geeft aan dat Hoogvliet tot de 4 gemeenten van Rijnmond behoort van waaruit het meest geklaagd wordt. Binnen Hoogvliet is Nieuw Engeland koploper, met gemiddeld 42 meldingen per duizend inwoners per jaar. Uit heel Hoogvliet komen jaarlijks gemiddeld bijna 19 meldingen per duizend inwoners (Hoogvliet, 1986b) (zie bijlage 18).

De vervuiling en rommel op straat en in de portieken is in complex 012 veel bewoners een doorn in het oog. Geklaagd wordt door 58% van de bewoners over ondermeer papier (reklamefolders, kranten) en opengebarste vuilniszakken. In complex 013 komt aanzienlijk minder rommel voor. De klachten over kriminaliteit komen in complex 012 op de derde plaats; ruim 55% van de bewoners ondervindt hier last van. In complex 013 is dat weliswaar min-

der, maar ruim éénderde klaagt daarover. Op de kriminaliteitscijfers wordt in paragraaf 8.8. verder ingegaan.

Een vorm van kriminaliteit is vandalisme. Vooral in complex 012 wordt nogal eens moedwillig gesloopt, getuige het klachtenpercentage (48%), in complex 013 is dat aanzienlijk minder. Volgens de SVH komen het ingooien van ruiten van leegstaande woningen, het kapottrappen van verlichting, het leeghalen en in de brandsteken van containers, het vernielen van toegangsdeuren e.d. geregeld voor. Een belangrijke faktor hierbij is dat in complex 012 veel minder mensen wonen die echt begaan zijn met de buurt en daardoor een oogje in het zeil willen houden; de sociale controle schiet ernstig tekort. Daarnaast wonen er relatief veel (potentiële) vandalen. Jongeren die over straat zwerven, en jongeren die zich in de wijk groeperen en op deze wijze ook jongeren uit andere wijken aantrekken.

Graffiti wordt ook onder de (kleine) kriminaliteit geschaard en in complex 012 klaagt 16% van de bewoners hierover. Vooral de containers en bergingen moeten het ontgelden. Racistische leuzen kunnen gemeld worden bij de Rotterdamse Stichting Radar en deze laat die leuzen verwijderen. Graffiti op of in het woongebouw wordt door de SVH verwijderd. Vaak doet de schoonmaakploeg dit en een enkele keer wordt daar apart een bedrijf voor ingeschakeld.

Het lawaai in al haar vormen vormt voor veel bewoners een bron van ergernis. In paragraaf 8.3. is reeds aangegeven dat in beide complexen de geluidsisolatie ver beneden de maat is volgens de bewoners. In complex 012 zijn de bewoners het meest ontevreden en dit beeld wordt bevestigd door de klachten over het lawaai. Burenlawaai, straatlawaai en portieklawaai vormen voor respectievelijk 50%, 47% en 30% van de 012-bewoners een klachtenbron. De klachten hebben volgens de wijkagent vooral betrekking op de harde muziek, blaffende honden en ruzies (bij dit laatste is vaak alcohol in het geding). De bewoners uit complex 012, die de open vraag beantwoord hebben, noemen geluidsoverlast veruit het meest als negatief punt.

Het feit dat mensen in complex 012 klagen over geluidsoverlast a.g.v. het blaffen van honden, hangt samen met de aanwezigheid van extreem veel honden in dit complex. Naast de vele honden zijn er ook veel katten en deze dieren zorgen voor veel stank in portieken en uitwerpselen in de buurt. Ge klaagd wordt daarover door bijna 29% van de 012-bewoners. In de enquête wordt een (extreem?) voorbeeld genoemd van 22 dieren in één portiek. In complex 013 klaagt ruim éénderde van de bewoners over vervuiling door dieren. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat hondenbezitters (en hun honden) om het water heen zouden moeten lopen om hun hond uit te laten, en dat dit teveel moeite zou zijn.

Klachten over druggebruik en kraken van woningen komen in complex 012 meer voor dan in 013; gekraakte woningen komen in 013 in het geheel niet voor.

Samenvattend kan gesteld worden dat het klachtenpatroon de veronderstelling ondersteunt dat er tussen 012 en 013 vooral sociale verschillen zijn; in 012 zijn veel meer sociale problemen dan in 013.

8.8. Kriminaliteit en onveiligheid

Komplex 012 staat bij de politie bekend als een buurt waar meer problemen en meldingen voorkomen dan in andere buurten in Hoogvliet.

De algemene tendens is dat in geheel Nederland een toenemend aantal overtredingen en misdrijven geregistreerd wordt. Volgens de wijkagent van Nieuw Engeland is deze toename in complex 012 groter dan in andere complexen. Vanuit zijn ervaring kan de wijkagent aangeven dat de politie vooral moet optreden bij geluidsoverlast en burenruzies (vaak a.g.v. alcoholgebruik). Aangezien de wijkagent niet overal officieel een melding van maakt, zijn deze cijfers niet altijd in de statistieken terug te vinden. De wijkagent heeft vaak een bemiddelende rol en zal zolang geen overtredingen zijn begaan, geen melding maken.

De kleine kriminaliteit, zoals vandalisme, baldadigheid, inbraak in bergingen e.d., komt ook in complex 012 veelvuldig voor; in de politiestatistieken is deze rubriek echter relatief ondervertegenwoordigd, omdat de bewoners slechts in geringe mate bereid zijn om aangifte te doen.

Drugsgebruik en drugshandel komen voor in Nieuw Engeland, zij het op een beperkte schaal en niet continu. Een veel groter probleem is volgens de wijkagent het alcoholisme. Door de vaak uitzichtloze positie en de geringe sociale contacten gebruiken veel bewoners te veel alcohol. De mensen zijn dan nauwelijks voor rede vatbaar, met alle problemen van dien; vechtpartijen, vandalisme en geluidsoverlast.

In tabel 8.7. zijn de meldingen weergegeven, die bij de politie geregistreerd zijn. Sommige meldingen zijn niet direkt te koppelen aan de specifieke kenmerken of problemen van de complexen 012 en 013. Dit geldt met name voor de categorieën 'verkeer', 'sluiten eigen onderzoek', 'verzoek om assistentie', 'opsporing' en 'openbaar vervoer onenigheid'.

De categorie 'verkeer' heeft betrekking op verkeersovertredingen en met name in complex 013 zorgt deze categorie voor een zeer groot aandeel in de meldingen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat een deel van de woningen in 013 aan een drukke weg (de Aveling, met stoplichten en een rotonde) ligt. Het 'sluiten eigen onderzoek' heeft betrekking op de melding van agenten dat ze hun wagen verlaten en zelf iets gaan onderzoeken. 'Assistentie' betekent onder meer het oproepen van een takelwagen, het overbrengen van verdachten e.d.. 'Onenigheid openbaar vervoer' omvat moeilijkheden in de bus, taxi e.d. en 'opsporing' geeft het aantal malen dat informatie over kentekens en/of personen opgevraagd wordt.

Wanneer alleen naar de totalen in de twee complexen gekeken wordt, is er geen sprake van een problematische situatie in de complexen 012 en 013. Als echter de hierboven genoemde categorieën weggelaten worden, ontstaat een beeld waarin de problemen in 012 duidelijk naar voren komen. In complex 012 wonen ongeveer 5,5 maal zo veel mensen als in complex 013 (zie paragraaf 7.2.). Met dit cijfer in het achterhoofd vallen met name de categorieën 'diefstal uit of van voertuig, niet op heterdaad', 'inbraak, niet op heterdaad', 'brandalarm', 'geluidshinder binnen' en 'onenigheid binnen' op.

Tabel 8.7: Aantal meldingen per onderscheiden categorie bij de gemeentepolitie in de complexen 012 en 013, 1983-1985

	012 '83	013 '83	012 '84	013 '84	012 '85	013 '85
inbraak	26	1	11	1	12	0
alarm	19	5	15	13	11	3
diefstal van voertuig	1	0	2	0	2	0
vernietiging	11	4	8	3	18	2
inbraak(+)	135	3	129	4	144	19
diefstal van voertuig(+)	129	9	76	7	67	26
vernietiging(+)	22	0	32	8	61	15
beroving	1	4	0	1	0	0
geweldpleging	13	5	17	2	30	5
lastig vallen/aanranden	4	3	9	3	12	4
dronkenschap/drugsgebruik	0	0	5	3	6	1
baldadigheid jeugd	16	7	23	7	38	4
pand gekraakt	1	0	1	0	1	0
brandalarm	18	7	15	4	60	3
overig openbare orde	18	5	8	2	13	7
onwel, natuurlijke dood	13	4	14	9	20	3
geluidshinder binnen	94	2	112	4	137	3
geluidshinder horeca	9	3	0	0	2	0
onenigheid binnen	57	1	60	4	110	2
onenigheid buiten	1	0	7	2	7	1
openb. vervoer onenigh.(++)	0	5	7	6	3	5
verzoek om assistentie(++)	63	53	48	47	104	25
sluiten eigen onderz.(++)	99	61	100	58	137	46
opsporing(++)	28	42	42	31	57	21
verkeer(++)	33	257	26	279	22	233
overig	3	0	15	4	13	3
totaal	814	481	782	502	1087	431
totaal uitgezonderd(++)	591	63	559	81	764	101

(+) niet op heterdaad

Bron: gemeentepolitie Rotterdam.

De categorie 'diefstal uit of van voertuig, niet op heterdaad' is in 1983 zeer groot in complex 012 en neemt in 1984 en 1985 af. Dit wordt veroorzaakt door de sterke afname van de aangifte van fietsdiefstal. In 1983 werd daar nog 97 maal aangifte van gedaan, in 1984 53 maal en in 1985 nog maar 36 maal. Uit de enquête is gebleken dat mensen hun fietsen steeds minder in de berging zetten en hun fietsen naar boven meenemen. Daarnaast zal ook de afname van de aangiftebereidheid een rol spelen. In complex 013 is er sprake van een toename in de aangifte van fietsdiefstal. In hoeverre de be-

reidheid om aangifte te doen of de werkelijke toename een rol spelen, is niet aan te geven.

De absoluut grootste categorie is 'inbraak, niet op heterdaad'. Het aantal maal dat in drie onderscheiden jaren in complex 012 aangifte gedaan is, schommelt rond de 135. In het andere complex is dat cijfer beduidend lager, maar in 1985 is er sprake van een flinke stijging.

In beide complexen neemt ook het aantal vernielingen toe, maar in complex 012 blijft de frekwentie absoluut gezien veel groter. Samenhangend hiermee zijn ook de cijfers van de categorieën 'baldadigheid jeugd' en 'brandalarm' in complex 012 toegenomen. Brandalarm heeft o.a. betrekking op container- en bergingbrandjes; de angst hiervoor wordt een aantal malen in de enquête aangehaald.

De politie krijgt ook veel meldingen van 'geluidshinder binnen', deze groep is in de periode van drie jaar ook behoorlijk toegenomen. Dit cijfer is in overeenstemming met de resultaten uit de enquête, waaruit blijkt is dat de bewoners vaak klagen over burenlawaai. De reeds eerder besproken slechte geluidsisolatie is hieraan mede schuldig.

In relatie met de laatstgenoemde categorie kan de categorie 'onenigheid binnen' genoemd worden. Ook hier is in complex 012 sprake van een toename en als oorzaken kunnen o.a. de geluidsoverlast, alcohol en geringe tolerantie genoemd worden.

Naast bovenstaande cijfers m.b.t. kriminaliteit, zijn ook uit de enquête cijfers over kriminaliteit en onveiligheidsgevoelens bij de bewoners bekend.

Tabel 8.8: Kriminaliteit waarmee bewoners gekonfronteerd zijn in de complexen 012 en 013 (in %)

kriminaliteitsoort	complex 012		complex 013	
	% ermee gekonfr.	% aangifte	% ermee gekonfr.	% aangifte
inbraak in berging	44,0	(64,7)	29,3	(71,4)
inbraak in woning	8,4	(83,3)	2,7	(-)
geweldpleging	11,2	(55,6)	2,7	(-)

Bron: enquête OTB, 1986.

Uit tabel 8.8. blijkt dat de ervaring met kriminaliteit in complex 012 veel groter is dan in complex 013. Het meeste zijn de bewoners gekonfronteerd met inbraak in de berging; dit geldt voor beide complexen. In complex 013 is in bijna 30% van de bergingen weleens ingebroken, ondanks het feit dat de bergingen veel steviger zijn dan in 012 (gemetselde muren en dichte deuren i.p.v. kippegaas zoals in complex 012). Van belang is dat hier de sociale controle nauwelijks aanwezig is; de daders kunnen ongestoord hun gang gaan.

Tussen haakjes is in tabel 8.8. aangegeven welk deel van de mensen, dat gekonfronteerd is met een bepaalde vorm van kriminaliteit, ook aangifte doet bij de politie. De meeste slachtoffers van een inbraak in een woning doen

aangifte, terwijl de slachtoffers van een berginginbraak en van geweld minder vaak hiervoor naar de politie stappen. De aangiftbereidheid in complex 013 is m.b.t. berginginbraak hoger dan in 012. De overige twee kriminaliteitsvormen komen absoluut gezien weinig voor en daarom is de uitsplitsing wel of geen aangifte hier niet zinvol. De redenen waarom mensen géén aangifte doen, hebben vooral betrekking op het idee van de gedupeerden dat de politie er toch niets aan doet.

In de enquête is aan de bewoners gevraagd of zij wel eens iets gemerkt hebben van drugsgebruik, -handel, prostitutie of alcoholisme. In tabel 8.9. zijn die cijfers weergegeven.

Tabel 8.9: Aandeel van bewoners in complex 012 en 013, dat iets gemerkt heeft van drugsgebruik, -handel, prostitutie, alcoholisme (in %)

	komplex 012	komplex 013
drugsgebruik	29,4	12,0
drugshandel	15,4	9,3
prostitutie	4,9	0,0
alcoholisme	26,2	4,0

(meer antwoorden waren mogelijk)

Bron: enquête OTB, 1986.

De meeste bewoners van de twee complexen hebben nooit iets gemerkt van de vier genoemde zaken. In complex 012 noemt ruim een kwart het drugsgebruik of alcoholisme. Konkrete cijfers over alcohol- en drankgebruik zijn niet te krijgen; het bureau dat zich in Rotterdam bezighoudt met deze problematiek, heeft naast Rotterdam een aantal andere steden in Zuid Holland als werkterrein en kan niet op buurtniveau uitspraken doen.

Gesteld kan worden dat zowel alcohol- als drugsproblemen in complex 012 op grotere schaal voorkomen dan in 013. Met name met de drugsproblematiek kan verwacht worden dat de hoeveelheid inbraken samenhangt. Het beeld dat verkregen is bij de klachteninventarisatie, waarbij blijkt dat ruim de helft van de bewoners in complex 012 kriminaliteit als klacht opgeeft, wordt met bovenstaande cijfers (enquête- en politiecijfers) versterkt.

Van groot belang bij de beschrijving van kriminaliteit, is hoe de bewoners dit ervaren, m.a.w. zijn er onveiligheidsgevoelens? Deze onveiligheidsgevoelens kunnen er toe bijdragen dat mensen willen verhuizen, zich niet meer op straat vertonen, waardoor sociale kontakten en de sociale kontrôle afnemen. Zoals in tabel 8.2. aangegeven, noemt een kwart van de bewoners uit 012 de onveiligheidsgevoelens als (één van de) redenen om uit het complex te verhuizen, terwijl in 013 ongeveer 3% deze reden aangeeft. In de enquête is gevraagd waar mensen zich onveilig voelen. De antwoorden staan in tabel 8.10.

Tabel 8.10: Plaatsen waar bewoners van de complexen 012 en 013 zich onveilig voelen (in %)

plaats	komplex 012	komplex 013
nergens	49,0	66,7
buiten	25,7	10,6
berging	23,7	15,2
in eigen woning	13,8	1,5
in trappenhuis	11,5	0,0
voor de Oude Wal (1)	4,0	4,5
overig	3,2	4,5

(meer antwoorden waren mogelijk)

Bron: enquête OTB, 1986.

(1) In het winkelcentrum, bij bushalte.

In complex 012 voelen meer bewoners zich ergens onveilig dan in 013. De veel voorkomende kriminaliteit laat dus duidelijk z'n sporen achter bij de bewoners. Dit is des te opvallender wanneer men zich realiseert dat in complex 012 veel meer jongeren wonen dan in 013. Het is bekend dat met name ouderen zich snel ergens onveilig voelen en dat jongeren dat niet zo snel zijn. In de complexen 012 en 013 gaat deze regel duidelijk niet helemaal op. Weliswaar is 60% van de mensen van boven de 60 jaar ergens bang, maar ook de groep tussen de 20 en 30 jaar bestaat uit mensen met veel angst- en onveiligheidsgevoelens (ruim 50%). Van de kleine groep bewoners die jonger is dan 20 jaar heeft ongeveer 37% onveiligheidsgevoelens. De bewoners van complex 012 zijn vooral buiten bang (26%) en in de berging (24%). Dit is niet zo vreemd wanneer de kriminaliteitscijfers uit tabel 8.7. in ogenschouw genomen worden.

Ongeveer 14% is bang in de eigen woning en dit is een hoog aantal vergeleken met complex 013. Het zijn vooral de ouderen die bang zijn in hun eigen woning, maar ook de groep 20-30 jarigen voelt zich thuis niet op hun gemak.

Het trappenhuis is voor 12% van de bewoners van complex 012 ook een plaats waar ze zich onveilig voelen; in complex 013 voelt niemand zich daar onveilig. De klachten over het trappenhuis in paragraaf 8.5. hebben daar ongetwijfeld mee te maken.

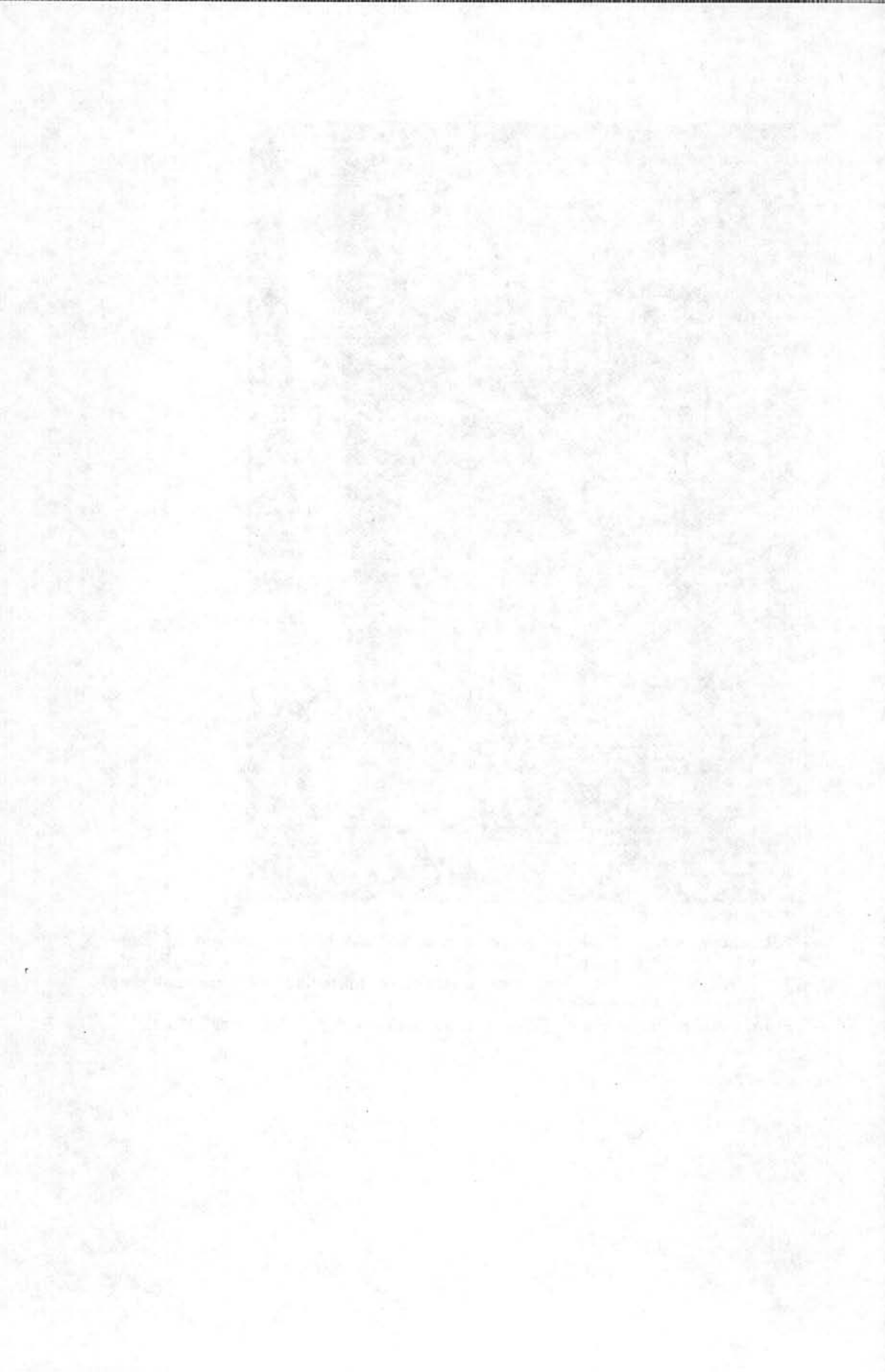
De plaats 'voor de Oude Wal' wordt ook een aantal malen genoemd; hier is een bushalte en zijn de winkels.

Gekonkludeerd kan worden dat de kleine-kriminaliteitscijfers in complex 012 veel hoger zijn dan die in 013. Met name de inbraken, vernielingen, diefstal van fietsen, geluidshinder binnen en onenigheid binnen skoren hier hoog. Hiermee samenhangend voelen de bewoners uit complex 012 zich onveilig en is dat voor ongeveer éénkwart van hen een reden om te gaan verhuizen.



Afbeelding 8.9. Door de grote kans op inbraak in de bergingen bij complex 012, gebruikt 53% van de bewoners de berging alleen nog voor waardeloos materiaal of helemaal niet meer

Foto: Fotografische dienst Faculteit der Bouwkunde, T.U. Delft, 1985



9.1. Inleiding

Allereerst zal in dit hoofdstuk een samenvattend overzicht worden gegeven van de belangrijkste problemen van het complex 012. Terugverwijzend naar de problemen kunnen wij in de daarop volgende paragrafen verduidelijken waarom bepaalde maatregelen voorgesteld of uitgevoerd zijn, maar ook waarom sommige maatregelen naar alle waarschijnlijkheid weinig kans van slagen zullen hebben.

In paragraaf 9.3 zullen de al uitgevoerde maatregelen, zichtbaar of meetbaar bij het complex 012, toegelicht worden. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in beheer-technische, bouw-technische, financiële, en overige maatregelen.

In paragraaf 9.4 wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die door de bewoners gewenst worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de enquête van het OTB. Het hoofdstuk wordt besloten met een overzicht van de maatregelen die gedurende de laatste jaren (t/m 22 januari 1987)) voorgesteld zijn voor de toekomstige aanpak van het complex.

In dit hoofdstuk worden af en toe verschillende betrokkenen, die een rol spelen bij de aanpak van het complex, en overlegorganen, die gericht zijn om tot een gezamenlijke en effectieve aanpak te komen, genoemd. In het hoofdstuk 10 zullen de activiteiten van deze betrokkenen nog uitgebreid aan de orde komen.

9.2. De problemen

In de vorige hoofdstukken is uitgebreid ingegaan op de verschillende problemen van het complex 012. Die problemen bleken dikwijls af te wijken van het er vlakbij gelegen complex 013. Het mag duidelijk zijn dat elk van de betrokkenen op een andere manier gekonfronteerd wordt met de problemen van het complex 012. Ieder zal de nadruk willen leggen op bepaalde problemen, en mogelijk andere problemen niet al zodanig ervaren.

De problemen zoals bewoners die ervaren, gaan gepaard met o.a. een grote verhuisgeneigdheid, een hoge mutatiegraad, een korte gemiddelde bewoningsduur, en mogelijk ook in een geringe betrokkenheid bij het complex.

De verhuurder, de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH), ervaart de slechte verhuurbaarheid vooral financieel. Naast huurderiving door leegstand, en daardoor slechter wordende exploitatieresultaten, ontstaan onder meer hoge kosten aan mutatieonderhoud en hoge beheer- en administratiekosten. Verondersteld mag worden dat bij een hogere waardering van de bewoners voor het complex, ook andere betrokkenen minder problemen zul-

len ervaren. Maatregelen zullen dan ook in de eerste plaats gericht moeten zijn op het verhogen van de waardering van de bewoners voor het complex. Voorzover de mogelijke oorzaken van de lage bewonerswaardering, c.q. slechte verhuurbaarheid, te maken hebben met het complex 012, kunnen deze onderscheiden worden in problemen die samenhangen met de stedenbouwkundige situatie, de bouwtechnische en woontechnische gebreken van de woningen, de sociale problemen, en financiële problemen.

De hieronder genoemde punten die mogelijk de verhuurbaarheid negatief beïnvloeden, zijn overgenomen uit en/of ontleend aan het rapport 'Hoogvliet Optimaal', uit het rapport 'Eksperiment kompleksgewijze aanpassing en verbetering, Nieuw Engeland, Hoogvliet', uit de door de SVH ingevulde enquête 'Exploitatieproblemen en leegstand naoorlogse woningen' (van de T.U. te Delft), uit de weigeringsgronden van woningzoekenden die een woning in het complex aangeboden hebben gekregen, uit diverse krantartikelen, uit de enquête (zie het vorige hoofdstuk), en uit bewonersavonden die georganiseerd zijn door het Sociaal Wijkopbouw Orgaan (SWO). De volgorde van de mogelijke problemen van complex 012 is een willekeurige.

A De situatie

A1 De ligging van Hoogvliet:

- Hoogvliet heeft bij veel mensen een slechte reputatie.
- Er is weinig in Hoogvliet te beleven; er is geen bioscoop, geen theater, geen uitgaanscentrum.
- Hoogvliet ligt te ver van het centrum van Rotterdam.

A2 De ligging van het complex:

- Het complex ligt te dicht bij de industrie, en met name te dicht bij de raffinaderijen van Shell. Zowel het uitzicht erop, als de geur ervan zijn ongewenst. Het complex ligt in een zwaar milieubelaste zone.
- Er is mogelijk enige geluidsoverlast van het wegverkeer op de rijksweg A15.
- De dichtheid in het complex is zeer hoog (120 woningen per ha.).
- Het complex ligt ongunstig t.o.v. de metrohaltes.
- De bouwblokken staan erg dicht op elkaar.
- Er is relatief weinig groen in het complex zelf. Ook zijn er geen privé tuinen. Vlak naast het complex is wel ruimschoots voldoende groen.

B Bouwtechnische en woontechnische gebreken van de woningen

- De differentiatie van de woningen is beperkt en sluit niet goed aan op de vraag.
- De woonvorm, gestapelde woningbouw, is niet gewild. Er is vooral in Spijkenisse een groot aanbod van de wel gewilde eengezinshuizen met tuin. Slechts het verschil in de hoogte van de huren verhindert waarschijnlijk een grotere verhuisstroom naar Spijkenisse.
- De woningindeling is slecht.

- De totale (binnenwerkse kern-) oppervlakten van de woningen zijn erg klein.
- De kamers zijn te klein. De woonkamer van de vijfkamerwoningen bijvoorbeeld heeft slechts een oppervlakte van 17 m².
- De keuken is te klein.
- De natte cel is te klein.
- Er is geen ruimte voor huishoudelijke toestellen, zoals een wasauto-maat.
- De sanitaire voorzieningen zijn onvoldoende. Alleen bij de woningen van de typen A en B is een wastafel aanwezig. In de toiletruimte is geen wastafel aanwezig. In de meeste woningen bevindt zich nog een lavet.
- De balkons zijn te klein (vooral te smal) en ontbreken meestal bij de woningen op de eerste verdieping.
- Er is geen lift, terwijl de woningen op de vierde verdieping (waarvan de bovenkant vloer op 10,25 meter boven het maaiveld ligt) volgens de huidige normen ontsloten zouden moeten worden d.m.v. een lift.
- De isolatie van de woningen is slecht.
- Er is veel tocht.
- Er is schimmel en condens (vochtproblemen).
- De ventilatiekanalen funktionieren onvoldoende.
- Er zijn technische mankementen aan de gevel.
- Er is geluidsoverlast doordat de woningen erg gehorig zijn.
- De woningen geven aan de buitenzijde een sombere, grauwe, indruk.
- De bergingen zijn erg inbraakgevoelig doordat de afscheidingen gemaakt zijn van kippegaas.
- Het onderhoud door de SVH is niet optimaal.

C Sociale problemen

- Er is veel overlast door huisdieren.
- Er is overlast door burenhinder (en burenruzies).
- Er is veel overlast van vervuiling en rommel.
- Er is graffiti (soms diskriminerende leuzen).
- Er is overlast door groepen jongeren.
- Er is veel (kleine) criminaliteit, zoals vandalisme, druggebruik, openbreken van auto's, inbraak in bergingen en (in geringere mate) in woningen, en brandstichting.
- Veel bewoners voelen zich onveilig.
- Er wordt weinig sociale controle uitgeoefend.
- Kontakten van bewoners onderling zijn slecht.
- Bewoners zijn ontevreden over hun buurtbewoners.
- Kinderen hebben slechtere leerprestaties.

D Financiële problemen

- Hoewel de huur relatief laag is t.o.v. de huren van alle andere woningen in Hoogvliet, is de huur toch te hoog voor de geboden kwaliteit.

De huur per punt is erg hoog.

- Voor veel bewoners is het financieel niet/of nauwelijks mogelijk om een huurverhoging voor een ingrijpende verbetering te betalen.
- Voor de SVH zijn er financiële problemen door niet-invorderbare huurachterstand, leegstand, hoge kosten aan mutatieonderhoud, herstellen van schade ten gevolge van vandalisme, niet-verhaalbare vervolgingskosten, en ontruimingskosten.

9.3. Uitgevoerde maatregelen

In dit hoofdstuk komen de maatregelen aan de orde die al, zichtbaar en/of meetbaar, uitgevoerd zijn om de problemen m.b.t. complex 012 op te lossen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beheertechnische, bouwtechnische, financiële en overige maatregelen.

A. Beheertechnische maatregelen

In 1983 heeft de Bewonersraad Nieuw Engeland/Digna Johannapolder o.a. voor elkaar weten te krijgen dat er een algemene schoonmaakbeurt plaatsvond van die portieken waar dat het hardst nodig was. De bewoners werden o.a. door middel van nieuwsbrieven geactiveerd door de Bewonersraad om mee te werken aan het schoonhouden van de portieken. Op verzoek van de Bewonersraad worden sinds 1983 de brievenbussen van leegekomen woningen afgesloten.

Na contact te hebben gehad in 1984 met de desbetreffende winkelbedrijven waren deze bedrijven bereid om eenmaal per week de rondslingerende winkelwagentjes te verzamelen.

In 1985 heeft de SVH, als een soort proefneming, opdracht gegeven aan een schoonmaakbedrijf om de portieken van de complexen 012 en 013 schoon te houden. De kosten hiervan, f 158.000,-- per jaar, worden gefinancierd uit de huidige huren. Hoewel de plicht voor het schoonhouden bij de huurders ligt, worden er geen servicekosten voor dit schoonhouden bij hen in rekening gebracht. Sinds begin 1985 moeten nieuwe huurders een verklaring ondertekenen waarin zij erop attent gemaakt worden dat 'u er rekening mee moet houden, dat het schoonhouden in de nabije toekomst misschien aan een schoonmaakbedrijf in handen wordt gegeven en dat u dan verhoging van de huur krijgt te betalen, ter dekking van de kosten'.

'Inhakende op klachten die de raad bereikten betreffende overlast van honden, die hun behoeften niet in de goot maar elders plegen te doen, o.a. op het groen en bij speelgelegenheden voor kinderen, is in overleg met de Stichting een proef gestart om honden-verbodsborden te plaatsen. Helaas heeft de raad moeten constateren dat het beoogde doel hiervan aan vele bewoners voorbij gaat. In plaats van hieraan mee te werken werden deze borden doodleuk verwijderd' (uit het jaarverslag 1984).

Begin 1985 zijn grote betonnen afvalcontainers in de straten geplaatst

(evenals in andere delen van Hoogvliet), waardoor de vervuiling in de straten minder is geworden. Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven, is 76 procent van de geënquêteerde bewoners zeer tevreden of tevreden over deze afvalcontainers.

In 1984 is een wedstrijd 'Geur en Kleur' georganiseerd om de bewoners te stimuleren hun wijk een kleurrijker en fleuriger aanzicht te geven door het onderhouden van tuinen en/of door het aanbrengen van bloembakken. In 1985 is deze wedstrijd herhaald.

In het informatieboekje van de SVH, getiteld 'Hoogvliet Optimaal' (september 1985), wordt overigens verzocht de bloembakken aan de binnenzijde van de balkonhekken op te hangen. 'U heeft er een beter zicht op en het is een stuk veiliger voor alles wat zich onder uw balkon bevindt'. Bij dit verzoek is als voorbeeld een woning van complex 012 als illustratiemateriaal opgenomen.



Afbeelding 9.1: Bloembakken geven een mooi gezicht, maar SVH heeft ze liever aan de binnenzijde van de balkonhekken (foto 1987)

In 1984 is door de bewonersraad een enquête gehouden onder de bewoners van Nieuw Engeland naar aanleiding van de gemeentelijke welzijnsplanning kommissie om mee te praten over speelgelegenheden.

Aan de speeltuinvereniging Nieuw Engeland is dat jaar door de SVH een subsidie gegeven (f 1.900,--) opdat de kinderen daar gratis van de speeltuin

gebruik konden maken. (Deze speeltuin ligt in de groenstrook ten noorden van het complex 012).

Leden van de Bewonersraad en medewerkers van de Stichting hebben in de zomer van 1985 de speeltuin aan de Bakoestraat een opknappbeurt gegeven. De speeltoestellen kregen een nieuwe verflaag en er werden onder meer bielen gelegd.

Zoals ook al in hoofdstuk 6 is aangegeven, zijn er vanaf 1984 enkele wijzigingen in het aanbieden en in het toewijzen van woningen geweest. In 1984 zijn de toewijzingsnormen voor o.a. Nieuw Engeland versoepeld. Vanaf dat moment kunnen alleenstaanden en samenwonenden een vier- of vijfkamerwoning huren. Ook wordt van de kandidaten niet meer geëist dat zij in Rotterdam wonen of werken.

Bij het toewijzen van woningen wordt geprobeerd het middengebied van het complex wat meer te bestemmen voor jongeren, en de rand van het complex wat meer voor bijvoorbeeld ouderen en alleenstaande jongere vrouwen. Bij het aanbieden van woningen werden sinds 1984 verschillende woningen door een woningzoekende en een begeleidende woonmaatschappelijk werker bezocht. De woningzoekende kon na enige woningen bekeken te hebben een keuze maken. Voor die tijd werd er een bepaalde woning aangeboden, waarna, na een afwijzing van deze woning, pas enige tijd later een nieuwe woning schriftelijk aangeboden werd.

Sinds de zomer van 1986 worden de toewijzingsnormen weer wat nauwgezetter gevolgd, en is ook het aanbieden van woningen weer zodanig gewijzigd, dat steeds één woning aangeboden wordt. De leegstand is vanaf dat moment weer fors toegenomen, maar gehoopt wordt dat door deze maatregel de sociale omgeving beter wordt.

Sinds ongeveer 1984, toen de leegstand in het complex 012 structurele vormen begon aan te nemen, worden er door de SVH gordijnen opgehangen bij een deel van de leegstaande woningen op de laagste twee verdiepingen.

Eind 1986 is het, na een lange juridische achtervolging van de leider, gelukt om een jeugdbende de buurt uit te krijgen. Deze jeugdbende bezorgde zeer veel overlast aan omwonenden, sloopte interieurs van woningen, gebruikte fascistische symbolen, reed met motoren hard door de straten, etc. Veel bewoners verweeten de SVH maar alles in de buurt toe te laten, en niets te doen tegen deze groep. In het verslag van een bewonersavond op 2 oktober 1986 werd dit probleem als volgt beschreven: 'Een kleine groep van hardrockers, of hoe ze ook mogen heten, kan zich alles permitteren. Een andere bewoner zou al lang een boete hebben gekregen als ze zou doen wat die club doet. Die gasten kunnen hun gang gaan. Ze doen wat ze willen. De politie kijkt de andere kant op en treedt niet op'. Een gevolg van de aanwezigheid van deze jeugdbende was een enorme leegstand in twee blokken in de Abadanstraat. Tijdens de juridische strijd werden de woningen van één portiek volledig gesloopt, wat er toe leidde dat er steeds meer stemmen opgingen, ook in het bestuur van de SVH, om het blok maar te slopen. Nu deze jeugdbende vertrokken is, begint er bij de bewoners van het complex weer wat vertrouwen in de SVH te komen.



Afbeeldingen 9.2 en 9.3: De 'motorbende' heeft bij het verlaten van de woningen, eind 1986, nog flink huisgehouden

Het opbouwwerk, gekoppeld aan het Sociaal Wijkopbouw Orgaan (SWO) is vanaf de zomer 1986 haar activiteiten gaan richten op complex 012. Getracht wordt de bewoners meer betrokken te doen geraken bij het complex dan voorheen het geval was (o.a. door het organiseren van straatbijeekomensten en bewonersavonden). Door het opbouwwerk wordt, in samenwerking met een aantal bewoners, vanaf september 1986 een buurtkrant gemaakt ('Onze buurt 012'), die huis-aan-huis in het complex wordt verspreid.

B. Bouwtechnische maatregelen

Bij de laatste schilderbeurt van de balkonhekken in 1980 is het uiterlijk van het complex 012 veranderd door gebruik te maken van verschillende tinten groen en bruin. In 1984 heeft de Bewonersraad in overleg met de kleurenexpert van de SVH de kleuren uitgezocht voor de entrees van de portieken en voor de garages.

De SVH heeft een proef uitgevoerd om het mutatieonderhoud bij sommige woningen veel grondiger uit te voeren. Het bleek echter dat deze mooi opgeknapte woningen nauwelijks beter verhuurbaar waren dan niet grondig opgeknapte woningen.

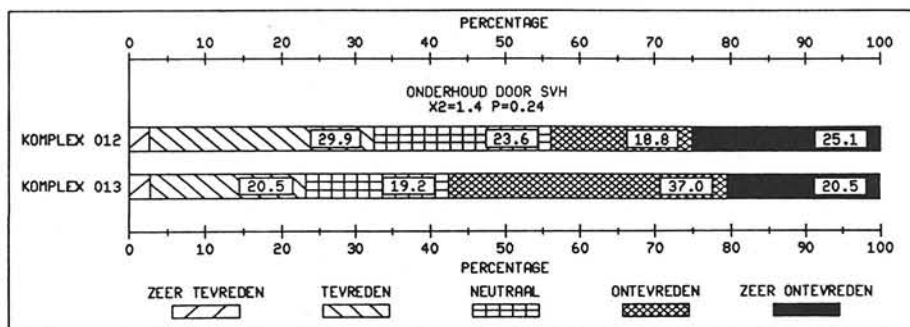
In 1981 zijn er cilindersloten aangebracht op de deuren van de entrees. De Bewonersraad heeft in 1984, na diverse verzoeken van bewoners, de SVH verzocht de kelderbergingen beter te beveiligen. De SVH heeft dit verzoek nog in overweging. Het veranderen van de afscheidingen en deuren van de bergingen kost echter erg veel geld, en ervaringen van de SVH bij een ander woningbouwproject waren negatief (zelfs de sterkste deuren werden opengebroken). Mogelijk wordt voor het al of niet uitvoeren van stevigere kelderafscheidingen gewacht op de definitieve toekomstplannen voor het complex.

De SVH haalt niet tussenwandjes of schuifdeuren weg bij lege woningen, om daarmee bijvoorbeeld grotere woonkamers te krijgen (maar waardoor het aantal kamers per woning minder wordt). Ook is er geen actief beleid om het lavet of het keukenblok te vervangen voordat dit echt nodig is. Wel wordt de bewoners toegestaan, na overleg met de verhuurder over de precieze werkzaamheden, om bijvoorbeeld een tussenmuur te slopen of om het lavet te vervangen door een gewone douchevloer (zie de afbeeldingen 9.4 t/m 9.7). Na het uitvoeren ervan wordt, bij het beëindigen van de huur, niet geëist dat de woning in de oorspronkelijke staat gebracht moet worden. Hoewel het aantal woningwaarderingpunten kan wijzigen door het weghalen van tussenmuren, wordt deze verandering niet doorgerekend.

Sinds 1984 wordt er door de SVH een grootschalige aanpak van het complex 012 overwogen (zie ook paragraaf 9.5). Het beleid van de SVH is erop gericht om, in afwachting van de uiteindelijke beslissing over de aanpak van het complex, vernielingen snel te repareren en 'good-will' onderhoud uit te voeren. Uit verhalen van bewoners tijdens bewonersavonden komt echter naar voren dat er nogal wat mankeert aan het 'good-will' onderhoud door de

SVH. Uit de enquêteresultaten, zie figuur 9.1, blijkt dat bij complex 012 32,5% zeer tevreden of tevreden is over het onderhoud door SVH, en dat 43,9% ontevreden tot zeer ontevreden is. Bij complex 013 is een nog grotere ontevredenheid. De verschillen zijn echter niet significant.

Figuur 9.1 : Oordeel van bewoners in de complexen 012 en 013 over het onderhoud door SVH.



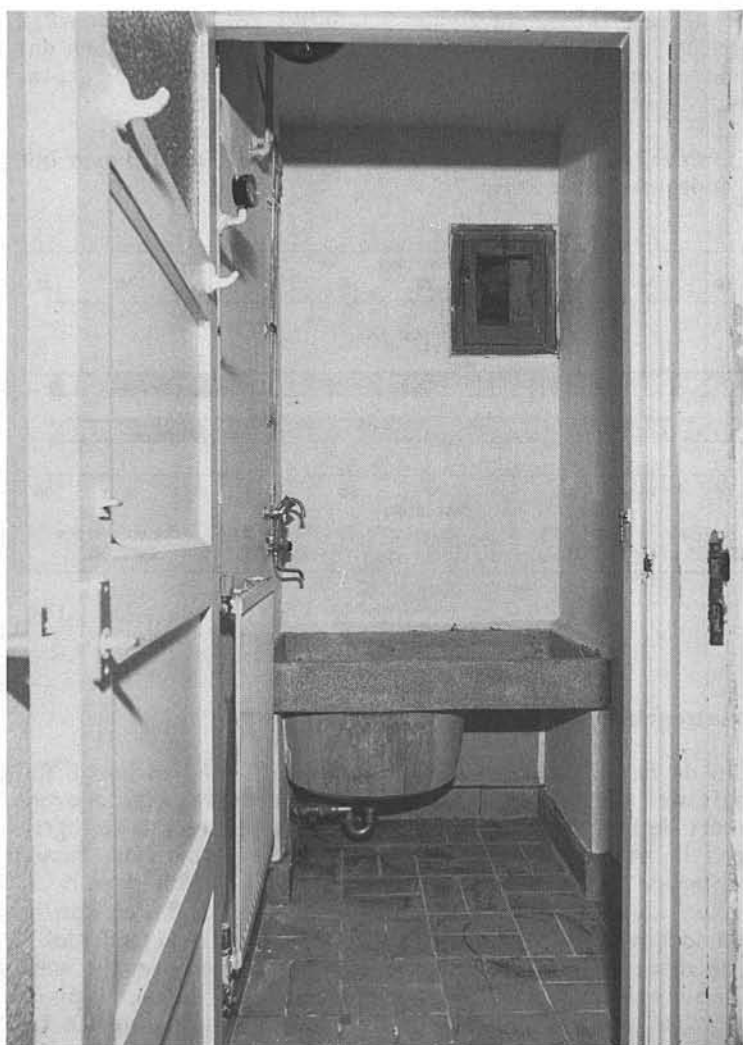
Bron: SVH.

C. Financiële maatregelen

Per 1-7-1986 zijn de netto huren van het complex 012 niet verhoogd (bij complex 013 heeft wel een verhoging van de huren, met 3%, plaatsgevonden). De SVH heeft de bewoners laten weten dat 'als gevolg van de ingrijpende wijzigingen in het woningwaarderingstelsel, de verhouding tussen het aantal punten en de huurprijs zodanig is, dat er per 1-7-1986 geen huurverhoging toegepast kan worden'. Op dat moment lagen de huren van de woningen gemiddeld boven de maximaal redelijke huurprijzen. Onduidelijk is echter of deze maatregel tot huurbevrozing tevens veroorzaakt werd door een mogelijke vrees om, na klachten van bewoners bij de huurcommissie, gekonfronteerd te worden met een besluit van de huurcommissie tot huurbevrozing wegens de aanwezigheid van nulpunten, relatieve nulpunten, of ernstige onderhoudsgebreken. De huren zouden immers gemiddeld onder de maximaal redelijke huurprijzen gebleven zijn, wanneer de punten voor de bergingen gewoon meegeteld zouden zijn.

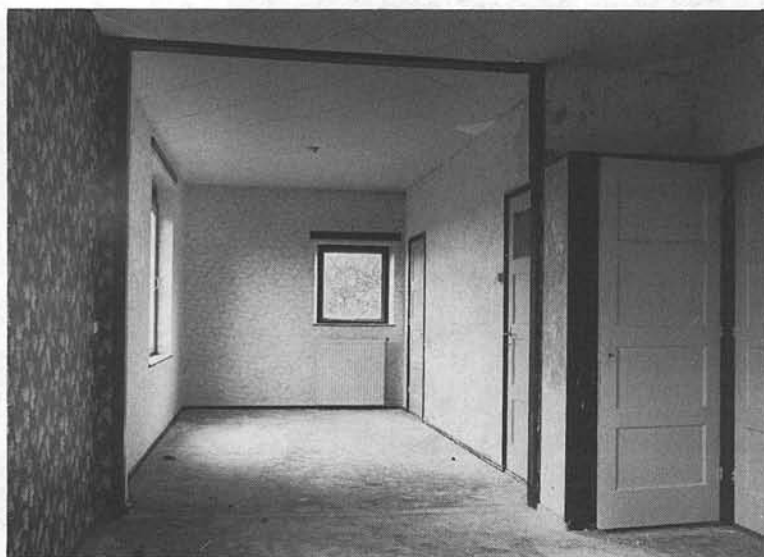
Aan nieuwe huurders wordt (sinds 1985?) twee weken gratis huur geschonken.

De Gemeentelijke Sociale Dienst biedt soms hulp bij het saneren van een huurachterstand, en verstrekt ook wel eens een tegemoetkoming in de installatiekosten. Voor een aantal huurders met een uitkering wordt de huur direct door de Gemeentelijke Sociale Dienst betaald.



**Afbeeldingen 9.4 en 9.5: Een lavet wordt wel eens door een bewoner
vervangen door een 'gewone' douche**
Foto's: Fotografische dienst, Faculteit der Bouwkunde, T.U. Delft, 1985.





Afbeeldingen 9.6 en 9.7: Door bewoners worden, vaak in overleg met de SVH, kamers samengevoegd door het verwijderen van schuifdeuren

Foto's: Fotografische dienst, Fakulteit der Bouwkunde, T.U. Delft, 1985.

D. Overige maatregelen

Vanaf januari tot en met ongeveer mei 1985 adverteerden de Rotterdamse woningcorporaties eens in de twee weken in enkele huis-aan-huis bladen met de advertentie 'Te huur in Rotterdam'. In deze advertenties werden door de SVH steeds vijf tot zeven woningen van het complex 012 te huur aangeboden. Opvallend is overigens het feit dat in de advertenties slechts ongeveer twaalf verschillende woningen van het complex 012 te huur werden aangeboden. Als bijlage 19 is een voorbeeld van deze advertenties opgenomen. December 1985 is deze advertentiereeks, nu eenmaal per maand, opnieuw gestart, maar de woningen van complex 012 worden niet altijd meer hierin genoemd.

Ook in 1983 en 1984 adverteerde de SVH al een enkele maal. In de exploitatierekening over 1984 is bij het complex 012 f 3.535,59 opgenomen voor advertentiekosten in plaatselijke dag- en weekbladen, in 1985 f 5.702,67. Een gedeelte van de advertenties was bedoeld om Hoogvliet als woongebied onder de aandacht te brengen. Deze algemene advertentiekosten zijn op basis van de bedragen voor huurderiving verdeeld over de exploitatierekeningen van de complexen.

9.4. Door bewoners gewenste maatregelen

Nadat in de enquête van het OTB gevraagd is naar allerlei klachten m.b.t. de (sociale) leefbaarheid in de buurt, en naar wie deze klachten veroorzaken, is gevraagd wie er wat aan de klachten zou moeten doen (aangekruist kon worden: de bewoners zelf, de Stichting, de politie, andere nl.....).

De bewoners van complex 012 vinden dat de SVH de eerst aangewezen is om wat aan de klachten te doen (64,0%). Maar ook de politie en de bewoners zelf zouden volgens de bewoners van complex 012 vaak wat aan de klachten moeten doen (resp. 56,8 en 44,9%).

Bij complex 013 blijken de geënquêteerde bewoners dezelfde volgorde aan te geven bij degenen die wat aan de klachten moeten doen. Alle drie de onderscheiden 'klachtenoplossers' worden bij complex 013 wel minder genoemd dan bij complex 012 (SVH 52,1%, politie 31,3%, bewoners zelf 29,2%).

Ook is in de enquête gevraagd welke maatregelen er genomen zouden moeten worden. Hierbij zijn twaalf verschillende maatregelen expliciet genoemd, die aangekruist konden worden, en er is ruimte opgehouden om andere maatregelen aan te geven. Deze wijze van vragenstellen veroorzaakt dat het niet zinvol is om de open antwoorden te vergelijken met de al aangegeven aan te kruisen antwoorden (zo is bijvoorbeeld de maatregel huurverlaging niet specifiek genoemd). Bij complex 012 zijn gemiddeld per geënquêteerde bijna 5 maatregelen aangekruist, bij complex 013 iets minder (3,75).

Bij complex 012 zijn vooral de bouwtechnische maatregelen erg vaak aangekruist. Beter afsluitbare bergingen is de meest genoemde maatregel en

vervolgens betere warmte-isolatie, verbetering van het sanitair, en betere geluidsisolatie (zie tabel 9.1). Beheertechnische maatregelen zijn minder vaak genoemd; selekteren van nieuwe bewoners door 45,5%, uitzetten van lastige bewoners door 44,7% en aanstellen van een huismeester door 12,4%. De geënquêteerden die aangegeven hebben binnen 3 jaar te gaan verhuizen, blijken vaak dezelfde maatregelen genoemd te hebben als degenen die voorlopig niet willen verhuizen; alleen het verbeteren van de geluidsisolatie is opmerkelijk veel vaker door de eerste categorie aangekruist (71,5 t.o.v. 50,7%). Bewoners die 4 jaar of langer in het complex 012 wonen, blijken t.o.v. bewoners die er korter wonen, relatief vaak selectie van nieuwe bewoners (60,3 t.o.v. 34,3%) en uitzetting van lastige bewoners (57,9 t.o.v. 35,0%) te wensen, maar o.a. iets minder vaak verbetering van het sanitair (62,0 t.o.v. 75,7%).

Ook bij complex 013 zijn vooral de bouwtechnische maatregelen aangekruist. Verbeteren van de warmte-isolatie is hier procentueel vaker aangekruist dan bij complex 012. Verbetering van het sanitair wordt door 62,3% van de geënquêteerden gewenst, betere geluidsisolatie door 50,0%. Ook worden beter afsluitbare bergingen nog door 44,4% gewenst; een opmerkelijk hoog percentage, aangezien deze bergingen nu al veel beter afsluitbaar zijn dan die bij complex 012. Van de beheertechnische maatregelen zijn bij complex 013 selectie van nieuwe bewoners, uitzetting van lastige bewoners, en vrijlaten van bewoners om woning en woonomgeving te veranderen, relatief vaak genoemd.

Tabel 9.1: Door bewoners gewenste maatregelen. (Per bewoner zijn verschillende antwoorden mogelijk).

Maatregelen	% bewoners in complex 012	% bewoners in complex 013
Beter afsluitbare bergingen	72,6	44,4
Betere warmte-isolatie	69,5	77,8
Verbeteren sanitair	69,2	62,5
Betere geluidsisolatie	65,8	50,0
Selekteren van bewoners	45,5	48,6
Uitzetten van lastige bewoners	44,7	27,8
Bewoners vrijlaten woning en woonomgeving te veranderen	28,9	31,9
Opnieuw inrichten van groen	21,8	12,5
Achteringang dicht metselen	17,3	4,2
Geld beschikbaar stellen om bewoners onderhoud te laten uitvoeren	15,0	5,6
Aanstellen van huismeester	12,4	2,8
Bewoners zelf woongedrageregels laten opstellen	9,8	4,2
Overig	9,8	2,8
Totaal	482,3	375,0

Bron: Enquête OTB, 1986.



Afbeelding 9.8: In de praktijk kan iedereen gemakkelijk bij de bergingen komen, omdat de achterdeur vaak openstaat (foto 1987)

Hierna is gevraagd of men bereid zou zijn een huurverhoging te betalen wanneer een of meer van deze maatregelen uitgevoerd zouden worden. Bij complex 012 is 48,7% daar niet toe bereid, bij complex 013 43,5%. Een huurverhoging van meer dan 20 gulden per maand zou bij complex 012 nog door 16,0% geaccepteerd worden, bij complex 013 door 14,5%. Bij de bewoners van complex 012 die voorlopig niet willen verhuizen, is er iets meer bereidheid om een huurverhoging te betalen dan bij de bewoners die binnen 3 jaar willen verhuizen (resp. 60,3 en 48,9%).

De woongedrageregels waaraan bewoners van complex 012 zouden willen werken, zijn met name het opruimen van papier uit de brievenbussen, het tegengaan van geluidsoverlast, het aankleden van het trappenhuis, en het schoonmaken van het trappenhuis en de bergingen (zie tabel 9.2). Bij complex 013 zijn het aankleden van het trappenhuis en het schoonmaken van trappenhuis en bergingen vaak genoemd. Misschien onverwacht worden door bewoners van complex 012 die binnen 3 jaar willen verhuizen, méér woongedrageregels aangekruist waaraan men zou willen werken, dan door degenen die voorlopig niet willen verhuizen (bijvoorbeeld; tegengaan van geluidsoverlast wordt door resp. 43,9 en 23,1% genoemd).

Tabel 9.2: Woongedrageregels waaraan bewoners zouden willen meewerken.

Woongedragregel	% bewoners in komplex 012	% bewoners in komplex 013
Opruimen papier uit brievenbussen	46,2	4,4
Geluidsoverlast tegengaan	38,5	22,1
Aankleden van trappenhuis	37,7	44,1
Schoonmaken trappenhuis/bergingen	31,5	39,7
Stoep voor portiek schoonhouden	27,7	22,1
Toezichthouden, tegengaan vandalisme	25,8	13,2
Opknappen trappenhuis/bergingen	18,5	7,4
Anders	2,0	-
Geén	22,3	23,5
Totaal	250,0	176,5

Bron: Enquête OTB, 1986.

Zowel de bewoners van complex 012 als die van complex 013 hebben op de vraag 'wat zou U (nog meer) voor Uw buurt willen doen', het meest burenhulp/oppas (resp. 22,8 en 20,8%) en racisme bestrijden (resp. 29,4 en 15,1%) genoemd. Bij complex 012 wil echter 43,4% niets voor de buurt doen, bij complex 013 52,8%. Bij complex 012 willen de bewoners die binnen 3 jaar willen verhuizen, vaker meedoen aan deze buurtactiviteiten dan de bewoners die voorlopig niet willen verhuizen. Dit is een opmerkelijk verschijnsel.

Tabel 9.3: Activiteiten die men voor de buurt zou willen doen.

Aktiviteit	% bewoners in komplex 012	% bewoners in komplex 013
Racisme bestrijden	29,4	15,1
Burenhulp/oppas	22,8	20,8
Sport- en spelactiviteiten begeleiden	18,9	3,8
Kinderactiviteiten begeleiden	15,8	3,8
Groenvoorzieningen aanleggen	12,3	7,5
Overig	3,9	5,7
Niets	43,4	52,8
Totaal	146,5	109,4

Bron: Enquête OTB, 1986.

9.5. Toekomstige maatregelen

9.5.1. Inleiding

Het ligt voor de hand dat de te nemen maatregelen een reactie vormen op de problemen van het complex. Allereerst zou daarbij vastgesteld moeten worden welke problemen opgelost moeten worden, en binnen welke termijn. Bij het bepalen van de op te lossen problemen zal een soort eindbeeld van de gewenste toekomstige situatie geschetst moeten worden. Aan de hand van dit eindbeeld kunnen allerlei maatregelen uitgewerkt en tegen elkaar afgewogen worden.

Het 'eindbeeld' kan betrekking hebben op verschillende termijnen. Daarbij zouden bijvoorbeeld de ergste problemen op de kortste termijn opgelost kunnen worden, en/of zouden maatregelen op de kortere termijn moeten passen binnen een eindbeeld voor de langere termijn.

De gewenste eindsituatie kan, indien er voor de verschillende betrokkenen geen problemen zijn, niet meer zijn dan handhaving van de huidige situatie. Het kan ook een antwoord vormen op bepaalde problemen die de huidige situatie vertoont. De gewenste toekomstige situatie bestaat uit een subjectief, gekozen, beeld, dat voor elk van de betrokkenen anders kan zijn. Vaak zullen de gewenste eindsituaties in tegenspraak met elkaar kunnen zijn. Zo kan er door een verhuurder bijvoorbeeld gestreefd worden om ten koste van alles de financiële exploitatie van een bepaald complex gunstig te laten zijn. Bewoners zouden daarentegen als gewenste situatie een zo laag mogelijke huur voor ogen kunnen hebben.

Als eindbeeld zou voor het complex 012 gekozen kunnen worden uit o.a.:

- a. een goede verhuurbaarheid van alle woningen, d.w.z. geen leegstand;
- b. een goede sociale leefbaarheid in de buurt (een buurt waar mensen elkaar geen overlast bezorgen);
- c. een buurt met een goede -aan de huidige eisen aangepaste- stedenbouwkundige structuur;
- d. het behoud van een buurt met erg lage huren, waar bevolkingsgroepen die weinig geld aan huur willen of kunnen besteden, kunnen gaan wonen;
- e. een complex dat een financieel zo gunstig mogelijk exploitatieresultaat oplevert (of in ieder geval een positief exploitatieresultaat kent);
- f. een complex waar allerlei verschillende bevolkingsgroepen zich thuis kunnen voelen;
- h. een complex waar zich geen concentraties van bepaalde bevolkingsgroepen voordoen;
- i. een complex waar de woningen in een goede bouwtechnische staat verkeren;
- j. een complex waar de woningen voldoen aan de huidige woontechnische eisen;
- k. een complex dat staat in een omgeving waar geen overlast door industrie en wegverkeer is (geen geluidsoverlast, geen milieuoverlast);
- l. een complex dat voldoet aan de eisen van een specifiek doelgroep, bijvoorbeeld de huidige bewoners (bouwen voor de buurt);
- m. een complex dat een soort 'afvalvatfunctie' heeft voor allerlei pro-

bleemgevallen in heel Rotterdam.

Wanneer nagegaan is hoe de gewenste situatie voor elk van de betrokkenen er uit ziet, zal mogelijk blijken dat diverse wensen botsen met andere wensen. Deze wensen zullen dan tegen elkaar afgewogen moeten worden, waarna ze terzijde gelegd of aangepast kunnen worden. Verwacht zou mogen worden dat degenen die zich nu bezig houden met maatregelen voor het complex 012, zich allereerst inspinnen om tot een gezamenlijk beeld van de toekomstige situatie te komen.

Wanneer er geen overeenstemming zou komen tussen de verschillende betrokkenen, zouden politieke keuzen gedaan moeten worden.

Per 1-1-1987 is echter nog door geen van de deelnemers in de Projektgroep (zie paragraaf 10.16) een toekomstig beeld van de buurt geformuleerd. Na deel hiervan is dat de maatregelen die nu uitgedacht worden nauwelijks te toetsen zijn.

In deze paragraaf komen de maatregelen aan de orde die door de verschillende direkt betrokkenen tot nu toe (d.w.z. t/m 22 januari 1987) uitgewerkt zijn voor de toekomstige aanpak van het complex. Er zal aangegeven worden of deze maatregelen betrekking hebben op het oplossen van problemen m.b.t. de stedenbouwkundige situatie, de bouw- en woontechnische kwaliteit, de prijs, en de sociale omgeving. De maatregelen zullen beschreven worden aan de hand van een indeling naar de aard van de maatregelen, d.w.z. beheertechnisch, bouwtechnisch, financieel, of overig. Hierbij geven wij steeds de gevolgen aan, als voor- en nadelen, voor een toekomstige situatie. Aangezien wij zelf geen belang hebben bij een bepaald eindbeeld, zullen wij geen voorkeur voor bepaalde maatregelen naar voren brengen.

9.5.2. Beheertechnische maatregelen

Beheertechnische maatregelen lijken een nuttige functie te kunnen vervullen bij het verbeteren van het sociale klimaat in de buurt. In de vorige paragraaf is al aangegeven dat veel bewoners een verdere selectie van nieuwe huurders en uitzetting van lastige bewoners wensen. In de zomer van 1986 is gestart met een zekere selectie van nieuwe huurders; onduidelijk is echter of de SVH dit beleid in de toekomst wil voortzetten, nu de leegstand hierdoor is toegenomen.

Vanuit de Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland (zie ook paragraaf 10.14) gaan stemmen op (en met name van het SWO en de SVH) om een wijkgericht team voor het complex 012 op te zetten, dat eigen verantwoordelijkheid moet krijgen, d.w.z. snel moet kunnen ingrijpen bij o.a. burenruzies, vandalisme, klein onderhoud, etc.; deze plannen waren echter per 22-1-1987 nog nauwelijks uitgewerkt.

Vanuit de Technische Werkgroep Nieuw Engeland (zie ook paragraaf 10.15) is eind december 1986 een 'voorstel tot beheer van de wijk Nieuw Engeland te Hoogvliet' verschenen. Ook hier wordt als korte termijn oplossing gesproken over een sterk wijkgericht beheer, 'wat dient te voorkomen dat terwijl naar langere termijn oplossingen wordt gezocht, een verdere escala-

tie plaatsvindt van sociale onrust en verpaupering'. Er wordt voorgesteld vier à vijf mensen vrij te maken voor werkzaamheden uitsluitend gericht op Nieuw Engeland; een wijkcoördinator, medewerkers technisch beheer (een opzichter en twee vaklieden), een medewerker sociaal beheer (een maatschappelijk werk(st)er), en een administratieve kracht. De bedoeling hiervan is dat o.a. elke onderhoudsklacht zo snel mogelijk verholpen wordt, en dat woningtoewijzing en problemen met een persoonlijk karakter door één all-round maatschappelijk werk(st)er worden afgehandeld. Ook zou er een wijkkantoor moeten komen van waaruit de 'volkshuisvestelijke taken' geregeld kunnen worden, en dat dienst kan doen als informatiecentrum en ontmoetingsplaats.

Een groot voordeel van beheertechnische maatregelen is dat ze op korte termijn kunnen starten (ze zijn niet afhankelijk van b.v. allerlei kontingen-ten). Verwacht mag worden dat een intensief beheer gericht op complex 012 veel meer kosten met zich zal brengen dan er aan normvergoedingen voor administratie en beheer vanuit de buurt ontvangen wordt. Subsidies voor dergelijk intensief beheer zijn echter niet te verkrijgen.

Nadeel van uitgebreidere selectie is een, zeker op korte termijn, toene- mende leegstand in het complex (en dus ook huurderving). Selectie betekent ook dat de 'probleemgevallen' nauwelijks meer in Hoogvliet terecht kunnen, waardoor ze nog moeilijker binnen Rotterdam aan een woning kunnen komen.

Het SWO tracht door haar activiteiten de bewoners meer betrokken te doen geraken bij de buurt dan voorheen het geval was. Zij doet dit o.a. door de bewoners te betrekken bij de plannen voor de buurt, en door in de nabije toekomst enkele buurtactiviteiten op te zetten. Op 22 januari 1987 werd op een bewonersavond een Voorlopig Aktieplan gepresenteerd door het SWO en de Initiatiefgroep Nieuw Engeland (een aantal actieve bewoners, zie ook paragraaf 10.13). Getracht werd de bewoners te interesseren voor plannen om een deel van het beheer door hen zelf uit te laten voeren. In het Voorlo- pig Aktieplan worden een aantal verzoeken gedaan, die alle (!) beheertechnisch van aard zijn. Aan de SVH wordt o.a. het volgende voorgesteld:

- een wijkpost met woonmaatschappelijk werk in de buurt, die dagelijks be- reikbaar is voor de bewoners en van waaruit het onderhoud en het maats- chappelijk werk georganiseerd en uitgevoerd worden;
- een wijkploeg voor het dagelijks onderhoud, die direkt reageert op klach- ten van bewoners en ook uit zichzelf actief onderhoud pleegt;
- een tochtploeg voor de volgende winter;
- inspraak op het werk van de wijkploeg;
- een straat/portiekverbeteractie;
- bewonerskontrole op het uitgevoerde werk;
- bewonerskontrole op het toewijzingsbeleid;
- vergoeding bij verhuizing in noodgevallen;
- duidelijkheid over wat de huisbaas gaat doen;
- controle op het schoonmaakwerk.

Aan de politie wordt het volgende voorgesteld:

- een speciaal spreekuur in de wijk voor mensen uit Nieuw Engeland;
- een snellere reactie van alle politieagenten op klachten uit de wijk.

Aan het clubhuis wordt het volgende voorgesteld:

- veel activiteiten voor kinderen;

Aan de Projektgroep wordt gevraagd:

- duidelijkheid over wat er met de wijk gaat gebeuren (en wel in april);
- inspraak door bewoners over de plannen in september.

Aan de bewoners wordt gevraagd:

- medewerking bij het tot stand komen van verbeterkomitees;
- medewerking bij een grote buurtmanifestatie in april.

Bij wijze van een beheertechnische maatregel om de verhuurbaarheid te verbeteren, zou ervoor gekozen kunnen worden zich te richten op een ander deel van de woningmarkt, bijvoorbeeld door kamerverhuur, gemeubileerde verhuur, verhuur aan ouderen, verhuur als bedrijfsruimten, etc.

Voor kamerverhuur zijn de woningen echter te klein, en bovendien richten men zich hiermee op een bevolkingsgroep die nu al de woningen zelf kan huren. Voor gemeubileerde verhuur komen in het algemeen duurdere woningen in aanmerking (een proef hiermee in het complex 012 is mislukt). Ouderen blijken nog nauwelijks enige vraag uit te oefenen naar woningen in het complex omdat de afstand tot voorzieningen te groot is, de onveiligheid groot, en omdat er altijd trappen gelopen moeten worden om de woning te bereiken.

Mogelijk bestaat er vraag naar goedkope kleine ruimten door kleinschalige bedrijfjes. Het risico bestaat echter dat deze bedrijfjes de bewoners overlast bezorgen. Aangenomen mag worden dat de vraag maar zeer beperkt zal zijn, waardoor hiermee geen structurele oplossing gebracht kan worden voor de problemen. Deze maatregel is door geen van de betrokkenen ooit voorgesteld.

Als beheertechnische maatregel zou ook gedacht kunnen worden aan het aanstellen van huismeesters. Ook dit is, voorzover ons bekend, door geen van de betrokkenen overwogen.

Op dit moment moeten bewoners, bij verhuizing uit het complex, de woning opleveren in de oorspronkelijke staat. Dit betekent dat allerlei zelf aangebrachte verbeteringen, zoals bijvoorbeeld wandbetimmeringen, verwijderd moeten worden. Door de SVH wordt overwogen om een zekere soepelheid t.a.v. deze zelf aangebrachte voorzieningen in te stellen. Gehoopt wordt dat bewoners hierdoor eerder aanleiding zien om zelf verbeteringen aan te brengen.

Overigens heeft een deel van de gewenste beheertechnische maatregelen voor het complex 012, die te vinden zijn in 'Hoogvliet, de groeiende satelietstad van Rotterdam (Sociologisch Bulletin, 1953) z'n waarde nog niet verloren. Er werd hierin voorgesteld om een programma van maatschappelijke activiteiten op te stellen, dat antwoord geeft op de sociale behoeften, die onder de bevolking leven. Dit programma zou kunnen bestaan uit 'Adviezen op het gebied der woning en huisvesting' (een full-time-job voor een woninginspectrice, die het gezin op dreef helpt, de weg wijst, sluimerende wensen en behoeften registreert en zo mogelijk vorm geeft'), 'Adviezen op het gebied van het huishouden' (d.w.z. voorlichting m.b.t. huishoudbudgets, raadgevingen ten aanzien van de inrichting en indeling), en 'Maatschappelijke zorg rondom het zich vormend gezin' (d.w.z. cursussen, speeltuinen, speelveldjes, een crèche, etc.).

9.5.3. Bouwtechnische maatregelen

Er zijn in principe drie mogelijke pakketten van bouwtechnische maatregelen, nl.:

1. Slopen;
2. Verbeteren;
3. Instandhouden/onderhoud.

Binnen deze driedeling zijn vele varianten denkbaar. Slopen kan bijvoorbeeld onderverdeeld worden in totale sloop van het hele complex, sloop van enkele bouwblokken, of sloop van alleen de bovenste verdieping(en). Bovendien zijn allerlei combinaties mogelijk van deze drie pakketten (bijvoorbeeld een deel slopen én een deel verbeteren)

1. Slopen

Binnen de noemer slopen zijn drie mogelijke varianten te onderscheiden, nl.;

- A. Volledige sloop van het het complex;
- B. Volledige sloop van enkele bouwblokken;
- C. Sloop van een of meer bouwlagen.

Ad A. Volledige sloop van het complex

In opdracht van de SVH is door de Stichting Woonconsumenten Onderzoek kosteloos het rapport 'Eksperiment kompleksgewijze aanpassing en verbetering, Nieuw Engeland, Hoogvliet (d.d. 15 juni 1984)' gemaakt. In dit onderzoeksrapport wordt de nadruk gelegd op de bouwtechnische problemen van het complex 012 (o.a. te kleine woningen, onvoldoende ventilatie, geen isolatie, vochtproblemen) en mogelijke bouwtechnische maatregelen. Noch bevolkingskenmerken, noch de omgeving van het complex worden in dit rapport bij de probleemanalyse of de maatregelen betrokken.

In dit rapport worden de totale sloopkosten (exkl. het verwijderen van de funderingen) van het volledige complex 012 begroot op f 12.064.000,--, d.w.z. f 13.000,-- per woning, inclusief BTW.

Daarbij komen nog de rente en aflossingen van de lopende leningen. Op het vrijkomende terrein zouden ongeveer 300 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, die dan de totale sloopkosten zouden moeten opvangen. De konklusie van de Stichting Woonconsumenten Onderzoek: 'Sloop en nieuwbouw levert, indien we er van uitgaan dat de aanloopkosten niet voor 2/3 worden weggesubsidieerd, geen financieel haalbaar alternatief op'.

In opdracht van de SVH is een studie verricht door het architectenburo Zanstra, De Clerq Zubli, Van den Oever & Partners om inzicht te verkrijgen in de wijze van functioneren van het huidige Hoogvliet (door middel van analyse van de bevolkingsstructuur, de woningvoorraad, het voorzieningennivo, het grondgebruik en de verkeersstructuur), en om daarna op basis van dit inzicht een toekomstbeeld te ontwikkelen voor een aantrekkelijk Hoogvliet. Het rapport 'Hoogvliet Optimaal' werd ongeveer eind april 1985 gepubli-

ceerd, en werd direkt begeleid door een uitgebreide publiciteitsreeks door de SVH. Zo werd bijvoorbeeld in een huis-aan-huis verspreide krant 'Hoogvliet Optimaal' de visie samengevat voor de bewoners. Hierin staan ook enkele persoonlijke meningen van betrokkenen vermeld, zoals van bestuursleden van de SVH en van de voorzitters van de bewonersraden. Het rapport 'Hoogvliet Optimaal' is hoofdzakelijk een stedenbouwkundige studie; er wordt niet ingegaan op de economische haalbaarheid van de plannen; 'Het is ook nog niet mogelijk te zeggen of en hoe al die plannen betaalbaar zijn' (citaat uit de huis-aan-huis krant 'Hoogvliet Optimaal'). Ook wordt niet ingegaan op de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige ontwikkelingen van Rotterdam of Spijkenisse, en op de eventuele consequenties daarvan op de verhuurbaarheid van woningen in Hoogvliet. Er lijkt bovendien geen overleg geweest te zijn met de Bouwvereniging Patrimonium, die toch ook een groot deel van haar woningbezit in Hoogvliet heeft.

Het rapport 'Hoogvliet Optimaal' bevat het voorstel om Nieuw Engeland en een gedeelte van Johanna Dignapolder, tesamen 1314 woningen, te saneren. Daarmee komt het dus met een voorstel dat ingaat tegen de konklusie van de Stichting Woonconsumenten Onderzoek. De argumenten vóór het saneren zijn volgens dit rapport Hoogvliet Optimaal, kwantitatief, kwalitatief en volgens een zgn. 'herstructureringsgedachte':

Kwantitatief:

- Er is in Hoogvliet een te groot aanbod van gestapelde woningen met kleine (twee- en driekamer-) woningen.

Kwalitatief:

- Het betreft de oudste woningen van Hoogvliet, die gebouwd zijn zonder veel aandacht voor kwaliteit.
- Er is geen vraag naar gestapelde woningen.
- De dichtheid is zeer hoog.
- Er zijn bouw- en woontechnische gebreken.
- De woningen zijn niet geïsoleerd.
- Het uitzicht op het Shell-komplex is ongewenst.
- Er is een tekort aan groen binnen de wijk.
- De ligging t.o.v. de metro is ongunstig.

Herstructureringsgedachte:

- De bebouwing in het noordelijke gedeelte van Hoogvliet past niet binnen de stedenbouwkundige herstructureringsgedachte (van het architectenburo/de SVH), die gericht is op het beeld 'Hoogvliet stad aan de Oude Maas', i.p.v. het huidige beeld 'Hoogvliet, stad vlakbij de industrie'.

Op het terrein dat vrijkomt door de sloop van de 1314 woningen zou volgens de studie 'Hoogvliet Optimaal' ca. 25 ha. bestemd kunnen worden als terrein voor 'schone' bedrijven. Tussen het bedrijfsterrein en de overgebleven woongebieden van Nieuw Engeland en Digna Johannapolder is een groenzone geprojecteerd.

Vlak voor het verschijnen van het rapport 'Hoogvliet Optimaal' kwam het complex 012 in de publiciteit. Zowel in de Haagsche Courant (zie bijlage 20) als in het Rotterdams Nieuwsblad stond op 22 april 1985 te lezen, dat

afbraak een wijk in Hoogvliet bedreigt. In de ambtelijke notitie waarop de kranten zich baseerden, werd gepleit voor de totale afbraak van de 928 woningen van de 'Oliebuurt', waarna een groengordel ervoor in de plaats zou kunnen worden aangelegd. De woningen zouden niet langer rendabel zijn. 'Het is voor de eerste keer, dat in Nederland zo veel naoorlogse huizen tegelijk zouden worden afgebroken'. Overigens is het onduidelijk op welke ambtelijke notitie dit krantebericht gebaseerd is.

De dag na het verschijnen van dit kranteartikel waren er in dezelfde kranten reacties te lezen van de SVH en van een aantal bewoners van het complex (zie bijlage 21). Geen van de geciteerde bewoners toont zich overigens verbaasd over de afbraakplannen.

Als gevolg van de vele publiciteit rondom de sloopplannen van het complex, worden de plannen voor het complex nauwlettend gevolgd. Hierdoor zal vanuit de gemeente een voorzichtige houding verwacht kunnen worden uit angst voor precedentwerking van bepaalde maatregelen. Ook bij de verdeling van verbeter- en nieuwbouwkontingenten, neemt Hoogvliet nu een belangrijke, publicitair gevoelige plaats in.

Op 9 mei 1985 werden de plannen voor Hoogvliet besproken in de deelraadscommissie voor ruimtelijke ordening. Er kwam hier nauwelijks tegenstand tegen de afbraakplannen. Niet meer dan ongeveer 30 bewoners volgden de discussies op deze avond.

Het bureau Financieel Economische Analyse, onderdeel van de Dienst voor de Volkshuisvesting Rotterdam, vergeleek de kosten van volledige sloop met diverse varianten van doorexpluiten (ca. september 1985). Direct slopen, waarbij o.a. gerekend werd met sloopkosten van f 8.000,- per woning, zou leiden tot een negatief saldo van in totaal f 18.750.000,-. De diverse varianten van doorexpluiten bleken alle voordeliger. Het financiële beeld "is dan ook overduidelijk: Vanuit financieel oogpunt verdient voorlopig doorexpluiten op dit moment veruit de voorkeur boven sloop".

"Zelfs met extra mutatie-onderhoud en f 50,- huurverlaging en 20% leegstand is men met doorexpluiten tot 2003 nog ca. 11,5 miljoen gulden (netto kontant) voordeliger uit dan bij sloop op dit moment" (citaten uit Kosten Baten Analyse).

Deze konklusie lijkt ons niet helemaal korrekt aangezien de berekeningen in dat rapport aangeven dat bovengenoemde variant (extra mutatie-onderhoud etc.) leidt tot een verlies van 11,7 miljoen (netto kontant), d.w.z. niet 11,5 miljoen voordeliger dan sloop op dit moment maar 7,05 miljoen. Ook zijn er fouten gemaakt bij het bepalen van de boekwaarden van het complex. De sloopkosten zijn gebaseerd op een schatting. Bij het lezen van de berekeningen van de gemeente moet men in gedachte houden dat de gemeente nauwelijks belang heeft bij directe volledige sloop.

In het Ontwikkelingsplan Hoogvliet (november 1985) van de Deelgemeente wordt aan de hand van de berekeningen uit Kosten Baten Analyse gekonkludeerd dat "voorshands, tot 1995, niet gerekend moet worden op ingrijpende veranderingen ten aanzien van de kwantitatieve woningvoorraad:

- sloop op grote schaal: financieel onverantwoord;

- sloop + nieuwbouw, niet mogelijk op milieugronden;
- hoog-niveaurenovatie op grote schaal: een te grote last voor de korporatie volgens de huidige regelingen."

In de Structuurschets Hoogvliet (september 1986) werd het negatieve saldo van 18 miljoen gulden voor SVH bij sloop van het complex herhaald. Sloop wordt in deze nota echter niet meer uitgesloten.

Aangezien de sloopkosten in de onderzoeksrapporten erg van elkaar verschillen, hebben wij (ongeveer maart 1986) een sloopbedrijf, Van Eijk Sloopwerken b.v. uit Leiden, prijsopgave laten doen: dit sloopbedrijf kwam tot een bedrag van f 2.250,-- (exklusief BTW, en eksklusief het trekken van palen) per woning, d.w.z. f 2.677,50 inklusief BTW (19%). Dit betekent t.o.v. de berekeningen van de gemeente al een besparing op de sloopkosten van in totaal ongeveer 5 miljoen gulden !! (De schatting van de Stichting Woonconsumenten Onderzoek blijkt helemaal onverklaarbaar).

Het complex 012 is gebouwd op 1667 Vibropalen met een totale lengte van 30.231 meter, en 503 schokbetonpalen met een totale lengte van 9.915 meter (d.w.z. in totaal 40.146 meter fundering). Vooral het verwijderen van Vibropalen schijnt een lastige klus te zijn. In de praktijk wordt, volgens van Eijk, meestal gekozen voor het selektief trekken van palen; alleen palen die echt in de weg staan worden dan verwijderd, de overige blijven (al of niet afgetopt) in de grond. Het wel verwijderen van deze palen kost globaal f 1.000,-- per paal (exkl. B.T.W.). De nieuwe bestemming speelt dus een belangrijke rol bij het bepalen van de sloopkosten.

Verhuis- en herinrichtingkosten komen niet voor rekening van de verhuurder.

De berekening voor de sloopkosten (per 31 december 1985), t.l.v. de verhuurder, ziet er volgens onze gegevens aldus uit (in gulden):

Kosten

- Sloopkosten (Gegevens van Van Eijk)	2.484.720,--
- Verwijdering fundering (afhankelijk van nieuwe bestemming)	P.M.
- Afschrijving boekwaarden (d.d 31-12-1985):	
- Woningen	6.092.881,--
- Grond	1.564.747,--
- Garages	51.457,--
- Grond garages	8.667,--
- Aanleg tuinen	34.090,--
- C.V. (874 x)	2.505.015,--
- C.A.I.	394.500,--
Totale boekwaarde (Gegevens SVH)	10.651.357,--
Totale kosten voor de SVH	13.136.077,--

Opbrengsten

- Restwaarde grond is onbekend
(Stel het grondbedrijf neemt de
grond terug tegen boekwaarde)
(Voorstel uit Kosten Baten Analyse) 1.573.414,--

Negatief saldo voor de SVH (per 31-12-1985)

Totaal	11.562.663,--
Per woning	12.460,--

Over de termijn waarop het complex gesloopt zou moeten zijn, verschillen de meningen. In het rapport 'Hoogvliet Optimaal' wordt geen datum genoemd. 'De gedachten van de plannen strekken zich uit over een periode die langer is dan vijftien jaar' (citaat uit de huis-aan-huis krant).

Door de ambtenaren van Rijnmond is verzocht de exploitatie te stoppen, nadat de financiële exploitatie van de woningen afgerond is, d.w.z. in het jaar 2003 (de leningen voor de bouw van de woningen worden over een periode van vijftig jaar afgelost).

Volgens de ambtelijke notitie waar de kranteartikelen van 22 april 1985 op gebaseerd zijn, moet de afbraak in 1990 voltooid zijn. De dag erna ontkent de directeur van de SVH, J.J. Kocken, in de desbetreffende kranten de termijn van vijf jaar. Hij gaat er nog van uit dat de woningen tot na 2000 blijven staan.

De termijn is ook afhankelijk van eventuele andere maatregelen; een groot-onderhoudsbeurt maakt het complex in principe weer bouwtechnisch in orde voor ca. 8 jaar, een renovatiebeurt betekent verlenging van een nog groter aantal jaren. De financiële uitgaven die voor dergelijke ingrepen gedaan zouden worden, maken het onaannemelijk dat direct na zo'n ingreep tot sloop overgegaan wordt.

Zo betekent het uitstel dat nu door de werkzaamheden van de Projektgroep Hoogvliet (zie ook paragraaf 10.16) veroorzaakt wordt, dat de SVH, door klachten van de bewoners over de onderhoudssituatie, steeds moeilijker kan wachten met een onderhoudsbeurt (o.a. een schilderbeurt van ca. 2 miljoen gulden). Na het uitvoeren van een dergelijke ingreep is het voor de SVH financieel onaantrekkelijk om snel tot sloop over te gaan.

Uitstel van sloop betekent niet alleen verlaging van de nominale boekwaarden, maar ook van de reële waarde (door inflatie wordt het bedrag relatief lager).

De bouwkosten van het complex zijn in het jaar 2003 volledig afgelost, de grondkosten en de aanleg van tuinen pas 25 jaar later.

Nu er over sloop gediskussieerd wordt, ontstaat er onzekerheid bij bewoners, woningzoekenden, en verhuurder. Bij de verhuurder kan een afwachtende houding ontstaan t.a.v. het plegen van onderhoud. Bewoners zouden kunnen kiezen om of zo snel mogelijk te vertrekken, of een geplande ver-

huizing uit te stellen om een verhuiskostenvergoeding te kunnen inkasseren. Woningzoekenden zullen niet snel een woning accepteren wanneer ze verne-
men dat er blijkbaar gegronde redenen zijn om het complex te slopen. Bo-
vendien lopen ze als bewoners het risico over enige jaren tussen rokende
puinhopen te wonen wanneer een gedeelte van het complex al ontruimd en
gesloopt wordt. Het is hun onbekend wanneer ze zelf moeten verhuizen, en
of ze gemakkelijk weggomen uit een complex dat een negatief imago heeft.
Een snelle beslissing zou aan deze onzekerheid een eind maken.
Het is dan ook erg belangrijk dat er spoedig een duidelijke beslissing komt,
nu de verhuurder al iedereen heeft laten weten dat sloop overwogen wordt,
over de juiste termijn en over de fasering van de eventuele sloop.

Als **voordelen** van volledige sloop van het complex zijn o.a. te noemen:

1. De afbraak van het complex past binnen de herstruktureringsgedachte die uitgaat van 'Hoogvliet, stad aan de Oude Maas' i.p.v. 'Hoogvliet, stad vlak bij de industrie'. Door de noordelijke complexen van Hoogvliet te slopen, ontstaat er een bredere bufferzone tussen de woonwijken en de 'vuile' industrie.
2. Door sloop van het complex van 928 woningen wordt de woningmarkt in Hoogvliet smaller, en zal in principe de leegstand in andere complexen met vergelijkbare huren minder worden. Dit kan een financieel voordeel voor de verhuurder betekenen.
3. Door sloop van de woningen op die lokatie kunnen bewoners verhuizen naar woningen die verder van de zwaar milieu-belastende industrie, de Shell raffinaderijen, gesitueerd zijn.
4. De SVH verwacht dat sloop van het complex een belangrijke onderbouwing is bij de claim om goedkope eengezinshuizen te kunnen bouwen, waarvoor nieuwbouw-kontingenten toegewezen moeten worden.
5. Een snelle sloop van het complex betekent een besparing voor de verhuurder op de forse kosten aan het groot onderhoud dat binnenkort uitgevoerd zou moeten worden (o.a. een schilderbeurt van ongeveer 2 miljoen).
6. Bewoners hebben bij het verlaten van de woningen recht op verhuiskostenvergoeding. Voor een aantal bewoners kan dit een financiële meevaller betekenen.
7. Sloop betekent een (zeer rigoreuze) oplossing voor o.a. de sociale problemen in het complex.

De **nadelen** van volledige sloop zijn o.a.:

1. De sloop is niet om bouwtechnische redenen noodzakelijk. Zowel de hoofdstructuur, bestaande uit gevels, dragende wanden, vloeren, trappenhuizen, daken, kelders en balkons, als het kozijnwerk verkeren in goede staat.
2. De huren van het complex 012 zijn het laagst van heel Hoogvliet. De bewoners zullen bij afbraak van het complex moeten verhuizen naar woningen met hogere huren of naar woningen buiten Hoogvliet. Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor woningen met erg lage huren, zullen mogelijk uitwijken naar andere plaatsen.
3. De smallere woningmarkt betekent dat woningzoekenden minder keuzemogelijkheden krijgen.

4. De gemeente Rotterdam loopt het risico dat het Ministerie van VROM het contingent nieuwbouwwoningen zal verminderen, indien er zoveel bouwtechnisch goede woningen worden gesloopt. Uit de beslissing tot sloop kan immers in dit geval afgeleid worden dat de leegstand zo groot is dat nieuwbouw minder nodig is.
5. Door het slopen van het complex worden een aantal -vooral sociale problemen mogelijk slechts verplaatst, en niet per definitie opgelost!
6. Een sloopbeslissing is onherroepelijk. Wanneer de woningmarkt over enige jaren toch krapper zou worden, zouden de woningen weer goed verhuurbaar kunnen zijn.
7. Het slopen van het complex, en de vele publiciteit eromheen, kan het imago van Hoogvliet ernstig doen verslechteren, waardoor nog minder woningzoekenden naar Hoogvliet zullen willen gaan.
8. Voor de bewoners betekent sloop dat er kosten aan verhuizen, en inrichten van de nieuwe woningen, gemaakt moeten worden die niet altijd gedekt worden door verhuiskostenvergoedingen.
9. Het is de vraag of de sloop te verdedigen valt met de herstructureringsgedachte van 'Hoogvliet, stad aan de Oude Maas' i.p.v. 'Hoogvliet, stad vlak bij de industrie'. Voor de bewoners van woningen in de andere delen van Hoogvliet dan het te slopen complex, betekent de sloop niet dat de industrie verder verwijderd raakt. Ook is er geen visuele relatie mogelijk tussen de groene radialen van Hoogvliet en de Maas doordat er een hoge dijk langs de rivier ligt. Voor de bewoners is de herstructureringsgedachte niet meer dan een naamsverandering van Hoogvliet, die doet denken aan de naamsverandering van Glijphoeve in Geldershoofd. Ook voor woningzoekenden zal de naamsverandering gemakkelijk door te pikken zijn.
10. Sloop van het complex betekent voor de verhuurder minder inkomsten voor onderhoud en beheer, en kan daardoor inkrimping van het personeelsbestand inhouden.
11. De exploitatie is thans (nog) niet verliesgevend. Sloop leidt op korte termijn tot miljoenenverliezen.

De fasering van een eventuele sloop kan o.a. bepaald worden door de bouwtechnische kwaliteit van de verschillende blokken, en van verdere plannen met de grond. Naast de mogelijkheid om slechts een deel van alle blokken te slopen, en de overige blokken op een andere wijze aan te pakken (zie ook hieronder), zijn er ook mogelijkheden voor heel andere bestemmingen van de grond. Wanneer de funderingen van de huidige woningen gebruikt kunnen worden bij de nieuwe bestemming, kan dit grote financiële voordelen hebben. De opbrengst van de grond kan voor de SVH van groot belang zijn bij de keuze van de toekomstige aanpak.

Door de SVH wordt gedacht als nieuwe bestemming aan een bedrijventerrein (zie Hoogvliet Optimaal). Vervangende nieuwbouw ter plaatse wordt door haar afgewezen.

Ad B. Volledige sloop van enkele bouwblokken.

Als een van de denkbare alternatieven bestaat de mogelijkheid om, voor-

namelijk uit stedenbouwkundige overwegingen, de noordelijke rand van het complex te slopen aangezien deze blokken het dichtst bij de industrie liggen, of om enkele blokken aan de westelijke rand of temidden van het complex te slopen, waardoor een lagere woningdichtheid ontstaat en een betere bezonning.

Voor de sloopkosten per woning zullen er nauwelijks verschillen zijn in afbraak van het volledige complex of in afbraak van slechts enkele bouwblokken. De nadelen van sloop van enkele bouwblokken komen ongeveer overeen met die van volledige sloop van het complex.

De overlast van het slopen zelf kan beperkt blijven doordat de sloop van een bouwblok slechts enkele weken met zich brengt (volgens sloopbedrijf Van Eijk). Een langzame herhuisvesting kan wel problemen als vandalisme geven.

Afbraak van enkele blokken zou een beslissing zijn die aansluit op de huidige woningmarktontwikkelingen m.b.t. het complex. Er is namelijk wel degelijk behoefte aan de woningen in het complex; de behoefte geldt echter steeds van korte duur, en is op dit moment te beperkt om alle woningen te kunnen verhuren.

Mogelijk zijn er nog subsidies in het kader van het stadsvernieuwingsfonds te verkrijgen voor sloop van enkele blokken wanneer dit gepaard gaat met verbetering van de woonomgeving.

Afbraak van enkele blokken kan onderdeel vormen van een gefaseerde sloop van het hele complex; het kan echter ook in combinatie plaatsvinden met conserverende maatregelen voor de overige bouwblokken en/of met vervangende nieuwbouw. Verwacht mag worden dat het slopen van enkele blokken zonder maatregelen voor andere blokken ook al snel door bewoners als gefaseerde sloop beschouwd wordt; vandalisme, sociale onrust en nog grotere leegstand zullen hiervan waarschijnlijk het gevolg zijn.

Enkele gemeentelijke diensten hebben t.b.v. Werkgroep I in de zgn. kerst-rapportage (jan. 1987) aangegeven als 'integrale aanpak' een combinatie van sloop, vervangende nieuwbouw en renovatie op diverse nivo's voor te staan.

November 1986 heeft de SVH haar visie aangegeven t.b.v. werkgroep I, waarbij als voorwaarden t.a.v. Nieuw Engeland o.a. gesteld is;

- 'op korte termijn ruimte scheppen in de wijk, door middel van sloop van woonblokken. Onze gedachte gaat uit van ca. 50% van het totaal;
- vrijkomende grond benutten c.q. inrichten voor recreatieve doeleinden en verfraaiing van de woonomgeving van het restant woonblokken;
- restant woningen -inclusief woonomgeving- zodanig aanpassen, dat tot ca. 2003 de woonfunctie behouden wordt'.

Gekonkludeerd kan worden dat de SVH en de gemeentelijke diensten bepaald niet op een lijn zitten, maar dat over sloop van tenminste een deel van het complex overeenstemming lijkt.

Ad C. Het slopen van een of meer bouwlagen.

Het slopen van een of meer bouwlagen kan beschouwd worden als een bouwkundige verbetering waarop de MG 86-32 van toepassing is, d.w.z. dat er subsidies te verkrijgen zijn. Dit zal echter tevens betekenen dat berekening van de huren volgens deze MG in dit geval tot veel hogere huren zal leiden (doordat de kosten ervan en het totaal aan oude huren opgebracht moeten worden door een verminderd aantal woningen).

De Stichting Woonconsumenten Onderzoek heeft twee voorstellen met betrekking tot het slopen van een of meer bouwlagen in het rapport 'Eksperiment kompleksgewijze aanpassing en verbetering, Nieuw Engeland, Hoogvliet' beschreven, nl.:

- a. Het slopen van de bovenste woonlaag, waarna een plat dak of een schuine kap aangebracht kan worden.
- b. Het slopen van de bovenste twee woonlagen.

Hieraan zou toegevoegd kunnen worden een variant die in enkele steden in Engeland wel toegepast is/wordt, nl. het veranderen van de woonvorm etagegebouw in eengezinshuizen.

Als voordeel van het slopen van een of meer bouwlagen zijn o.a. te noemen:

1. De dichtheid van het complex neemt af (waardoor mogelijk ook de sociale problemen minder worden).
2. De bezonning van de binnenterreinen wordt beter.
3. De kelderbergingen kunnen, i.v.m. vermindering van het aantal woningen, groter worden.

Verwacht mag worden dat de kosten waarschijnlijk hoog zullen zijn (en de huurverhoging volgens het 1,2,3-systeem eveneens), en de voordelen maar zeer beperkt.

Wijzigen van portiekbouw tot eengezinshuizen zou in principe kunnen leiden tot relatief grote woningen, en tot grote tuinen. Er zou hiermee gericht kunnen worden op een ander deel van de woningmarkt.

Het wijzigen van de portieketagegebouw tot eengezinshuizen is, door de hoge kosten gekombineerd met het huidige subsidiëringssysteem voor voorzieningen aan huurwoningen volgens de MG 86-32, echter onmogelijk.

Bovendien bestaat het gevaar dat (wanneer de financiering eventueel zou lukken d.m.v. het toepassen van een nieuwbouwregeling) door een groot aantal woningwaarderingspunten per woning, de huren onaanvaardbaar hoog zullen worden (in de hogere prijsklassen zijn momenteel woningen op betere lokaties te vinden).

2. Verbeteren

Bij het verbeteren van het complex kan onderscheid gemaakt worden in verbeteringen van de stedenbouwkundige kwaliteit (de woonomgeving), en in verbeteringen van de bouwblokken.

Als verbeteringen van de **woonomgeving** kan o.a. gedacht worden aan:

- a. Het aanbrengen van een grotere verscheidenheid in de groenvoorzieningen. Zo zou een deel van het gemeenschappelijk groen gewijzigd kunnen worden in privé-groen. Met name voor de woningen op de eerste etage waar geen balkon aanwezig is, zou dit een verbetering kunnen betekenen. Hierbij zouden tuinen aangelegd kunnen worden, die door kleine trappen vanuit de woning ontsloten worden (zie bijv. ook een woning-komplex in de Bomenbuurt in Delft). Door het privatiseren van een deel van het groen voor huishoudens op de laagste verdieping wordt de betrokkenheid met de woonomgeving versterkt, en kunnen de onderhoudskosten voor het groen verminderen. Het is echter twijfelachtig of in het complex 012 genoeg mensen gevonden kunnen worden, die tijd in een dergelijke tuin willen steken.
- b. Het uitbreiden van de voorzieningen in Hoogvliet. Hoewel er enkele kleinere voorzieningen in de nabijheid gelegen zijn van het complex, verdient een uitbreiding van grootschalige voorzieningen aanbeveling (bijvoorbeeld disco, theater, bioscoop, grotere winkelvoorzieningen). Om een succesvolle exploitatie daarvan mogelijk te maken, is uitbreiding van het aantal bewoners, en dus van het aantal woningen, in Hoogvliet noodzakelijk.
- c. Het verbeteren van de bezonning. Dit zou kunnen gebeuren door een deel van de bouwblokken te slopen. Het is echter de vraag of deze dure maatregel opweegt tegen de zeer beperkte oplossing die het biedt voor de problemen. Ook zouden enkele hoge bomen rond de speelplaatsjes verwijderd kunnen worden, bijvoorbeeld rond het Bakoeplein (hoek Bakoestraat en Venezuelaweg).
- d. Het wijzigen van de verkeersstructuur. Door bewoners wordt soms geklaagd dat auto's te snel door de straten rijden. Hoge verkeersdrempels zouden hiervoor een oplossing kunnen bieden. De Digna Johannaweg, die een scheiding vormt tussen Nieuw Engeland en Digna Johanna, is nu overgedimensioneerd, en zou versmald kunnen worden. Dit zou echter geen van de problemen in het complex 012 oplossen.
- e. Aanpakken van de industrie. Hoewel verplaatsing van de industrie een effectieve oplossing zou vormen voor de stank- en geluidsoverlast, is dit, vooral financieel gezien, geen reële maatregel. Toch zouden maatregelen aan de bron van de overlast logisch zijn. Mogelijk zouden deze door allerlei milieu-eisen afgedwongen kunnen worden.

Helaas bestaan er voor verbeteringen van de woonomgeving slechts beperkte subsidiemogelijkheden. In principe biedt het stadsvernieuwingsfonds mogelijkheden.

Ook het geheel of gedeeltelijk slopen van het complex 012 kan mogelijk de stedenbouwkundige kwaliteit van de buurt en/of Hoogvliet verbeteren. Zo wordt in het rapport Hoogvliet Optimaal het complex 012 min of meer opgeofferd om het totale beeld van Hoogvliet te verbeteren.

Als verbeteringen van de **bouwblokken** kan o.a. gedacht worden aan:

- a. Verbeteren van de bergingen. Verbetering zou plaats kunnen vinden door de afscheidingen van steen te maken en te voorzien van stevige deuren

met cilindersloten. Afsluiting van de deuren aan de achterzijde van de bouwblokken zou kunnen betekenen dat de bergingsruimten opnieuw ingedeeld kunnen worden, waardoor ze veel groter kunnen worden.

- b. Betere warmte-isolatie. De bouwfysische kwaliteit kan o.a. verbeterd worden door de ventilatie te verbeteren door het plaatsen van afzuiginstallaties. Door het isoleren van de woningen kunnen de vochtproblemen verminderd worden, en zullen bovendien de stookkosten kunnen afnemen. De voorkeur gaat hierbij uit naar buitenisolatie omdat de bewoners dan niet de woningen hoeven te verlaten, er geen ruimte aan de binnenkant van de woningen verloren gaat, koudebruggen makkelijker opgelost kunnen worden, en het uiterlijk van het complex kan verbeteren. Nadelen van buitenisolatie zijn echter dat de kozijnen vervangen moeten worden (die vaak nog in goede staat verkeren) en dat de dakrand en de hemelwaterafvoeren aangepast moeten worden.

De ramen kunnen voorzien worden van dubbel glas.

Het dichtzetten van de loggia's en/of balkons is eveneens een mogelijke maatregel om de isolatie te verbeteren.

Buitenisolatie en dubbel glas kunnen ook de geluidshinder van de industrie en het verkeer doen afnemen.

- c. Verbeteren van de woninguitrusting. De uitrusting van de woning kan verbeterd worden door bijvoorbeeld een mooier keukenblok, meer keukenkastjes, en een luxer ingerichte badruimte met daarin een douche en een wastafel.
- d. Betere geluidsisolatie. Hierbij kan zowel gedacht worden aan isolatie van de geluidsoverlast van buiten het blok naar de woning, als van woning naar woning. Geluidsisolatie aan de gevel kan mogelijk gekombineerd worden met warmte-isolatie.
- e. Wijzigen van de woningindeling. De woningindeling zou veranderd kunnen worden door het verwijderen van schuifdeuren en/of van tussenwanden. Door het samenvoegen van kamers ontstaat echter een kleiner aantal kamers per woning. Bij enkele typen vierkamerwoningen zou de 'keuken' verschoven kunnen worden naar een 'slaapkamer' (gelegen achter de portiek), waardoor een grotere keuken ontstaat. Op de oude plaats van de keuken zou een ruimere badkamer gerealiseerd kunnen worden. Het gevolg van deze verschuivingen is een woning met een kamer minder dan in de oude situatie en de ruimte van de oude badkamer erbij voor een andere bestemming.

Voor de woningen op de bovenste verdieping zou overwogen kunnen worden de zolderruimte bij de woningen te betrekken als bergruimte (of als slaapkamer?).

Bij een aantal woningtypen zou het balkon toegevoegd kunnen worden aan de woonruimte. Dit zou kunnen gebeuren door de loggia te laten vervallen (bij de typen E, F, H, K, en M); bij deze woningtypen waar nu een loggia aanwezig is, is namelijk óók nog een balkon aanwezig.

De gewone balkons zouden aan de woonruimte toegevoegd kunnen worden door deze dicht te zetten met glas. Door het gebruik van schuiframen ontstaat een serre. Dat dichtzetten van balkons gaat binnenkort bijvoorbeeld in de wijk Nieuwland in Schiedam uitgevoerd worden. Bij dat verbeteringsproject worden bovendien de balkons vergroot.

- f. Aanbrengen van de balkons op de eerste verdieping. Om de bewoners

- van de laagste verdieping over een eigen buitenruimte te laten beschikken, zouden er balkons gemaakt kunnen worden. Waarschijnlijk is het echter gemakkelijker de binnentuinen te privatiseren voor deze bewoners, en deze te ontsluiten d.m.v. een kleine trap naar de woningen (een nadeel van een trap is de grotere kans op inbraak).
- g. Verbeteren van de herkenbaarheid. Op dit moment geeft het complex een monotone, grauwe, indruk. Bij de volgende grote schilderbeurt zou de herkenbaarheid van de afzonderlijke blokken vergroot kunnen worden door gebruik te maken van een grotere verscheidenheid aan kleuren, en door af en toe de huidige horizontale accentuering te doorbreken. Bij het bepalen van het kleurgebruik zouden de bewoners een beslissende rol kunnen spelen. Aangezien het schilderen behoort tot de onderhoudswerkzaamheden kan dit niet leiden tot huurverhogingen. Andere mogelijkheden om het uiterlijk van het complex te verbeteren zijn het gebruik van verschillende materialen voor de balkonhekken, het differentiëren van het gevelbeeld door het dichtzetten van een aantal loggia's en/of balkons, en het gebruik van buitenisolatie. Van een aantal kopgevels brokkelt het stucwerk af. Herstel hiervan komt het uiterlijk van het complex ten goede.
- h. Wijzigen van de entree. Per portiek zijn er twee entrees, die beide voorzien zijn van cilindersloten. Vooral de deuren aan de achterzijde van de bouwblokken staan vaak open waardoor inbraak in bergingen (en woningen) vergemakkelijkt wordt. Overwogen zou kunnen worden de achterdeuren volledig af te sluiten (en een fietsgootje te maken langs de trap van de bergingen naar de voordeur) of deze te voorzien van deurdrangers. Deze werkzaamheden zouden op verzoek van de huurders per portiek kunnen gebeuren. Wanneer de binnenterreinen tussen de bouwblokken geprivatiseerd zouden worden voor de huishoudens die op de laagste verdieping wonen, is het definitief afsluiten van de achterdeuren misschien minder noodzakelijk.
- i. Samenvoegen van woningen. Dit kan in principe horizontaal of vertikaal gebeuren. In het rapport van de Stichting Woonconsumenten Onderzoek 'Eksperiment kompleksgewijze aanpassing en verbetering Nieuw Engeland, Hoogvliet' wordt o.a. verticale samenvoeging van twee driekamerwoningen type A/B tot een ruime vierkamerwoning (en een ruime keuken en badkamer) voorgesteld.
- j. Wijzigen van de (woning)differentiatie. Op dit moment is er vraag naar de woningen in het complex door vooral kleine huishoudens, lage inkomenscategorieën, en jongeren. De effectieve vraag door deze bevolkingsgroepen blijkt echter te klein om alle 928 woningen van het complex te verhuren. Alle woningen van het complex zijn nu van een ongeveer gelijke prijs en van een ongeveer gelijke kwaliteit. Om een ander deel van de woningmarkt te bereiken dient de prijs en/of de kwaliteit van het complex te veranderen; een grotere differentiatie in prijs en kwaliteit lijkt noodzakelijk om de verhuurbaarheid te verbeteren. Bevolkingsgroepen waarvoor de woningen aangepast zouden kunnen worden, zijn bijvoorbeeld kleinere huishoudens met iets hogere inkomens, en huishoudens met lage inkomens, bestaande uit meer dan twee personen. Voor de eerstgenoemde categorie zou verbetering van een deel van het

komplex (én een huurverhoging) mogelijk zijn; voor de tweede categorie zouden woningen samengevoegd kunnen worden.

- k. Beveiligen tegen inbraak. Behalve de bergingen zouden ook de woningen beter beveiligd kunnen worden tegen inbraak. Er is gemakkelijk in te breken via de balkons, of door een ruitje in de voordeur in te slaan, of door een deur in te trappen. Probleem bij het beveiligen van de route via de balkons, zijn de brandweervoorschriften die het noodzakelijk maken een vluchtroute te behouden.

Als een van de alternatieven van sloop van het complex is in het rapport 'Eksperiment kompleksgewijze aanpassing en verbetering, Nieuw Engeland, Hoogvliet (15-6-1984)' de mogelijkheid 'Instandhouden, aanpassen en verbeteren' voorgesteld.

Hierbij is het uitgangspunt dat de inbouw van de woningen gesloopt wordt. De indeling van de woningen moet dan zodanig worden dat er wat meer ruimte ontstaat. Daarvoor zouden bijvoorbeeld twee kamers samengetrokken kunnen worden.

Een aantal woningen zou horizontaal of vertikaal samengevoegd kunnen worden. Bij verticale samenvoeging zijn ook privé tuinen mogelijk.

Ook wordt de mogelijkheid aangegeven om de woningen op te delen in eenheden met gemeenschappelijke voorzieningen.

Overwogen zou kunnen worden om bij enkele blokken liften en galerijen aan te brengen, waardoor de woningen geschikt gemaakt kunnen worden voor bewoning door ouderen.

Alle woningen dienen volgens dit alternatief voorzien te worden van buitenisolatie.

Na het uitvoeren van deze ingrijpende verbetering zouden er nog 700 woningen overblijven, waaruit afgeleid kan worden dat er 228 samengevoegd zouden worden.

Ondanks deze zeer hoge investeringen voor dit alternatief is een goede verhuurbaarheid van het complex nauwelijks gegarandeerd. Er blijven tenminste enige honderden (ca. 452) woningen over die erg klein blijven (en i.p.v. uit drie of vier kamers dan uit twee of drie kamers bestaan), de lokatie van het complex blijft nog steeds dicht bij de raffinaderijen en ver weg van de metro, de woonvorm meergezinshuizen blijft gehandhaafd, en de dichtheid van het complex blijft zeer hoog.

In het onderzoek wordt bovendien niet vermeld op welke bevolkingsgroep gericht wordt; aangenomen kan worden dat dit voorstel voor instandhouden, aanpassen en verbeteren leidt tot een zelfde bevolkingsamenstelling als dat er nu woont. De overweging om een aantal blokken geschikt te maken voor bewoning van ouderen gaat volkomen voorbij aan de vraag of ouderen wel in die buurt willen wonen; op dit moment lijken de cijfers zelfs het tegendeel te bevestigen.

Dit alternatief kost overigens volgens een zeer globale schatting van de Stichting Woonconsumenten Onderzoek toch nog f 50.000,- per woning.

In de zogenaamde 'kerstrapportage' van werkgroep De Wijk (januari 1987) is een scenario woningverbetering (renovatie bij handhaving van de huidige woonblokken) opgenomen. 'Het niveau van de ingreep zal kunnen variëren,

met als minimum pakket: verbetering isolatie, verbetering voorzieningen in de woning,'. Dit scenario wordt in deze rapportage echter al direct afgewezen omdat het 'lang niet voldoende oplossingen zal kunnen bieden voor de gesignaleerde problemen. Daarbij zullen de verbeteringsmogelijkheden voor de woningen, naar momenteel mag worden aangenomen, onvoldoende kwaliteit opleveren om als compensatie voor de niet-oplossingen van de overige problemen te dienen. Ook financieel (exploitatie, huur) is dit scenario weinig aantrekkelijk'.

Voor zover ons bekend is door geen van de betrokkenen ooit berekend wat de feitelijke kosten van de verschillende ingrepen zouden zijn. Ook zijn de verschillende ingrepen zelf nog nooit in bijvoorbeeld de Projektgroep Hoogvliet besproken.

Voor het verbeteren van de bouwblokken, de woontechnische, de bouwtechnische en bouwfysische kwaliteit, kan o.a. gebruik gemaakt worden van de MG 86-32 (Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987). Gebruik makend van deze regeling mag voor naoorlogse woningen een financieel maximum van 100 procent van de kosten van vergelijkbare nieuwbouwwoningen besteed worden voor een pakket van ingrijpende verbeteringen en onderhoud. Voor 1987 zijn de vergelijkbare nieuwbouwkosten voor woningen van 76 m² binnenwerks kernoppervlak (B.K.O.) en gesitueerd in bebouwd gebied met goede bouwlocaties, vergelijkbaar met nieuwe uitleggebieden die goed bereikbaar zijn, vastgesteld op f 94.000,--. Elke vermindering van een m² B.K.O. betekent een vermindering van de vergelijkbare nieuwbouwkosten van f 700,--.

Wanneer verbetering van de woningen van het complex 012 geen uitbreiding betekent van het aantal m² B.K.O. blijft deze oppervlaktemaat gemiddeld 54 m². Hiervoor gelden vergelijkbare nieuwbouwkosten van f 78.600,--.

Bij samenvoeging van woningen zal het gemiddelde B.K.O. ongetwijfeld toenemen, waardoor er iets meer geld per woning aan verbeteringen besteed mag worden. De huurverhoging zal echter nog hoger zijn doordat de 'oude' huren van het aantal woningen vóór de verbetering opgebracht moeten worden door het verminderd aantal woningen ná de verbetering.

Wanneer er enkele blokken met alleen driekamerwoningen verbeterd zouden worden (blok nr. 11 t/m nr. 26), is het B.K.O. gemiddeld nog kleiner dan 54 m².

De vergelijkbare nieuwbouwkosten zijn van groot belang voor zowel de hoogte van de te verkrijgen subsidie volgens de MG 86-32, als van de hoogte van de huurverhoging. De te verkrijgen subsidie wordt berekend volgens een zgn. schijvensysteem. Voor complex 012, woningwetwoningen die gebouwd zijn in de periode tussen 1-1-1946 en 1-1-1968, geldt dat, wanneer de kosten van de investering minder dan 30% bedragen van vergelijkbare nieuwbouwkosten (d.w.z. tot f 23.580,--), 40% van de investering gesubsidieerd wordt. Van de investeringskosten tussen de 30 en 50% van de vergelijkbare nieuwbouwkosten (d.w.z. tussen de f 23.580,-- en f 39.300,--) wordt 30% gesubsidieerd, en van de kosten boven de 50% van vergelijkbare nieuwbouwkosten wordt slechts 20% gesubsidieerd. Het relatief kleine binnenwerks

kernoppervlak bij dit complex veroorzaakt hier dat de kosten van de verbeter- of onderhoudsmaatregel al snel binnen schijven komen met ongunstigere subsidiepercentages. In tabel 9.4 wordt een overzicht gegeven voor het complex 012 van de te verkrijgen subsidie bij een ingreep volgens de MG 86-32 (aangegeven voor verschillende kostennivo's).

Wanneer er sprake is van maatregelen die niet alleen strekken tot het opheffen of voorkomen van technische gebreken aan een woning, maar ook 'verbeteringen' betreffen, worden er volgens het 1,2,3-systeem huurverhogingen berekend over de investeringen. De huurverhoging is afhankelijk van de hoogte van de investering en van de hoogte van vergelijkbare nieuwbouwkosten, en wordt volgens een schijvensysteem berekend. In tabel 9.4 zijn de huurverhogingen aangegeven voor een aantal mogelijke investeringsnivo's (indien er sprake is van een plan dat niet uitsluitend onderhoud betreft).

Tabel 9.4 : De te verkrijgen subsidie, en de huurverhogingen, bij een aantal investeringsnivo's, voor verbeteringrepen bij complex 012 (per 1-1-1987, volgens de MG 86-32).

Investeringskosten	% t.o.v. verg. nieuwbouwkosten	Subsidie	% subsidie t.o.v. de investering	Huurverhoging per jaar	per maand
7.860,-	10%	3.144,-	40,0%	78,60	6,55
15.720,-	20%	6.288,-	40,0%	157,20	13,10
23.580,-	30%	9.432,-	40,0%	314,40	26,20
31.440,-	40%	11.790,-	37,5%	471,60	39,30
39.300,-	50%	14.148,-	36,0%	628,80	52,40
47.160,-	60%	15.720,-	33,3%	864,60	72,05
55.020,-	70%	17.292,-	31,4%	1.100,40	91,70
62.880,-	80%	18.864,-	30,0%	1.336,20	111,35
70.740,-	90%	20.436,-	28,9%	1.572,00	131,00
78.600,-	100%	22.008,-	28,0%	1.807,80	150,65

De huurverhoging die berekend kan worden, blijft in de meeste gevallen ruim onder de bedragen die de verhuurder moet betalen voor rente en aflossing van de kosten die niet gesubsidieerd worden.

Zeker wanneer de verbetering bedoeld is voor een beperkt aantal jaar, zal de verhuurder financieel flink moeten bijpassen uit de algemene bedrijfsreserve.

Uiteraard zou de SVH eventueel kleinere verbeteringrepen zelf kunnen betalen uit de ABR. De kosten hiervoor zouden afgewogen kunnen worden tegen een betere verhuurbaarheid (d.w.z. een terugverdiendtijd door verminderde huurdering).

Bij een hoge geluidsbelasting aan de gevel van de woningen zijn subsidies mogelijk voor geluidsisolatie. In principe komt tenminste een deel van het complex 012 hiervoor in aanmerking.

Aangezien warmte-isolatie in een aantal gevallen tevens geluidsisolatie betekent, kunnen de voorzieningen niet los van elkaar gezien worden. Dit kan

betekenen dat de subsidies voor voorzieningen tegen het geluid een belangrijk deel van de warmte-isolatiekosten vergoeden (zie hiervoor o.a. de MG 85-06, Afstemming bijdrageregelingen voor maatregelen tegen geluidhinder bij nieuwbouwwoningen).

Als voordelen van verbeteringen van het complex kunnen o.a. genoemd worden:

1. De prijs-kwaliteitsverhouding zou weer concurrerend kunnen worden met die van andere complexen, zodat de verhuurbaarheid weer beter kan worden.
2. Het imago van de verhuurder kan bij succesvolle verbetering van het complex stijgen.
3. Er worden geen goedkope, bouwtechnisch redelijke, woningen aan de woningvoorraad onttrokken.
4. Kostbare ingrepen betekenen een forse huurverhoging, die er mogelijk toe zal leiden dat de woningen minder gewenst worden door de huidige bevolkingsgroepen. Het wegtrekken van de huidige bevolkingsgroepen zou een maatregel kunnen zijn, die een gunstig effect heeft bij het oplossen van de sociale problemen.

Nadelen zijn o.a.:

1. Belangrijke negatieve aspecten van de verhuurbaarheid, zoals de lokatie in de nabijheid van de industrie en de grote afstand tot het centrum van Rotterdam, worden niet opgelost.
2. Bouwtechnische verbeteringsmaatregelen vormen geen (direkte) oplossing voor sociale problemen.
3. Verbetering van de bouwtechnische kwaliteit betekent voor de huurders (naar alle waarschijnlijkheid) een huurverhoging.
4. Het verhogen van de kwaliteit van het complex 012 heeft mogelijk slechts als effect dat de verhuurbaarheid van andere complexen in Hoogvliet (en dus waarschijnlijk ook van dezelfde verhuurder) moeilijker wordt.
5. Verbetering van het volledige complex betekent een forse aanslag op het totaal aan verbeteringkontingenten van Rotterdam.
6. Aanpassingen en verbeteringen van de bouwblokken kunnen slechts leiden tot een woningdifferentiatie die overwegend bestaat uit ruime twee- en driekamerwoningen, en voor een kleiner deel uit grote vier- en vijfkamerwoningen. Er ontstaat hiermee geen groot aanbod van de meer gevraagde grotere woningen.
7. De woningmarkt in Hoogvliet kenmerkt zich door een tekort aan laagbouw en een overschot aan etagebouw, ergo forse investeringen in etagebouw zijn niet aan te bevelen.
8. Wanneer de woningen na verbetering voor een deel van de huidige bevolkingsgroepen onbereikbaar zouden worden (zie voordeel 4), is het mogelijk dat -bij gebrek aan andere gegadigden- na renovatie de leegstand toeneemt.

3. Instandhouden/onderhoud

Instandhouden van de bouwtechnische situatie kan uitgelegd worden volgens verschillende varianten, bijvoorbeeld;

- a. het bewoonbaar houden van de woningen door deze regen- en tocht dicht te houden;
- b. het tegengaan van een slechtere bouwtechnische situatie dan nu het geval is, d.w.z. door met name te reageren op vandalisme, door mutatie-onderhoud uit te voeren, en door het buitenwerk te verven ('good-will' onderhoud);
- c. het uitvoeren van groot-onderhoud, en het aanbrengen van verbeteringen die niet tot huurverhogingen leiden volgens de MG 86-32 (bijv. vervangen van kozijnen, vervangen van standleidingen, vervangen van keukenblokken), al of niet in combinatie met kleinere, met kostendekkende huur uitgevoerde, verbeteringen.

Uiteraard blijft het bij het instandhouden van de bouwtechnische staat wel mogelijk om beheertechische en/of financiële maatregelen uit te voeren, waardoor toch de prijs/kwaliteitsverhouding gunstiger kan worden.

Kenmerk van de verschillende mogelijkheden van instandhouden is dat er geen huurverhogingen voor de werkzaamheden gevraagd kunnen worden. Bij een variant waarbij alleen het hoogstnoodzakelijke wordt uitgevoerd, bestaat de mogelijkheid dat er zgn. nulpunten ontstaan, waarna de huurders bezwaar kunnen maken tegen de jaarlijkse trendmatige huurverhogingen (d.w.z. dat dit kan leiden tot huurbevrozing).

Een dergelijke variant van instandhouden wordt soms toegepast, wanneer al bekend is dat andere, meer ingrijpende, maatregelen binnen korte termijn uitgevoerd gaan worden.

Wanneer gekozen zou worden voor een groot-onderhoudsbeurt, kan de SVH volgens de MG 86-32 een subsidie ontvangen van een deel van de kosten. Nadeel is echter dat er daarna 15 jaar lang in principe geen subsidie voor groot-onderhoud of verbetering (volgens de MG 86-32) ontvangen kan worden.

Als voordelen van instandhouden van de huidige bouwtechnische situatie, zijn een aantal argumenten te noemen, nl.:

1. Het complex blijkt te voldoen in een bepaalde woningbehoefte (die echter de laatste tijd onvoldoende is om alle 928 woningen te verhuren); nl. een behoefte aan relatief goedkope, snel beschikbare, woningen.
2. De woningmarkt zou de komende jaren zodanig kunnen aantrekken dat ook de woningen van het complex 012 weer door meer woningzoekenden gewenst worden.
3. Instandhouden van de bouwtechnische situatie kan gekombineerd worden met beheertechische maatregelen, en kan zo toch leiden tot verbetering van de kwaliteit van het complex.
4. Instandhouden volgens de meest minimale variant kan een kostenbesparing voor de SVH betekenen (mogelijk slechts op korte termijn).

Als nadeel van instandhouden zijn o.a. te noemen:

1. Het complex houdt zeer waarschijnlijk het slechte imago dat het nu heeft. Ook de SVH kan hiermee een slechte reputatie oplopen. Door deze slechte reputatie kunnen mogelijk de leegstandsproblemen toenemen.
2. De kosten van het onderhoud zullen door het ouder worden van het complex, toenemen.
3. Instandhouden volgens de minimale variant zal leiden tot een verpauperde toestand, waarbij de (sociale) problemen waarschijnlijk zullen toenemen.
4. Instandhouden als afwachtende houding t.a.v. toekomstige plannen, brengt het gevaar met zich dat er steeds minder behoefte gaat bestaan om nog veel geld in het complex te stoppen.

In de zogenaamde 'kerstrapportage' is door de gemeentelijke diensten t.b.v. Werkgroep I een variant opgenomen onder de karakteristiek 'pappen en nathouden'. Deze variant betekent instandhouden van de blokken, en alleen maatregelen 'om een minimum aan woning te handhaven'. Het lijkt naar te komen op de meest minimale variant van instandhouden, regen- en tocht-dicht houden. Deze variant wordt door de schrijvers als eerste afgewezen, omdat 'aangenomen mag worden dat niets (of nauwelijks iets) doen betekent dat de problemen sterker zullen worden en tevens niet meer, op welk niveau dan ook, in de hand te houden of later nog oplosbaar'. Een uitgebreidere vorm van instandhouden, groot-onderhoud, wordt door de schrijvers niet bij de afweging betrokken.

De SVH vermeldt in het rapport 'Visie SVH' o.a. dat 'nutteloos instandhouden van niet in de markt liggende woningen alleen maar leidt tot groei van een nieuwe activiteit, nl. monumentenzorg'.

9.5.4. Financiële maatregelen

Het verlagen van de prijs is een maatregel die nauwelijks gezien kan worden als oplossing van de vele problemen. Hiermee kan slechts geprobeerd worden de verhuurbaarheid te verbeteren, door uit te gaan van de gedachte dat de slechte kwaliteit van het complex beter geaksepteerd wordt als de prijs maar laag genoeg is.

Voor het 'verbeteren' van de **netto** huur kan allereerst gedacht worden aan huurverlaging. Aangezien bij dit complex de netto huur gemiddeld veel hoger is dan de minimaal redelijke huur, en aangezien er een leegstand is van meer dan 5 procent komt het complex in ieder geval in aanmerking voor toestemming van het Ministerie van VROM voor huurverlaging. Verwacht zou kunnen worden dat huurverlaging een maatregel is die vooral positieve invloed heeft op de verhuurbaarheid aan de laagste inkomenscategorieën, en met name aan jongeren. Door een lagere huur kunnen zij sneller van het ouderlijke huis weg. Het grotere verschil in huurprijs kan bovendien veroorzaken dat de bewoners van het complex er gemiddeld langer blijven wonen.

Voor huishoudens die individuele huursubsidie ontvangen, heeft het verlagen

van de netto huur echter nauwelijks enig positief effect op de woonlasten. De SVH verwacht dat het verlagen van de netto huur, door het grote aantal huishoudens dat in complex 012 huursubsidie ontvangt, nauwelijks enig effect zal hebben op de verhuurbaarheid. Daarentegen wordt een huurverlaging door renovatie onmogelijk geacht, omdat de bewoners dit niet zouden kunnen betalen.

Een belangrijk negatief effect van huurverlaging is de verminderde opbrengst voor de verhuurder. Een leegstand van 10 procent in dit complex is voor de verhuurder voordeliger dan een gemiddelde huurverlaging van bijvoorbeeld f 30,— per woning per maand. Een ander probleem voor de verhuurder is het feit dat huurverlaging niet goed beargumenteerbaar voor slechts een deel van het complex genomen kan worden; de keus is of voor alle bewoners een huurverlaging of helemaal niet.

Beheertechisch kan als maatregel overwogen worden de huishoudens actief te helpen bij het aanvragen van individuele huursubsidie.

De **servicekosten** zouden verlaagd kunnen worden door bijvoorbeeld tijd-klokken voor de portiekverlichting aan te brengen (die ervoor zorgen dat de verlichting na een druk op de knop enige tijd brandt). Een dergelijke maatregel zou echter de kans op inbraak kunnen vergroten.

Ook bestaat de mogelijkheid tot privatiseren van delen van de gemeenschappelijke tuinen. Zoals bijvoorbeeld in de Bomenbuurt in Delft te zien is, zouden de woningen op de laagste verdieping d.m.v. een trap een directe ontsluiting naar de tuinen kunnen krijgen. Hiervoor kunnen de gemeenschappelijke tuinen opgedeeld worden, en zal er per woning een deur en een trap gemaakt moeten worden. Er ontstaat zo voor de bewoners van de laagste verdieping, die nu meestal geen balkon hebben, een eigen buitenruimte. Door het privatiseren van de gemeenschappelijke tuinen kunnen de servicekosten voor het onderhoud ervan vervallen/verminderen.

Momenteel betaalt de verhuurder de volledige kosten voor het schoonmaken van de portieken. Er worden geen servicekosten hiervoor in rekening gebracht bij de huurders.

De geisers in het complex 012 zijn feitelijk door de verhuurder al afbetaald hoewel er nog steeds huur (servicekosten) voor betaald wordt door de bewoners. Ook hierover zou in principe onderhandeld kunnen worden; het betreft echter maar een zeer beperkte kostenpost.

Als financiële maatregel om de **bijkomende kosten** te verlagen, zou het subsidiëren van de metro-tarieven overwogen kunnen worden (bijvoorbeeld door de zones te vergroten). Een dergelijke maatregel zou echter voor heel Hoogvliet genomen moeten worden. De hoge tarieven voor de metro zijn niet de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

De energievoorzieningen zijn individueel, en de **energiekosten** kunnen dan ook in principe heel laag zijn. Een goede isolatie van de woningen ontbreekt echter. Veel bewoners klaagden dan ook tijdens de straatbijeenkomsten die het SWO had georganiseerd, over extreem hoge energiekosten.

Voor het isoleren van de woningen van het complex moet volgens de subsidieregels door de bewoners een huurverhoging worden betaald. Deze netto

huurverhoging (die in tegenstelling tot de stookkosten gesubsidieerd kan worden door individuele huursubsidie) kan door bewoners afgewogen worden tegen de energiebesparing.

Een financiële maatregel om de **startkosten** van een zich vestigend huishouden te subsidiëren, is het verschaffen van kadootjes als gratis behangen, enige tijd gratis huur, etc. De Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet schijnt nieuwkomende bewoners momenteel twee weken gratis huur te verschaffen (in advertenties wordt dit echter niet vermeld).

Verkoop van woningen is een financiële maatregel die voor weinig bewoners mogelijkheden biedt, aangezien de meeste tot de laagste inkomenscategorieën behoren. Bovendien is het niet aannemelijk dat bewoners die nu al door een korte gemiddelde bewoningsduur aangeven dat het complex niet bevalt, wel genegen zouden zijn er woningen te kopen. Verkoop van slechts een klein deel van de woningen brengt enorme problemen met zich m.b.t. maatregelen voor de overige woningen. Verkoop van woningen aan andere verhuurders/beleggers is een maatregel die waarschijnlijk de bewoners niet ten goede komt; nog afgezien van het feit dat er waarschijnlijk ook door deze kopers geen reële vraag naar dergelijke slecht verhuurbare woningen zal zijn.

9.5.5. Overige maatregelen

Getracht zou moeten worden het imago van het complex te verbeteren. De naamsverandering van Oliebuurt naar Nieuw Engeland of complex 012 is een voorbeeld hiervan. Vermeden dient te worden dat het complex al te veel in ongunstige zin in de publiciteit geraakt. Ook het benadrukken van de sloopplannen zal de problemen niet verminderen.

Een voorbeeld van een gunstige krantekop is 'SVH denkt aan selectie huurders Nieuw Engeland' (Het Zuiden, 29-10-1986). Helaas werden in dit artikel door de SVH de plannen voor gedeeltelijke sloop weer aangehaald, waardoor de onzekerheid over de toekomst van het complex voor de bewoners werd vergroot.

10.1. Inleiding

In figuur 10.1 zijn in chronologische volgorde de belangrijkste 'gebeurtenissen' m.b.t. het complex 012 aangegeven. Bespreking van de maatregelen volgens deze chronologische volgorde geeft echter geen duidelijk beeld van de aanpak van het complex, omdat de verschillende participanten en overlegorganen onafhankelijk van elkaar te werk lijken te gaan, en omdat de verschillende publikaties niet een duidelijk opbouwende lijn vertonen. Er is daarom gekozen voor een overzicht van allereerst de belangrijkste betrokkenen bij het complex, en vervolgens van de belangrijkste overlegorganen m.b.t. de aanpak van het complex. Soms kan het daarbij, voor een beter begrip van de activiteiten, nodig zijn om terug te bladeren naar dit korte chronologische overzicht.

Als betrokkenen bij het complex 012 onderscheiden wij de volgende instellingen, diensten, en groeperingen (in willekeurige volgorde):

- A. de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH);
- B. de deelgemeente Hoogvliet;
- C. de gemeente Rotterdam;
- D. de dienst Stadsontwikkeling (SO);
- E. de dienst Volkshuisvesting (VH);
- F. de dienst Woonruimte zaken (WRZ);
- G. de Gemeentelijke Sociale Dienst (GSD);
- H. Klubhuis de Zevensprong;
- I. de politie;
- J. het Sociaal Wijkopbouw Orgaan (SWO);
- K. de bewonersraad Nieuw Engeland/Digna Johannapolder;
- L. Initiatiefgroep Nieuw Engeland.

Diverse overlegorganen houden zich bezig met het complex 012. De drie belangrijkste van deze overlegorganen, die zich bezig houden met de toekomstige aanpak van het complex, zijn:

- A. de Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland;
- B. de Technische Werkgroep Nieuw Engeland;
- C. de Projectgroep Hoogvliet.

**Figuur 10.1: Chronologische volgorde van 'gebeurtenissen' m.b.t. het
komplex 012.**

Uitgevoerde maatregelen	Tijdstip	Publikaties	Overig
Versoepeling toewijzingsregels	1984		
	28 jan.	Hoogvliet rijp voor de sloop?, Het Vrije Volk	
	15 juni	Eksperiment complexgewijze aanpassing en verbetering N.E., St. Woonconsumenten Onderzoek	
	27 juni	Nieuw Engeland.... een wijk apart?, SVH	
Plaatsen van afvalcontainers. Schoonmaakbedrijf maakt portieken schoon. Twee weken gratis huur aan nieuwe huurders. Advertenties in kranten.	1985		
	jan.		
	vanaf jan.		
	22 april	Afbraak bedreigt wijk in Hoogvliet. Haagsche Courant	
	ca. mei	Hoogvliet Optimaal. SVH	
	5 sept.		NIROV-ekskursie Onderhoud en beheer van naoorlogse woningbouwcomplexen; o.a. naar complex 012.
	sept.	Kosten-Baten Analyse. VH	
	dec.	Ontwikkelingsplan Hoogvliet. Deelgemeente	
	12 dec.		Start Sociale Beleidsgroep N.E.
	19 dec.	Komplex 012, 928 woningen N.E. Hoogvliet (afstudeerskr.). Henk Heeger	

		1986	
		5 mrt.	Aanbevelingen m.b.t. fin. en bouwtech. maatreg. bij complex 012 (afstudeerscriptie). Henk Heeger
		15 april	Our flat. Pepita de Rozario
		17 april	Informele start Projektgroep Hoogvliet
		mei	Aanpak derde en vierde ring. Gemeente Rotterdam
		20 mei, 3 juni	Vergader. com. RoVV m.b.t.instel. werkgr.
		5 juni	Vergader. com. SV/VH m.b.t. instel. werkgr.
OTB-enquête in complex 012 en 013.		juni-sept.	
		26 juni	Formele start Projektgr. Hoogvliet
Geen huurverhoging.		1 juli	
Selektievere toewijzing.		vanaf zomer	
		12 aug.	Een buurt vol alleenstaanden?. Mini-sociale kaart. Deelgemeente
		ca. sept.	Deelgemeente
		24 sept.	Studiedag SEV: naoorlogse probl. wijken, o.a. Hoogvliet. Bezoek weth. Vermeulen aan buurt
		30 sept.	Resultaten enquête OTB
Bewonersavond SWO		2 okt.	Oprichting Initiatiefgroep Nieuw-Engeland.
'Motorbende' /'hard-rockers' uit buurt verdwenen.		okt.	

10 straatbijeenkomsten georganiseerd door het opbouwwerk	nov.		
	13 nov.		Start 2 werkgroepen binnen Projektgr. Hoogvl.
	dec.	Visie SVH, en Kenmerken Deel I, SVH	
	dec.	Voorstel tot beheer van de wijk N.E. te Hoogvliet (konsept). NWR	
Bewonersavond	1987		
	8 jan.	1e tussenrapportage werkgroep 'de wijk', (konsept)	
	22 jan.	Voorlopig Aktieplan. SWO en Initiatiefgroep N.E.	

10.2. De Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH).

De eigenaar van het complex 012, de SVH, heeft als non-profit verhuurder de belangrijke doelstelling passende huisvesting te kunnen bieden voor vooral bevolkingsgroepen met lagere inkomens. Een ander doel is het 'financieel gezond blijven' (citaat uit het jaarverslag 1984), om daarom ook in de toekomst passende, in goede staat verkerende, huisvesting te kunnen bieden.

Om een financieel gezonde exploitatie te voeren, is het noodzakelijk om de negatieve migratie in Hoogvliet stop te zetten om daarmee de groeiende leegstand te bestrijden. Dit zou bereikt kunnen worden door het imago van Hoogvliet te verbeteren. De verhuurder kan door o.a. het woningbezit in goede staat te houden en door een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding van dit bezit voor de verschillende bevolkingsgroepen te garanderen, een rol spelen om een betere reputatie voor Hoogvliet te bereiken.

Dit zou kunnen betekenen dat verouderd bezit waarnaar onvoldoende vraag is, verbeterd moet worden of vervangen door populairdere woonvormen.

Met betrekking tot het complex 012 kunnen als doelstellingen eveneens een financieel gezonde exploitatie en een passende huisvesting voor bepaalde bevolkingsgroepen gelden. De maatregelen t.a.v. het complex 012 zullen echter zeer waarschijnlijk ondergeschikt moeten zijn aan het totale belang van de verhuurder. In het blad Platform (1985, nummer 4) wordt door directielid Peter Bos van de SVH deze ondergeschiktheid benadrukt; "Ook de financiële haalbaarheid van de verschillende oplossingen dient te worden gezien in het licht van deze totale visie. Het heeft tenslotte geen nut in engere zin financieel haalbare projecten te blijven uitvoeren, terwijl de levensvatbaarheid van de gehele kern Hoogvliet op het spel staat, hetgeen eventueel zal leiden tot een veel grote kapitaalvernietiging".

Dit zou kunnen betekenen dat in het belang van de verhuurder de maatregelen t.a.v. het complex 012 moeten passen binnen een beleid om de reputatie van Hoogvliet te verbeteren en om het negatieve migratiesaldo een halt toe te roepen.

Op dit moment wordt er nog elk jaar 'winst' gemaakt op het complex 012. Een voortgezette exploitatie zal dan ook (nog) niet leiden tot bezwaren van de afdeling financieel-economische zaken. Daarentegen vormt het complex 012 vooral voor de onderhoudsdienst en voor bewonerszaken een zeer arbeidsintensief en problematisch complex. Gekonkludeerd kan worden dat een overtuigende visie vanuit de SVH voor een bepaald type aanpak van het complex een lastige opgave zal zijn. De SVH heeft momenteel een onuitgesproken voorkeur voor een soort tussenoplossing; voor gedeeltelijke sloop van het complex (aan de blokjes van de maquette van het complex is al te voelen welke blokjes dan het eerst zouden moeten verdwijnen). In het rapport Hoogvliet Optimaal, dat in opdracht van SVH vervaardigd is (zie paragraaf 9.5), werd aangekondigd dat heel Nieuw Engeland en een deel van Digna Johannapolder gesloopt zou moeten worden. Deze aankondiging werd vooral verdedigd in het kader van een herstructureringsgedachte van Hoogvliet, waardoor de wijk Hoogvliet als geheel weer aantrekkelijk zou moeten worden.

Een direkt gevolg van de nota Hoogvliet Optimaal, en van het voorstel tot sloop in het bijzonder, was een grote hoeveelheid publiciteit m.b.t. de problemen in Hoogvliet. Hiermee werden de gemeente Rotterdam en de deelgemeente Hoogvliet wakker geschud. Mogelijk was dit -niet financieel onderbouwde- voorstel tot sloop ook mede bedoeld om de problemen van Hoogvliet serieus te doen nemen, en om daarmee meer financiële middelen en kontingenten aan Hoogvliet te besteden. Tegenover de huidige bewoners heeft het sloopvoorstel van het complex onzekerheid gebracht over de toekomst. Deze onzekerheid werd versterkt door het ontbreken van een tijdstip waarop het complex gesloopt zou moeten worden, en door een huis-aan-huis blaadje Hoogvliet Optimaal waarin de sloopbeslissing al danig werd afgezwakt.

Mei 1986 is op initiatief van de SVH een Technische Werkgroep, als aanvulling op de Sociale Beleidsgroep, gestart, die tot doel had op kortere termijn dan de Projectgroep Hoogvliet voor ogen stond, de aanpak van het complex te bepalen (zie ook paragraaf 10.14 t/m 10.16). De SVH heeft echter toch ook deelgenomen aan de Projectgroep Hoogvliet (overigens mede tot stand gekomen dankzij de publiciteit rondom Hoogvliet Optimaal), o.a. omdat ze daarmee dichterbij de subsidiepot zitten.

Het selekteren van huishoudens bij complex 012 is in de eerste plaats gericht op het verbeteren van het sociaal klimaat in de buurt. De hierdoor groter wordende leegstand fungeert soms als overzichtelijk, meetbaar, middel om anderen de ernst van de situatie te tonen.

De openheid van de SVH tegenover direkt betrokkenen en niet-direkt betrokkenen is opvallend, en lovenswaardig; zo werden bijvoorbeeld een

NIROV-ekskursie en een SEV-bijeenkomst in Hoogvliet gehouden, en werd ook ons alle gevraagde informatie geleverd. Het complex heeft hierdoor zo langzamerhand een landelijke bekendheid gekregen.

December 1986 heeft de SVH aangekondigd op korte termijn een algemene beleidsvisie t.a.v. voorraadbeheer, drie korte nota's m.b.t. Nieuw Engeland (kenmerken, oplossingen, plan met alternatieven), en uitgangspunten en voorwaarden voor de werkgroepen I en II van de Projektgroep Hoogvliet, te presenteren.

In de bewonerskrant Inkijk van december 1986 geeft de SVH aan vóór 1 april 1987 haar visie m.b.t. complex 012 op papier te zetten en deze, naast andere plannen, te sturen naar het gemeentebestuur voor Rotterdam.

Dezelfde maand verschenen twee rapportjes van SVH, 'Kenmerken-deel I' en 'Visie SVH'. In dit laatste rapport geeft SVH aan te streven naar 'een andere dan woonfunctie voor het gebied Hoogvliet-Noord. Wat en welke die functie dan ook moge zijn. Het op lange termijn exploiteren van woningen, het huisvesten van mensen, kortom het instandhouden van Nieuw Engeland als woongebied, wordt door ons in die specifieke situatie afgewezen. Richtsnoer voor de langere termijn is de periode 2003-2005'. Bij de 'Voorwaarden t.a.v. Nieuw Engeland' wordt o.a. gesteld:

- 'geen vervangende nieuwbouw ter plaatse;
- op korte termijn ruimte scheppen in de wijk, door middel van sloop van woonblokken. Onze gedachte gaat uit van ca. 50% van het totaal;
- vrijkomende grond benutten c.q. inrichten voor recreatieve doeleinden en verfraaiing van de woonomgeving van het restant woonblokken;
- restant woningen -inclusief woonomgeving- zodanig aanpassen, dat tot ca. 2003 de woonfunctie behouden wordt'.

10.3. De Deelgemeente Hoogvliet.

Om inzicht te krijgen in het functioneren van de Deelgemeente is o.a. een gesprek gevoerd met Louis Plas, portefeuillehouder welzijnsplanning (d.d. 26-6-1986).

De deelgemeente funktioneert als een bestuursorgaan van de gemeenteraad. Voor een aantal zaken heeft de deelgemeente direkte formele bevoegdheid, met de beschikking over gedecentraliseerde budgetten.

De formele direkte bevoegdheid van de deelgemeente heeft betrekking op:

- A. Het openbaar groen, onderhoud van straten, etc.; de zgn. harde sektor.
- B. Het algemeen beheer van de deelgemeente.
- C. De wijkgebonden welzijnsvoorzieningen.

ad A. Per taak zijn er verschillende bevoegdheden voor de deelgemeente m.b.t. de harde sektor. In het algemeen komen kleinere ingrepen en onderhoud van groen en straten direkt onder de beslissende en uitvoerende bevoegdheid van de deelgemeente.

ad B. Onder het algemeen beheer van de deelgemeente valt bijvoorbeeld de verantwoording voor ongeveer 25 ambtenaren, die bij de deelgemeente werkzaam zijn, en over de kosten voor de huisvesting.

ad C. De deelgemeente heeft de volgende uitvoerende bevoegdheden die vallen onder de noemer 'wijkgebonden welzijnsvoorzieningen', o.a.; peuterspeelzaalwerk, dienstencentrumwerk, kinderdagverblijf, klub- en buurthuiswerk, migrantenwerk, emancipatie, opbouwwerk, sportvelden, wijkgebouwen, sporthallen, zwembad, maatschappelijk werk, speeltuinen en kinderboerderijen, kapitaalgoederen, en (per 1-1-1987) een deelgemeentefonds met een bepaald budget.

In de harde sektor geven de zgn. lijnfunktionarissen (die in Hoogvliet zelf werkzaam zijn) de grote lijn aan. In de praktijk komt het er op neer dat 1 ambtenaar hiermee bezig is. Deze ambtenaar houdt zich bezig met de ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de portefeuillehouder ook de functie van lijnfunktionaris vervullen. De staffunktionarissen die bij de gemeentelijke diensten in Rotterdam werkzaam zijn, maken aan de hand van de aangegeven grote lijnen de uitvoeringsplannen. De deelgemeente stuurt dus de gemeentelijke diensten (de staffunktionarissen).

Bij de zgn. zachte sektor (welzijn) daarentegen zijn degenen die de uitvoeringsplannen maken, werkzaam binnen het ambtenarenapparaat van de deelgemeente zelf. De zachte sektor kan zo het ontwikkelen van 'het sociaal woonmilieu' in Hoogvliet duidelijk beïnvloeden.

In 'het Welzijnsplan' (1984) gaf de deelgemeente al aan dat de woningen van Nieuw Engeland beperkingen hadden, dat er een hoge mutatiegraad was, en weinig verbondenheid met de buurt. Als maatregelen werd in die nota gedacht aan o.a. het samenvoegen van woningen in andere delen van Hoogvliet, zodat niet alle allochtonen in Nieuw Engeland terecht zouden komen. Ook werd o.a. gedacht aan het opknappen van de flatwoningen, het wijzigen van het toewijzingssysteem, en het uitbreiden van het aantal buurthuis- en opbouwwerkers.

Het 'Beleidsplan' (1985) leidde tot het initiatief van de deelgemeente tot het oprichten van een Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland. De buurt zou niet zomaar afgeschreven mogen worden; door middel van een gezamenlijke aanpak zouden de problemen opgelost moeten worden.

Ongeveer november 1985 kwam het 'Ontwikkelingsplan Hoogvliet' (konsept) uit, waarin de gewenste ontwikkelingen voor de periode 1986-1989 aangegeven worden, 'voor de periode na 1989 is een en ander globaal'. Dit plan heeft o.a. een functie voor het verkrijgen van nieuwbouwkontingenten. In het rapport wordt gekonstateerd voor complex 012 dat 'zowel vanuit volkshuisvestingsoogpunt als financieel-economisch en stedenbouwkundig sloop niet te verantwoorden is'. In de bijlage wordt aan de hand van de berekeningen uit het rapport Kosten-Baten Analyse (van de Dienst Volkshuisvesting), gekonkludeerd dat 'voorhands, tot 1995, niet gerekend moet worden op ingrijpende veranderingen ten aanzien van de kwantitatieve woningvoorraad:

- sloop op grote schaal: financieel onverantwoord;
- sloop + nieuwbouw, niet mogelijk op milieugronden;
- hoog-niveaurenovatie op grote schaal: een te grote last voor de korporatie volgens de huidige regelingen.'

In het Vrije Volk werd vervolgens het hele Ontwikkelingsplan Hoogvliet in de kop van een artikel samengevat met 'Hoogvliet ziet niets in sloop van de Oliebuurt'.

Naar aanleiding van het Ontwikkelingsplan Hoogvliet werden door de deelgemeente diverse veranderingen op dat konsept aangebracht, en werden er voor de bevolking van Hoogvliet inspraakrondes gehouden.

Ongeveer september 1986 verscheen een herzien Ontwikkelingsplan Hoogvliet, nu getiteld Structuurschets Hoogvliet (definitief konsept). De inhoud blijkt dikwijls ingrijpend te zijn veranderd en aangevuld. Ook voor het complex 012 blijkt de mening van de deelgemeente gewijzigd, gezien de tekst; 'De veranderingen in de na-oorlogse wijken in Hoogvliet-Noord en met name in Nieuw Engeland, zijn niet eenduidig aan te geven. Renovatie op diverse niveaus, gedeeltelijke sloop en herinrichting van de buitenruimte zijn enkele van de voornaamste middelen die, ook in diverse mengvormen, denkbaar zijn voor de aanpak van de woning en directe woonomgeving'. In de bijlage van de Structuurschets wordt verder op complex 012 ingegaan; nadat o.a. aangegeven is dat sloop op korte termijn leidt tot een negatief saldo voor de SVH van 18 miljoen gulden, volgt de mededeling dat er een werkgroep (bedoeld wordt de Projectgroep Hoogvliet) ingesteld is, die oplossingen voor de problematiek in Nieuw Engeland moet gaan vinden.

Om inzicht te krijgen in de problemen m.b.t. het welzijn in Hoogvliet is een sociale kaart opgezet (konsept, juni 1986). De sociale kaart is onder verantwoording van Louis Plas, door ambtenaren Welzijn, vervaardigd. Deze sociale kaart geeft aan wat de stand van zaken is in de verschillende buurten in Hoogvliet, maar geeft niet het beleid aan. De sociale kaart dient als basis voor de deelraadskommissie, en wordt bij elke nieuwe deelraadskommissie opnieuw herzien. Per buurt is in de laatste sociale kaart een profiel aangegeven; Nieuw Engeland blijkt dikwijls de meest extreme waarden te zien te geven (b.v. procentueel het meeste mensen in de leeftijdskategorie 20-34 jaar (1-1-'85; 10%), procentueel het minste gehuwde personen (1-1-'85; 42%), procentueel de meeste niet-nederlanders (1-1-'85; 10%), de hoogste voorrangscore m.b.t. onderwijs, en de meeste milieuklachten).

De voorzitter van het bestuur van de deelgemeente, Leo Stroober, fungeert in de Sociale Beleidsgroep eveneens als voorzitter. Hij heeft, namens de Sociale Beleidsgroep de Mini-Sociale kaart van de wijk Nieuw Engeland, 'Een buurt vol alleenstaanden?', geschreven.

Een van de ambtenaren die bij de deelgemeente werkzaam zijn, is in de Projectgroep Hoogvliet vertegenwoordigd.

10.4. Gemeentebestuur van Rotterdam en de DROS

Voor vele volkshuisvestingsactiviteiten is niet één bepaalde dienst verantwoordelijk. Zo worden bijvoorbeeld nieuwbouwkontingenten voor de uitleggebieden in overleg met de dienst SO, het Grondbedrijf, VH, en de secretariaafdeling ROSV bepaald.

Het complex 012 zou door het grote aantal woningen een enorme slokop van

kontingenten vormen bij een eventuele verbeteringreep van het hele complex. Ook wanneer de SVH vervangende nieuwbouw zou claimen bij sloop van het complex, zou dit een aanzienlijke aanslag op de (nieuwbouw-) kontingenten betekenen. De gemeente zou er daarom belang bij kunnen hebben dat er bij complex 012 vooral onderhoud wordt uitgevoerd, of dat een uiteindelijk gekozen ingreep in verschillende fasen wordt uitgevoerd.

Aangezien de financiële konsekventies van de leegstandsproblemen in Hoogvliet vroeg of laat op het bord van de gemeente kunnen verschijnen, heeft de gemeente er belang bij de financiële problemen van de korporaties nauwlettend te volgen om zonodig op tijd te kunnen ingrijpen.

Hoge leegstand binnen de gemeente veroorzaakt dat de gemeente Rotterdam zwak staat in de strijd bij het Rijk om nieuwbouwkontingenten. Verlaging van de hoeveelheid nieuwbouw zou kunnen betekenen dat bepaalde wijken niet afgebouwd kunnen worden en/of dat het lastiger wordt om bepaalde vervangende nieuwbouw te realiseren. Om die reden is het te verwachten dat de gemeente Rotterdam liever niet gekonfronteerd wordt met grote leegstandsproblemen in Hoogvliet, of met sloop van een groot aantal -kwalitatief nog goede- woningen.

Wethouder drs J. Laan (verantwoordelijk voor o.a. Ruimtelijke Ordening) heeft, als reactie op de sloopplannen van de SVH, gesteld dat er van sloop van woningen in Hoogvliet-Noord geen sprake zal zijn (Hoogvliet Optimaal, een stap te ver, Het Zuiden, d.d. 31-10-1985).

Direkteur S. Kolthek (van de Dienstenstructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing, DROS) heeft in februari 1986 in een brief aan B & W aandacht gevraagd voor het probleem van het onverhuurbaar worden van naoorlogse woningen in Overschie en Hoogvliet. Hij stelde een geïntegreerde aanpak van deze twee wijken voor. Op 21 mei en 3 juni 1986 werd dit voorstel besproken in de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer (ROVV). Wethouder Laan wilde niet de aanpak van deze twee wijken via het instellen van projectgroepen regelen, omdat daarmee vooruitgelopen zou worden op de aanpak van de derde- en vierde-ringswijken, en de stadsvernieuwing in de wijken rond het centrum nog in volle gang was. Besloten werd de wijken Overschie en Hoogvliet los te maken van de aanpak van de derde- en vierde-ringswijken, en in beide wijken een werkgroep van start te laten gaan met het maken van een plan van aanpak. Wanneer het plan van aanpak voor deze twee wijken, een half jaar later, gereed zou zijn, zou gezien worden hoe de plannen uitgevoerd kunnen worden.

Op 5 juni 1986 is het voorstel nog eens besproken in de raadscommissie voor Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting (SV/VH).

Door het college van burgemeester en wethouders is op 20 juni 1986 besloten om ambtelijke werkgroepen voor Hoogvliet en Overschie een ontwikkelingsplan te laten maken. 'Definitieve besluitvorming over de aanpak en de daarbij behorende organisatie zal dan plaatsvinden aan de hand van ontwikkelingen. In dat plan dient een probleeminventarisatie opgenomen te zijn, dient aandacht gegeven te worden aan de situatie in andere wijken, en moeten de financiële en personele gevolgen van de voorgestelde aanpak aange-

geven worden. Voorts moet een prioriteitenvolgorde opgenomen zijn'. In de ambtelijke werkgroep die vervolgens ingesteld werd voor Hoogvliet, de 'Projektgroep Hoogvliet', werd dit besluit vertaald in een vraag naar een Beleidsplan (om verwarring te voorkomen met het al bestaande Ontwikkelingsplan Hoogvliet). Om tot dit Beleidsplan te komen, zou allereerst een Plan van Aanpak vervaardigd worden.

In de nota Aanpak derde en vierde ring (DROS Rotterdam, mei 1986) worden drie complexen (in een categorie I van probleemcomplexen) genoemd, waarvoor een onmiddellijk actieplan gewenst is. Deze drie complexen zijn; complex 012 in Hoogvliet, de Welschenflats in Overschie, en de Horstenbuurt in Zuidwijk. Als problemen m.b.t. het complex 012 worden de slechte verhuurbaarheid en de ligging dichtbij snelweg en raffinaderij gezien (sociale problemen worden niet genoemd). De ervaringen van de werkgroepen in Overschie en Hoogvliet met een overlegstructuur volgens een zgn. 'ruitmodel'. (een vierdeling met DROS/SO, Korporaties, Deelgemeente/bewoners, en Centraal gemeente bestuur) zouden volgens deze nota 'meer richting kunnen geven aan de te creëren overlegstructuren' (in andere wijken), 'de invulling van de relatie met deelgemeente, korporatie en bewoners, en de uitvoering van concrete activiteiten'.

10.5. De Dienst Stadsontwikkeling (SO)

Bij het beschrijven van de activiteiten van de Dienst Stadsontwikkeling (SO) is o.a. gebruik gemaakt van een gesprek met Hans de Jong (d.d. 17 juni 1986). Hans de Jong is één van de mensen van SO die deelnemen aan de Projektgroep Hoogvliet.

Vanaf 1984 wordt er door SO gewerkt aan Hoogvliet door een full-time tekenaar, en een koördinator voor 20 uur per week (Hans de Jong). Door de gemeentelijke diensten (vooral SO) is het Ontwikkelingsplan Hoogvliet (konsept november 1985) vervaardigd. De reacties die hierop zijn gekomen, zijn verwerkt in het definitieve rapport, getiteld Struatuurschets Hoogvliet.

De Dienst Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS) heeft naar aanleiding van de werkzaamheden van de werkgroepen in Overschie en Hoogvliet twee full-time formatieplaatsen vrijgemaakt. Maurits Bongers, afkomstig van de dienst SO, heeft de formatieplaats voor Hoogvliet ingenomen. Hij is de projektkoördinator voor de projektgroep Hoogvliet. Bij de vergaderingen van de Projektgroep zijn behalve Maurits Bongers ook Hans de Jong en Miranda Reitsma aanwezig. Zij zijn vooral betrokken bij de werkzaamheden van de werkgroep die zich bezighoudt met 'de wijk'.

Op het moment dat wij het gesprek met Hans de Jong hadden, leek er nog weinig kennis bij SO te zijn m.b.t. het complex 012. In het Vrije Volk werd Maurits Bongers na een commissievergadering ROVV, d.d. 4-6-1986, als volgt geciteerd; "We hoeven echt niet te onderzoeken hoe slecht de huizen zijn, dat weten we nu wel".

Twee weken daarvoor kondigde Maurits Bongers in het Plan van Aanpak (d.d. 20-5-1986) aan als neven doelstelling voor de Projektgroep 'een concrete start te maken met b.v. twee blokken in Nieuw Engeland'. Onduidelijk is echter waarom het aantal van twee blokken genoemd is, welke blokken dat dan zouden moeten zijn, en wat die concrete start inhoudt. Als reden van de 'concrete start aan twee blokken' wordt in het Plan van Aanpak aangegeven; 'je aanpak zichtbaar maken i.p.v. alleen nota's produceren'. In latere versies van het Plan van Aanpak wordt de start aan twee blokken niet meer genoemd. Ook van een afkeer t.a.v. onderzoek is niet veel meer merkbaar. Het is (nog) onduidelijk of er vanuit S.O., bepaalde doelstellingen, of een bepaald beleid, t.a.v. complex 012 nagestreefd worden.

In het Districtsbeleidsplan (SO, ongeveer mei 1986 (?)) is mogelijk een standpunt van SO weergegeven; 'Algehele sloop op korte termijn betekent een hoge restschuld voor de woningstichting en een negatief saldo op de grondexploitatie..... Bovendien wordt een groot deel van de goedkope woningvoorraad hiermee vernietigd. Gedeeltelijke sloop, waarbij de vrijgekomen grond ook een andere dan een woonbestemming kan krijgen en waarbij vervangende nieuwbouw een differentiatie in het woningaanbod kan bewerkstelligen, is een variant die nader onderzoek verdient. Bij deze aanpak kan ook de woonomgeving verbeterd worden'.

10.6. De Dienst Volkshuisvesting (VH)

Om enig inzicht te krijgen in de werkzaamheden van de Dienst Volkshuisvesting (VH) is o.a. een gesprek gevoerd met Sjoukje de Jong (d.d. 11-9-1986). Zij was op dat moment vertegenwoordigster van deze dienst werkzaam in de Projektgroep Hoogvliet.

VH in Rotterdam kent verschillende afdelingen. In het gesprek met Sjoukje de Jong zijn de afdeling Vernieuwbouw en de afdeling Vertegenwoordiging met name genoemd. Op de afdeling Vernieuwbouw worden renovatiesubsidies toebedeeld, worden geldstromen gekanaliseerd, en wordt meer algemeen de prijs/kwaliteitsverhouding bij vernieuwbouw/renovatie in de gaten gehouden. Ook van belang is het signaleren van financiële knelpunten en het aangeven van mogelijke oplossingen richting 'stadhuis' en Rijk. Deze afdeling is voornamelijk door de kontingentering, budgettering en indieningen betrokken geweest bij de 4e ringsgebieden. De afdeling Vertegenwoordiging heeft als taak om, namens de dienst VH, tezamen met andere diensten en organisaties, het beleid voor een bepaalde wijk te ontwikkelen en de inbreng van de wijkzaken in de dienst te verzorgen.

Door de afdeling Financieel Economische Zaken is in september 1985 een 'Kosten-Baten analyse' gemaakt voor complex 012 (zie ook paragraaf 9.5). In deze nota zijn financiële konsekventies voor de verhuurder van een beperkt aantal exploitatie-alternatieven aangegeven. De eindkonklusies van deze nota zijn terug te vinden in o.a. de Structuurschets Hoogvliet. Het is voor Sjoukje de Jong niet duidelijk in wiens opdracht en met welk doel deze 'Kosten-Baten Analyse' vervaardigd is.

Ten behoeve van de Structuurschets Hoogvliet is door de afdeling Onder-

zoek van VH voor heel Hoogvliet een inventarisatie gemaakt van de woningbehoefte en van verhuisstromen in relatie tot de voorraad in Hoogvliet.

De afdeling Vertegenwoordiging is tot 1986, in vergelijking tot haar inzet bij de stadsvernieuwingsgebieden, zijdelings betrokken geweest bij de naoorlogse wijken. In het kader van de Projektgroepen Overschie en Hoogvliet zijn per 1 oktober 1986 op de afdeling Vertegenwoordiging twee structurele plaatsen 'vrijgemaakt' (d.w.z. binnen de bestaande formatieruimte).

VH heeft volgens Sjoukje de Jong geen duidelijke standpunten ingenomen (of opgelegd gekregen) in de Projektgroep. Deze zouden zich moeten uitkristaliseren in een beleidsplan. Ook het aangeven welke informatie specifiek voor VH nodig is om tot een standpuntbepaling of beleid m.b.t. 4e ringswijken te komen, was nog niet mogelijk.

De invloed van de kontingentering op de beleidsbepaling van VH is volgens Sjoukje de Jong t.b.v. de naoorlogse ring minimaal. De verbouwkontingenten naoorlogse woningen kenden tot en met 1986, door de ongunstige subsidieregeling, een overschot zodat een eventuele verdeling nog niet op problemen stuitte. Het gevaar dat in het geval van sloop van Nieuw Engeland de nieuwbouwkontingenten van Rotterdam voor een groot deel aangewend moeten worden (voor vervangende nieuwbouw), is geen zaak van VH alleen. De nieuwbouwkontingenten voor de uitleggebieden worden in overleg met de dienst SO, het Grondbedrijf, VH en de secretariaat afdeling ROSV bepaald. De dienst VH is de budgetverantwoordelijke.

Sjoukje de Jong had op het moment van het gesprek nog niet veel kennis over de specifieke problemen m.b.t. complex 012. De aanwezigheid van sociale problemen in de buurt werd bijvoorbeeld niet door haar genoemd.

Hoewel VH op het moment van het gesprek nog weinig informatie had over het complex 012, bleek na afloop van het gesprek dat Sjoukje de Jong, namens VH, met de dienst SO en met SVH al bezig was met de keuze voor een architect die zich bezig moet gaan houden met het complex.

Sinds de start van de Projektgroep Hoogvliet tot op dit moment is VH al door drie verschillende mensen vertegenwoordigd (Ook Sjoukje de Jong heeft al weer een opvolgster, Ieke Frankenmolen). Door VH werd zelfs eens voorgesteld om de aanpak (sloop) te starten bij complex 013, aangezien dit complex i.v.m. de ligging vlakbij de industrie het meeste daarvoor in aanmerking zou komen.

10.7. De Dienst Woonruimte-zaken (WRZ)

Voor de beschrijving van de activiteiten van de Dienst Woonruimte-zaken (WRZ) is o.a. gebruik gemaakt van een gesprek met Toon Lambregts en Bergiet Drummen (d.d. juni 1986).

WRZ is een onderdeel van de DROS. In Rotterdam geldt de Woonruimtetwet; de vraag naar goede en betaalbare woningen is immers nog steeds groter dan het aanbod. WRZ zorgt voor de uitvoering van de regels die in de Woonruimteverordening gesteld zijn. De regels gelden in het geval dat iemand een huurhuis met een netto-huur tot 650 gulden per maand of een koophuis, met een koopprijs tot 130.000 gulden kosten koper/ 142.000 gulden vrij op naam, wil betrekken. Wanneer dat het geval is moet men over een woon-

vergunning beschikken. De voorwaarden, die verbonden zijn aan het verkrijgen van een woonvergunning, hebben betrekking op de hoogte van het inkomen (max. 48.100 gulden per jaar), grootte van de woning en de economische binding aan het Rijnmondgebied.

Behoudens enkele uitzonderingen, gelden deze regels in het gehele Rijnmondgebied.

Afhankelijk van de noodzaak (urgentie) om te verhuizen krijgt men urgentiepunten. Er is een indeling gemaakt tussen de extremen 'geen probleem' en 'acuut probleem'. Het eerste uiterste levert 0 punten op en het tweede uiterste is goed voor 500 punten. Daarnaast krijgt een ingeschrevene 5 punten per maand wachten.

WRZ bemiddelt wanneer iemand meer dan 350 punten heeft. De bemiddeling houdt in dat WRZ iemand voordraagt bij een verhuurder in de wijken, waarnaar de voorkeur uitgaat. Daarnaast wordt urgenten aangeraden zelf naar een woning uit te kijken. Dit laatste geldt met name voor mensen met minder dan 350 punten. WRZ kan een woning claimen voor urgenten met meer dan 350 punten. Dit wordt gedaan bij het bezit van partikuliere verhuurders. Bij sociale verhuurders gaat WRZ ervan uit dat iemand die voorgedragen wordt ook daadwerkelijk een woning krijgt. Ook hier geldt echter dat WRZ 50% van het jaarlijkse aanbod kan claimen. In dat geval heeft de beheerder de keuze uit drie urgenten. Bij de verhuurders worden (eventueel) wachtlijsten bijgehouden. Voor kourante woningen kan de wachttijd oplopen tot 2 jaar of langer. Niet bepaald een prettig vooruitzicht voor urgenten.

De gemeente Rotterdam kent geen beleid t.a.v. de plaatsing van bepaalde bewonersgroepen. Een poging daartoe uit de beginjaren tachtig is mislukt. WRZ gaat ervan uit dat sociale verhuurders in hun plaatsingsbeleid eindverantwoordelijk zijn. Bovendien heeft WRZ niet de beschikking over een geschikt instrumentarium om diskriminatie bij plaatsing tegen te gaan. Bij opvallende verschillen in plaatsing van bepaalde bevolkingsgroepen, t.o.v. de vraag, zal de vertegenwoordiger van WRZ een verhuurder hierover aanspreken. Daarna (of daarnaast) is politieke druk afdoende.

WRZ heeft een aantal vertegenwoordigers, die speciale aandacht hebben voor bepaalde sectoren van de stad. Daarnaast zijn er mensen bij WRZ, die de toewijzing van woonruimte aan bepaalde groepen (zoals ex-drugsverslaafden, vrouwen uit 'Blijf van m'n lijfhuizen') in de gaten houden.

WRZ werkt vanuit de Woonruimteverordening. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat er schaarste is op de woningmarkt. In Rotterdam is in bepaalde delen van de voorraad geen schaarste. De portiekflats in Nieuw Engeland vormen zo'n deel van de voorraad; het aanbod is groter dan de vraag. Voor het woningtoewijzingsbeleid in Hoogvliet zijn complexgewijs uitzonderingen gemaakt. In de complexen 012 en 013 is het voldoen aan de inkomenseis toereikend om in aanmerking te komen voor een woonvergunning. Dit is geregeld in het konvenant van 1 januari 1984. In deze overeenkomst, afgesloten tussen de gemeente Rotterdam en de SVH, zijn regels vastgelegd voor de woonruimteverdeling binnen de gemeente Rotterdam in het gebied waar de SVH woningen beheert.

In 1984 zijn in totaal, automatisch 186 dispensaties verleend op de woonruimteverordening. Dat is + 20% van de 939 woonvergunningen die in 1984 afgegeven zijn aan huurders van woningen in bezit van de SVH. Daarnaast

zijn nog 14 dispensaties verleend, die buiten het konvenant vallen.

Gedurende het eerste half jaar dat het konvenant in werking was, is de langdurige leegstand in Hoogvliet sterk toegenomen (van 124 naar 211 woningen). Verruiming van de eisen heeft dus niet geleid tot afname van langdurige leegstand. Verdere verruiming van de toewijzingsregels wordt voorgesteld.

Een uitsplitsing naar buurt is niet met precieze cijfers te geven, maar de medewerkers op WRZ kunnen wel enkele feiten geven. De meeste mensen die in Nieuw Engeland terechtkomen, zijn niet urgent (hebben geen 350 punten) en zijn dus niet door WRZ bemiddeld. In Nieuw Engeland kunnen ze snel een woning krijgen; vaak vindt inschrijving bij WRZ pas plaats wanneer de woonvergunning wordt aangevraagd. Wanneer mensen zich bij WRZ melden en snel een woning willen, wordt Hoogvliet gesuggereerd en niet Nieuw Engeland.

Mensen die ingeschreven staan, moeten voorkeurswijken aangeven, en het is gebleken dat Nieuw Engeland daarbij zelden of nooit genoemd wordt. Van de mensen die in Hoogvliet terechtkomen, komt 50% uit Hoogvliet, 30% van buiten Rotterdam en slechts 20% uit het Rijnmondgebied. De aandacht, die WRZ besteedt aan bepaalde bevolkingsgroepen die buiten de boot dreigen te vallen, is niet gericht op SVH (of Nieuw Engeland in het bijzonder). De SVH plaatste tot voor kort juist zeer veel mensen uit die groepen, die in de rest van Rijnmond moeilijk aan de bak kwamen.

Sinds kort is ook de SVH een stringenter plaatsingsbeleid gaan voeren.

De medewerkers van WRZ zijn zich bewust van het slechte imago dat Nieuw Engeland heeft bij de woningzoekenden; de buurt heeft vaak niet meer dan een startersfunctie. De mensen blijven er dan ook korte tijd wonen. De invloed van WRZ op de problemen in Nieuw Engeland is gering; het enige instrumentarium, de woonruimteverdeling, gaat uit van een schaarste op de woningmarkt; bij Nieuw Engeland is dat niet het geval. Daarnaast is er het probleem dat WRZ niet op buurtniveau werkt, maar gebruik maakt van de CBS-indeling. Maatregelen gericht op Nieuw Engeland zijn dus zeer moeilijk te realiseren.

WRZ vindt het (nog) niet z'n taak om het voortouw te nemen bij het zoeken naar oplossingen of maatregelen. Wel is een taak weggelegd in de projectgroep door het uitvoeren van een vraag/aanbodanalyse bij verschillende maatregelen. Tekenend voor de invloed van WRZ op de planvorming is dat er nooit een reactie van WRZ op Hoogvliet Optimaal gevraagd is en dat WRZ niet direkt als lid van de projectgroep aangeschreven werd. Op dit moment is Bergiet Drummen vertegenwoordigster in de Projectgroep Hoogvliet.

WRZ ziet de ontwikkelingen in Nieuw Engeland en Overschie als toetssteen voor het toekomstige beleid. Er moet steeds meer rekening gehouden worden met het ontstaan van een aanbodmarkt. Ervaringen moeten gebruikt worden in andere complexen, waarbij een vroegtijdige signalering van problemen van belang is.

WRZ stelt dat verbeteringen in Nieuw Engeland zullen leiden tot huurverhogingen en dat op deze wijze de functie van de buurt als goedkope voorraad verloren gaat. WRZ is daarom geen voorstander van dure ingrepen. De vraag wat gedaan moet worden met de buurt is voor WRZ vooralsnog onbe-

antwoordbaar. Door de excentrische ligging en het beperkte voorzieningennivo zullen maatregelen niet snel tot effecten leiden.

Tot slot nog een persoonlijke opmerking van een van de medewerkers van WRZ: Het probleem van Nieuw Engeland wordt vergroot doordat er nauwelijks een sociale structuur in de buurt bestaat. De bewoners voor wie de wijk ooit is opgezet, zijn vertrokken en de nieuwe bewoners blijven nooit zo lang in de wijk wonen, dat er een buurtbinding zal ontstaan. De vergelijking met stadsvernieuwingswijken gaat derhalve niet op. In die wijken hebben bewoners een grote invloed gehad op het gehele proces; in Nieuw Engeland is het onwaarschijnlijk dat de plannen weerklank of ondersteuning bij de bewoners zullen vinden. De desbetreffende ambtenaar is dan ook pessimistisch gestemd wanneer het om bruikbare oplossingen gaat.

10.8. De Gemeentelijke Sociale Dienst

Voor het onderstaand overzicht is o.a. gebruik gemaakt van een gesprek met B. van Dam, medewerker van de Gemeentelijke Sociale Dienst (d.d. 25 juni 1986) en van zijn 'werkstuk methodiek opbouwwerk in Nieuw Engeland' (Ben van Dam, juni 1986).

De Gemeentelijke Sociale Dienst Rotterdam (GSD) verstrekt uitkeringen aan mensen die recht hebben op een uitkering krachtens de WWV, RWW of ABW. In Rotterdam is de dienst gedekonsentreerd. In de deelgemeente Hoogvliet is derhalve een sociale dienst werkzaam.

In Hoogvliet hadden in februari 1986 ongeveer 3260 mensen recht op een uitkering verstrekt door de GSD.

Mensen die werkloos geworden zijn en geen recht (meer) hebben op een WW-uitkering komen in aanmerking voor een WWV- of RWW-uitkering. De WWV-uitkering is bedoeld voor mensen die een bepaald aantal dagen gewerkt hebben en langer dan een half jaar werkloos zijn. Na een bepaalde periode (variërend van een half tot twee jaar) komen die mensen in de RWW terecht. Mensen zonder een werkverleden (in Nederland) zoals ex-scholieren en buitenlanders, vallen direkt onder de RWW. De uitkering uit de RWW is op bijstandsnivo.

Uitkeringsgerechtigden moeten zich melden bij de GSD, hun gegevens worden genoteerd en een Bijstandsmatenschappelijk werker (BMW-er) maakt hen wegwijs in het geheel van rechten en plichten. Zo'n gesprek duurt gemiddeld 20 minuten. De GSD kan een aanvulling op de uitkering verstrekken in de vorm van o.a. een woonkostentoeslag of een eenmalige tegemoetkoming in de inrichtingskosten van een nieuw huis (=installatiekosten).

Een BMW-er zorgt voor de contacten met de cliënten; hij schrijft mensen in, legt eventueel huisbezoeken af en controleert of er gefraudeerd wordt. Binnen de GSD wordt een discussie gevoerd over wat de taken van de GSD zijn. Aan de ene kant wordt gesteld dat de GSD er alleen is om de uitkeringen te verstrekken en fraude te voorkomen. Anderen stellen dat de GSD meer moet doen. Aangezien de mensen verplicht zijn naar de GSD te komen en veel van hun privacy prijsgeven, is de GSD bij uitstek geschikt om de uitkeringsgerechtigden te helpen bij hun problemen. De GSD zou dan vooral

een sturende functie kunnen hebben, zoals: mensen verwijzen naar het SWO, kursussen e.d. De GSD zou vanuit haar ervaring het opbouwwerk, clubhuizen e.d. kunnen adviseren. De GSD in Hoogvliet staat momenteel vooral de laatste uitgebreidere benadering voor. Twee medewerkers van de GSD volgen, bij wijze van experiment, de kaderkursus opbouwwerk. Deze twee medewerkers zijn de kontaktpersonen van Nieuw Engeland en Heilplaat, twee buurten met veel uitkeringsgerechtigden.

Zoals in hoofdstuk 7 al is aangegeven, wonen er in complex 012 relatief veel mensen met een uitkering. Opvallend is dat het in complex 012 bijna allemaal om RWW-uitkeringen gaat; dit betekent dat de meesten reeds langere tijd geen baan hebben of dat ze nog nooit (langere tijd) een baan hebben gehad!

In Nieuw Engeland wonen veel mensen met nauwelijks enig toekomstperspektief; vaak zijn het permanente RWW-ers. Daarnaast zijn er psychische problemen zoals vereenzaming; de mensen worden niet gestimuleerd door ouders of kennissen om een baan te zoeken. Bij de sollicitatie heeft het adres vaak een negatieve invloed. De GSD is per cliënt uit Nieuw Engeland meestal langer bezig dan gemiddeld. Vaak zijn er taalproblemen (er zijn veel Antillianen en Surinamers). Daarnaast is de GSD meer tijd aan Nieuw Engeland in z'n geheel kwijt doordat het mutatiecijfer zo hoog is; vaker moet er iemand ingeschreven worden.

Enkele BMW-ers hebben goede kontakten opgebouwd met bewoners van Nieuw Engeland. Zij krijgen signalen binnen, bijvoorbeeld tijdens de jaarlijkse heronderzoeken, over datgene wat zich in de buurt afspeelt, en hoe mensen bepaalde situaties ervaren.

Vaak moet de GSD een tegemoetkoming in de installatiekosten verstrekken. De SVH stelt sinds kort de eis dat nieuwe huurders genoeg geld moeten hebben om de woning in te richten, om een woning te kunnen huren. De GSD stelt echter dat pas installatiekosten worden vergoed, zodra een huurkontraakt overlegd kan worden. Een tussenvoorstel van de GSD aan de SVH is om de mensen een maand een optie op de woning te geven. In die maand kan de GSD bekijken (huisbezoek) of een tegemoetkoming gegeven wordt. Een reactie van de SVH op het tussenvoorstel moet nog komen.

De GSD is zich bewust van het feit dat in Nieuw Engeland sommige mensen een woning huren en het slechts als postadres gebruiken, terwijl men ergens anders samenwoont. Op deze manier kan men aan de korting woningdeler ontkomen. Ook gebeurt het dat de man (of vrouw) op het postadres een uitkering voor een alleenstaande ontvangt en de vrouw (of man) op het werkelijke adres een uitkering voor een éénoudergezin. De GSD kan hier weinig aan doen, omdat formeel de huur betaald wordt en men ingeschreven is op het desbetreffende adres. Dit misbruik is niet specifiek voor Nieuw Engeland, maar gebeurt in meer buurten met lage huren.

De GSD heeft verder nog direct met de SVH te maken, doordat de GSD voor een groot aantal mensen de huur overmaakt aan de SVH. Dit gebeurt soms op verzoek van cliënten (zoals veel voorkomt bij Antillianen, die daartoe aangezet worden door hun belangenvereniging 'Man den Otro') of als onderdeel van een huurachterstandsanering. Dit geeft de GSD een soort mogelijkheid om eventueel voor de cliënten iets te regelen bij de SVH. Een voorbeeld daarvan is de wijze waarop een huurachterstand weggewerkt

wordt.

Invloed op het toewijzingsbeleid heeft de GSD niet en wil dat ook niet hebben. De vraag is of een verandering van het toewijzingsbeleid (b.v. selectie) nog wel zoveel zin heeft; de problemen zijn er immers al. Wel kan de GSD bijdragen in de kosten als blijkt dat een huishouden op basis van sociale omstandigheden de buurt verlaten moet. De GSD neemt een beslissing hierover na zo nodig advies te hebben ingewonnen bij huisarts en/of politie.

Wanneer de SVH mensen in Nieuw Engeland wil plaatsen, die zich volgens de begeleidende BMW-er waarschijnlijk niet zullen kunnen handhaven, dan staat SVH open voor suggesties van de GSD.

De GSD neemt deel aan de Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland, waar o.a. algemene problemen die door BMW-ers gesignaleerd zijn, doorgegeven kunnen worden. Ook wijst de GSD in de Sociale Beleidsgroep op allerlei mogelijke subsidiemogelijkheden gericht op uitkeringsgerechtigden (zoals m.b.t. Probleem Cumulatie Gebieden, de terugploeging, etc.).

10.9. Klubhuis de Zevensprong

Om inzicht te krijgen in de activiteiten van Klubhuis de Zevensprong is op 23 juni 1986 een gesprek gevoerd met mevrouw Z.A. van den Broek (teamleidster) en is gebruik gemaakt van een rapportage 'over het onderzoek aangaande de plaats en organisatievorm van clubhuis de Zevensprong' (Z.A. van den Broek, nov. 1985).

Klubhuis de Zevensprong richt zich met haar activiteiten op de wijken Nieuw Engeland en Digna Johannapolder. Bewoners uit andere wijken mogen echter ook aan de activiteiten deelnemen. Oorspronkelijk (18-20 jaar geleden) had het klubhuis een totaalfunctie (theater, bioscoop e.d.) en organiseerde men voornamelijk kinderactiviteiten. Momenteel, ten gevolge van de veranderde bevolkingssamenstelling, richt men zich in sterke mate op de sociaal-zwakkeren uit de buurt. De activiteiten liggen op het sociaal-kulturele vlak. Hiernaast vormt de Zevensprong een ingang voor mensen met problemen. Wanneer de problemen op een ander werkterrein liggen dan dat van de Zevensprong, wordt doorverwezen naar de juiste instanties. Veel administratieve problemen (invullen van formulieren e.d.) worden wel in het Klubhuis verholpen.

In de Zevensprong werken vijf kultureel werkers (waarvan drie full-time en twee 30 uur/week).

Deze kultureel werkers hebben bepaalde hoofdtaken in één sektor en daarnaast enkele taken in de overige sectoren. Voorts werken er vier peuterwerksters, zes mensen in de huishoudelijke of technische dienst en ongeveer honderd vrijwilligers. De meeste van de vrijwilligers werken onder begeleiding van een kultureel werker.

De Zevensprong wordt gesubsidieerd door de deelgemeente. De gehele personeelskosten en 90% van de genormeerde basiskosten van de activiteiten worden d.m.v. subsidies gefinancierd. Uit contributie, giften e.d. worden de overige kosten van de activiteiten betaald.

De problemen die vanuit het klubhuis m.b.t. Nieuw Engeland worden onderzocht, zijn de grote verhuisgeneigdheid van de bewoners, het daarmee sa-

menhangende ontbreken van buurtbinding en de verveling die er heerst onder de jongeren in de wijk. Deze jongeren hebben geen interesse in het ontwikkelen van activiteiten. Ze zijn tevreden met hun huidige levensstijl en hebben in feite alleen een dak boven hun hoofd nodig. Tot een jaar terug kwamen deze jongeren regelmatig in de Zevensprong. Nadat bleek dat door hun gedrag (druggebruik, diefstal) andere groepen bewoners uit het clubhuis wegbleven, heeft men afgezien van de oude formule (sociëteit) en probeert men door een nieuwe aanpak meer greep op jongeren in het algemeen (14-20 jaar) te krijgen.

De problemen zijn volgens de Zevensprong het gevolg van het toewijzingsbeleid van de SVH, de bevolkingssamenstelling, de woonomgeving en het negatieve imago dat de wijk heeft.

De betrokkenheid met de problemen in de wijk is de afgelopen jaren toegenomen. Uit onvrede met de oude werkwijze is onderzoek gedaan naar een mogelijke nieuwe werkwijze, waarbij men meer contacten met de buurt wil hebben. In dit onderzoek, uitgevoerd in november 1985, is, op basis van een analyse van de huidige situatie, de te verwachten ontwikkelingen en de problemen waarmee de bewoners geconfronteerd worden, een prioriteitsvolgorde opgesteld m.b.t. de te kiezen doelgroepen. Ook de richting, waarin de activiteiten bestemd voor deze doelgroepen, zich moeten ontwikkelen, is aangegeven. De prioriteit van de doelgroepen is:

1. jongeren van 15 tot 25 jaar
2. vrouwen
3. baanlozen
4. ouderen vanaf 45 jaar
5. alleenstaanden
6. kinderen van 2 tot 14 jaar
7. etnische minderheden.

De te organiseren activiteiten dienen te leiden tot een versterking van de band tussen het clubhuis en de buurtbewoners als gehele groep. Men wil dan ook de activiteiten vanuit de Zevensprong meer naar de wijk toe gaan organiseren. In dit kader wordt gedacht aan het opstarten van een samenwerkingsverband met o.a. politie, maatschappelijk werker, SWO, SVH, en clubhuis de Zevensprong.

Wanneer deze instanties alle zitting hebben in een ruimte in de wijk (gehuurde woning) zal dit de afstand tussen de bewoners en de diverse instanties verkleinen. De Zevensprong heeft konkrete plannen voor het opstarten van een eetgroep voor jongeren. Deze eetgroep zal beter kunnen functioneren in de wijk dan in het clubhuis. Medio oktober 1986 is deze eetgroep van start gegaan.

Het clubhuis wil zich momenteel op de integrale aanpak richten, maar wacht de resultaten van de Sociale Beleidsgroep af. Deze Sociale Beleidsgroep, waarvan ook de Zevensprong deel uitmaakt, is in ieder geval bevorderlijk voor de onderlinge contacten tussen de verschillende instanties, maar heeft tot nu toe niet geleid tot positieve veranderingen in de buurt.

De behoefte aan samenwerking tussen de betrokken instanties, komt enerzijds voort vanuit het clubhuis en anderzijds vanuit de huidige problemen in de wijk, die een geïntegreerde aanpak behoeven. Volgens de Zevensprong werken alle (getroffen) maatregelen door. Het is niet mogelijk het effect van één maatregel aan te geven.

Momenteel wordt op de begroting geen extra geld vrijgemaakt voor Nieuw Engeland. De activiteiten voor deze wijk zijn opgenomen in de totale activiteiten. Wanneer er eenmaal een 'post' in de buurt is, zal meer tijd worden besteed aan Nieuw Engeland.

De deelgemeente heeft de Zevensprong tijdelijk meer subsidie (voor 5 uur per week) toegewezen voor begeleiding van de jongerengroep Tiffany (en een ander clubhuis eveneens voor 5 uur). Deze jongerengroep wil een eigen sociëteit beginnen. De Zevensprong heeft hiertoe geen mogelijkheden, omdat ze toegankelijk wil blijven voor alle bewonersgroepen en zo'n jongerensociëteit zal een aantal andere groepen afstoten. Momenteel wordt de mogelijkheid bekeken om de sociëteit in een andere ruimte te huisvesten. Etnische minderheidsgroeperingen hebben hun eigen verenigingen met elk eigen activiteiten. Deze activiteiten vinden in de verschillende clubhuizen plaats. Vanuit de clubhuizen wil men deze situatie zo handhaven om de kontakten met deze groep te blijven houden en te voorkomen dat ze een afgezonderde groep gaan vormen.

10.10. De politie

Bij het beschrijven van de activiteiten van de politie is o.a. gebruik gemaakt van een gesprek met H. Smeins, de wijkagent (23 juni 1986), en van een artikel in huis-aan-huis blad Het Zuiden (d.d. 22-10-1986).

De politie in Rotterdam kent naast een centrale afdeling een aantal wijk- of deelgemeente-afdelingen. In Hoogvliet is zo'n afdeling aanwezig. Naast de straatagenten is er ook aan aantal wijkagenten actief. De wijkagent van Nieuw Engeland is de heer Smeins. Behalve Nieuw Engeland vallen ook Oudeland en het industriegebied onder zijn rayon. De formele taken van de politie bestaan uit het voorkomen van kriminaliteit en het optreden tegen overtredders. De politie kan officieel pas optreden wanneer er volgens de Strafwet een overtreding begaan is. Een wijkagent kent echter ook veel 'informele' taken. Zo kunnen bijvoorbeeld het opzetten van een schoonmaakactie en het helpen bij echtelijke problemen ook tot de taken behoren. De wijkagent, met wie gesproken is voelt zich 60% maatschappelijk werker en 40% agent.

Een algemene tendens is dat er een toenemend aantal overtredingen en misdrijven geregistreerd wordt. Volgens de wijkagent bestaat er niet zo veel gezag en orde meer en heeft de politie de grip op de samenleving verloren. Daarnaast is er sprake van een normvervaging: goed en slecht worden steeds minder onderscheiden door het publiek. In het verlengde daarvan ligt de afname van de sociale controle, waardoor het publiek niet meer preventief optreedt. De leefbaarheid in een wijk is niet afhankelijk van de politie of overheid, maar vooral van de bewoners.

Nieuw Engeland is volgens de wijkagent een buurt waar vaker opgetreden moet worden dan in andere buurten. De problemen zijn gekonsentreerd in complex 012; in complex 013 komen veel minder problemen voor. Volgens inspekteur J.M. Kocks en adjudant G.B. de Vet daarentegen "is er geen sprake van dat de buurtbewoners zoveel overlast ondervinden". Zij zijn van mening dat de situatie in Nieuw Engeland niet veel slechter is dan in andere

delen van Hoogvliet. "Het meldingspatroon springt er niet uit ten opzichte van de andere wijken", zegt adjudant De Vet. "Wij hebben juist de indruk dat het in die wijk de betere kant opgaat". Hij bestrijdt met klem dat de Hoogvlietse politie niet zou durven optreden tegen bepaalde groepen. De inspekteur benadrukt nog eens dat er op het politiebureau aan de Sorongstraat niet de indruk bestaat dat het zo bar en boos is in de wijk Nieuw Engeland als nu wordt voorgesteld. "De geluiden verbazen mij", herhaalt hij. "vooral omdat wij goed geïnformeerd zijn over alles wat zich in die wijk afspeelt. Wij hebben een uitstekende wijkagent die de buurt heel goed kent" (Het Zuiden, d.d. 22-10-1986). Politie-statistieken laten echter een heel ander beeld zien (zie paragraaf 8.8).

De wijkagent moet vaak optreden als gevolg van geluidsoverlast doordat de geluidsinstallaties te hard staan of door blaffende honden. In Nieuw Engeland zijn zeer veel honden, en vaak gaat het om grote honden (bullterriers, bouviers e.d.). De geluidsisolatie van portiek en woning laat ook te wensen over.

Naast geluidsoverlast komt ook kleine kriminaliteit voor. Er wordt vaak in de gemakkelijk open te breken bergingen ingebroken en ook misdrijven tegen personen komen relatief veel voor in Nieuw Engeland. Bijkomend probleem voor de politie is de geringe bereidheid van bewoners om aangifte te doen. Uit telefonische contacten met de recherche blijkt dat sinds kort de straatagenten en recherche zich vaker in Nieuw Engeland laten zien.

Drugsgebruik en drugshandel komen voor in Nieuw Engeland, zij het op een beperkte schaal en niet continu. Een veel groter probleem is, volgens de wijkagent, het alcoholisme. Door de vaak uitzichtloze positie en de geringe sociale contacten gebruiken veel bewoners alcohol. De mensen zijn dan nauwelijks voor rede vatbaar, met alle problemen van dien; vechtpartijen, vandalisme en geluidsoverlast.

De wijkagent is ook betrokken bij huisuitzettingen. Wanneer een bewoner een huurachterstand heeft, probeert de SVH eerst via een persoonlijke benadering tot een regeling te komen (uitnodiging om op het spreekuur te komen of een huisbezoek). Wanneer dit geen resultaat heeft, wordt de deurwaarder ingeschakeld. Een week voor de uitzetting (na de uitspraak van de kantonrechter) gaat de wijkagent bij de desbetreffende bewoner langs om eventueel nog een regeling te treffen of te verwijzen naar de huisarts, GSD, sociale raadsman. Wanneer dit alles geen effect heeft, volgt uitzetting. In Nieuw Engeland wordt relatief vaak tot uitzetting overgegaan; geregeld komt het voor dat de woning dan al verlaten is.

Gevolg van deze opeenhoping van overtredingen, misdrijven e.d. is dat de politie minder tolerant geworden is. Er wordt sneller overgegaan tot het verbaliseren. Bekeuringen worden echter vaak niet betaald. Het Openbaar Ministerie is niet zo lang geleden geattendeerd op de situatie in Nieuw Engeland. Een kantonrechter is op werkbezoek geweest en het resultaat is dat vaker tot vervolging overgegaan zal worden. Momenteel is daar nog weinig van te merken volgens de wijkagent.

De toegenomen kriminaliteit en de daarmee samenhangende onveiligheidsgevoelens bij de bewoners van Nieuw Engeland zijn volgens de wijkagent mede in de hand gewerkt door het toewijzingsbeleid van de SVH. De SVH selekteert nauwelijks en daarom is er een klustering van jongeren met wei-

nig toekomstperspektieven. Door de konsentrasie van etnische minderheden en jongeren zijn ook verschillende leef- en woongewoonten in een kleine buurt aanwezig. De klustering van jongeren in de Abadanstraat en de Bahreinstraat heeft tot gevolg dat die straten een verpauperde indruk geven; er staan sloopauto's, er is veel rommel etc.

De wijkagent vindt dat bij de selektie een soort zeef gebruikt moet worden; zo zou er maximaal 1 probleemgeval per portiek geplaatst mogen worden.

De politie heeft volgens de wijkagent geen officieel beleid om de problemen in Nieuw Engeland aan te pakken, behalve het minder tolerante optreden. Wel bestaat de mogelijkheid voor de wijkagent om vaker op treden als maatschappelijk werker. Er is een schoonmaakplan gestart; jongeren hebben sloopauto's weggehaald, bergingen zijn schoongemaakt en geverfd (de geverfde bergingen werden echter zeer snel beschreven en volgekladderd, niet echt motiverend). Daarnaast hebben jongeren kenbaar gemaakt een sociëteit te willen starten (Tiffany) en de wijkagent is betrokken bij de realisatie ervan. Een bijkomend probleem, volgens de wijkagent, is dat het vrijwilligerswerk nauwelijks van de grond komt door gebrek aan kader en de hoge mutatiegraad.

De wijkagent gaat er vanuit dat er een mentaliteitsverandering bij het publiek nodig is om de problemen op te lossen. De sociale controle moet vergroot worden evenals de wil om preventief op te treden. Belangrijk is ook een goed toewijzingsbeleid en de creatie van een fatsoenlijke woonomgeving. Pas daarna zou de politie korrigerend op hoeven te treden. Volgens de wijkagent is de volgorde momenteel juist omgedraaid of, juist gesteld, is er alleen nog maar het optreden van de politie.

De politie is door H. Smeins en door J.M. Kocks in de Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland vertegenwoordigd.

10.11. Het Sociaal Wijkopbouw Orgaan (SWO)

Voor het beschrijven van de activiteiten van het Sociaal Wijkopbouw Orgaan Hoogvliet (SWO) is o.a. gebruik gemaakt van een gesprek met Ad Simons (d.d. 17 juni 1986), en van een schriftelijke reactie op dit onderzoeksrapport (in konseptfase).

Het SWO is een service-orgaan ten behoeve van de in Hoogvliet aanwezige bewonersgroepen, die daar terecht kunnen voor diverse vormen van ondersteuning. Het SWO wordt gefinancierd door de Deelgemeente Hoogvliet. Het opbouwwerk is in Hoogvliet gekoppeld aan het SWO.

Tot de zomer van 1986 heeft het SWO zich nauwelijks bemoeid met de problematiek in Nieuw Engeland.

Binnen het SWO is begin 1986 besloten dat het opbouwwerk zich in eerste instantie zal gaan richten op de buurt Nieuw Engeland, met name op kompleks 012 (zij bemoeit zich niet of nauwelijks met kompleks 013). Het was in eerste instantie de bedoeling om per 1 september 1986 20 uur opbouwwerk per week aan Nieuw Engeland te besteden. Gezien de daar aangetroffen

problematiek is echter besloten om, voorlopig tot september 1987, 40 uur opbouwwerk op Nieuw Engeland te richten. Vanaf september 1987 zal een deel van de uren, indien de ruimte daarvoor aanwezig is, doorgeschoven worden naar de buurt Westpunt.

De twee opbouwwerkers, Ad Simons en Ton Huiskens, hebben gezamenlijk deze 40 uur opgevuld.

Voor het opbouwwerk staat het organiseren en begeleiden van de bewoners centraal, zodat zij betrokken kunnen raken bij de eventuele oplossingen en ook zelf aan oplossingen kunnen gaan werken.

'Het opbouwwerk stelt zich ten doel om in Nieuw Engeland een zelfstandige organisatie van direct belanghebbende bewoners van de grond te tillen' (uit Totaalplan van het SWO, ca. augustus 1986).

Deze bewonersorganisatie zou onafhankelijk van een derde moeten kunnen functioneren. Dit is ook het bezwaar dat het opbouwwerk heeft tegen de Bewonersraad als organisatie van de bewoners. Deze Bewonersraad heeft zijn beperkingen. Zij is financieel afhankelijk van de SVH en de voorzitter ervan zit in het bestuur van de SVH. Daarom zouden de leden van de Bewonersraad vaak worden gezien als een verlengstuk van de SVH.

Op 2 oktober 1986 is door het opbouwwerk een bewonersavond voor complex 012 georganiseerd. Hier kwamen ongeveer 35 bewoners en nog een aantal belangstellenden. Aan het eind van deze bijeenkomst is aan de aanwezigen gevraagd mee te helpen aan verdere acties, en via het organiseren van straatbijeenkomsten te komen tot een actieplan voor Nieuw Engeland. De bewoners die zich toen hiervoor aanmeldden, hebben de Initiatiefgroep Nieuw Engeland opgericht.

In november zijn 10 straatbijeenkomsten georganiseerd door het opbouwwerk en de Initiatiefgroep, die door 76 verschillende huishoudens bezocht zijn. Met behulp van de op de bewonersavond en op de straatbijeenkomsten vergaarde kennis, is een Voorlopig Actieplan opgesteld.

Voor de straatbijeenkomsten en 'voor de rest van de tijd van het project' is in november 1986 een werkplek in de buurt zelf ingericht. Hiervoor is een woning op de begane grond in de Balikpapanstraat gehuurd. Uitgangspunt hierbij is dat een werkplek in de buurt een lagere drempel zal vormen voor bewoners om af en toe langs te komen. Tevens is de ruimte bedoeld als werkplek voor de in Nieuw Engeland actieve groepen.

Door het SWO is in september een start gemaakt met een buurtkrant 'Onze buurt 012'. Deze krant wordt huis-aan-huis in het complex verspreid, en verschijnt in principe ongeveer twee maal per maand. Ook wordt er door het SWO in samenwerking met de Initiatiefgroep een krantje, getiteld 'Achter de Pijpen', vervaardigd, waarin allerlei nieuws m.b.t. de buurt wordt opgenomen. Dit laatste krantje is vooral bedoeld voor de mensen die wat aktiever met de buurt bezig zijn (het kader).

Op 22 januari 1987 is door het SWO en de Initiatiefgroep Nieuw Engeland een bewonersavond georganiseerd waar o.a. het Voorlopig Actieplan gepresenteerd is. Op deze avond, bezocht door ca. 120 à 130 bewoners van kom-

plex 012, werden door Trevor James (van de stichting ABAKUS) enkele voorbeelden gegeven van complexen in Engeland waar bewoners een deel van het beheer zelf uitvoeren (de zgn. PEP-aanpak). Daarna werd getracht de bewoners van complex 012 te interesseren voor soortgelijke plannen in Nieuw Engeland. Door de bewoners werden enkele aktiepunten/voorstellen toegevoegd aan het Voorlopig Aktieplan, dat door het opbouwwerk en de Initiatiefgroep was opgesteld.

Alle voorstellen in het op deze avond vastgestelde Aktieplan zijn beheer-technisch van aard, en vooral gericht op de korte termijn. Er zijn op deze avond nog geen ingrijpende maatregelen voor de langere termijn voorgesteld.

Naast de behandeling van het Aktieplan werd ook geprobeerd bewoners te vinden die willen meedoen aan buurttoneel, buurtactiviteiten, en aan overleg met de SVH. Zo werd bijvoorbeeld besloten een manifestatie te organiseren in de buurt, die in april gehouden zou moeten worden. De manifestatie is bedoeld als 'kulturele injectie' voor de buurt. Na de manifestatie zouden de verschillende activiteiten moeten doorlopen. Via deze 'sociaal kulturele injectie' wordt geprobeerd om o.a. de buurtbinding en sociale contacten in de buurt te versterken.

De Bewonersraad en het SWO hebben lange tijd langs elkaar heen gewerkt. Toen bleek dat de SVH slechts de Bewonersraad als het overlegorgaan van de bewoners beschouwde, werd door het opbouwwerk gezocht naar een samenwerkingsmodel met de Bewonersraad. Dit resulteerde o.a. in het zich verkiesbaar stellen van leden van de Initiatiefgroep voor de Bewonersraad (voor de verkiezingen van 4 maart 1987).

Voor de aanpak van de problemen in de buurt is gekozen voor een participatiemodel. Een brede organisatie van direkt-betrokkenen is voorwaarde voor de aanpak. Het Bewonersraadmodel sluit hierop niet aan. Wel wordt gewerkt aan een samenwerkingsmodel, waarbinnen zowel de Bewonersraad als het participatiemodel met de Bewonersraad. Hierbij wordt gedacht aan een uit de Bewonersraad voortkomende overleggroep, waarin ook andere bewoners uit de buurt kunnen meewerken en die ook zelfstandig kan werken.

Er wordt gewerkt met korte en lange termijndoelstellingen. Op korte termijn moet de leefbaarheid in de buurt verbeterd worden, en moeten bewoners intensiever betrokken worden bij het buurtbeheer. Bijvoorbeeld het Aktieplan is gericht op de korte termijn aanpak, en bevat alleen beheer-technische 'vragen'. Op lange termijn moet een blijvende oplossing gevonden worden voor de problemen in de buurt, waarbij de belangen van de bewoners een beslissende rol zouden moeten spelen. Uit de reactie van Ton Huiskens op het concept van dit onderzoeksrapport blijkt een groot vertrouwen in de kracht van de bewoners zelf om de problemen op te lossen. "Misschien is het illussie politiek en misschien moeten we na lange tijd constateren dat we ongelijk hebben, maar als je de huidige bewoners opvat als een groep die kennelijk in Nieuw Engeland woont, of zal komen te wonen, dan is er maar één manier om de zaak leefbaar, bewoonbaar en misschien zelfs beheersbaar te houden, als voor deze groep een op deze groep toegesneden beheer wordt gevoerd". "Een beetje behoorlijk huis zal al helpen, en wat zelfscholing e.d. zou misschien hun kansen, overigens helaas weer ten

opzichte van een andere groep kanslozen, doen verbeteren". Hij constateert bovendien een relatief grote betrokkenheid van "allochtonen en autochtonen import", "misschien wel omdat naast verhuizing, de knokpartij voor een betere buurt tot een versterking van het eigen bewustzijn leidt".

Het motto waarmee het opbouwwerk het proces begeleidt, is "Kenniet bestaat niet" ("Wij staan voor niks, alle problemen kunnen opgelost worden").

In november 1986 is het SWO door wethouder P. Vermeulen f 19.000,-- toegezegd voor de aanpak in Nieuw Engeland (waarvan o.a. de huur van de werkplek in de buurt betaald zal worden), als voorschot op een aanvraag woonkonsumentensubsidie van ruim f 53.000,-.

Het opbouwwerk neemt deel aan de Projektgroep Hoogvliet, aan de beide werkgroepen in de Projektgroep, en aan de Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland (dit gebeurt door de opbouwwerkers zelf, niet door bewoners).

10.12. De Bewonersraad Nieuw Engeland/Digna Johannapolder

Eind 1982 is er, na initiatieven daarvoor van de SVH, een Bewonersraad van Nieuw Engeland/Digna Johannapolder (NE/DJP) gaan functioneren. Regelmatig vinden er besprekingen van deze Bewonersraad plaats; in 1985 bijvoorbeeld 12 maal.

De Bewonersraad bestaat uit maximaal 13 plaatsen; hiervan zijn er 5 bestemd voor bewoners van de buurt Digna Johannapolder, 6 van complex 012, 1 van complex 013, en 1 van complex 014. Per 1-1-1986 waren er inderdaad 13 personen, maar slechts 3 daarvan waren bewoners van de complexen 012 en 013. De verkiezingen worden door de Stichting georganiseerd in samenwerking met de Bewonersraad. Per woning kan 1 stem worden uitgebracht.

In 1985 zijn door enkele leden van de raad in samenwerking met de dienst voor Sport en Rekreatie van de gemeente Rotterdam de speelwerktuigen aan de Bakoestraat geverfd.

De bewonersenquête die in 1986 door het OTB in overleg met de Sociale Beleidsgroep is uitgewerkt, is door verschillende leden van de Bewonersraad rondgedeeld, eventueel voor bewoners uitgelegd, en opgehaald (dankzij deze vrijwillige ondersteuning werd de enquête mogelijk gemaakt). De resultaten van de enquête hebben echter (nog?) niet tot acties of een duidelijk beleid van de Bewonersraad geleid.

De Bewonersraad lijkt alle problemen in overleg met de SVH tot een goed einde te willen brengen; de SVH wordt zeker niet volgens een zgn. conflictmodel benaderd. Een probleem voor het onafhankelijk functioneren van de Bewonersraad is het feit dat de voorzitter van de Bewonersraad tevens in het bestuur van de SVH deelneemt, en hierdoor mede verantwoordelijk is voor het beleid van de SVH.

Door de hoge mutatiegraad en de geringe betrokkenheid van de meeste bewoners voor het complex 012, is er nauwelijks een duidelijk beleid van de Bewonersraad t.a.v. het complex 012 waarneembaar. Ook beschikt de Bewonersraad niet over een deskundige, onafhankelijke ondersteuning. (De Be-

wonersraad wordt nu gesteund door de woonmaatschappelijk werker van de SVH).

De voorzitter van de Bewonersraad gaat niet erg serieus in op de sloopplannen van de SVH door mee te delen dat 'niemand zegt dat Nieuw Engeland helemaal weg moet. Misschien maar voor een deel. Bijvoorbeeld door alle woningen twee hoog te maken. En je moet zeker stellen dat het niet morgen wordt afgebroken' (uit de huis-aan-huis krant Hoogvliet Optimaal, mei 1986).

De bewonersraad NE/DJP is vertegenwoordigd in de Sociale Beleidsgroep en in de Projectgroep Hoogvliet (echter niet door mensen uit de complexen 012 en 013). Een duidelijk standpunt over de aanpak van het complex 012 is bij de Bewonersraad nog niet herkenbaar.

10.13. De Initiatiefgroep Nieuw Engeland/Werkgroep Nieuw Engeland

Op 2 oktober 1986 organiseerde het SWO een bewonersavond voor de bewoners van Nieuw Engeland. Na afloop werden de aanwezigen gevraagd om actief mee te helpen aan het opzetten van allerlei plannen en acties m.b.t. het complex 012. Twaalf bewoners hebben zich hiervoor toen opgegeven. Zij noemden zich al gauw de Initiatiefgroep Nieuw Engeland.

De eerste activiteiten bestonden uit o.a. het helpen organiseren van de straatbijeekkomsten in november, het kenbaar maken van de problemen in de commissie voor Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting (SV/VH), en in het afgeven van een interview voor Radio Rijnmond. Op 22 januari 1987 is, in samenwerking met het SWO, een bewonersavond georganiseerd, waar het Voorlopig Aktieplan gepresenteerd is. Sinds deze avond is de naam gewijzigd in de Werkgroep Nieuw Engeland.

Een aantal leden van de Initiatiefgroep heeft zich verkiesbaar gesteld voor de de Bewonersraad NE/DJP (verkiezingen 4 maart 1987).

Tot op 22 januari 1987 zijn de werkzaamheden van de Initiatiefgroep gericht op het verduidelijken van de huidige problemen in de buurt, in de hoop dat op korte termijn de ernstige klachten verholpen kunnen worden. De Initiatiefgroep/Werkgroep heeft (nog) geen visie over de toekomstige aanpak van het complex.

Er zijn geen leden van de Initiatiefgroep/Werkgroep opgenomen in de Projectgroep Hoogvliet of in de Sociale Beleidsgroep.

10.14. De Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland

De Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland is op initiatief van de Deelgemeente Hoogvliet, in overleg met de SVH, opgericht op 12 december 1985. In deze beleidsgroep nemen vertegenwoordigers deel van instellingen en instanties, die beroepsmatig aan de sociale problematiek van Nieuw Engeland werken, of er door hun beroep regelmatig mee te maken hebben. De beleidsgroep zou allereerst een overzicht moeten geven van de sociale problemen in de buurt, om vervolgens oplossingen te ontwikkelen. Ze houdt zich voornamelijk bezig met het complex 012, een enkele maal met kom-

plex 013.

De samenstelling van deze beleidsgroep bestaat uit o.a. vertegenwoordigers van de Deelgemeente, de SVH, de Gemeentelijke Sociale Dienst, het SWO, de Zevensprong, de politie, de Bewonersraad NE/DJP, en Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW).

In augustus 1986 is een Concept-Mini-sociale kaart van de buurt Nieuw Engeland verschenen, getiteld 'Een buurt vol alleenstaanden?' Hierin wordt een overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het complex, de bevolkingssamenstelling, het wonen (de mutaties en leegstand), en de sociale verschijnselen en problemen.

Deze Mini-sociale kaart vormt min of meer een samenvatting van wat door verschillende betrokkenen verzameld was.

De Sociale Beleidsgroep heeft ook een begeleidende rol gespeeld bij de enquête van de bewonersraad en het OTB in de complexen 012 en 013 (zie hoofdstuk 7 en 8). Met behulp van de komputer zijn op verzoek van de Sociale Beleidsgroep enkele specifieke splitsingen gemaakt in het gegevensbestand van deze enquête (bijvoorbeeld onderverdelingen naar huishoudens die er kort of lang wonen).

Het is de bedoeling van de Sociale Beleidsgroep om, na het vervaardigen van de definitieve Mini-sociale kaart, concrete oplossingen per discipline aan te geven, en vast te stellen welke instrumenten beschikbaar zijn voor de concrete oplossingen per discipline.

De verslagen van de vergaderingen van de Sociale Beleidsgroep worden naar de Projektgroep Hoogvliet verzonden.

10.15. De Technische Werkgroep Nieuw Engeland

De Technische Werkgroep is opgericht op initiatief van de SVH, ongeveer in mei 1986. De SVH heeft 'gemeend zelf een aantal stappen te moeten zetten. Zij doet dit vanuit het besef niet te willen wachten totdat studie, idee, en planvorming op gemeentelijk nivo de praktische problemen in de wijken hebben achterhaald. Taak van de werkgroep is, binnen afgesproken termijn, onderzoek te verrichten en plannen te ontwikkelen naar de toekomstmogelijkheden van de woningen in Hoogvliet en met name in de wijk Nieuw Engeland' (uit Voorstel voor technische werkgroep Nieuw Engeland, d.d. 1 mei 1986).

De SVH heeft voor deze werkgroep als deelnemers de Nationale Woningraad (NWR) en het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB) uitgenodigd. De NWR zou de Technische Werkgroep moeten trekken. Tot nu toe heeft de werkgroep zich alleen met complex 012 bezig gehouden.

Er zijn geen mensen in zowel de Sociale Beleidsgroep als de Technische Werkgroep aanwezig.

Door de werkgroep is een analyse van de knelpunten gemaakt (september 1986), onderverdeeld in knelpunten op technisch gebied, sociaal gebied, financieel-ekonomisch terrein, en op ruimtelijk gebied. December 1986 verscheen van de NWR-vertegenwoordiging in de Technische Werkgroep een 'Voorstel tot beheer van de wijk Nieuw-Engeland te Hoogvliet' (konsept), waarin als korte termijn oplossing gekozen wordt voor een sterk wijkgericht beheer. Ongeveer tegelijkertijd kwam de OTB-vertegenwoordiging met de

notitie 'Complex 012 van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet', waarin als aanbeveling sloop op korte termijn afgeraden wordt, en voor de komende periode van bijvoorbeeld 10 jaar instandhouden door onderhoud, en een complexgebonden wijze van onderhoud en beheer geadviseerd wordt.

Er zijn nog geen alternatieven voor de langere termijn, bijvoorbeeld voor renovatie, voortgezette exploitatie of sloop, uitgewerkt. Ook is er nog geen duidelijk beeld van de huidige technische staat, of van de kosten die gemaakt zouden moeten worden om de meest ernstige bouwtechnische gebreken op te lossen.

Voortvloeiend uit de activiteiten van de Technische Werkgroep is binnen de SVH een driemanschap opgericht (ca. november 1986) met vertegenwoordigers daarin van de direktie, van bewonerszaken, en van financieel-economische zaken. Dit driemanschap heeft het huidige standpunt van de SVH t.a.v. de aanpak van het complex bepaald.

10.16. De Projektgroep Hoogvliet

Al in december 1985 was er sprake van de oprichting van een Projektgroep Hoogvliet. De direkte aanleiding om een Projektgroep te starten waren de diverse alarmerende berichten over sloop van het complex 012, grote leegstand in Hoogvliet, en de publiciteit die de nota Hoogvliet Optimaal van de SVH meebracht. Toch heeft het, door o.a. bezwaren vanuit B & W van Rotterdam, tot 17 april 1986 geduurd voordat de eerste informele vergadering van de Projektgroep Hoogvliet plaatsvond. De algemeen directeur DROS (Dienstestructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing) heeft februari 1986 B & W voorgesteld een geïntegreerde aanpak in de deelgemeenten Overschie en Hoogvliet te starten (zie ook paragraaf 10.4). B & W heeft uiteindelijk 20 juni 1986 besloten om een ambtelijke werkgroep een ontwikkelingsplan voor Hoogvliet en Overschie te laten maken waarin opgenomen dient te zijn een probleeminventarisatie, financiële en personele gevolgen voor de gemeente, en een prioriteitenvolgorde. Deze werkgroep in Hoogvliet kreeg van degenen die er deel van uitmaken de naam Projektgroep Hoogvliet.

In het plan van aanpak (d.d. 20-5-1986) is als voorlopig einddoel van de Projektgroep Hoogvliet het opstellen van een Beleidsplan Hoogvliet vermeld. Als nevendoeel, om de aanpak zichtbaar te maken, staat aangegeven een konkrete start te maken met bijvoorbeeld twee blokken in Nieuw Engeland. In een herzien Plan van Aanpak 4e ring Hoogvliet (12-11-1986) wordt vermeld dat het doel van het plan van aanpak is aan te geven 'via welke werkwijze, organisatie en procedure een beleidsplan 4e ring Hoogvliet kan worden ontwikkeld. Dus het plan van aanpak zegt alles over de werkwijze van de projektgroep de komende twee jaar. Het beleidsplan dat er over twee jaar is, bepaalt hoe we de 4e ringsgebieden in heel Hoogvliet aanpakken (inkl. tijd, fasering, geld, mankracht, etc.)'.

Er zijn in de Projektgroep Hoogvliet vertegenwoordigers opgenomen van de dienst Stadsontwikkeling (SO), de dienst Volkshuisvesting (VH), de Verkeersdienst (VDR), Woonruimte-zaken (WRZ), Bouw en Woningtoezicht (BWT), Grondbedrijf, Bureau Inspraakbegeleiding, Deelgemeente, Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH), Bouwvereniging Patrimonium, Soci-

aal Wijkopbouw Orgaan (SWO), Huurdersvereniging Hoogvliet, Bewonerscomite Zalmplaat, Bewonersraad Westpunt, Bewonersraad Nieuw Engeland/Digna Johannapolder.

Al snel werd door de Projektgroep besloten twee 'pilot studies' uit te voeren voor Nieuw Engeland en Westpunt. Dit gebeurde nadat de Projektgroep een totaal-inventarisatie van alle knelpunten en oplossingen in heel Hoogvliet op het gebied van de na-oorlogse woningcomplexen, én een ambtelijk onderzoek naar de problemen en oplossingen in een beperkt aantal probleemgebieden in Hoogvliet 'onbruikbaar' geacht had. Er werd begonnen met een pilot studie voor Nieuw Engeland. Hiervoor zijn twee werkgroepen opgericht, die verslag doen van de werkzaamheden in de Projektgroep:

1. Een werkgroep die een studie doet naar knelpunten en oplossingen in de wijk.
2. Een werkgroep die een studie doet naar knelpunten en oplossingen in de woning en de direkte woonomgeving.

De eerste werkgroep zou zich bezig moeten houden met het milieu, de voorzieningen, verkeer, stedenbouwkundige opzet en woonomgeving. Te onderzoeken scenario's zijn:

- handhaving woonwijk;
- (gedeeltelijke) sloop woonwijk;
- (gedeeltelijke) sloop en vervangende nieuwbouw (eengezinshuizen).

De tweede werkgroep zou zich bezig moeten houden met:

- wie zijn de bewoners?;
- "daaraan gekoppeld welke differentiatie is mogelijk/wenselijk naar grootte en huurprijs;
- wat zijn de woontechnische en bouwtechnische knelpunten;
- wat is op basis hiervan voor ingreep mogelijk/gewenst;
- wat is te doen in de direkte woonomgeving".

Voor deze werkgroep zijn de te onderzoeken scenario's:

- "sloop;
- voortgezette exploitatie;
- groot onderhoud;
- gevelrenovatie;
- middennivo renovatie (gevel, bouwtechnische en woontechnische knelpunten, geen grotere woning);
- hoognivo renovatie (idem, ook grotere woning met tuin)".

Deze werkgroep heeft een architect ingeschakeld, die betaald zal moeten worden door de SVH. De werkgroep zal ook moeten aangeven op zeer korte termijn (jan./feb. 1987) op welke wijze iets aan akute problemen kan worden gedaan.

Merkwaardig genoeg heeft de Projektgroep nauwelijks contact met de andere twee overleggroepen. De vertegenwoordiger van het SWO, die zowel in de Projektgroep als in de Sociale Beleidsgroep werkzaam is, doet een enkele keer verslag van de voortgang van de Sociale Beleidsgroep. Een vertegenwoordiger van de SVH is zowel in de Projektgroep als in de Technische Werkgroep werkzaam; de voortgang van de Technische Werkgroep wordt

echter niet in de Projektgroep besproken.

De Projektgroep lijkt zeer voortvarend te werk te willen gaan door o.a. meteen te praten over het zichtbaar maken van de aanpak door te starten aan bijvoorbeeld twee blokken in Nieuw Engeland, en door al snel verschillende bouwtechnische scenario's te gaan uitwerken. Aan de andere kant wordt er niet of nauwelijks gebruik gemaakt van de werkzaamheden van de Sociale Beleidsgroep, de Technische Werkgroep, en van het onderzoek dat voor dit rapport verricht is. Veelal worden er zelfs allerlei dingen opnieuw onderzocht of geformuleerd! Ook is er slechts zeer beperkte betrokkenheid bij de (beheertechnische) plannen van het SWO (Er waren bijvoorbeeld geen vertegenwoordigers van de Projektgroep op de beide bewonersavonden).

Er lijkt als uitgangspunt bij de aanpak gekozen te zijn voor het bouwtechnisch realiseren van oplossingen voor de huidige bewoners (zie 'wie zijn de huidige bewoners?; daaraan gekoppeld welke differentiatie is mogelijk/wenselijk'). Diskussies over de doelgroep, over welke problemen opgelost moeten worden, of over wat het uiteindelijke beeld van de wijk zou moeten zijn, hebben echter nooit plaatsgevonden. Een beeld van de huidige sociale problematiek is bijvoorbeeld niet bij de Projektgroep ter sprake geweest. Als gevolg van deze voortvarend lijkende aanpak zullen de bouwtechnische oplossingen die bedacht worden, en waaraan veel tijd besteed wordt, niet te toetsen zijn aan een van te voren gesteld toekomstbeeld.

De Projektgroep Hoogvliet heeft de structuur van de projektgroep overgenomen van die zoals deze in de voor-oorlogse wijken gehanteerd wordt. In feite zijn er echter een aantal verschillen tussen het complex 012 en 'voor-oorlogse wijken':

- in complex 012 is op dit moment relatief weinig betrokkenheid van bewoners voor de buurt; er is grote leegstand, de mutatiegraad is enorm, de gemiddelde bewoningsduur is erg kort. De betrokkenheid van de bewoners bij de toekomstige aanpak zal, bij ongewijzigd beheer, daardoor beperkt, en selectief, zijn;
- het uitgangspunt dat in voor-oorlogse wijken dikwijls gebruikt wordt, 'bouwen voor de buurt', lijkt niet zondermeer overgenomen te kunnen worden voor complex 012, omdat zeer veel bewoners het liefst snel de buurt weer verlaten (ruim 40% wil zo snel mogelijk weg);
- de sociale problemen in complex 012 zijn verbonden aan de sociale structuur van de huidige bevolking, en zijn waarschijnlijk niet of nauwelijks op te lossen door middel van bouwtechnische aanpassingen;
- de huren kunnen niet vóór de renovatie verlaagd worden aangezien het hier woningwet-woningen betreft;
- de bouwtechnische kwaliteit van de 29 onderscheiden blokken van het complex 012 zal geen verrassende verschillen tonen; de bouwtechnische kwaliteit van de verschillende bouwblokken zal daardoor geen aanleiding kunnen zijn om de volgorde van de aanpak te bepalen;
- de Projektgroep heeft bij complex 012 beperktere mogelijkheden om de huidige eigenaar (van zowel de woningen als de grond) een bepaalde aanpak op te leggen;
- de financiële middelen bij renovatie zijn, doordat complex 012 een naoorlogs complex is, beperkter;
- de financiële gevolgen voor de gemeente zullen bij een aanpak van het

komplex 012 zeer beperkt kunnen zijn. Een snelle aanpak is voor de meeste deelnemers in de Projektgroep van geen enkel belang;

- bij voor-oorlogse wijken is het gebruikelijk dat de bewoners een belangrijke stem hebben bij de keuze van een architect; bij complex 012 hadden de bewoners hierbij geen enkele betrokkenheid;
- de woningdifferentiatie is bij complex 012 veel kleiner dan gebruikelijk is bij voor-oorlogse complexen.

Januari 1987 verscheen de '1e tussenrapportage werkgroep De Wijk N.E.', waarin o.a. een inventarisatie en knelpuntensignalering, randvoorwaarden en uitgangspunten, en scenario's vermeld zijn. Er worden vier scenario's onderscheiden; pappen en nathouden (instandhouden volgens een minimale variant van de bouwtechnische staat), woningverbetering, gefaseerd slopen, en 'integrale aanpak' (partiële sloop, renovaties op diverse niveaus, en nieuwbouw). Bij een eerste selectie, waarschijnlijk uitgevoerd door de gemeentelijke diensten, worden de eerste twee scenario's direkt afgewezen, wordt het derde op verzoek van de SVH bij een verdere uitwerking betrokken, en wordt het vierde, die 'op dit moment het meest een oplossing lijkt te bieden' eveneens bij een verdere uitwerking in de komende tijd betrokken. Er wordt niet aangegeven of de beide uit te werken scenario's een oplossing zullen (moeten) bieden voor de huidige sociale problemen. Beide scenario's betekenen overigens, bedoeld of onbedoeld, dat de huidige bevolkingsgroep uit het complex 012 zal verdwijnen.

Figuur 10.2: De drie belangrijkste overlegorganen m.b.t. de aanpak van het complex 012.

**A. De Sociale
Beleidsgroep N.E.**

Initiatief: Deelgemeente
Werkz. vanaf 12-12-1985

Deelnemers:

- Deelgemeente
- GSD
- SWO
- SVH
- Politie
- Bewonersraad NE/DJP
- AMW
- Clubh. De Zevensprong

**B. De Technische
Werkgroep N.E.**

Initiatief: SVH
Werkz. vanaf mei 1986

Deelnemers:

- SVH
- NWR
- OTB



Driemanschap SVH

Werkz. vanaf nov. 1986

Deelnemers:

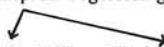
- direktie
- bewonerszaken
- fin.-ekonom. zaken

**C. Projektgroep
Hoogvliet**

Initiatief: Gemeente
Werkz. vanaf 26-6-1986
(informeel al eerder)

Deelnemers:

- SVH
- Bouwvereniging Patrimonium
- Deelgemeente
- VH
- SO
- WRZ
- Grondbedrijf
- Verkeersdienst Rotterdam
- Bouw en Woningtoezicht
- SWO
- Huurdersver. Hoogvliet
- Bewonerscom. Zalmplaat
- Bewonersraad Westpunt
- Bewonersraad NE/DJP
- Bureau Inspraakbegeleiding



Werkgroep De Wijk

Werkz. vanaf
13-11-1986

Deelnemers:

- SO
- SVH
- WRZ
- Deelgemeente
- Bewoners
- (Grondbedrijf)
- (Kamer v. Kooph.)

**Werkgroep De woning
en direkte woonomg.**

Werkz. vanaf
13-11-1986

Deelnemers:

- VH
- SVH
- Bewoners
- SO
- WRZ
- Deelgemeente
- (BWT)



Door het opbouwwerk en de Werkgroep Nieuw Engeland werden in januari 1987 bovenstaande stickers verspreid, bedoeld om aan te geven dat door bewoners gewenste maatregelen niet zondermeer 'niet kunnen'.

1. Inleiding

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van het onderzoek 'Sociale problemen in naoorlogse etagebouw'. De gegevens zijn verkregen d.m.v. een bewoners-enquête, dossieronderzoek bij de verhuurder en bij het Ministerie van VROM en gesprekken met participanten.

2. Situatie-schets; ligging, woon- en bouwtechnische staat

Hoogvliet is een bijna volledige na de oorlog gebouwde satellietstad van Rotterdam, ongeveer 10 km van het centrum van Rotterdam gelegen. Hoogvliet is een deelgemeente van Rotterdam en maakt bestuurlijk gezien deel uit van Rotterdam.

De plannen om van Hoogvliet een satellietstad te maken, stammen uit 1947 en waren bedoeld om het personeel van de petro-chemische industrie dichtbij hun werkgelegenheid te huisvesten.

De uitvoering van de plannen verliep tot ongeveer 1970 zoals gepland en in hoog tempo. Vanaf 1970 stagneerde de uitbreiding en bleven delen onbebouwd. Als woongebied is Hoogvliet nooit hoog gewaardeerd geweest, vanwege:

- de ligging: ver van het centrum van Rotterdam, dichtbij industriegebied (raffinaderijen);
- weinig voorzieningen (bijv. geen bioscoop, theater of uitgaanscentrum);
- veel etagebouw en weinig eengezinshuizen.

Hoogvliet kent een groot bevolkingsverlies; tussen 1976 en 1985 is de bevolking afgenomen met ruim 5.800 inwoners (Zanstra, 1985). In 1985 waren er circa 37.000 inwoners (Zanstra, 1985). De concurrentie van Spijkenisse en Rotterdam op de woningmarkt zijn groot en een behoorlijk aantal huishoudens vertrekt daar heen. Gevolg is dat het leegstandscijfer in Hoogvliet toeneemt; in het totale bezit van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH), de eigenaar van 57% van de Hoogvlietse woningvoorraad, is de leegstand van ca 0,2% aan het begin van de jaren tachtig toegenomen tot 3,7% in 1985.

De twee complexen, die het onderwerp van studie zijn, liggen in het noorden van Hoogvliet. Complex 012, het 'probleemcomplex' en complex 013, het 'referentiekomplex', vormen samen een groot deel van de wijk Nieuw Engeland. Tezamen vormen ze, met 14 winkelwoningen van complex 014, het administratieve complex 010.

De complexen liggen naast de rijksweg A15. Deze rijksweg vormt met een

groenstrook de scheiding tussen de complexen en het gebied met de petrochemische industrie.

Het complex 012 is iets ouder dan complex 013; de gemiddelde bewoningsdatum van het eerste complex is 28 april 1953 en van het tweede complex is die datum 22 juli 1955.

De complexkenmerken zijn in onderstaande tabel uitgewerkt.

Tabel 1. Kenmerken van de complexen 012 en 013

kenmerk	komplex 012	komplex 013
aantal bouwblokken	29 (totaal 928 woningen)	5 (totaal 120 woningen)
grootte van blokken	3, 4 of 5 portieken	3 of 4 portieken
woningen per blok	24, 32 of 40 woningen	24 woningen
woningdifferentiatie	680 3-kamerwoningen 228 4-kamerwoningen 20 5-kamerwoningen	60 3-kamerwoningen 60 4-kamerwoningen
bouwhoogte	half verdiepte bergingen + 4 woonlagen + schuine kap	half verdiepte bergingen + 3 (3x) of 4 (2x) woonlagen + schuine kap
ontsluitingsvorm	portiek	portiek
hal	vanuit kleine hal gaat trap naar woningen en een trap naar bergingen	idem, echter hal en berging worden gescheiden door een deur
bouwsysteem	traditioneel	idem
berging	ontsluiting via portiek of via achterzijde, individuele berging, afscheiding is van gaas	zelfde ontsluiting, individuele berging, gemetselde afscheiding houten deur
balkons	woningen op 1e verdieping hebben geen balkon (behalve enkele hoekwoningen). Veel woningen hebben aan beide zijden een balkon, soms langs gehele gevel. Enkele woningen hebben een loggia	alle woningen hebben aan één zijde een balkon
installaties	meeste woningen hebben een individuele c.v.. Overige hebben een kachel	idem
sanitair	oorspronkelijk een lavet; door bewoners echter vaak vervangen door een douche	idem
vuilafvoer	sinds 1984 d.m.v. vuilkon- tainers	idem
parkeren	er zijn 32 ind. parkeergara- ges verder dwars- of langspar- keren	dwars- of langs parkeren
groen	tussen blokken openbare bin- nenterreinen met enkele speelplaatsen + groenstrook ten noorden	idem, echter meer groen per woning
dichtheid	120 woningen/ha	70 woningen/ha

De bouwtechnische kwaliteit van de woningen in complex 012 laat op een aantal punten te wensen over. De geluids- en warmte-isolatie is slecht. Er zijn veel klachten over tocht, en condensproblemen komen op grote schaal voor. De ventilatiekanalen functioneren onvoldoende en er zijn technische mankementen aan de gevel. In het algemeen geldt echter dat de bouwkundige staat van de draagstructuur nog goed is.

De woontechnische staat van het complex 012 is niet gunstig te noemen. De woonkamer is klein (de woonkamer van een vijfkamerwoning heeft een oppervlakte van 17 m², die van drie- en vierkamerwoningen 16 of 17 m²), de natte cel en keuken zijn te klein. Hierdoor is het lastig een gasfornuis, koelkast en wasmachine in één woning te plaatsen. Daarnaast is de woningindeling niet optimaal. Het sanitair is onvoldoende en ouderwets, de balkonnen zijn smal en ontbreken dikwijls bij de woningen op de eerste verdieping. De bergingen zijn inbraakgevoelig en worden slechts op beperkte schaal gebruikt. Er is geen lift, terwijl die volgens de huidige nieuwbouwnormen er wel zou moeten zijn.

M.b.t. tot de ligging kan gesteld worden dat de bouwblokken dicht op elkaar staan (de dichtheid is 120 woningen per ha.), waardoor het complex er vrij donker en somber uitziet, en dat er weinig groen tussen de blokken is. Het complex ligt dicht bij de petrochemische industrie waardoor er sprake is van stank- en geluidsoverlast. Geluidsoverlast wordt ook veroorzaakt door de rijksweg. Het complex ligt ongunstig t.o.v. de metrohaltes.

In complex 013 zijn de woningen nagenoeg hetzelfde gebouwd, maar zijn de kamers in oppervlakte iets groter en de keukens iets kleiner. De woontechnische problemen in complex 013 zijn zo goed als identiek aan die in complex 012, zij het dat elke woning een balkon heeft, de bergingen minder inbraakgevoelig zijn en de drie blokken die 3 hoog zijn, ook volgens de huidige normen niet met een lift ontsloten zouden behoeven te worden. De bouwblokken staan minder dicht op elkaar, grenzen aan een groenstrook en hebben een aantrekkelijker uiterlijk dan de blokken in 012.

De complexen 012 en 013 zijn qua ligging t.o.v. de industrie gelijk aan elkaar, ook bouwtechnisch zijn ze elkaars gelijke en woontechnisch kunnen op de meeste (en belangrijkste) punten ook duidelijke overeenkomsten aangegeven worden.

Het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten in complex 012 bedroeg per 1-7-1985 63,7. In deze telling zijn de 18 punten aftrek opgenomen wegens de 'hinderlijke situatie'. Per 1-7-1986 is de puntentelling gewijzigd. De SVH heeft bovendien zelf wijzigingen in de puntentelling aangebracht; de aftrek voor hinderlijke situaties is 20 punten geworden, de berging levert geen punten meer op en de aftrek wegens veroudering is verhoogd. Dit heeft tot gevolg gehad dat de woningen in complex 012 volgens het huidige woningwaarderingstelsel gemiddeld 49,7 punten hebben.

Per 1-7-1985 was het aantal punten in complex 013 70,7. Ook in dit geval was er sprake van een aftrek van 18 punten i.v.m. 'hinderlijke situatie'. Per 1-7-1986 zijn dezelfde wijzigingen aangebracht (uitgezonderd veroudering) in de telling en bedraagt het gemiddeld aantal punten 63,3.

Er is dus een verschil van 13,6 punten per 1-7-1986.

3. Financiën

3.1. Huren

Per 1-7-1986 bedraagt de gemiddelde netto huur in complex 012 f 257,39 per maand per woning. De gemiddelde servicekosten per 1-7-1986 bedragen gemiddeld f 51,62. De gemiddelde bruto huur is gemiddeld per 1-7-1986 f 309,01 per woning per maand. De gemiddelde netto huur van de 3- en 4-kamerwoning bedraagt resp. f 249,57 en f 276,38.

In complex 013 betaalde men gemiddeld f 289,43 netto huur per 1-7-1986. De servicekosten zijn gemiddeld f 55,23 per woning per maand. De gemiddelde bruto huur in 1986 is f 344,66 per woning per maand.

De netto huur per punt per 1-7-1986 in complex 012 en 013 is gemiddeld respectievelijk f 5,22 en f 4,58. De bruto huur per punt (exkl. stookkosten) per 1-7-1986 bedraagt respectievelijk f 6,28 en f 5,46.

De gemiddelde puntprijs in complex 013 is dus f 0,64 per punt lager dan dat in complex 012.

De huren van 403 woningen in complex 012 blijken per 1-7-1986 hoger te zijn dan de maximaal redelijke huur, en van 14 woningen is de huur zelfs (iets) hoger dan de huurverlagingsgrens. Bij complex 013 zijn er geen woningen met huren boven de maximaal redelijke huur.

3.2. Huurderving

Het huurdervingspercentage van het totale complex 010 is tot en met 1982 onder de 2% gebleven; uitgezonderd de jaren '74 en '75 bleef het huurdervingspercentage zelfs ruim onder de 1%. In het totale complex 010 zien we na 1979 een voortdurende stijging in de huurdervingspercentages, tot 8,57% in 1985. Voor de jaren 1984 en 1985 zijn de huurdervingspercentages van de afzonderlijke complex 012 en 013 bekend. Het huurdervingspercentage blijkt bij complex 012 veel hoger te zijn dan dat bij complex 013, in 1985 resp. 9,69 en 1,67%.

3.3. Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat voor complex 012 is vanaf 1963 (bekend vanaf dat jaar) nooit negatief geweest. Tot en met 1969 is een rijksbijdrage ontvangen. Voor complex 013 is tot en met 1967 een bijdrage ontvangen en ook voor dit complex geldt dat het exploitatieresultaat voorzover bekend nooit negatief is geweest.

Vanaf het eerste jaar dat het totale complex 010 bijdragevrij is, is er sprake van een voortdurende stijging in het exploitatieresultaat per woning (uitgezonderd in 1974). In 1984 was er sprake van een snelle vermindering van het exploitatieresultaat van het totale complex 010 (echter ook in 1985 nog altijd ruim positief: f 398,92 per woning). Voor 1984 en 1985 zijn de exploitatieresultaten van de afzonderlijke complexen 012 en 013 bekend. In beide jaren was dit exploitatieresultaat bij complex 013 veel beter dan dat bij complex 012. Het exploitatieresultaat per woning was bij complex 013 in

1985 ruim 2,5 maal zo hoog als dat bij complex 012.

De gunstige exploitatieresultaten worden o.a. veroorzaakt doordat de grond- en bouwkosten gefinancierd zijn d.m.v. zeer gunstige leningen.

3.4. Onderhoudsfonds

Het onderhoudsfonds (OHF) voor de centrale verwarmingsinstallaties van complex 012 neemt jaarlijks in omvang toe. Het onderhoudsfonds voor woningen begint echter grote problemen te vertonen. Wanneer de rijkssubsidie, in het kader van de werkloosheidsbestrijding, voor het vernieuwen van de balkonhekken, niet gestort zou zijn in de algemene bedrijfsreserve maar in het onderhoudsfonds (waaruit de kosten ook in werkelijkheid betaald zijn), zou het onderhoudsfonds eind 1985 een negatief saldo van f 301,70 per woning hebben.

In de loop van de jaren heeft het OHF in complex 012 een grillig verloop gehad als gevolg van verschillende onderhoudswerkzaamheden, en is tot 1986 al driemaal gesaneerd d.m.v. stortingen uit de ABR. Het percentage klein onderhoud t.o.v. de normstortingen kent een stijgende lijn. In de jaren vanaf 1980 is het percentage hoger dan 50% en in 1984 en 1985 werd alleen al aan klein onderhoud meer uitgegeven dan er d.m.v. normstortingen in het OHF bijkwam. Een belangrijk onderdeel van het klein onderhoud is het mutatieonderhoud. Dit soort onderhoud is gedurende de jaren, tot en met 1984, sterk gestegen; per woningmutatie bedroeg het onderhoud f 1.466,86 in 1984. In 1985 was er een afname. Vooral het mutatie-onderhoud draagt bij tot de slechte positie van het OHF in complex 012.

Het OHF van 013 is nooit negatief geweest en nooit gesaneerd.

Bij complex 013 geeft noch het onderhoudsfonds van de woningen noch dat van de centrale verwarming problemen. Eind 1985 had het totale onderhoudsfonds een omvang van f 1.170,72 per woning. Wel zijn er flinke aanslagen geweest als gevolg van groot onderhoud en wordt het klein onderhoud een steeds grotere belasting. Met name het mutatie-onderhoud is in complex 013 tot en met 1984 gestegen en is zelfs per mutatie enkele jaren hoger geweest dan dat in complex 012. Mogelijk wordt dit laatste veroorzaakt door de aanpassingen van de bewoners die er langere tijd wonen waardoor er hoge kosten zijn om de woning in de oorspronkelijke staat te brengen.

3.5. Algemene bedrijfsreserve

Jaarlijks is voor complex 012 ruim f 48.000,- in de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) gestort en voor complex 013 is dat ruim f 7.000,-. Ook zijn de jaarlijkse positieve exploitatieresultaten in de ABR gestort. Daarnaast is in complex 012 subsidie ontvangen voor het verbeteren van de balkonhekken. Er hebben echter onttrekkingen plaatsgevonden t.b.v. enkele grote bouwtechnische ingrepen en driemaal t.b.v. sanering van het onderhoudsfonds van de woningen van complex 012. Aangezien er geen uitsplitsing per complex te maken is, kan er geen uitspraak gedaan worden over de juiste hoogte van de ABR per complex. Wel geven globale berekeningen te zien dat er

een zeer ruim saldo is in het totale complex 010 (van tegen de f 13.000,- per woning per 31-12-1985).

4. Mutatiegraad en leegstand

4.1. Mutatiegraad

Het aantal mutaties per jaar is vanaf 1970 door de SVH in de jaarverslagen gemeld. In complex 012 is er vanaf 1970 tot en met 1974 sprake van een toename van de mutatiegraad (in 1974 30,4%). In 1974 worden in een nieuwe wijk (Zalmplaat) van Hoogvliet veel woningen opgeleverd. De afname van het aantal mutaties na 1974, maakt na 1979 weer plaats voor een voortdurende stijging. In 1985 is de mutatiegraad 35%. De gemiddelde mutatiegraad bij complex 012 is over de volledige exploitatieperiode ongeveer 18% per jaar. Complex 013 kent al die jaren een lagere mutatiegraad met een grilliger verloop; af- en toename wisselen elkaar af en in 1985 is er een mutatiecijfer van 18%. De gemiddelde mutatiegraad over de volledige exploitatieperiode is 13%.

In complex 012 hebben over de volledige exploitatieperiode per woning gemiddeld 6,05 mutaties plaats gevonden; in het referentiekomplex is dat gemiddeld 4,15.

De driekamerwoningen in complex 012 en 013 hebben gemiddeld de hoogste aantallen mutaties per woning, resp. 6,3 en 4,5. Zowel de drie- als vierkamerwoningen in complex 012 hebben een hoger gemiddeld aantal mutaties per woning over de gehele exploitatieperiode dan die in complex 013.

De relatie tussen verdieping en het gemiddeld aantal mutaties per woning is in complex 013 duidelijk; een hogere verdieping heeft een hoger aantal mutaties. In complex 012 is de relatie tussen verdieping en het aantal mutaties per woning minder duidelijk. De tweede verdieping heeft het laagste aantal mutaties per woning en de eerste verdieping komt pas op de derde plaats; het ontbreken van een balkon op de eerste verdieping kan hiervoor een verklaring zijn.

De ligging van de blokken speelt ook een rol bij de hoogte van de mutatiegraad; in complex 012 hebben vooral de blokken in het middengebied en aan de oostrand een hoger dan gemiddelde mutatiegraad. De blokken staan hier dicht op elkaar en er zijn veel driekamerwoningen. In complex 013 hebben de blokken aan de rand de laagste mutatiegraad en de blokken met 3 woonlagen hebben een relatief lagere mutatiegraad dan de blokken met 4 woonlagen.

4.2. Leegstand

Vanaf 1979 zijn de leegstandscijfers bekend. Het percentage leegstand is elk jaar stijgend in de beide complexen. De leegstand in complex 012 is vanaf 1983 zeer snel gestegen; in 1983 was de leegstand gemiddeld nog 2% maar in 1985 was het ruim 9%. Per 14-8-1986 was het leegstandspercentage zelfs 12,2%. In complex 013 is de stijging veel geleidelijker: in 1985 was de leegstand gemiddeld 1,7%.

In complex 012 bestond op 1-4-1984 de leegstand voor de helft uit langdurige leegstand en de overige leegstand was een gevolg van friktieleegstand. Daarna is de hoeveelheid langdurige leegstand vermeerderd. In het referentiekomplex was de leegstand op 1-4-1984 geheel toe te schrijven aan de friktieleegstand.

De leegstand in complex 012 op twee peilmomenten in 1985 en 1986 komt relatief veel voor in de vijfkamerwoning, maar aangezien er weinig vijfkamerwoningen zijn, beïnvloedt dit de gemiddelde leegstand in het complex weinig. Absoluut gezien kennen de driekamerwoningen de grootste leegstand. Op de vierde verdieping staan de meeste woningen leeg en op de tweede woonlaag de minste. De blokken aan de oostrand kennen de hoogste leegstandcijfers in 1985 en 1986; de oorzaak hiervan is dat een motorbende een aantal woningen gekraakt heeft en voor een zodanige overlast zorgt dat er geen kandidaten voor de naburige woningen zijn te vinden. Recentelijk zijn deze woningen ontruimd. De zuid-westrand heeft een lager dan gemiddeld leegstandscijfer.

4.3. Konklusie

Uit de paragrafen die reeds de revue gepasseerd zijn, blijkt dat de twee complexen bouwkundig en kwa ligging nagenoeg gelijk aan elkaar zijn. Op woon- en bouwtechnisch gebied zijn weliswaar enkele verschillen te constateren, maar ook op dit gebied lijken de complexen sterk op elkaar. Ondanks deze overeenkomsten waarderen bewoners de twee complexen totaal verschillend; de hogere mutatiecijfers en leegstandscijfers in complex 012 zijn hiervan het bewijs.

Het aantal woningwaarderingpunten is weliswaar lager in complex 012 maar de gemiddelde puntprijs is hoger. De waardering volgens het waarderingstelsel (de puntprijs) is anders dan die van de bewoners. Er is echter geen relatie te constateren tussen verschillen in puntprijs en verschillen in bewonerswaardering.

5. Bewonerskenmerken en oordeel over het wonen

5.1. Bewonerskenmerken

Uit de resultaten van de OTB-enquête blijkt dat in complex 012 de **gemiddelde woningbezetting** 1,8 persoon is, en dat in complex 013 2,2. In complex 012 wonen ongeveer 1480 personen en in het referentie complex ongeveer 270 personen (peildatum 14-8-1986).

Bijna de helft van de **huishoudens** in 012 bestaat uit alleenstaanden, 20% uit tweepersoonshuishoudens, 14% uit éénundergezinnen en 13% uit tweepersoonshuishoudens met kind(eren). In complex 013 zijn minder alleenstaanden (30%) en meer tweepersoonshuishoudens (zonder kind 25%, met kind(eren) 35%). In complex 012 wijst de SVH reeds langere tijd drie- en vierkamerwoningen toe aan alleenstaanden. In 013 zijn vierkamerwoningen sinds 1983 ook voor alleenstaanden beschikbaar. Complex 012 wordt in toenemende

mate een complex van alleenstaanden: voornamelijk mannen.

In complex 012 wonen per bewoonde woning gemiddeld minder **kinderen** dan in het andere complex; resp. 0,46 en 0,63 kind.

De **gemiddelde leeftijd** van de hoofden van huishoudens is in complex 012 33,9 jaar en in 013 39,5 jaar. In complex 012 is ruim de helft jonger dan 30 jaar. In 012 wonen in vergelijking met 013 minder ouderen (ouder dan 60 jaar); resp. 7 en 19%. De gemiddelde leeftijd van bewoners op de eerste verdieping is zowel in complex 012 als 013 het hoogst. De SVH wijst de hoger gelegen verdiepingen toe aan jongeren. Aangezien bovendien op de hogere verdiepingen de mutatiegraad relatief hoog is, daalt de gemiddelde leeftijd daar relatief snel.

Uit een bestand van de SVH blijkt dat de **gemiddelde bewoningsduur** in de complexen 012 en 013 resp. 3,9 jaar en 8,5 jaar is. Ruim éénderde deel van de huishoudens woont korter dan één jaar in complex 012 (in 013: 12%) en in complex 013 woont ruim 36% er reeds langer dan 10 jaar (in 012: 12%). In beide complexen wonen de bewoners op de vierde verdieping en in de driekamerwoningen in beide complexen relatief het kortst. Bewoners van de zuid-westrand in complex 012 wonen er gemiddeld het langst.

Sinds 1979 is bekend uit welke landen de nieuwe bewoners afkomstig zijn. In complex 012 stijgt het aandeel huishoudens van **niet-Nederlandse origine** jaarlijks; in 1985 werd bijna 50% van de nieuwe bewoners gevormd door deze groep. Deze groep komt vooral in de grotere woningen terecht. In complex 013 is vanaf 1983 een jaarlijkse afname te constateren (in 1985 9,1%). Op 13-1-1986 was 59% van de bewoners van complex 012 afkomstig uit Nederland, ruim 28% uit Suriname of de Nederlandse Antillen, 4% uit Turkije en ruim 8% uit andere landen. In complex 013 was bijna 93% afkomstig uit Nederland en slechts 5% uit Suriname of Nederlandse Antillen. De huishoudens die van niet-Nederlandse origine zijn, verlaten minder snel complex 012 dan huishoudens afkomstig uit Nederland.

In de complexen 012 en 013 wonen, volgens de enquêteresultaten, ongeveer evenveel huishoudens met één **inkomen** uit arbeid (41%); in 013 wonen echter relatief meer huishoudens met twee inkomens dan in 012 (resp. bijna 14 en 9%). In complex 012 is 42% uitkeringsgerechtigd en in 013 is dat 26%. De uitkeringsgerechtigden uit 012 ontvangen bijna allen een RWW-uitkering. AOW of pensioen ontvangt 6% en 19% in resp. 012 en 013. Ruim 60% in complex 012 heeft maandelijks minder te besteden dan f 1.492,85 (bijstandsgrens voor een tweepersonshuishouden in 1986), in 013 heeft ongeveer een kwart van de huishoudens dat te besteden. In complex 012 en 013 krijgt ongeveer resp. 15 en 23% maandelijks meer dan f 2.000,-.

Vanaf 1984 wonen in complex 012 relatief meer mensen die **individuele huursubsidie** ontvangen dan in 013, terwijl de gemiddelde bruto maandhuur lager is in 012. In 1985 ontving bijna 34% van de huishoudens in dit complex IHS, terwijl in complex 013 20% IHS kreeg. Rekening houdend met de leegstand, ontving zelfs een nog groter percentage (dan 34%) van de huishou-

dens in 012 IHS. In het algemeen geldt dat in complex 012 vanaf 1980 het aandeel IHS-ontvangers toeneemt, terwijl in 013 vanaf 1982 er sprake is van een stabilisatie.

Het percentage **huurachterstand** t.o.v. de maandhuur is in 012 vanaf 1977 altijd hoger geweest dan in 013. De huurachterstand in complex 012 stijgt konstant en in 1985 bedroeg deze ruim 59% van de maandhuur. In 013 is er vanaf 1982 (20%) sprake van een afname. Het percentage huishoudens met een huurachterstand vertoont hetzelfde beeld als het huurachterstandpercentage; in complex 012 een stijging (1985: 30%) en in 013 na 1982 (13%) een afname.

De sociale woonomgeving in complex 012 is anders dan die in complex 013. De vele alleenstaanden brengen wellicht een eigen problematiek met zich; de vereenzaming. De contacten van de bewoners onderling zijn slecht en dit kan een reden zijn dat men nauwelijks met de woonomgeving begaan is. Daar komt nog bij dat de mensen er gemiddeld een korte tijd wonen en dit bevordert de onderlinge band ook niet. Daarnaast zijn er relatief veel jongeren die (veelal werkloos) een redelijk goedkope woning hebben in complex 012, en andere jongeren aantrekken. Deze groepen vormen een eigen subcultuur, waarbij soms baldadigheid, vandalisme e.d. hoog in het vaandel staan. De buurt is daardoor onrustig en dit heeft ook z'n weerslag op de jongere kinderen, die vaak slechte leerprestaties hebben en vaker spijbelen. De meeste mensen hebben een laag inkomen en dit geeft problemen bij het betalingsgedrag; een grote huurachterstand is het gevolg. De vele uitkeringsgerechtigden (met beperkte toekomstmogelijkheden), en ook relatief vele etnische minderheden, hebben nauwelijks een keus op de woningmarkt; complex 012 is één van de weinige buurten in Rotterdam waar snel een woning te krijgen is (tot de zomer 1986). Door deze positie van de Nederlanders en bewoners van niet-Nederlandse origine, door de economische recessie, door de onrust in de buurt etc., is er een toenemend aantal uitingen van racisme en zijn er toenemende sociale spanningen in de buurt.

5.2. Oordeel over het wonen

De waardering voor het wonen in de twee complexen, en in het bijzonder in complex 012, is al vanaf de oplevering aan problemen onderhevig geweest. In de loop der jaren heeft complex 012 een negatief imago opgebouwd. De woningzoekenden die een woning in 012 aangeboden hebben gekregen (in de periode 1985-juni 1986), maar de woning weigerden, noemden relatief vaak een reden die met de buurt te maken heeft als weigeringsgrond. In complex 013 werd relatief vaker de woning als motief om te weigeren genoemd. In complex 013 moet een woning vaker aangeboden worden dan in complex 012. Dit lijkt tegenstrijdig met bovenstaande informatie, maar in complex 012 werd tot voor kort het aanbieden van verschillende woningen als één aanbieding gezien. Daarnaast staan woningzoekenden die een woning in 012 aksepteren, vaak onder een grote druk; het zijn vaak starters die snel een woning nodig hebben. De belangrijkste redenen om **naar** complex 012 te **verhuizen** hebben relatief vaak te maken met het 'zelfstandig willen wo-

nen', 'snelle toewijzing' en 'beëindigen relatie' m.a.w. redenen die vooral door startende huishoudens gegeven worden. De bewoners die naar complex 013 verhuizen, geven relatief vaak een reden op die met de vorige woning te maken heeft (o.a. 'vorige woning te klein', 'omgeving vorige woning'). De redenen in complex 013 zijn relatief vaker die van doorstromers. De laatste jaren neemt het aantal starters ook in dit complex toe.

De meeste mensen wonen gemiddeld erg kort in complex 012, dit complex is dan ook als een doorstroomcomplex te beschouwen. Het is gebleken dat bijna 75% van de bewoners in 012 **verhuisplannen** heeft en dat bijna de helft zelfs binnen een jaar wil verhuizen. In complex 013 heeft in totaal 45% verhuisplannen en wil ongeveer 15% binnen het jaar verhuizen. De redenen waarom de bewoners uit complex 012 willen **verhuizen**, hebben meer dan in 013 te maken met de directe woonomgeving (buurt, bewoners, onveiligheid). In beide complexen blijken de motieven die met de woning te maken hebben (onderhoud, gebreken, grootte) ongeveer van even groot belang. De verhuismotieven van bewoners uit complex 012, die daadwerkelijk verhuisd zijn tussen 1-1-1985 en 1-6-1986, hebben vaak te maken met de buurt, vooral in vergelijking met complex 013. Er zijn bij complex 012 ook opvallend veel huishoudens onder rechtelijke dwang (ontruiming) verhuisd.

Het **oordeel** van de bewoners **over de woning** is in beide complexen in het algemeen negatief. Over de meeste onderdelen zijn de bewoners van de twee complexen ontevreden tot zeer ontevreden. De beoordelingen t.a.v. de warmte-isolatie, geluidsisolatie, ramen, muren en daken, sanitair, keukeninrichting en grootte van de keuken waren negatief. De bewoners van complex 012 waren negatiever in hun oordeel over de geluidsisolatie dan die van 013. Het balkon is door beide groepen als neutraal beoordeeld en de grootte van de woning als redelijk positief.

De bewoners in beide complexen vinden dat de hoogte van de **woonlasten** in het algemeen varieert van normaal tot te hoog. Zowel de hoogte van de huur als de hoogte van de stookkosten worden op deze wijze beoordeeld. De relatie tussen het oordeel over de hoogte van de stookkosten en het oordeel over de warmte-isolatie is sterk; mensen die ontevreden zijn over de warmte-isolatie vinden in het algemeen de stookkosten te hoog.

De bewoners van complex 013 zijn t.a.v. hun **flat en portiek** minder ontevreden dan de bewoners van complex 012. Het grootste verschil in beoordeling heeft betrekking op de berging; bewoners uit 012 zijn in het algemeen ontevreden en de 013-bewoners zijn verdeeld in hun oordeel. De bewoners uit 012 gebruiken hun berging minder dan de bewoners uit 013; bij complex 012 gebruikt 10% de berging niet en 43% zet er slechts waardeloos materiaal in. In 40% van de bergingen (afscheidingen bestaan uit gaas) in 012 is weleens ingebroken. In complex 013 is in bijna 30% van de bergingen weleens ingebroken, maar de mensen hebben daar toch meer vertrouwen in de stevigheid, want 93% stalt er zijn (brom)fiets.

In complex 012 zijn de bewoners ontevreden over de **buurtbewoners** en iets tevredener over hun **portiekbewoners**. De bewoners van 013 zijn in het al-

gemeen meer tevreden over zowel hun buurt- als portiekbewoners, zij het dat de portiekbewoners veruit positief beoordeeld worden. De klachtenveroorzakers in 012 zijn volgens de bewoners vooral de volwassenen uit de buurt. In complex 013 is dat in mindere mate het geval, met de kantekening dat daar minder klachten zijn. In complex 012 zijn de contacten tussen bewoners onderling slechter dan in 013.

De bewoners van complex 012 zijn duidelijk minder tevreden over hun **woonomgeving** dan de 013-bewoners. Hun oordeel over de speelgelegenheden, buurt- en clubhuis, winkelvoorzieningen, openbaar groen en vuilcontainers varieert van neutraal tot redelijk tevreden, maar in complex 013 zijn de bewoners daarover meer tevreden. Het oordeel van beide groepen over het openbaar vervoer (tevreden) en uitgaansgelegenheden (ontevreden) is hetzelfde.

In beide complexen wordt vaak geklaagd over stankoverlast. In 012 wordt echter vaker geklaagd over vervuiling, kriminaliteit, burenlawaai, vandalisme, straat- en portieklawaai, druggebruik, kraken van woningen en graffiti.

Het gebrek aan goede sociale contacten en het zich niet verantwoordelijk voelen voor de buurt, spelen een belangrijke rol bij de verklaring van het klachtenpatroon.

De **kriminaliteit** in complex 012 is groter dan in 013. Vooral de categorieën 'diefstal van fietsen', 'inbraak', 'brandalarm', 'geluidshinder binnen' en 'on-enigheid binnen' vallen in de politiestatistieken op. Een groot deel van de criminaliteit komt echter niet voor in de statistieken. Zo komen bijvoorbeeld volgens de bewoners in 012 vandalisme, baldadigheid, en inbraak in bergingen veelvuldig voor. Daarnaast zijn er de problemen met het alcoholgebruik; de wijkagent moet dikwijls optreden bij burenruzies, vechtpartijen en geluidsoverlast en daarbij is vaak overmatig alcoholgebruik in het geding.

Meer bewoners van 012 voelen zich ergens onveilig dan bewoners uit 013; vooral buiten en in de berging voelt men zich niet op z'n gemak. Ook in de eigen woning voelt 10% zich onveilig. In complex 013 zijn deze percentages lager.

5.3. Konklusies en toewijzingsbeleid

In paragraaf 4.3. is aangegeven dat de bewoners van complex 012 hun buurt slechter waarderen dan de bewoners van complex 013. Een verklaring hiervoor kan niet gezocht worden in verschillen in bouw- of woontechnische staat en ligging van de complexen. De beoordelingen van de bewoners over de woning wijken niet veel van elkaar af. Een belangrijke verklaring voor de verschillen in waardering heeft te maken met de sociale structuur in beide complexen. De bewoners van 012 lijken minder met hun buurt begaan dan de 013-bewoners. De contacten zijn slechter en er zijn vaker ruzies. De sociaal-ekonomische positie en cultuur van veel bewoners geeft ook aanleiding tot wrijvingen en langs elkaar heen leven. Er is veel criminaliteit. De meeste bewoners hebben dan ook verhuisplannen. Het complex is als

doorstroomkomplex te beschouwen; mensen die er komen wonen, zijn vaak starters en hebben snel een woning nodig, maar wanneer ze een beter alternatief vinden, vertrekken ze weer.

Een belangrijke faktor, die aan de bewonerssamenstelling van complex 012 ten grondslag ligt, is het toewijzingsbeleid.

Weliswaar is de woonruimteverordening in Rotterdam van kracht, maar voor complex 012 wordt al geruime tijd van de normen afgeweken. Dit om de leegstand zoveel mogelijk tegen te gaan. Per 1 januari 1984 is dit officieel geregeld d.m.v. een konvenant; woningzoekenden hoeven alleen te voldoen aan de inkomenseis om in 012 en 013 een woning te krijgen. In 013 kan van de norm afgeweken worden sinds 1984, in 012 gebeurde dat al vanaf 1981. De SVH beoordeelt waar mensen geplaatst worden. In complex 013 komen vooral mensen die al meer woonervaring hebben en waarmee geen problemen verwacht worden. In 012 plaatst de SVH mensen met minder woonervaring (vaak starters). Daarnaast is het van belang op te merken dat het aanbod in 012 eenzijdig is; 73% van de woningen zijn drie kamerwoningen en daarin worden vaak alleenstaanden geplaatst. Het gevolg is dat er nauwelijks geselecteerd is en dat er een konsentratie gevormd is van jongeren, alleenstaanden, etnische minderheden en uitkeringsgerechtigden.

Het complex 012 heeft in toenemende mate een 'vuilnisbak' functie gekregen voor het huisvestingsbeleid in Rotterdam.

Sinds de zomer van 1986 heeft de SVH het toewijzingsbeleid gewijzigd. Dit is één van de maatregelen, die in het volgende hoofdstuk aan bod komen.

6. Maatregelen, participanten en beleid

6.1. Maatregelen

De in de voorgaande hoofdstukken geschetste problemen kunnen aanleiding geven tot het nemen van maatregelen in verschillende beleidssectoren. De maatregelen zijn onderverdeeld in vier sectoren: ruimtelijk, financieel, sociaal/beheer technisch en bouwtechnisch. Daarnaast worden de maatregelen beschreven aan de hand van de reeds uitgevoerde maatregelen en de maatregelen die mogelijk zijn of waaraan momenteel gewerkt wordt.

6.1.1. Ruimtelijke maatregelen

Ondanks de problemen die aan de ligging en stedenbouwkundige situatie gekoppeld kunnen worden, zijn er geen maatregelen op dit gebied genomen. Wel zijn er plannen ontwikkeld door de SVH om de stedenbouwkundige structuur van geheel Hoogvliet aan te passen. In de nota Hoogvliet Optimaal wordt aangekondigd dat geheel Nieuw Engeland (zowel 012 als 013) gesloopt moet worden en dat de vrijkomende ruimte gebruikt moet worden voor bedrijvigheid en aanleg van groenvoorzieningen. Ook de deelgemeente Hoogvliet heeft zich uitgelaten over de stedenbouwkundige structuur van Nieuw Engeland. In de Struktuurschets Hoogvliet wordt sloop weliswaar niet uitgesloten, maar de voorkeur van de deelgemeente gaat uit naar andere oplos-

singen, die meer op de woning gericht zijn.

6.1.2. Financiële maatregelen

Per 1 juli 1986 zijn de netto huren van complex 012 niet verhoogd en is de telling volgens het woningwaarderingssstelsel gewijzigd. Dit laatste is ook in complex 013 gebeurd, maar daar zijn de netto huren per 1 juli 1986 wel verhoogd. Aan nieuwe huurders van complex 012 en 013 wordt twee weken gratis huur geschonken. De sociale dienst kan installatiekosten verstrekken en helpen bij de sanering van een huurachterstand.

Financiële maatregelen die eventueel in de toekomst genomen kunnen worden, zijn o.a. het verlagen van de netto huur (effekt zou echter marginaal kunnen zijn omdat veel huurders IHS ontvangen). De service-kosten zouden omlaag kunnen d.m.v. bijvoorbeeld het privatiseren van gemeenschappelijke tuinen. De energiekosten kunnen omlaag door een betere warmte-isolatie. De mogelijkheid de startkosten voor nieuwe huishoudens te verlagen (o.a. door verf, behang beschikbaar te stellen) is ook een alternatief.

6.1.3. Sociaal/beheertechnische maatregelen

In het verleden zijn een aantal maatregelen op sociaal/beheertechnisch gebied genomen. De Bewonersraad heeft in 1983 een schoonmaakbeurt van de portieken georganiseerd en er werd geregeld dat rondslingerende winkelwagentjes opgehaald werden. In 1985 heeft de SVH een schoonmaakbedrijf ingeschakeld om de portieken schoon te maken (kosten f 158.000,- per jaar). Ook zijn in dat jaar betonnen afvalcontainers geplaatst. De kinderspeelgelegenheden zijn in 1984 door enkele bewoners opgeknapt en er is een enquête over de speelgelegenheden geweest. In 1984 en 1985 is een wedstrijd gehouden in het aankleden van het balkon en de tuin. Al deze maatregelen zijn in zowel complex 012 als 013 uitgevoerd en niet structureel van aard.

De SVH is voor complex 012 na 1981 op een soepelere manier de woningen gaan toewijzen; alleenstaanden komen vanaf dat moment in aanmerking voor vier- en vijfkamerwoningen en vanaf 1984 is de versoepelde toewijzing officieel geregeld (het zgn. konvenant). Vanaf 1984 hoeven kandidaten alleen aan de inkomenseis te voldoen om in aanmerking te komen voor zowel complex 012 als 013. De SVH heeft vanaf 1982 een eigen selectie toegepast in complex 012; mensen met weinig woonervaring of met een afwijkend woongedrag zijn vooral in complex 012 geplaatst. Tot de zomer van 1986 is nauwelijks geselecteerd door de SVH. Vanaf zomer 1986 is het toewijzingsbeleid gewijzigd in complex 012; een inschrijvingsbewijs van WRZ is verplicht en alle administratieve handelingen worden verricht (dit kost tijd). Hiermee hoopt de SVH dat mensen die snel een woning nodig hebben, ook elders gaan zoeken.

Daarnaast wordt er ook geselecteerd; kandidaten waarmee problemen verwacht worden, krijgen geen aanbiedingen meer. De SVH wil bewoners, die veel problemen veroorzaken, uit hun woning proberen te krijgen (een voorbeeld is het ontruimen van een woning die gekraakt was door de zgn. 'motorbende'). Het gevolg van een selectiever toewijzingsbeleid is dat momen-

teel de leegstand toeneemt.

Leegstaande woningen op de eerste twee verdiepingen worden door de SVH, sinds 1984, voorzien van gordijnen. Het clubhuis dat bewoners uit Nieuw Engeland trekt, heeft een groep jongeren, die zich in het clubhuis misdroegen, de toegang ontzegd en wil het clubhuis meer toegankelijk maken voor andere bewoners. De maatregelen zijn echter niet specifiek gericht op complex 012. Wel is er door het clubhuis een eetgroep opgericht, zodat de bewoners (m.n. alleenstaanden) wat meer contact hebben. Daarnaast wordt geprobeerd voor een jongerengroep een eigen ruimte in Nieuw Engeland te creëren. Bij deze laatste activiteit is ook de wijkagent betrokken.

Het opbouwwerk in Hoogvliet (verbonden aan het SWO) is vanaf de zomer 1986 zich op complex 012 gaan richten. Belangrijkste actie is het organiseren van de bewoners. Hiervoor zijn straatbijeenkomsten georganiseerd, is de Initiatiefgroep Nieuw Engeland (inmiddels de Werkgroep Nieuw Engeland) opgericht en is een voorstel voor een Actieplan gelanceerd. Hierin worden allerlei beheertechnische eisen aan de SVH en de gemeente gesteld. Eind 1986 is door het opbouwwerk een werkplek in de buurt zelf ingericht. Het opbouwwerk tracht op deze wijze de buurtbinding in complex 012 te vergroten.

De Bewonersraad organiseerde een aantal kleine activiteiten (verven speelwerktuigen, schoonmaken portieken). Een duidelijk standpunt over de toekomst van het complex neemt de Bewonersraad niet in. M.b.v. de OTB-enquête is duidelijker geworden wat de bewoners aan maatregelen willen; in zowel complex 012 als complex 013 zijn vooral bouwtechnische maatregelen gewenst. De beheertechnische maatregelen worden in complex 012 vaker dan in complex 013 genoemd (met name het uitzetten van lastige bewoners). Een huurverhoging wil bijna de helft in beide complexen niet betalen. Bewoners in complex 012 willen vaker dan in 013 woongedrageregels opstellen (m.n. opruimen van rommel, tegengaan geluidsoverlast, tegengaan vandalisme). De 012-bewoners zijn in het algemeen ook vaker bereid iets voor de buurt te doen dan de bewoners uit 013 (m.n. bestrijden racisme, burenhulp).

Naast de reeds uitgevoerde maatregelen en de maatregelen die de bewoners wensen, zijn er ook een reeks maatregelen waarvan gedacht wordt om die in de toekomst uit te voeren. Er wordt bijvoorbeeld gesuggereerd om een SVH-wijkteam voor complex 012 op te richten. Hiermee is het mogelijk om snel bij o.a. burenruzies, vandalisme, klein onderhoud e.d. op te treden. Binnen het wijkbeheer kunnen ook andere betrokkenen een rol spelen.

Het opbouwwerk wil een aantal sport- en buurtmanifestaties opzetten, en dringt aan op een intensiever, op de buurt toegesneden, beheer (om daarmee het leefklimaat in de buurt te verbeteren), waarbij de bewoners een belangrijke rol zouden moeten spelen.

Een proef om woningen gemeubileerd te verhuren, is mislukt. Het verhuren van woningen aan bedrijfjes is een mogelijkheid, maar nog niet gesuggereerd.

Voordeel van beheertechnische maatregelen is het feit dat ze op korte termijn kunnen starten, onafhankelijk van de toekomstige bouwtechnische aanpak van het complex.

6.1.4. Bouwtechnische maatregelen

De maatregelen die het meest in de belangstelling staan bij de meeste participanten, zijn de bouwtechnische. Vooral de maatregelen die momenteel gepland worden, hebben een bouwtechnisch karakter. Het feit dat met het instrumentarium van de verschillende overheden bouwtechnische maatregelen gesubsidieerd en bewerkstelligd kunnen worden, is daar niet vreemd aan. De maatregelen die tot nu toe op bouwtechnisch gebied zijn genomen, komen van de kant van de SVH. Een proef om het mutatie-onderhoud in complex 012 te intensiveren, is gestopt toen bleek dat de beter opgeknaptte woningen niet sneller verhuurd konden worden dan de minder goed onderhouden woningen. In 1981 zijn cilindersloten op de entreedeuren aangebracht. Bij de laatste schilderbeurt in complex 012 zijn verschillende kleuren gebruikt, zodat het uiterlijk van complex 012 verbeterd is. De bewoners wordt toegestaan, na overleg met de SVH, om een tussenmuur te verwijderen en een lavet te vervangen door een douche. Sinds 1984 worden door de SVH vernielingen snel gerepareerd en wordt 'good-will'-onderhoud uitgevoerd. Niet alle bewoners ervaren dat zo, want een groot deel van de bewoners (van beide complexen) is ontevreden over het onderhoud.

De bewoners wensen vooral bouwtechnische maatregelen (o.a. beter afsluitbare bergingen, betere warmte-isolatie, beter sanitair, betere geluids-isolatie).

De discussie die momenteel binnen de verschillende overlegorganen (zie 6.3.) gevoerd wordt, gaat met name over de mogelijkheden slopen, verbeteren, en instandhouden/onderhoud (en diverse combinaties hiervan).

Het **slopen** is een vaak naar voren gebrachte mogelijkheid. Er zijn hierbij drie alternatieven te onderscheiden. De volledige sloop van het complex komt in een tweetal rapporten naar voren, die in opdracht van de SVH gemaakt zijn. De SVH stelde in 1985 in het kader van de herstructurering van geheel Hoogvliet, dat de wijk Nieuw Engeland gesloopt kan worden en vervangen door groen en bedrijfsterrein. Deze plannen hebben ertoe geleid dat de problemen in de buurt in de belangstelling zijn komen te staan. De kosten van sloop bedragen ongeveer 13 miljoen (de gemeente komt zelfs op 18 miljoen uit). Sloop is daarom volgens de gemeente op korte termijn financieel onverantwoord. Bovendien kan sloop voor de gemeente betekenen dat er een groot deel van de nieuwbouwkontingenten aangesproken wordt. De deelgemeente en gemeente sluiten sloop niet uit, maar op welke termijn en hoeveel er gesloopt zou kunnen worden, is niet duidelijk.

Bij sloop van enkele bouwblokken kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de slechtst gelegen blokken (noordrand, middengebied). Deze maatregel kan tot gevolg hebben dat er meer rekreatieve voorzieningen aangebracht worden, dat er een betere bezonning is of dat er vervangende nieuwbouw komt. De gedeeltelijke sloop met vervangende laagbouw is een mogelijkheid, die in combinatie met renovatie, hoog scoort bij sommige gemeentelijke diensten. De SVH ziet momenteel meer in gefaseerde sloop.

Het laatste sloopalternatief is het slopen van een of meer bouwlagen. Hierbij wordt gedacht aan het slopen van de bovenste of de twee bovenste woonlagen; eventueel in combinatie met het wijzigen van de woonvorm in eengezinshuizen. De kosten hiervan zullen echter hoog zijn en de huurver-

hoging ook. Dit laatste alternatief wordt (nog) niet serieus overwogen. Als gevolg van de discussies over het al of niet slopen van (een deel van) het complex, is er bij de bewoners grote onzekerheid over de toekomst, en stelt de verhuurder grote investeringen (voorlopig) uit.

De tweede reeks bouwkundige maatregelen heeft betrekking op het **verbeteren** van de woonomgeving en/of woning. De woonomgeving kan verbeterd worden door meer groenvoorzieningen, meer voorzieningen in Hoogvliet, betere bezonning (kappen van hoge bomen), wijzigen verkeersstructuur, strengere normen t.a.v. de industrie.

Het verbeteren van de bouwblokken/woningen kan o.a. d.m.v. het verbeteren van de bergingen, een betere warmte- en geluidsisolatie, een betere woonuitrusting, het wijzigen van de woningindeling, het aanbrengen van balkons op de eerste verdieping, het wijzigen van de entree, het verbeteren van de herkenbaarheid, het samenvoegen van woningen, het wijzigen van de woningdifferentiatie en het beveiligen tegen inbraak. Renovatie wordt ook in de verschillende rapporten als serieuze mogelijkheid voorgesteld. De hoge investeringen van renovatie garanderen echter niet dat het complex beter verhuurbaar wordt. Bovendien vormen bouwtechnische verbeteringen niet of nauwelijks een oplossing voor een groot deel van de problemen in de buurt. Ook de huurverhoging na verbetering is weinig aantrekkelijk.

Het verbeteren krijgt desondanks veel aandacht omdat gebruik gemaakt kan worden van de 'Geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987' (MG 86-32). Een deel van de kosten krijgt de verhuurder met deze regeling terug.

De derde soort bouwkundige maatregelen is het **instandhouden/onderhouden**. Te denken is aan het bewoonbaar maken van de woningen door deze regen- en tocht dicht te maken of te houden, aan het tegengaan van een verslechtering van de bouwtechnische situatie en het uitvoeren van grootonderhoud, zonder dat er huurverhogingen nodig zijn. Hierdoor blijft het aanbod van relatief goedkope, snel beschikbare woningen bestaan.

Dit alternatief wordt (zeker voor de langere termijn) door de meeste participanten afgewezen.

6.1.5. Overige maatregelen

De SVH heeft in 1985 woningen uit o.a. complex 012 te huur aangeboden d.m.v. advertenties in de krant.

Daarnaast zou getracht moeten worden om het imago te verbeteren van complex 012. Een voorbeeld is het veranderen van de naam 'Oliebuurt' in complex 012. Ook de onnodige negatieve publiciteit zou vermeden kunnen worden.

6.2. Participanten en beleid

De eigenaar van complex 012, de **Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet**, heeft als belangrijke doelstelling het aanbieden van passende huisvesting

aan bepaalde bevolkingsgroepen en daarbij het hebben van een financieel gezonde exploitatie. Komplex 012 vormt echter in toenemende mate een financieel probleemcomplex. Er worden nogal wat extra kosten gemaakt door de problemen in complex 012. De afdeling bewonerszaken is relatief gezien veel tijd en geld kwijt aan het begeleiden van de bewoners. Door de hoge mutatiegraad moeten er veel gesprekken gevoerd worden, veel contracten afgehandeld worden en door de slechte contacten tussen bewoners onderling moet er nogal eens bemiddelend opgetreden worden. De woonmaatschappelijk werker, die met elke nieuwe bewoner een gesprek voert en tot voor kort met elke kandidaat de woning ging bekijken, komt tijd te kort. Hij vindt dat z'n werk steeds meer op dat van een opbouwwerker gaat lijken. Daarnaast is er de werkdruk door de vele overlegorganen, die in het leven geroepen zijn om de problemen in complex 012 te bestrijden. Het is nodig dat er een extra medewerker komt m.n. gericht op de mensen van buiten Nederland. Dit stuit echter op financiële bezwaren. De afdeling waartoe de mensen die IHS aanvragen, zich wenden, heeft veel meer werk aan complex 012 dan aan andere complexen. De ontruiming a.g.v. huurachterstand is een probleem dat voortdurend aan de orde komt. Het gevolg is dat de administratie- en beheernorm te laag is om de kosten in complex 012 te dekken. Hetzelfde geldt voor de onderhoudsnorm. Veel onderhoud wordt veroorzaakt door vernielingen e.d. die een gevolg zijn van de specifieke situatie in 012.

Het beleid van de SVH is gericht op gefaseerde en gedeeltelijke sloop van Nieuw Engeland. Deze sloopplannen passen in de herstructureringsgedachte voor geheel Hoogvliet, waarbij het noorden van Hoogvliet geen woonfunctie toebedacht wordt. Op welke termijn dit gerealiseerd moet zijn, is niet geheel duidelijk, maar gedacht wordt aan de periode 2003-2005. Opvallend is dat ook complex 013 soms in die sloopplannen betrokken wordt.

Op initiatief van de SVH is de Technische Beleidsgroep opgericht. Het beleid van de SVH is er ook op gericht de problematiek in Hoogvliet en m.n. die in 012 op de politieke agenda te houden. Het besluit selektiever te gaan toewijzen (dit heeft, zeker op korte termijn, een hogere leegstand tot gevolg), zou wel eens hierdoor ingegeven kunnen zijn.

Een participant, die specifiek is voor de Hoogvlietse situatie, is de **deelgemeente**. De deelgemeente heeft een aantal bevoegdheden. Op het gebied van de welzijnzaken kan de deelgemeente zelf haar beleid bepalen en uitvoeren binnen het door de gemeente Rotterdam toegewezen budget. Op het gebied van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting gaan de bevoegdheden minder ver. Weliswaar is er een onderhoudsbudget voor straten en openbaar groen, maar het beleid t.a.v. nieuwbouw en verbouw en ruimtelijke ordening wordt door de gemeente Rotterdam vastgesteld.

Op initiatief van de deelgemeente is de Sociale Beleidsgroep opgericht; de buurt zou niet zo maar afgeschreven moeten worden, maar d.m.v. een gezamenlijke aanpak zouden de problemen opgelost moeten worden. In eerste instantie was de deelgemeente tegen sloop, maar later is die mening gewijzigd en wordt sloop niet bij voorbaat uitgesloten. De voorkeur van de deelgemeente lijkt uit te gaan naar een integratie van renovatie, gedeeltelijke sloop en herinrichting van de omgeving.

De problemen op het gebied van welzijnzaken worden in de Sociale Kaart

Hoogvliet weergegeven. Eén van de taken van de Sociale Beleidsgroep is het maken van een mini-Sociale Kaart, die betrekking heeft op de sociale problemen in Nieuw Engeland (d.w.z. niet alleen in complex 012). Tot een daadwerkelijke beleid heeft dit echter nog niet geleid.

De **gemeente Rotterdam** is niet onder één noemer te brengen; het beleid wordt bepaald door de gemeenteraad en dat is voor Hoogvliet met name het geval t.a.v. de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

De leegstand binnen de gemeente Rotterdam kan aanleiding geven tot het korten op nieuwbouwkontingenten. Dit kan ook het geval zijn wanneer er een groot aantal woningen gesloopt wordt. Dit zou kunnen verklaren waarom de gemeente geen voorstander van algehele sloop is. Bovendien vervullen de woningen een niet te onderschatten functie op de Rotterdamse woningmarkt. Grootschalige renovatie betekent waarschijnlijk een aanslag op de verbeterkontingenten. Op basis van bovenstaande overwegingen zal de gemeente in ieder geval gebaat zijn bij een gefaseerde aanpak; zodat niet in één jaar de kontingenten voor een groot deel in Hoogvliet gebruikt worden.

Vooralsnog heeft Hoogvliet de status van speerpuntwijk bij de aanpak van de naoorlogse woningvoorraad. De aanpak van Hoogvliet (en Overschie) heeft voorrang gekregen t.o.v. die van de overige 3e en 4e-ringswijken. Voor Hoogvliet is een ambtelijke werkgroep (Projektgroep Hoogvliet) in het leven geroepen, die tot een Beleidsplan moet komen. De activiteiten in deze wijken hebben een experimenteel karakter en dienen als oefening voor de aanpak in de volgende na-oorlogse wijken in Rotterdam.

De dienst **Stadsontwikkeling (SO)** zit in de Projektgroep en naar aanleiding van deze werkzaamheden is één formatieplaats vrijgemaakt (daarnaast is er ook één plaats voor Overschie vrijgemaakt). De nadruk van SO ligt op de werkzaamheden van de deelgroep, die zich bezighoudt met het milieu, verkeer, stedenbouwkundige opzet en woonomgeving (werkgroep 'De Wijk'). Ook heeft SO zich beziggehouden met de Strukturschets (en het Ontwikkelingsplan) Hoogvliet. Het is onduidelijk of er vanuit SO bepaalde doelstellingen, of een bepaald beleid t.a.v. complex 012 nagestreefd wordt. De eerste rapportage vanuit de werkgroep 'De Wijk', heeft een duidelijk stedenbouwkundige stempel.

De dienst **Volkshuisvesting (VH)** kent verschillende afdelingen, die betrokken zijn bij de werkzaamheid in Hoogvliet. De afdeling Financieel Economische Zaken heeft de exploitatie-alternatieven doorgerekend. De resultaten van deze berekeningen zijn in de Strukturschets terug te vinden. De afdeling Onderzoek heeft voor Hoogvliet een inventarisatie gemaakt van de woningbehoefte en van de verhuissstromen. De afdeling Vertegenwoordiging heeft twee formatieplaatsen vrijgemaakt voor de projektgroepen in Hoogvliet en Overschie. Een duidelijk standpunt t.a.v. de problemen heeft VH, mede door het experimentele karakter van de aanpak, (nog) niet ingenomen.

De dienst **Woonruimte-zaken (WRZ)** zorgt voor de uitvoering van de regels die in de Woonruimteverordening gesteld zijn. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat er schaarste op de woningmarkt is. Maar de vraag naar de

woningen in Nieuw Engeland is niet groot en daarom zijn er uitzonderingen t.a.v. de eisen (het zgn. konvenant) gemaakt. WRZ heeft met het toewijzingsbeleid in Nieuw Engeland niet veel meer te maken; de meeste kandidaten zijn niet urgent en worden daarom niet bemiddeld door WRZ. De invloed van WRZ op de problemen is beperkt en dit wordt verergerd doordat WRZ met de CBS-indeling werkt. WRZ ziet voorlopig een taak weggelegd in het uitvoeren van een vraag/aanbodanalyse van verschillende maatregelen. WRZ is geen voorstander van (dure) verbeteringen, omdat deze tot huurverhogingen leiden waardoor de specifieke functie die Nieuw Engeland heeft (goedkope woningvoorraad) verloren gaat. Wat er wel gedaan moet worden is voor WRZ nog niet duidelijk.

De **Gemeentelijke Sociale Dienst (GSD)** verstrekt aan uitkeringsgerechtigden hun uitkering. De uitkeringsgerechtigden moeten zich bij de GSD melden en een Bijstandmaatschappelijk Werker registreert hun gegevens en maakt hen wegwijs in het geheel van rechten en plichten. De GSD kan een woonkostentoeslag en eventuele installatiekosten verstrekken. De GSD is per cliënt uit complex 012 gemiddeld meer tijd kwijt dan per cliënt uit andere delen van Hoogvliet (o.a. door de taalproblemen en de huurachterstandsaneringen). Bovendien komen er ook relatief veel mensen uit 012. Binnen de GSD wordt een discussie gevoerd over wat de taken van de GSD zijn. Sommigen stellen dat de GSD alleen uitkeringen zou moeten verstrekken en fraude voorkomen. Anderen vinden dat de GSD meer kan doen, omdat de GSD goed op de hoogte is met de specifieke problemen van veel mensen en hen daarom zou kunnen helpen. De GSD zou vooral een sturende functie moeten hebben; mensen doorverwijzen naar cursussen, het opbouwwerk etc. Bij wijze van experiment volgen twee medewerkers van de GSD in Hoogvliet een kaderkursus opbouwwerk.

Het **klubhuis 'De Zevensprong'** richt zich met name op de sociaal-zwakkeren in de wijken Nieuw Engeland en Digna Johannapolder. De activiteiten liggen vooral op het sociaal-kulturele vlak, maar mensen met problemen (o.a. administratieve) worden ook geholpen of eventueel doorverwezen. Het klubhuis ervaart de geringe buurtbinding in Nieuw Engeland als probleem. De jongeren hebben weinig interesse voor activiteiten, maar een deel van de jongeren schrok andere bewoners af door hun gedrag in het klubhuis. Sinds 1986 zijn prioriteiten gesteld t.a.v. de doelgroepen. Het streven is een betere band tussen het klubhuis en de bewoners te krijgen en tussen de bewoners onderling. Daarbij wordt gedacht om een werkruimte in de buurt te maken en de aanpak een integraal karakter te geven door de instanties uit de Sociale Beleidsgroep erbij te betrekken.

Er is inmiddels een eetgroep in de wijk van start gegaan en er is tijdelijk meer subsidie ontvangen voor de begeleiding van de jongerengroep Tiffany. Het klubhuis maakt echter niet structureel tijd en mensen vrij voor complex 012.

De **politie** moet in complex 012 vaker optreden dan in andere complexen. De wijkagent wordt vaak gekonfronteerd met ruzies, vechtpartijen en alcoholmisbruik. Ook in de politiestatistieken is complex 012 vaak terug te vinden. Het beleid van de politie is er niet opgericht om in complex 012 extra

maatregelen te nemen. In de pers worden de problemen gebagatelliseerd. Door de vele overtredingen is de politie minder tolerant geworden en er wordt sneller overgegaan tot het verbaliseren. De wijkagent treedt steeds vaker op als een maatschappelijk werker; hij is betrokken bij de realisatie van de jongerensociëteit Tiffany. Het meeste verwacht de politie echter van een mentaliteitsverandering en een grotere sociale controle.

Tot de zomer van 1986 heeft het **Sociaal Wijkopbouw Orgaan (SWO)**, waaraan het opbouwwerk is gekoppeld, zich nauwelijks bemoeid met complex 012. Momenteel houden twee opbouwwerkers zich in totaal 40 uur per week bezig met complex 012. Bij het opbouwwerk staat het organiseren en begeleiden van de bewoners centraal, zodat de bewoners betrokken worden bij het oplossen van problemen. Deze bewonersorganisatie moet een alternatief vormen voor de Bewonersraad, waarvan de voorzitter in het bestuur van de SVH zit en financieel afhankelijk is van de SVH. Het opbouwwerk streeft naar een betere buurtbinding van de bewoners, d.m.v. straat- en buurtbijeenkomsten, het maken van een actieplan en het houden van sportmanifestaties. Om tot een beter, op de buurt toegesneden, beheer te komen, zijn d.m.v. het Actieplan allerlei beheertechnische eisen gesteld aan o.a. de SVH, politie, Projektgroep Hoogvliet, en clubhuis.

Er is door het opbouwwerk een werkplek ingericht in een leegstaande woning in het complex. Het opbouwwerk streeft er ook naar op korte termijn de meest ernstige bouwtechnische gebreken verholpen te zien worden, om in ieder geval de leefbaarheid in de buurt te verbeteren.

De **Bewonersraad Nieuw Engeland/Digna Johannapolder** is vanaf 1982 actief. Het heeft echter nauwelijks een beleid t.a.v. complex 012. Van belang is dat de Bewonersraad geen ondersteuning heeft van een extern deskundige.

Naar aanleiding van de straatbijeenkomsten georganiseerd door het opbouwwerk, is de Initiatiefgroep Nieuw Engeland opgericht. Inmiddels is de naam veranderd in **Werkgroep Nieuw Engeland**. De belangrijkste activiteiten zijn het organiseren van straat- en buurtbijeenkomsten geweest, het inventariseren van de problemen, en het in samenwerking met het opbouwwerk maken van het Actieplan. Een aantal leden heeft zich verkiesbaar gesteld voor plaatsen in de Bewonersraad.

De Werkgroep heeft nog geen visie op de toekomstige aanpak van het complex.

6.3. Overlegorganen

Op initiatief van de deelgemeente is eind 1985 de **Sociale beleidsgroep** opgericht. In deze groep nemen vertegenwoordigers deel van instanties, die met de sociale problematiek in Nieuw Engeland te maken hebben. Deze instanties zijn de deelgemeente, het SWO, de SVH, de politie, de GSD, het clubhuis, de Bewonersraad en het Algemeen Maatschappelijk Werk. De groep zou een overzicht van de problemen maken en vervolgens oplossingen aangeven. De probleeminventarisatie is voor een deel terug te vinden in de Mini-sociale-kaart, maar die verkeert nog steeds in een konseptvorm en er

wordt gewacht op o.a. deze OTB-studie. Konkrete oplossingen per discipline zijn nog niet gemaakt en het aangeven van het beschikbare instrumentarium laat ook nog op zich wachten.

De SVH wilde niet wachten op resultaten van studie, idee en planvorming van andere participanten en heeft zelf een **Technische Werkgroep** in mei 1986 opgericht. Taak van deze groep is onderzoek te verrichten en plannen te ontwikkelen voor de woningen in de wijk Nieuw Engeland. In deze werkgroep zitten de SVH, het OTB en de Nationale Woningraad. Door de werkgroep is een analyse van knelpunten gemaakt en de NWR heeft een voorstel gedaan voor een sterk wijkgericht beheer. Het OTB heeft als aanbeveling gegeven, dat sloop op korte termijn niet realistisch is, en heeft een complexgebonden wijze van onderhoud en beheer geadviseerd. Er zijn geen alternatieven op de langere termijn uitgewerkt. N.a.v. de activiteiten van deze werkgroep is binnen de SVH een driemanschap opgericht. Hierin zitten vertegenwoordigers van de directie, bewonerszaken en financieel-ekonomische zaken. Dit driemanschap zal het beleid van de SVH moeten bepalen. B & W van Rotterdam heeft in juni 1986 besloten om een ambtelijke werkgroep een ontwikkelingsplan voor Hoogvliet en Overschie te laten maken, waarin opgenomen dient te zijn een probleeminventarisatie, financiële en personele gevolgen voor de gemeente en een prioriteitenvolgorde. De werkgroep Hoogvliet heeft de naam **Projektgroep Hoogvliet** gekregen. De Projektgroep heeft besloten twee 'pilot studies' uit te voeren voor Nieuw Engeland en Westpunt (een andere wijk in Hoogvliet). Begonnen is met de studie in Nieuw Engeland en hiervoor zijn twee werkgroepen opgericht. De eerste werkgroep doet een studie naar de knelpunten en oplossingen in de wijk (milieu, voorzieningen, verkeer, stedenbouwkundige opzet en woonomgeving). De tweede werkgroep verricht een studie naar de knelpunten en oplossingen in de woning en direkte woonomgeving (bewonerskenmerken, gewenste woningdifferentiatie, woon- en bouwtechnische knelpunten).

De projektgroep lijkt een voortvarende start te maken door direkt te praten over het aanpakken van twee blokken (als voorbeeld) en door verschillende bouwtechnische scenario's uit te werken. Er is echter nauwelijks kontakt met de Technische en Sociale Werkgroep. Ook het onderhavige onderzoek wordt nauwelijks bij de werkzaamheden van de Projektgroep betrokken. Een onderscheid tussen kompleks 012 en 013 wordt niet altijd gemaakt.

Het uitgangspunt is het streven naar bouwkundige oplossingen. Een discussie over de doelgroep, over welke problemen opgelost moeten worden en over wat het uiteindelijke beeld van de wijk moet zijn, heeft nooit plaatsgevonden. Een beeld van de huidige sociale problematiek is (nog) niet geschetst.



Afbeelding 11.1: Bij een deel van de leegstaande woningen in complex 012 worden de brievenbussen afgesloten. Foto 1987.

KONKLUSIES EN AANBEVELINGEN

Met dit onderzoek is duidelijk gemaakt dat met name de bouwkundige verschillen tussen de complexen 012 en 013 gering zijn. Ook de stedenbouwkundige situatie is op een aantal punten goed vergelijkbaar.

Vooraf bij complex 012 heeft zich gedurende een groot aantal jaren een duidelijk vervalproces voorgedaan, dat de kenmerken toont die beschreven zijn in het vervalmodel van Prak en Priemus. Bij complex 012 zijn alle drie de aspecten van het verval te constateren; sociaal verval, financieel verval en technisch verval.

Dat het vervalproces bij complex 012 zich in een veel verder stadium bevindt dan dat van complex 013, is aan te tonen door verschillen in o.a. mutatiegraad, leegstand, gemiddelde bewoningsduur, verhuisgeneigdheid, huurdering, en onderhoudskosten.

Daarnaast zijn er grote verschillen in bewonerskenmerken en is ook het oordeel over het wonen dikwijls zeer uiteenlopend. Vooral de sociale problematiek is bij complex 012 veel omvangrijker dan bij complex 013.

De problematiek van complex 012 wordt door alle betrokkenen ingezien. Er wordt echter niet of nauwelijks onderzocht waarom de problematiek van complex 012 afwijkt van die van complex 013, en wat de oorzaken ervan zijn.

Om tijdig de problematiek bij andere complexen te kunnen onderkennen, verdient het aanbeveling om de indicatoren van verval bij te houden. Hierdoor kan sneller gereageerd worden op het ontstaan van problemen, en kunnen deze problemen gemakkelijk beheersbaar worden en kan eskalatie voorkomen worden. Vermeden moet worden dat over enige jaren de problematiek van complex 013 vergelijkbaar is met die van het complex 012 op dit moment.

De bevolkingssamenstelling van het complex 012 blijkt gedurende een groot aantal jaren steeds specifieker geworden te zijn; relatief veel alleenstaanden, veel huishoudens met een uitkering als bron van inkomen, veel jongeren, en veel etnische minderheden (van bovendien veel verschillende landen). Ongetwijfeld speelt deze specifieke bevolkingssamenstelling een rol bij de sociale problematiek van het complex 012. Er mag echter niet zondermeer gekonkludeerd worden dat deze bevolkingssamenstelling oorzaak is van de sociale problematiek, noch dat het dé bewoners zouden zijn die de problemen veroorzaken

Wel valt uit de problematiek van dit complex o.a. te leren dat een goed toewijzingsbeleid en een nadrukkelijk beheer erg belangrijk zijn om sociale

problemen te kunnen beheersen.

De Dienst Woonruimte zaken zou er (nog) meer op moeten toezien, dat ook andere verhuurders in Rotterdam kandidaten in hun bezit toelaten, die behoren tot de groepen die nu in complex 012 oververtegenwoordigd zijn.

Allerlei normen, die opgesteld zijn voor beheer, surveillance, buurthuiswerk, etc., gelden voor 'gemiddelde' buurten. Voor de aanpak van het sociale klimaat van het complex 012 is een structurele extra bezetting nodig van bijvoorbeeld het woonmaatschappelijk werk van de SVH, de politie, het clubhuis, het opbouwwerk en de gemeentelijke sociale dienst.

Hierbij zou gedacht kunnen worden aan een wijkgerichte aanpak; er kan een wijkpost ingericht worden, waarin vertegenwoordigers werken die beschikken over een eigen budget, en die snel kunnen ingrijpen bij problemen.

De mogelijkheden om snel in te grijpen jegens bewoners die overlast veroorzaken, zijn gering. De juridische middelen die hiervoor ten dienste staan, vereisen de namen van getuigen (omwonenden), en brengen veel tijd met zich. Verbetering van de juridische middelen om in te grijpen, zal een belangrijke maatregel kunnen betekenen bij het bestrijden van sociale problemen.

Tot januari 1987 is er in complex 012 weinig betrokkenheid van bewoners met de buurt te constateren; er is grote leegstand, de mutatiegraad is enorm, de gemiddelde bewoningsduur is erg kort, en de verhuisgeneigdheid zeer groot. Verwacht mag worden dat bij ongewijzigd beheer de betrokkenheid van de bewoners bij een toekomstige aanpak beperkt, en selectief, zal zijn.

Het uitgangspunt dat bij voor-oorlogse wijken dikwijls gehanteerd wordt, 'bouwen voor de buurt', lijkt niet onverkort overgenomen te kunnen worden voor complex 012, omdat erg veel bewoners zo snel mogelijk weg willen uit de buurt.

De intensieve inbreng van het opbouwwerk gedurende de laatste maanden, blijkt overigens tot grotere belangstelling van bewoners voor de aanpak van het complex te leiden dan daarvoor waarneembaar was. Blijkbaar is er een grotere betrokkenheid voor de buurt te bereiken door een intensief, op de buurt toegesneden, woningbeheer. Als resultaat hiervan kan de leefbaarheid in de buurt aanzienlijk verbeteren (door verminderd vandalisme, sneller reageren van betrokkenen bij onderhoudsgebreken en/of sociale problemen, etc.).

Het vertrouwen in de toekomst van de buurt moet hersteld worden. De huidige onzekerheid over het al of niet slopen van het complex, o.a. vertaald in het uitvoeren van 'good-will' onderhoud, geeft ook bij de bewoners een grote onverschilligheid t.a.v. het complex.

Zekerheid over het behoud van het complex, en zichtbaar ingrijpen van allerlei betrokkenen, zullen belangrijke voorwaarden zijn om de betrokkenheid van de bewoners t.a.v. het complex te vergroten.

De te nemen maatregelen kunnen gevolgen hebben voor de woningmarkt

van heel Hoogvliet. Voor de verhuurder hoeft de meest voordelige oplossing m.b.t. het complex 012 niet per saldo de voordeligste oplossing voor de SVH en haar woningbezit te betekenen; het is van groot belang dat Hoogvliet als aantrekkelijk woongebied beschouwd wordt, en dat de negatieve migratie een halt toegeroepen wordt.

De aanpak van het complex 012, die door de Projektgroep overwogen wordt, is niet gericht op de specifieke problematiek van het complex 012. Problemen als de ligging, de sociale structuur, leegstand, etc., worden wel onderkend, maar de maatregelen die bedacht worden, tonen geen duidelijk antwoord op deze problemen. Voor elk-ander naorlogs complex zouden dezelfde maatregelen voorgesteld kunnen worden.

Opmerkelijk is het dat er door de Projektgroep bijna uitsluitend stedenbouwkundige en bouwtechnische maatregelen uitgewerkt worden; financiële of beheertechnische maatregelen komen niet of nauwelijks aan de orde. Dit is o.a. het gevolg van de subsidiemogelijkheden die door het Ministerie van VROM verstrekt worden; er zijn wel subsidies te verkrijgen voor bouwtechnische maatregelen (groot-onderhoud, renovatie, splitsen van woningen, etc.), maar niet voor bijvoorbeeld huurverlaging of intensivering van het beheer.

Uitbreiding van de subsidiemogelijkheden om een intensiever, op een buurt of een complex toegesneden, beheer te kunnen voeren, zijn voor complexen met een opvallende sociale problematiek, aan te bevelen. Aangezien complex 012 een 'opvang' van allerlei specifieke bevolkingsgroepen vormt voor geheel Rotterdam, zou (mede-) subsidiëring van intensief beheer door de gemeente Rotterdam goed te verdedigen zijn.

Bij de maatregelen die door de gemeentelijke diensten in de Projektgroep voorgesteld zijn voor de aanpak van het complex 012, valt op dat stedenbouwkundige uitgangspunten een zeer nadrukkelijke rol spelen. Er wordt niet of nauwelijks aandacht besteed aan verschillen binnen het complex betreffende woninggrootte, bewonerswensen, bevolkingsamenstelling, etc. Dit heeft o.a. als gevolg gehad dat er uitgerekend over de blokken aan de Haifaweg (de weinige blokken met vierkamerwoningen, de blokken met de laagste mutatiegraad en leegstand) overeenstemming lijkt te bestaan om deze te slopen.

De bouwtechnische maatregelen die nu overwogen worden, tonen, bedoeld of onbedoeld, een opmerkelijke oplossing voor de problematiek van het complex 012. Zowel bij gehele sloop van het complex, als bij een combinatie van gedeeltelijke sloop, vervangende nieuwbouw (eengezinshuizen) en grootschalige renovatie, wordt de huidige bevolkingsgroep verdreven. Dergelijke maatregelen vormen een duidelijke "oplossing" van de sociale problemen in het complex 012, maar hebben mogelijk als gevolg dat deze problemen zich slechts verplaatsen. Voor de huidige specifieke bevolkingsgroep betekenen de nu overwogen maatregelen bij dit complex dat er nog minder aanbod ontstaat van woningen die relatief goedkoop zijn, snel beschikbaar zijn, en die bovendien liggen in een buurt waar een opvallende vrijheid van levenswijzen getolereerd wordt.

De Projektgroep heeft nooit expliciet een uitspraak gedaan over de doelgroep. Dit zou echter één van de eerste taken moeten zijn. Op basis van de doelgroepkeuze kunnen plannen geformuleerd en getoetst worden. In het geval dat er gekozen zou worden voor een andere doelgroep dan de huidige bevolkingssamenstelling, moet er wel een oplossing bedacht worden voor deze huidige bewoners. Voorkomen moet worden dat zij als een soort kansloze groep weer in een vergelijkbaar 'probleemcomplex' terecht komen.

Het complex is momenteel door de grote eenvormigheid in prijs en kwaliteit gericht op een te beperkt deel van de woningmarkt. Differentiatie van de prijs en de kwaliteit van de 928 woningen lijkt aan te bevelen om greep te krijgen op een groter deel van de woningmarkt. Door middel van verschillende ingrepen voor het complex kan de differentiatie vergroot worden.

Aangezien het imago van de verhuurder en van heel Hoogvliet in het geding is bij grootschalige verpaupering van het complex, is het stopzetten van de onderhoudsactiviteiten een onverstandige beslissing. De woningstichting zou zich zo gedragen als sommige spekulanten in de Verenigde Staten die hun woningbezit in sommige gebieden geheel opgeven: "abandonment". Zelfs wanneer tot sloop besloten zou worden, verdient het voorkeur de verpaupering te minimaliseren door een efficiënte fasering van de ontruiming en van de sloopwerkzaamheden in te voeren.

A. Artikelen van de vakpers en publikaties

Architektenburo Zandstra, De Clerq Zubli, Van den Oever & Partners,
'Hoogvliet Optimaal', maart 1985.

Deelgemeente Hoogvliet, 1986c
'Een buurt vol alleenstaanden?', Concept Mini-sociale kaart van de wijk
Nieuw Engeland', 12 augustus 1986.

Deelgemeente Hoogvliet,
'Ontwikkelingsplan Hoogvliet', november 1985, konsept.

Deelgemeente Hoogvliet, 1986b
'Sociale kaart', juni 1986 (konsept).

Deelgemeente Hoogvliet, 1986a
'Structuurschets Hoogvliet', (definitief konsept), ca. september 1986.

'De naoorlogse woningvoorraad: een veelkoppig probleem',
NCIV Volkshuisvesting, nr. 10, 1985, p. 411 t/m 416.

Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond,
'Evaluatie fase I Zonering industrielawaai Industriegebied Pernis',
Provincie Zuid-Holland, maart 1986 (konsept).

Dijk, M.H. en M.C.L.J. Verweij,
'Vele wegen leiden naar',
Buro M2, mei 1986.

Donker, A.D.,
'Rotterdam, de Geschiedenis van tien jaar wederopbouw', 1955.

DROS Rotterdam,
'Aanpak derde en vierde ring', mei 1986.

Heeger, Henk,
'Komplex 012, 928 woningen, Nieuw Engeland, Hoogvliet',
19 december 1985 (konsept) (afstudeeronderzoek, deel 2).

Heeger, Henk,
'Aanbevelingen met betrekking tot financiële en bouwtechnische maatregelen bij complex 012, Nieuw Engeland, Hoogvliet',
5 maart 1986 (konsept) (afstudeeronderzoek, deel 4).

Heeger, Henk,
'Leegstand en prijs/kwaliteitsverhouding in non-profit huurcomplexen',
O.T.B., 9 oktober 1986 (tussentijdse rapportage).

'Hoogvliet moet nodig aan het infuus',
Platform, nr. 4, 1985.

Initiatiefgroep Nieuw Engeland en SWO ,
'Nieuw Engeland, kenniet bestaat niet, voorlopig actieplan',
22 januari 1987.

Jong, drs P. de,
'Hoogvliet, de groeiende satellietstad van Rotterdam',
Sociologisch Bulletin, 7e jaargang, 1953, nr. 4.

Jonge, D. de,
'Waardering van woonmilieus'. VUGA-Boekerij, Arnhem, 1964 (Stedebouwkundige studies 3).

Khandekar, S.V.,
'Case-studie Hoogvliet, herstructurering van een na-oorlogse satellietstad',
Stedebouw en Volkshuisvesting, december 1985, p. 548 t/m 557.

Prak, N.L., en H. Priemus,
'Model om verval van naoorlogse woningen beter te voorspellen',
Bouw, nr. 17, 18 augustus 1984, p. 37 t/m 39.

Priemus, prof. dr ir H.,
'Structurele leegstand naoorlogse woningvoorraad'
O.T.B., (uitgegeven bij het Ministerie van VROM), april 1986.

Rozario, Pepita de,
'Our flat' (onderzoeksverslag stage bij het Bouwcentrum), 15 april 1986.

Stadsontwikkeling Rotterdam,
'Stedebouw in Rotterdam', Van Gennep, Amsterdam, 1981.

Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet,
'Nieuw Engeland een wijk apart?', 27 juni 1984.

Stichting Woonkonsumenten Onderzoek,
'Eksperiment kompleksgewijze aanpassing en verbetering, Nieuw Engeland, Hoogvliet', 15 juni 1984.

'Zes voorstellen ter verbetering van verbeterregeling',
NCIV-Vakwerk, nr. 20, 1985, p. 393 t/m 394.

B. Dagbladartikelen (chronologische volgorde)

'Hoogvliet rijp voor de sloop?',
Het Vrije Volk, 28-01-1984.

'Kwaliteit van Hoogvliet verbetert met laagbouw',
Het Vrije Volk, 01-02-1984.

'Te huur in Rotterdam',
De Havenloods, o.a. 10-01-1985.

'De woningnood is opgelost, nu hebben we woonnood',
Haagsche Courant, 09-02-1985.

'Afbraak bedreigt wijk in Hoogvliet',
Haagsche Courant, 22-04-1985.

'Huisbaas zwijgt over sloopplan flats Hoogvliet',
Haagsche Courant, 23-04-1985.

'Hoogvliet Optimaal, een stap te ver',
Het Zuiden, 31-10-1985.

'Meer interesse voor wonen in Hoogvliet',
Het Vrije Volk, 20-01-1986.

'Hoogvliet ziet niets in sloop van de Oliebuurt',
Het Vrije Volk, 24-01-1986.

'Gemeente wil werkgroep voor woningproblemen in Overschie en Hoogvliet',
Rotterdams Nieuwsblad, 21-05-1986.

'Pleidooi voor sloop na-oorlogse flats',
Het Vrije Volk, 21-05-1986.

'Werkgroepen voor opknappen Overschie en Hoogvliet',
Het Vrije Volk, 04-06-1986.

'Aanpak flats Hoogvliet en Overschie staat op zich',
Rotterdams Nieuwsblad, 04-06-1986.

'Wij willen neergaande spiraal doorbreken',
Het Zuiden, 15-10-1986.

'SVH denkt aan selectie huurders Nieuw Engeland',
Het Zuiden, 19-10-1986.

'Wij hebben juist de indruk dat het de goede kant op gaat',
Het Zuiden, 22-10-1986.

'Kwart huurders Hoogvliet laks met betalen huisbaas',
Het Vrije Volk, 12-11-1986.

'Verpaupering van Oliebuurt: bewoners slaan handen ineen',
Het Vrije Volk, 12-11-1986.

'Plan voor 2500 nieuwe huizen is injectie voor Hoogvliet',
Het Vrije Volk, 16-01-1987.

C. Notulen, foldermateriaal, verslagen, interne rapportages, etc.

Broek, Z.A. van den,
'De Zevensprong', (Klubhuis De Zevensprong), 10 november 1985.

Buro Financieel Economische Analyse,
'Kosten-Baten Analyse, Problematiek Hoogvliet-Nieuw Engeland'
Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting Rotterdam, ca. september 1985.

Dam, Ben van,
'Werkstuk methodiek, Opbouwwerk in Nieuw Engeland', juni 1986.

Deelgemeente Hoogvliet,
'Ontwikkelingsplan Hoogvliet' Informatie rubriek.

Gemeente Rotterdam,
Woonruimteverordening, Gemeenteblad, 1985.

Hoenderdos, A.L.M.,
'Complex 012 van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH)',
O.T.B., januari 1987

'Hoogvliet Optimaal',
(informatieve uitgave van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet),
september 1985.

Jaarverslagen van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet,
1961 t/m 1985.

Klement, Ruud,
'Voorstel tot beheer van de wijk Nieuw Engeland te Hoogvliet',
NWR, ca. december 1986.

Lambregts, Toon,
'Vraag en aanbod Hoogvliet', Rapportage Woonruimte-zaken, 15-9-1985.

Notulen van vergadering van Commissie voor Stadsvernieuwing en Volks-
huisvesting, Rotterdam, 5-6-1986.

Notulen van vergaderingen van Commissie voor Ruimtelijke Ordening, Ver-
keer en Vervoer,
Rotterdam, d.d. 20-5-1986 en 3-6-1986.

Projectgroep Hoogvliet,
'Plan van Aanpak',
20-5-1986.

Projectgroep Hoogvliet,
'Plan van Aanpak 4e ring Hoogvliet',
12-11-1986.

Projectgroep Hoogvliet,
Verslagen van vergaderingen d.d. 17-4-1986, 26-6-1986, 28-8-1986,
25-9-1986, 23-10-1986, en 20-11-1986.

S.W.O. Hoogvliet,
'Achter de pijpen' (buurkrant voor Nieuw Engeland),
oktober 1986 - januari 1987 (7x).

S.W.O. Hoogvliet,
'De wijkkrant, editie Nieuw Engeland', september 1986.

S.W.O. Hoogvliet,
'Samenvatting van het verslag van de avond op 2 oktober',
ca. half-oktober 1986.

S.W.O. Hoogvliet,
'Onze buurt 012', nr. 1 t/m 7, oktober 1986 - januari 1987.

Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland,
Verslagen van vergaderingen d.d. 25-9-1986, 30-10-1986.

Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet,
'Inkijk' (bewonerskrant), augustus 1985, oktober 1985, mei 1986, november
1986, december 1986.

Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet,
'Hoogvliet Optimaal' (huis-aan-huis krant voor bewoners van Hoogvliet),
mei 1985.

Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet,
'Hoogvliet Optimaal' (huis-aan-huis krant voor bewoners van Hoogvliet),
juni 1986.

Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet,
'Werkgroep I, Visie SVH', november 1986.

Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet,
'Werkgroep I, Kenmerken - deel I, SVH', ca. november 1986.

Vliet, A. van, S. Heerkens, T. Jochens,
'Evaluatie konvenant Hoogvliet 1984',
Woonruimte-zaken Rotterdam, augustus 1985.

Werkgroep I (De wijk),
Verslagen/afsprakenlijsten van vergaderingen,
d.d. 13-11-1986 en 27-11-1986.

Werkgroep II (De woning en de directe woonomgeving),
Verslag/afsprakenlijst van vergadering, d.d. 13-11-1986.

Werkgroep De Wijk N.E.,
'1e tussenrapportage' (de zgn. kerstrapportage),
8-1-1987 (konsept).

Bijlage 1: Woningvoorraad SVH, differentiatie naar grootte en type.

Grootte	Type	Bezit		Beheer		Totaal	
		abs	%	abs	%	abs	%
2 k	portiek	76	1	5	1	81	1
3 k	portiek	1316	18	70	19	1386	18
4 k	portiek	919	12	39	11	958	12
5 k	portiek	148	2	26	7	174	2
3 k	galerij	728	10			728	9
4 k	galerij	344	5			344	4
5 k	galerij	16	- *			16	-
3 k	maisonnette	8	- *			8	-
4 k	maisonnette	1052	14			1052	14
5 k	maisonnette	412	6			412	5
6 k	maisonnette	16	- *			16	-
2 k	bejaarden	272	4			272	4
3 k	bejaarden	375	5			375	5
4 k	eengezins	890	12			890	11
5 k	eengezins	743	10	170	47	913	12
6 k	eengezins	72	1	18	5	90	1
7 k	eengezins	4	- *			4	-
overig wi/wo.	eengezins			17	5	17	-
		22	- *	15	4	37	-
totaal		7413	100	360	99	7773	98 **

* minder dan 1%

** tgv. afrondingsverschillen

Bron: Hoogvliet Optimaal.

Bijlage 2 : De adressen van de woningen van de komplexen 012 en 013.

Het kompleks 012 bestaat uit de volgende adressen:

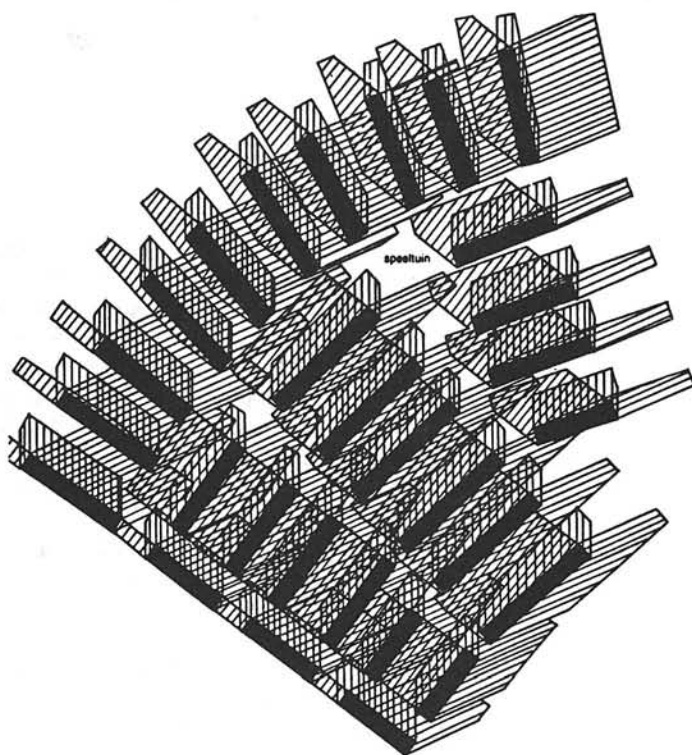
Abandastraat	nr. 1 t/m 15, 21 t/m 39, 43 t/m 57 nr. 2 t/m 16, 18 t/m 36, 40 t/m 54
Bahreinstraat	nr. 1 t/m 47, 8 t/m 26, 34 t/m 44
Bakoestraat	alleen garages
Balikipapanstraat	nr. 1 t/m 15, 2 t/m 16
Caracasstraat	nr. 1 t/m 15, 2 t/m 16
Constanzastraat	nr. 1 t/m 15, 2 t/m 16
Djambistraat	nr. 1 t/m 15, 2 t/m 16
Haifaweg	nr. 51 t/m 101
Mosoelstraat	nr. 7 t/m 37
Schoonebeekweg	nr. 26 t/m 40
Venezuelaweg	nr. 8 t/m 22, 32 t/m 50, 62 t/m 76

Het kompleks 013 bestaat uit de volgende adressen:

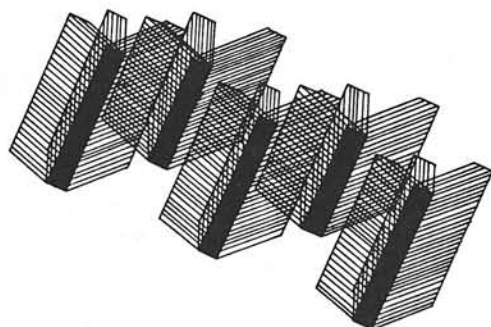
Aveling	nr. 51 t/m 65
Voorweg	nr. 3 t/m 63

Bijlage 3 : Schaduwwlakken van de complexen 012 en 013.

**Bezonningsdiagram van complex 012, d.d. 21 maart.
Schaduwwlakken.**



**Bezonningsdiagram van complex 013, d.d. 21 maart.
Schaduwwlakken.**



▨ 9.00 uur
▧ 12.00 uur
▩ 16.00 uur

Bron: OTB.

Verzameling 1951.

Volgn. 126, litt. a.

O.W. No. 30257/1951.

Bouw van 928 woningen en 21 garages
in Hoogvliet.

Bijlage 4 :

De brief van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
aan de gemeenteraad betreffende de bouw van het
komplex 012.

ROTTERDAM, 26 Juni 1951.

Aan de Gemeenteraad.

Overeenkomstig ons voorstel van 13 Maart j.l., opgenomen in de Verzameling gedrukte stukken van 1951 onder volgn. 50, besloot Uwe Vergadering op 22 Maart d.o.v. ons College te machtigen voor de bouw van 928 gemeentewoningen in het uitbreidingsplan Hoogvliet I een openbare aanbesteding te houden, onder bepaling, dat de gunning zou worden aangehouden, totdat daaromtrent door U een nadere beslissing zou zijn genomen.

Deze openbare aanbesteding heeft plaats gevonden op 14 April j.l. De laagste inschrijfster volgens het bestek bleek te zijn de Aannemerscombinatie Smits, Schotel en Noordzij te Schiedam met een bedrag van f 10.564.000,—, bij uitvoering volgens de traditionele bouwwijze. De inschrijvingen voor systeembouw waren hoger, zodat deze, naar het ons voorkomt, terzijde dienen te worden gelegd.

Aanvankelijk moest worden gevreesd, dat ook van de vorengenoemde aanbidding voorshands geen gebruik zou kunnen worden gemaakt, als gevolg van de z.g. bouwstop en van de door het Rijk gegeven richtlijnen met betrekking tot de financiering van nieuwe woningwetbouwplannen. Daarbij wordt namelijk door het Rijk als eis gesteld, dat in het algemeen zekerheid dient te bestaan, dat voor de financiering kan worden geput uit een langlopend crediet. De onmogelijkheid om voor het tegenwoordige deze zekerheid te verkrijgen — althans binnen het voorgeschreven rentegamma — deed het aan enige twijfel onderhevig zijn, of het Rijk aan het onderhavige plan zijn steun wel zou verlenen. Het behoeft uiteraard geen betoog, dat het afzien van de uitvoering van een zo belangrijk bouwplan voor de woningproductie in onze Gemeente zeer ernstige gevolgen zou hebben. Met voldoening kunnen wij daarom mededelen, dat de, terzake met de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting gevoerde besprekingen er toe hebben mogen leiden, dat voor de uitvoering van dit bouwplan op diens medewerking zal kunnen worden gerekend.

Nadat deze toezegging was verkregen, is met de eerdergenoemde inschrijfster opnieuw contact opgenomen. Daarbij is overeenstemming bereikt over een verlaging van de inschrijvingssom tot f 10.194.500,— als gevolg van het aanbrengen van een aantal aanvaardbare vereenvoudigingen in het bouwplan. Deze aanbidding zal door de Aannemerscombinatie tot 14 Juli a.s. gestand worden gedaan.

Alhoewel ook de verlaagde inschrijvingssom hoger is dan de oorspronkelijke raming (f 9.320.912,—), hetgeen aan de inmiddels ingevoerde loonsverhoging en vooral aan de stijging van de prijs van sommige materialen moet worden toegeschreven, mag worden verwacht, dat daartegen van de zijde van het Rijk geen bezwaren zullen worden gemaakt. De totale stichtingskosten voor de woningen zullen dientengevolge nader moeten worden geraamd op f 12.605.612,—, te weten f 1.812.027,— voor de grond en f 10.793.585,— (inschrijvingssom, architectenkosten, enz.) voor de bouw. De jaarlijkse rijksbijdrage is thans becijferd op f 271.978,—, of f 293,08 per woning, de huren op gemiddeld f 7,60 per woning per week, exclusief de kosten voor centrale voorzieningen.

Bij deze becijfering is nog uitgegaan van de thans voorgeschreven rentevoet van $3\frac{1}{2}$ %. Indien deze rente niet mocht kunnen worden aangehouden, doch hoger zou zijn en de Rijksbijdrage nochtans niet mocht worden verhoogd, zal de gemiddelde huur uiteraard op een hoger bedrag moeten worden bepaald. Met inbegrip van de kosten voor bijzondere voorzieningen — inclusief warmwaterapparaten — zouden de huren dan boven de f 10,— per week komen te liggen. Met het oog op de ligging van de woningen en haar bestemming — voornamelijk voor de arbeiders in de petroleumbedrijven — achten wij dit te hoog. Tot ons leedwezen vinden wij het daarom niet verantwoord U voor te stellen in de woningen warmwaterapparaten aan te brengen, zolang de mogelijkheid bestaat, dat de huren, mede als gevolg daarvan, tot een onaanvaardbaar hoog bedrag zullen moeten worden opgevoerd. Wij mogen U in dit verband verwijzen naar ons eveneens over deze aangelegenheid handelend voorstel van heden, opgenomen onder volgn. 127.

Tenslotte merken wij nog op, dat het plan tevens voorziet in de bouw van 21 garages. De meergenoemde Combinatie heeft daarvoor een prijsopgaaft ingediend van f 52.000,—. De raming bedroeg f 52.500,—. Inclusief bijkomende kosten zal voor de garagebouw een bedrag van f 61.439,— benodigd zijn. In totaal zal derhalve met de stichting van woningen en garages naar raming een bedrag zijn gemoed van f 12.605.612,— + f 61.439,— = f 12.667.051,—.

De Commissies voor de Openbare Werken en de Financiën kunnen zich, blijkens haar adviezen van 28/31 Mei j.l. en 11 Juni d.o.v. met de uitvoering van dit bouwplan en de gunning aan meergenoemde Aannemerscombinatie, tegen de vermelde inschrijvingsommen, verenigen. Eerstgenoemde Commissie beveelt aan de woningen wel van warmwaterapparaten te voorzien, doch de Commissie voor de Financiën kan hiertoe niet adviseren. Gelijk reeds werd opgemerkt, hebben wij ons genoodzaakt gezien ons bij de laatstbedoelde zienswijze aan te sluiten.

Mitsdien hebben wij de eer Uwe Vergadering in overweging te geven tot de onderhavige woning- en garagebouw te besluiten, het daarvoor benodigde crediet te voteren en ons te machtigen het werk te gunnen aan de Aannemerscombinatie Smits, Schotel en Noordzij, een en ander door vaststelling van het besluit, hetwelk in ontwerp onder litt. b is afgedrukt.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam.

De Secretaris,
JOOLEN, I.S.

De Burgemeester,
J. VAN TILBURG, I.B.

Volgn. 126, litt. b.

Ontwerp-besluit.

De Raad der gemeente Rotterdam,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

Gelet op de Woningwet en het Woningbesluit;

BESLUIT:

I. a. tot de bouw van 928 woningen en 21 garages in Hoogvliet;

b. aan te vragen en te aanvaarden uit 's Rijks kas op de voet van de Woningwet een jaarlijkse bijdrage in het exploitatietekort van het sub Ia bedoelde complex;

II. Burgemeester en Wethouders te machtigen de bouw van het sub Ia genoemde complex op te dragen aan de Aannemerscombinatie Smits, Schotel en Noordzij te Schiedam tegen een bedrag van f 10.246.500,—;

III. het voor de uitvoering van het sub Ia genoemde complex benodigde crediet ad f 12.667.051,— beschikbaar te stellen en op de begroting voor 1951 te regelen als volgt:

„Volgn. 1146: „Uitgaven ten behoeve van door de Gemeente in het belang van de verbetering der volkshuisvesting uitgevoerde woningbouw” en volgn. 892: „Kapitaalverstrekking door het Algemeen Leningfonds, overgebracht van hoofdstuk XVI” worden elk met f 12.667.051,— verhoogd. De corresponderende verzamelpost op hoofdstuk XVI wordt overeenkomstig gewijzigd.”

Aldus gedaan in de openbare vergadering van de 5 Juli 1951.

De Secretaris,

(get.) M. Smeding.

De Voorzitter,

(get.) Oud.

Voor eensluidend afschrift,
De Secretaris der Gemeente,

Bijlage 5 : Overzicht grond- en bouwkosten bij de volkswoningbouw.
 Uit: Rotterdam, de geschiedenis van tien jaren wederopbouw.

Jaar	aantal woningen	stadsdeel	grondkosten	bouwkosten en tuin	grondkosten per woning	bouwkosten en tuin per woning	verhouding bouwkosten en tuin grond- kosten
1950	36		58.012	544.753	1.611	15.132	9.4
	40	Overschie	117.060	439.537	2.927	10.988	3.8
	520	Overschie	1.957.908	6.933.432	3.765	13.334	3.5
	448	Overschie	1.713.261	7.025.380	3.824	15.681	4.1
	160	Overschie	615.668	2.226.141	3.848	13.913	3.6
	6	Wielewaal	13.045	67.948	2.174	11.325	5.2
	398	Zuidwijk	1.139.069	5.248.862	2.862	13.188	4.6
	9	Heyplaat	13.672	89.372	1.519	9.930	6.5
Totaal	1.617		5.627.695	22.575.425	3.480	13.961	4.-
1951	928	Hoogvliet	1.582.777	11.383.331	1.706	12.267	7.2
	120	H. v. Holl.	159.171	1.937.027	1.326	16.142	12.2
	40	Overschie	111.569	491.163	2.789	12.279	4.4
	663	Schiebroek	1.277.558	6.712.591	1.927	10.124	5.3
	487	Zuidwijk	1.018.608	5.636.873	2.092	11.575	5.5
	24	Oud Mathe- nesse	37.651	219.524	1.569	9.147	5.8
	Totaal	2.262		4.187.334	26.380.509	1.851	11.662
1952	14	Hoogvliet	21.300	172.900	1.522	12.350	8.1
	406	Overschie	1.299.308	4.952.380	3.200	12.198	3.8
	425	Overschie	1.365.582	5.452.156	3.213	12.828	4.-
	367	Overschie	1.259.360	4.107.636	3.431	11.192	3.3
	756	Overschie	1.672.031	9.670.014	2.212	12.791	5.8
	120	Tussen- dijken	317.510	1.599.455	2.646	13.329	5.-
	82	Tussen- dijken	83.000	475.045	1.012	5.793	5.7
	1.154	Zuidwijk	3.712.853	12.978.208	3.217	11.246	3.5
	103	Charlois	225.092	1.241.419	2.185	12.053	5.5
	196	Varkenoord	519.062	1.969.640	2.648	10.049	3.8
Totaal	3.623		10.475.098	42.618.853	2.891	11.763	4.1
1953	120	Hoogvliet	343.200	1.395.892	2.860	11.632	4.1
	26	H. v. Holl.	21.344	206.224	821	7.932	9.7
	693	Pendrecht	1.883.991	8.093.662	2.719	11.679	4.3
	228	Pendrecht	584.847	3.086.523	2.565	13.537	5.3
	390	Pendrecht	925.669	4.559.675	2.374	11.691	4.9
	208	Pendrecht	623.005	2.568.712	2.995	12.349	4.1
	325	Schiebroek	860.595	4.039.889	2.648	12.430	4.7
	396	Schiebroek	1.147.552	4.464.762	2.898	11.275	3.9
	70	Schiebroek	201.864	895.190	2.884	12.788	4.4
	6	Wielewaal	20.247	114.266	3.375	19.044	5.6
	490	Zuidwijk	1.497.822	5.920.345	3.057	12.082	4.-
Totaal	2.952		8.110.136	45.345.140	2.747	11.973	4.4

Bijlage 6 : Overzicht van de verschillende woningtypen van complex 012.

Type	aantal woningen	aantal kamers (1)	binnenw. kern-oppervl.	oppervl. woonkamer (2)	oppervl. hfd.sl. kamer (2)(3)	balkon le verd. (4)	overige verd. (4)(5)	vertrek. straat-zijde (6)	kop-gevel woning	ongeveer gelijk aan (7)(8)
A	200	3 K	50,9	15,9	9,7	-	1,5	W + K	nee	type B
B	64	3 K	50,9	15,9	9,7	k	0,5	W + K	ja	type A
C	208	3 K	50,9	16,1	9,7	-	1,5	S + K	nee	type D
D	64	3 K	50,9	16,1	9,7	k	0,5	S + K	ja	type C
E	48	3 K	56,5	17,1	12,4/10,1	-	1+log.	W + K	nee	type G en F-/H-(s)
F	48	4 K	70,2	17,1	12,4/10,7	-	1+log.	W + K	nee	typen H en E+/G+(s)
G	16	3 K	58,8	17,1	12,4	k	0,5	W + K	ja	type E en F-/H-(s)
H	16	4 K	70,1	17,1	12,4	k	0,5+log.	W + K	ja	typen F en E+/G+(s)
J	60	3 K	51	16,0	9,6	-	1,5	S + K	nee	type L en K-(s)
K	60	4 K	60,2	16,0	9,6	-	1,5+log.	S + K	nee	typen J+(s) en L+(s)
L	20	3 K	51	16,0	9,6	-	0,5	S + K	ja	type J en K-(s)
M	20	5 K	71,7	17,1	10,4	k	k+0,5+log.	S + K + B	ja	-
N	72	4 K	56,5	16,4	11,0	-	1,5	S + W	nee	type O
O	32	4 K	56,5	16,4	11,0	k	2 x 0,5	S + W	ja	type N

- 1 Opgeteld zijn woonkamer en slaapkamers.
- 2 De oppervlakte is hier exclusief de ruimte voor de kasten.
- 3 Bij de typen E en F is de oppervlakte van de hoofdslaapkamer op de eerste verdieping groter dan op de overige verdiepingen.
- 4 k = balkon aan kopgevel
- 5 log. = loggia
- 6 W = woonkamer
- 7 S = slaapkamer
- 8 K = keuken
- 9 B = badkamer/wasruimte
- 10 + = één kamer meer
- 11 - = één kamer minder
- 12 s = gespiegelde plattegrond

Bijlage 7 : Aantal individuele verwarmingsinstallaties op 31 december (komplex 012).

Jaar	Aantal c.v.-installaties in 3-kamerwoningen	Percentage instal. in 3-kamerwoningen	Aantal c.v.-installaties in 4-kamerwoningen	Percentage instal. in 4-kamerwoningen	Aantal c.v.-installaties in 5-kamerwoningen	Percentage instal. in 5-kamerwoningen	Aantal c.v.-installaties totaal	Percentage instal. totaal
1985	639	94	216	95	19	95	874	94
1984	637	94	213	93	19	95	869	94
1983	635	93	212	93	19	95	866	93
1982	630	93	211	93	18	90	859	93
1981	616	91	208	91	18	90	842	91
1980	608	89	203	89	17	85	828	89
1979	596	88	198	87	17	85	811	87
1978	578	85	194	85	16	80	788	85
1977	557	82	186	82	16	80	759	82
1976	525	77	180	79	16	80	721	78
1975	487	72	166	73	15	75	669	72
1974	417	61	145	64	13	65	575	62
1973	300	44	105	46	11	55	416	45
1972	131	19	58	25	6	30	195	21
1971 (1)	27	?	-	-	-	-	27	?

(1): incl. complex 013

Bijlage 8 : Aantal woningwaarderingpunten bij de complexen 012 en 013.

Tabel 1: Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten bij complex 012.

	Aantal woningen	Aantal punten 1-7-'85	Aantal punten 1-7-'86
Woningen zonder c.v.	54	44,0	36,9
Woningen met c.v.	874	64,9	50,5
Komplex 012 in totaal	928	63,7	49,7

Tabel 2 : Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten bij complex 013.

	Aantal woningen (1)	Aantal punten 1-7-'85	Aantal punten 1-7-'86
Woningen zonder c.v.	11	51,0	50,4
Woningen met c.v.	109	72,9	64,6
Komplex 013 in totaal	120	70,7	63,3

(1): per 1-7-1985 was er een c.v.- installatie minder.

Tabel 3 : Aantal waarderingpunten per woninggrootte (komplex 012).

Aantal kamers	Aantal woningen	Aantal c.v.inst.	Aantal punten 1-7-'85	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'85	Aantal punten 1-7-'86	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'86
3	680	639	61,4	62,5	46,8	47,6
4	228	216	69,7	70,9	56,7	57,5
5	20	19	76,2	77,6	65,7	66,6
Totaal	928	874	63,7	64,9	49,7	50,5

Tabel 4 : Aantal waarderingspunten per woninggrootte (komplex 013).

Aantal kamers	Aantal woningen	Aantal c.v.inst. (1)	Aantal punten 1-7-'85	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'85	Aantal punten 1-7-'86	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'86
3	60	54	66,0	68,3	58,8	60,1
4	60	55	75,4	77,2	67,8	69,0
Totaal	120	109	70,7	72,9	63,3	64,6

(1): per 1-7-1985 was er bij de driekamerwoningen een c.v.-installatie minder.

Tabel 5 : Aantal waarderingspunten per verdieping (komplex 012).

Verd.	Aantal woningen	Aantal c.v.inst.	Aantal punten 1-7-'85	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'85	Aantal punten 1-7-'86	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'86
1	232	222	66,5	67,5	48,5	49,1
2	232	213	63,7	65,4	50,4	51,6
3	232	219	62,8	63,8	49,7	50,4
4	232	220	61,9	63,0	50,1	50,9
Totaal	928	874	63,7	64,9	49,7	50,5

Tabel 6 : Aantal waarderingspunten per verdieping (komplex 013).

Verd.	Aantal woningen	Aantal c.v.inst. (1)	Aantal punten 1-7-'85	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'85	Aantal punten 1-7-'86	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'86
1	36	33	73,3	75,0	65,0	66,0
2	36	32	70,2	73,4	62,7	64,3
3	36	32	68,9	71,4	62,3	64,1
4	12	12	69,5	69,5	62,5	62,5
Totaal	120	109	70,7	72,9	63,3	64,6

(1): per 1-7-1985 was er op de tweede verdieping een c.v.- installatie minder.

Tabel 7 : Aantal woningwaarderingpunten per woningtype (komplex 012).

Type	Aantal kamers	Aantal woningen	Aantal c.v.inst.	Aantal punten 1-7-'85	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'85	Aantal punten 1-7-'86	Aantal punt. won.met c.v. 1-7-'86
A	3	200	190	60,6	61,6	45,9	46,5
B	3	64	59	60,1	61,6	46,7	47,7
C	3	208	192	61,8	63,4	46,5	47,5
D	3	64	59	61,8	63,4	47,7	48,7
E	3	48	46	65,9	66,8	51,7	52,2
F	4	48	46	76,8	77,8	63,9	64,5
G	3	16	15	65,5	66,9	52,7	53,5
H	4	16	15	76,3	77,8	64,8	65,8
J	3	60	58	58,8	59,4	45,1	45,5
K	4	60	57	67,1	68,3	54,8	55,5
L	3	20	20	59,5	59,5	46,8	46,8
M	5	20	19	76,2	77,6	65,7	66,6
N	4	72	70	67,6	68,2	53,3	53,8
O	4	32	28	65,4	68,2	53,1	55,0
Totaal		928	874	63,7	64,9	49,7	50,5

Bijlage 9 : De met ingang van de bewonersdatum definitief vastgesteld huren per woning.

Staat, behorende bij de Ministeriële Beschikking d.d. heden
nr 0620793/V 12106-NB '50 A

1 JULI 1955

Gemeente : Rotterdam
Aantal woningen : 928
Dossiernr : V 12106

Aantal won.	Straat- en huisnummeraanduiding	huurprijs per woning per week			
		1e woon- laag A	2e woon- laag B	3e woon- laag C	4e woon- laag D
616	Schoonebeekweg nrs 28-32-36-40 A/D	ƒ 8,95	ƒ 8,70	ƒ 8,45	ƒ 8,45
	Balikpapanstraat " 4-8-12-16	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	Caracasstraat " 4-8-12-16	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	Constanzastraat " 4-8-12-16	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	Djambistraat " 4-8-12-16	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	Venezuelaweg " 8 t/m 22, 32 t/m 50, 62 t/m 76 A/D	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	Abadanstraat " 1 t/m 15, 21 t/m 39, 43 t/m 57, 2 t/m 36, 40 t/m 54 A/D	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	Bahreinstraat nrs 1 t/m 47, 8 t/m 26, 34 t/m 44 A/D	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	Moscelstraat " 7 t/m 37	" 8,95	" 8,70	" 8,45	" 8,45
	64	Balikpapanstraat nrs 3-7-11-15 A/D	" 9,15	" 8,90	" 8,65
Caracasstraat " 3-7-11-15		" 9,15	" 8,90	" 8,65	" 8,65
Constanzastraat " 3-7-11-15		" 9,15	" 8,90	" 8,65	" 8,65
Djambistraat " 3-7-11-15		" 9,15	" 8,90	" 8,65	" 8,65
104	Haifaweg " 51 t/m 101 A/D	" 9,60	" 9,35	" 9,10	" 9,10
60	Schoonebeekweg " 30-34-38	" 10,10	" 9,85	" 9,60	" 9,60
	Balikpapanstraat " 6-10-14	" 10,10	" 9,85	" 9,60	" 9,60
	Caracasstraat " 6-10-14	" 10,10	" 9,85	" 9,60	" 9,60
	Constanzastraat " 6-10-14	" 10,10	" 9,85	" 9,60	" 9,60
	Djambistraat " 6-10-14	" 10,10	" 9,85	" 9,60	" 9,60
64	Balikpapanstraat " 1-5-9-13	" 10,30	" 10,05	" 9,80	" 9,80
	Caracasstraat " 1-5-9-13	" 10,30	" 10,05	" 9,80	" 9,80
	Constanzastraat " 1-5-9-13	" 10,30	" 10,05	" 9,80	" 9,80
	Djambistraat " 1-5-9-13	" 10,30	" 10,05	" 9,80	" 9,80
20	Schoonebeekweg nr 26	" 10,80	" 10,55	" 10,30	" 10,30
	Balikpapanstraat " 2	" 10,80	" 10,55	" 10,30	" 10,30
	Caracasstraat " 2	" 10,80	" 10,55	" 10,30	" 10,30
	Constanzastraat " 2	" 10,80	" 10,55	" 10,30	" 10,30
	Djambistraat " 2	" 10,80	" 10,55	" 10,30	" 10,30

Bijlage 10 : Huurderving van complex 010, 012 en 013 (1)(2).

Jaar	KOMPLEX 010			KOMPLEX 012			KOMPLEX 013		
	Totale netto jaarhuur	Totale huurderving	Perc. huurd.	Totale netto jaarhuur	Totale huurderving	Perc. huurd.	Totale netto jaarhuur	Totale huurderving	Perc. huurd.
1985	3.277.999,44	280.938,23	8,57	2.825.465,82	273.908,80	9,69	401.816,22	6.707,92	1,67
1984	3.177.327,76	253.814,09	7,99	2.739.158,74	247.320,07	9,03	388.845,60	6.180,87	1,59
1983	3.052.788,78	85.150,63	2,79	-	-	-	-	-	-
1982	2.886.026,21	43.019,96	1,49	-	-	-	-	-	-
1981	2.710.125,18	34.271,56	1,26	-	-	-	-	-	-
1980	2.549.354,50	10.676,89	0,42	-	-	-	-	-	-
1979	2.405.095,05	6.371,47	0,26	-	-	-	-	-	-
1978	2.255.138,20	8.526,62	0,38	-	-	-	-	-	-
1977	2.125.831,80	3.723,97	0,18	-	-	-	-	-	-
1976	1.957.312,80	4.700,18	0,24	-	-	-	-	-	-
1975	1.744.809,30	18.518,45	1,06	-	-	-	-	-	-
1974	1.619.133,25	20.885,96	1,29	-	-	-	-	-	-
1973	1.507.511,15	11.485,89	0,76	-	-	-	-	-	-
1972	1.264.971,15	3.839,88	0,30	1.085.912,25	3.578,11	0,33	157.611,60	261,77	0,17
1971	1.181.211,00	1.982,40	0,17	1.012.020,90	1.917,53	0,19	149.004,90	64,87	0,04
1970	1.105.686,00	1.156,45	0,10	947.540,40	602,80	0,06	139.514,40	553,65	0,40
1969	1.058.638,87	3.315,62	0,31	906.686,40	2.884,63	0,32	134.115,07	430,99	0,32
1968	1.011.486,90	1.077,98	0,11	867.527,40	1.017,66	0,12	127.086,70	60,32	0,05
1967	929.800,50	629,05	0,07	795.936,00	539,51	0,07	118.181,70	89,54	0,08
1966	885.324,00	488,15	0,06	757.850,40	441,92	0,06	112.538,40	46,23	0,04
1965	803.703,40	1.227,07	0,15	687.979,86	1.142,10	0,17	102.164,78	84,97	0,08
1964	768.622,46	889,80	0,12	657.942,99	789,23	0,12	97.710,97	100,57	0,10
1963	730.673,69	591,47	0,08	625.452,01	549,84	0,09	92.891,98	44,74	0,05
1962	685.045,23	629,45	0,09	586.945,01	570,78	0,10	86.530,02	58,67	0,07

(1) de jaren 1972 en eerder betreffen de huur exclusief die voor C.V.

(2) voor de jaren 1973 tot en met 1983 ontbreken de gegevens van de afzonderlijke deelcomplexen 012 en 013.

Bron: SVH.

Bijlage 11 : De exploitatierekening voor complex 010, verbijzonderd voor de deelcomplexen (1985).

Exploitatieberekeningen woningen 1985

Komplex	Totaal 010	012	013	014
Aantal woningen	1062	928	120	14
Aantal individuele c.v.'s	993	874	108	11
<u>Exploitatie opbrengsten</u>				
Kale huur	2.552.932,26	2.189.416,86	321.365,40	42.150,00
Huur individuele c.v.'s	725.067,18	636.048,96	80.450,82	8.567,40
Af: oninbaar kaal	11.726,83	11.726,83	--	--
Af: huurderwing kaal	207.708,02	202.213,91	5.238,47	255,64
huurderwing c.v.'s	61.503,38	59.968,06	1.469,45	65,87
Totaal netto huren	2.997.061,21	2.551.557,02	395.108,30	50.395,89
Rente belegde kasgelden	14.985,31	12.757,79	1.975,54	251,98
Totaal opbrengsten	3.012.046,52	2.564.314,81	397.083,84	50.647,87
<u>Exploitatiekosten</u>				
Rente over geïnvesteerd vermogen	612.067,56	524.530,78	78.707,10	8.828,74
Afschrijvingen	414.992,53	366.826,91	42.936,02	5.230,54
Storting onderhoudsfonds (norm)	630.828,00	551.232,00	71.280,00	8.316,00
Storting onderhoudsfonds c.v.'s (norm)	110.617,29	97.358,08	12.032,71	1.226,50
Administratie en beheer (norm)	242.507,30	211.992,87	27.351,42	3.163,01
Kontributie landelijke centrale	16.514,10	14.430,40	1.866,00	217,70
Niet verhaalbare vervolgingskosten	52.177,40	50.202,01	2.034,59	59,20
Onroerendgoed belasting	139.380,00	119.096,00	17.232,00	2.052,00
Rioolrecht	169.920,00	148.480,00	19.200,00	2.240,00
Polderlasten	15.064,80	12.919,70	1.896,37	248,73
Brandverzekering	14.284,30	12.481,95	1.614,05	188,30
Advertentiekosten	6.526,12	5.702,67	737,41	86,04
Diversen	107.681,68	94.668,99	13.012,07	0,62
Totaal kosten	2.532.561,08	2.209.922,36	289.899,74	32.738,98
<u>Berekening exploitatie-resultaat</u>				
Batig/nadelig saldo	479.485,44	354.392,45	107.184,10	17.908,89
Verplichte storting A.B.R.	56.278,15	48.264,63	7.084,34	929,18
	423.207,29	306.127,82	100.099,76	16.979,71
Nagekomen opbrengsten en lasten	442,65	386,80	50,01	5,84
Exploitatieresultaat	423.649,94	306.514,62	100.149,77	16.985,55

Bijlage 12 : Rijksbijdragen voor het complex 012.

Bron: het rijksdossier van het complex 012

Jaar	Begindatum	Einddatum	Berekening	Bedrag (in guldens)	Totaal bedrag (in guldens)
1953	28-4-'53	17-5-'53	20/360 x f 283.656,00	15.758,67	
	18-5-'53	28-6-'53	41/360 x f 283.356,00	32.271,10	
	29-6-'53	23-8-'53	55/360 x f 283.010,50	43.237,72	
	24-8-'53	1-11-'53	68/360 x f 282.687,50	53.396,53	
	2-11-'53	31-12-'53	59/360 x f 283.010,50	46.382,28	191.046,30
1954	1-1-'54	31-12-'54	360/360 x f 319.779,25	319.779,25	319.779,25
1955	1-1-'55	4-9-'55	244/360 x f 319.779,25	216.739,27	
	5-9-'55	31-12-'55	116/360 x f 320.164,50	103.164,12	319.903,39
1956	1-1-'56	31-12-'56	360/360 x f 320.164,50	320.164,50	320.164,50
1957	1-1-'57	19-5-'57	139/360 x f 320.164,50	123.619,07	
	20-5-'57	4-8-'57	75/360 x f 320.504,25	66.771,72	
	5-8-'57	31-12-'57	146/360 x f 246.754,97	100.072,85	290.463,64
1958	1-1-'58	31-12-'58	360/360 x f 246.754,97	246.754,97	246.754,97
1959	1-1-'59	5-4-'59	95/360 x f 246.754,97	65.115,89	
	6-4-'59	31-12-'59	265/360 x f 246.683,43	181.586,41	246.702,30
1960	1-1-'60	3-4-'60	93/360 x f 247.008,23	63.810,46	
	4-4-'60	31-12-'60	267/360 x f 171.663,04	127.316,75	191.127,21
1961	1-1-'61	31-12-'61	360/360 x f 171.663,04	171.663,04	171.663,04
1962	1-1-'62	2-9-'62	242/360 x f 171.663,04	115.395,71	
	3-9-'62	31-12-'62	118/360 x f 129.453,44	42.431,96	157.827,67
1963	1-1-'63	31-12-'63	360/360 x f 129.453,44	129.453,44	129.453,44
1964	1-1-'64	5-7-'64	185/360 x f 129.453,44	66.524,70	
	6-7-'64	31-12-'64	175/360 x f 96.010,39	46.671,71	113.196,41
1965	1-1-'65	31-12-'65	360/360 x f 96.010,39	96.010,39	96.010,39
1966	1-1-'66	31-12-'66	onbekend		55.227,92 (1)
1967	1-1-'67	31-12-'67	onbekend		30.684,81 (1)
1968	1-1-'68	31-12-'68	360/360 x f 17.721,89	17.721,89	17.721,89
1969	1-1-'69	30-3-'69	90/360 x f 17.721,89	4.430,47	4.430,47
	1-4-'69			-	

(1): bron; jaarverslag van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet

Bijlage 13

Respons van de OTB-enquête in de complexen 012 en 013

In mei 1986 is door het OTB, in samenwerking met de Sociale Beleidsgroep Nieuw Engeland, een enquête opgesteld voor alle bewoners van de complexen 012 en 013. Dankzij de ondersteuning van de leden van de Bewonersraad Nieuw Engeland/Digna Johannapolder kon de enquête uitgevoerd worden.

In de periode juni tot september 1986 is de enquête afgenomen. De enquête werd op alle bewoonde adressen afgegeven door leden van de Bewonersraad. Na een korte toelichting werden de respondenten geacht zelf de enquête in te vullen. Na een aantal dagen werd de ingevulde enquête door de bewonersraadleden opgehaald. Om de anonimiteit te waarborgen was een envelop bijgevoegd, waarin de enquête gestopt kon worden. De coördinatie en verdere verwerking was in handen van de onderzoekers van het OTB.

De enquêtes zijn gekodeerd en in de computer ingevoerd op de TU-Delft. De verwerking werd m.b.v. het statistische pakket SPSS uitgevoerd. (Als dank voor de samenwerking met de Bewonersraad hebben zij als eerste de resultaten van de enquête gekregen. Bovendien zijn op verzoek van leden van de Sociale Beleidsgroep allerlei extra computerberekeningen gemaakt, die niet in deze rapportage terug te vinden zijn)

De totale populatie in de complexen 012 en 013 bestaat uit 1048 adressen. In complex 012 zijn 928 adressen en in het andere complex 120. In het eerstgenoemde complex waren niet alle woningen bewoond. Een probleem is dat het aantal leegstaande woningen per dag wisselt en dat de administratie van de SVH nooit up-to-date kan zijn. Daarnaast zijn tal van woningen officieel bewoond, terwijl ze slechts als postadres gebruikt worden. Het zou daarom niet juist zijn geweest om alle 928 adressen als populatie te zien en om in ieder geval met het bekende aantal leegstaande woningen rekening te houden, is de leegstand op 14 augustus 1986 in de berekening van de respons meegenomen.

Op 14 augustus 1986 stonden volgens de SVH in complex 012 113 woningen leeg en in complex 013 stond geen enkele woning leeg.

In totaal zijn 361 ingevulde enquêtes opgehaald; 286 daarvan uit complex 012 en 75 uit complex 013. Dit betekent een respons van 35,1% in het eerste complex en een respons van 62,5% in het tweede complex.

De respons in complex 013 is hoog te noemen, zeker wanneer de wijze waarop de enquête afgenomen is, in beschouwing genomen wordt. De respons in complex 012 is weliswaar een stuk lager, maar toch is de respons, doordat er een groot aantal postadressen zijn, doordat er taalproblemen bij een deel van de huishoudens zijn, en doordat een schriftelijke enquête in het algemeen niet zo'n hoge respons met zich brengt, niet slecht te noemen.

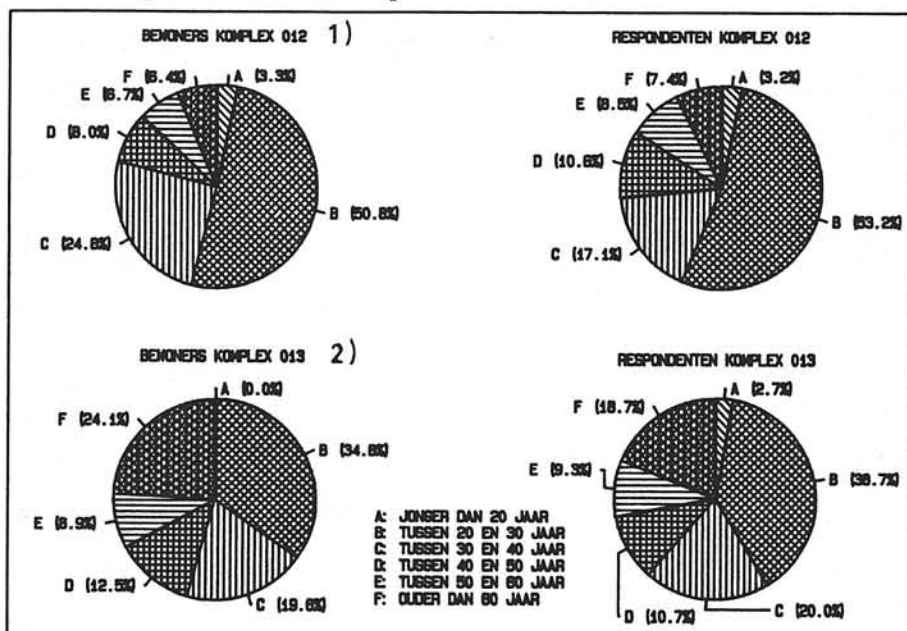
De bruikbaarheid of representativiteit van de respons, is zodanig dat uitspraken van de respondenten in zowel complex 012 als 013, als geldend voor

de gehele populatie, gezien mogen worden.

De representativiteit is getoetst d.m.v. een vergelijking van populatiegegevens met bepaalde enquêteresultaten. Vergeleken zijn de leeftijd en het jaar van intrek van de respondenten met het populatiebestand in zowel complex 012 en 013. In complex 012 is als bewonerskenmerk ook de inkomstenbron vergeleken. Als woningkenmerken zijn de verdieping en het aantal kamers naast elkaar gezet. De populatiegegevens zijn uit de bestanden van de SVH gehaald en zijn soms niet geheel actueel; sommige gegevens dateren van 1985 maar zijn toch bruikbaar.

In figuur 1 worden de leeftijdsgroepen van de respondenten met die van alle bewoners vergeleken; het blijkt dat de respondenten uit beide complexen kwa leeftijdsopbouw en goede afspiegeling vormen van de gehele populatie in de twee complexen.

Figuur 1. Procentuele verdeling naar leeftijdsgroep van bewoners en respondenten in de complexen 012 en 013



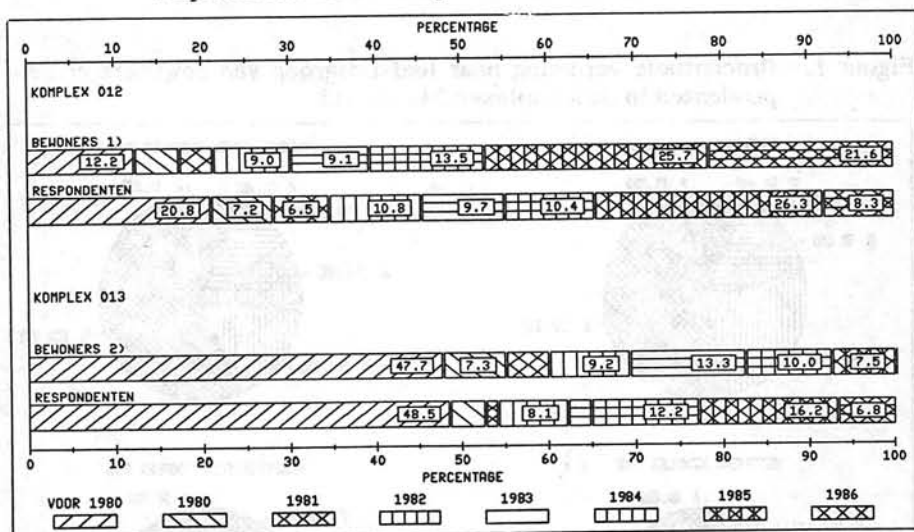
Bron: SVH en enquête OTB, 1986.

- 1) exclusief 97 leegstaande woningen en 23 woningen waar de leeftijdsgroep van de bewoners onbekend was, stand per 19-8-1985
- 2) exclusief 4 leegstaande woningen en 4 woningen waar de leeftijdsgroep van de bewoners onbekend was, stand per 19-8-1985

Een verdeling naar jaar van intrek geeft te zien dat mensen die reeds voor

1979 in kompleks 012 wonen, relatief oververtegenwoordigd zijn onder de respondenten (zie figuur 2). Mensen die in 1986 in kompleks 012 een huis gekregen hebben, zijn relatief ondervertegenwoordigd. Een verklaring hiervoor kan zijn dat mensen die er in 1986 zijn komen wonen, er nog te kort zijn om een oordeel te hebben en daarom vaker de enquêtes niet ingevuld hebben. Respondenten die in 1985 in 012 zijn komen wonen, vormen wel een goede afspiegeling van het aandeel bewoners dat in 1985 een woning in 012 gekregen heeft. Hetzelfde geldt voor de respondenten uit de overige intrekjaren, zij het dat er af en toe een lichte afwijking is.

Figuur 2. Procentuele verdeling naar jaar van intrek van bewoners en respondenten in de complexen 012 en 013



Bron: SVH en enquête OTB, 1986.

- 1) exclusief 113 leegstaande woningen en 27 woningen waarvan het intrekjaar onbekend is, stand per 14-8-1986
- 2) exclusief 9 woningen waar het intrekjaar onbekend is, stand per 19-8-1985

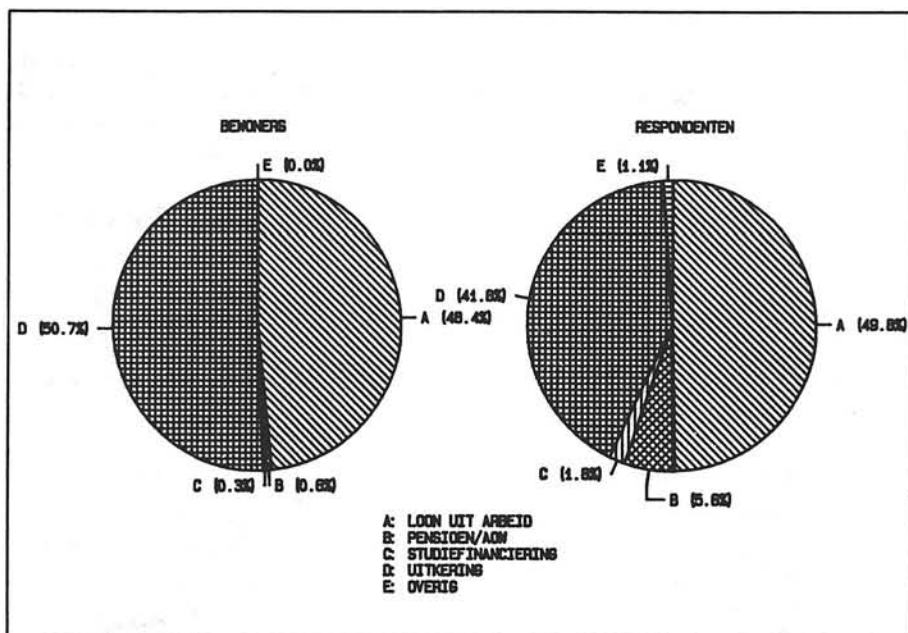
Voor kompleks 013 treedt het probleem op dat de SVH geen actueel overzicht kon leveren, waarin tot en met 1986 het jaar van intrek uitgesplitst is. Wel is een bestand met jaar van intrek uit 1985 bekend (peildatum 19-8-1985). Dit bestand is in figuur 2 opgenomen. Een vergelijking tussen dit bestand en de enquête is niet jaar voor jaar mogelijk, maar de grote lijnen zijn er wel uit te halen. Ruim 40% van de respondenten zijn al voor 1979 in 013 komen wonen. In 1985 had van alle bewoners 45% reeds voor 1979 een woning in dit kompleks betrokken.

In figuur 2 is 1985 (tot 19 augustus) opgenomen. In 1985 zijn er volgens de

SVH in totaal 22 mutaties in complex 013 geweest. Dit betekent dat, wanneer aangenomen wordt dat niemand daarvan verhuisd is, 18,3% van de huidige bewoners in 1985 een woning in 013 gekregen heeft. Dit komt redelijk overeen met de enquête-respons. De overige jaren kunnen weliswaar niet vergeleken worden, maar er is geen reden om te stellen dat kwa intrekjaar de respondenten sterk afwijken van de gehele populatie.

Op het moment van inschrijving bij de SVH wordt vermeld wat de inkomstenbron van de toekomstig bewoner is. Omdat de mutatiegraad in complex 012 hoog is, vormt dit bestand een redelijk aktueel overzicht van de inkomstenbronnen van de huidige bewoners in dit complex. In figuur 3 wordt de inkomstenbron van de bewoners vergeleken met die van de respondenten. Het blijkt dat de respondenten in het algemeen een goede afspiegeling zijn van de gehele bevolking; iets ondervertegenwoordigd zijn de mensen die uitkeringsgerechtigd zijn en iets oververtegenwoordigd zijn de mensen die AOW of pensioen als inkomstenbron hebben.

Figuur 3. Procentuele verdeling naar inkomstenbron van bewoners en respondenten in complex 012



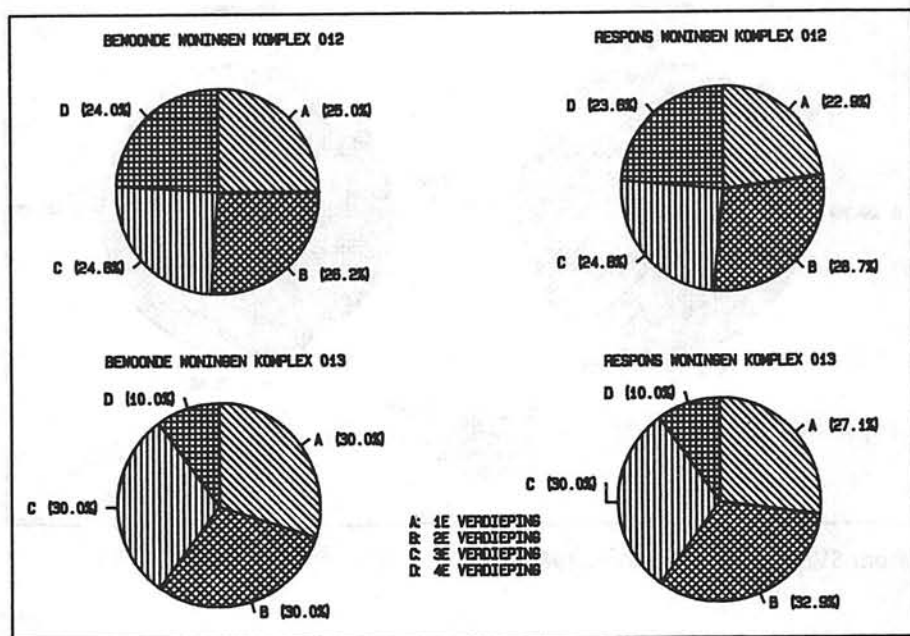
Bron: SVH en enquête OTB, 1986

Een vergelijking voor complex 013 is niet mogelijk omdat het bestand van de SVH niet aktueel te noemen is i.v.m. een lagere mutatiegraad.

Een kanttekening die gemaakt moet worden, is dat bewoners die de Nederlandse taal niet machtig zijn, niet veel aan de enquête hebben meegewerkt. Volgens opgave van de SVH was begin 1986 ruim 40% afkomstig van buiten Nederland in complex 012. De grootste groep daarvan (ongeveer 70%, d.w.z. 27% van alle bewoners) is afkomstig uit Suriname of de Nederlandse Antillen en aangenomen kan worden dat deze groep Nederlands spreekt. Van ongeveer 13% van de huishoudens die in januari 1986 in geheel complex 012 woonden, kan verondersteld worden dat het de Nederlandse taal beperkt of niet machtig is. Aan de enquête heeft 7% meegewerkt die tot de laatste groep behoort, ruim 25% die tot de Surinaamse of Antilliaanse groep gerekend kan worden en 67% waarvan Nederland het land van herkomst is. Voor complex 013 is dit onderscheid niet mogelijk omdat het land van herkomst niet bekend is.

Naast het vergelijken van bewonerskenmerken kan de representativiteit ook aangetoond worden d.m.v. een vergelijking van woningkenmerken. In het onderstaande wordt daarvoor gebruik gemaakt van de kenmerken verdieping en aantal kamers. In figuur 4 zijn de verdiepingen van alle bewoonde woningen vergeleken met de verdiepingen van de woningen van de respondenten.

Figuur 4. Procentuele verdeling naar verdieping van alle bewoonde woningen en de 'respons'-woningen in de complexen 012 en 013

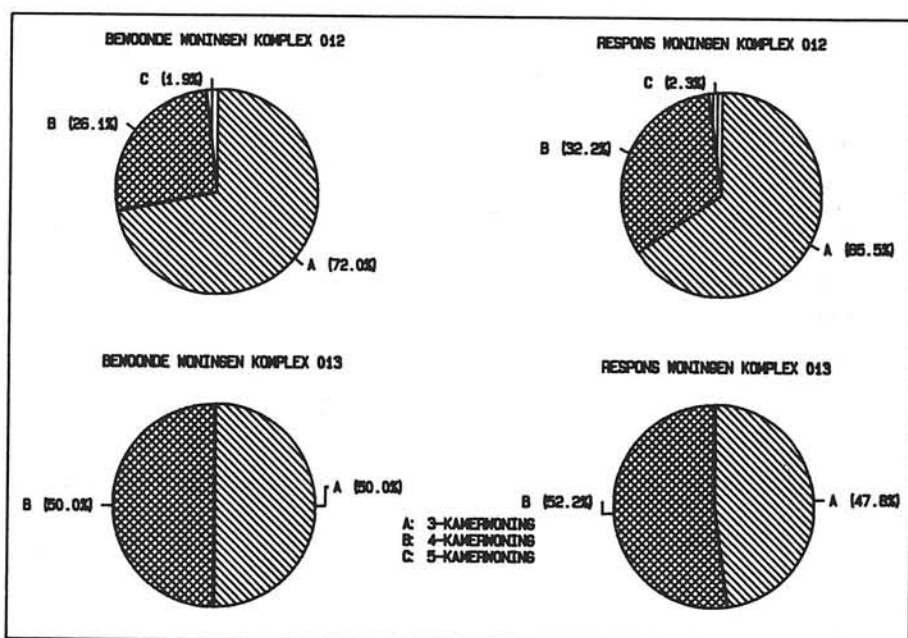


Bron: SVH en enquête OTB, 1986

De enquête is representatief (m.b.t. de verdiepingen) te noemen; er is zowel in complex 012 als 013 sprake van een kleine ondervertegenwoordiging van de eerste woonlaag en een geringe oververtegenwoordiging van de tweede woonlaag.

Tenslotte is in figuur 5 het aantal kamers van de bewoonde woningen vergeleken met het aantal kamers van de 'respons'-woningen. Ook in dat geval is de konklusie dat de enquête representatief te noemen is voor de complexen 012 en 013. De 3-kamerwoningen zijn weliswaar ondervertegenwoordigd in complex 012, maar de 'respons'-3-kamerwoningen vormen nog veruit de grootste groep.

Figuur 5. Procentuele verdeling naar aantal kamers van alle bewoonde woningen en de 'respons'-woningen in complex 012 en 013



Bron: SVH en enquête OTB, 1986

Op basis van het bovenstaande mag verondersteld worden dat de uitspraken die door de respondenten in de enquête gedaan zijn een redelijke afspiegeling vormen van de mening en houding van de gehele populatie in de complexen 012 en 013.

Bijlage 14 : Woningen verhuurd aan huishoudens van buiten Nederland.

Jaar	KOMPLEX 012			KOMPLEX 013			TOTALE BEZIT			
	Aantal kamers per verhuurde woning	Totaal aantal verhuurde woningen	Aantal aan huish. van buiten Nederland	Percentage aan huish. van buiten Nederland	Totaal aantal verhuurde woningen	Aantal aan huish. van buiten Nederland	Percentage aan huish. van buiten Nederland	Totaal aantal verhuurde woningen	Aantal aan huish. van buiten Nederland	Percentage aan huish. van buiten Nederland
1985	3 K	276	130	47,1	12	1	8,3	587	191	32,5
	4 K	82	40	48,8	10	1	10,0	546	174	31,9
	5 K	5	72	40,0	-	-	-	226	102	45,1
	Totaal	363	172	47,4	22	2	9,1	1359	467	34,4
1984	3 K	179	77	43,0	10	0	0	469	116	24,7
	4 K	61	21	34,4	8	2	25,0	498	130	26,1
	5 K	4	2	50,0	-	n.v.t.	n.v.t.	191	47	24,6
	Totaal	244	100	41,0	18	2	11,1	1237	306	24,7
1983	3 K	187	47	25,1	11	2	18,2	464	73	15,7
	4 K	49	14	28,6	13	1	7,7	473	103	21,8
	5 K	4	4	100,0	-	n.v.t.	n.v.t.	193	66	34,2
	Totaal	240	65	27,1	24	3	12,5	1210	259	21,4
1982	3 K	185	51	27,6	13	1	7,7	433	62	14,3
	4 K	76	41	53,9	6	1	16,7	521	126	24,2
	5 K	8	6	75,0	-	n.v.t.	n.v.t.	206	93	44,5
	Totaal	269	98	36,4	19	2	10,5	1230	295	24,0
1981	3 K	161	27	16,8	7	1	14,3	373	56	15,0
	4 K	60	22	36,7	12	5	41,7	382	163	42,7
	5 K	3	2	66,7	-	n.v.t.	n.v.t.	160	53	33,1
	Totaal	224	51	22,8	19	6	31,6	966	281	29,1
1980	3 K	152	32	21,1	5	0	0	330	43	13,0
	4 K	44	27	61,4	4	1	25,0	290	87	30,0
	5 K	2	1	50,0	-	n.v.t.	n.v.t.	97	33	34,0
	Totaal	198	60	30,3	9	1	11,1	744	166	22,3
1979	3 K	129	20	15,5	6	1	16,7	280	25	8,9
	4 K	30	7	23,3	6	4	66,7	179	30	16,8
	5 K	3	0	0	-	n.v.t.	n.v.t.	107	27	25,2
	Totaal	162	27	16,7	12	5	41,7	599	86	14,4

Bijlage 15: Aantal huishoudens van buiten Nederland per woninggrootte en per verdieping, op 19 augustus 1985.

Aantal huishoudens van buiten Nederland per woninggrootte (op 19 augustus 1985)

aantal kamers	aantal bewoonde woningen	aantal huish. van buiten Ned.	percentage huish. van buiten Ned.
3	588	216	36,7
4	202	93	46,0
5	17	9	52,9
totaal	807	318	39,4

Aantal huishoudens van buiten Nederland per verdieping (op 19 augustus 1985)

verdieping	aantal bewoonde woningen	aantal huish. van buiten Ned.	percentage huish. van buiten Ned.
1	197	89	45,2
2	217	98	45,2
3	199	70	35,2
4	194	61	31,4
totaal	807	318	39,4

Bijlage 16 : Woningen verhuurd aan huishoudens van buiten Nederland.

Jaar	Aantal kamers per woning	Aantal per jaar verhuurde woningen			Op 19-8-'85 nog verh. aan dezelfde huish.		
		Totaal aantal verhuurde woningen	Aantal aan huish. van buiten Nederland	Percentage aan huish. van buiten Nederland	Totaal aant. nog verhuurde woningen	Aantal aan huish. van buiten Nederland	Percentage aan huish. van buiten Nederland
1984	3 K	179	77	43,0	118	50	42,4
	4 K	61	21	34,4	47	16	34,0
	5 K	4	2	50,0	4	2	50,0
	Totaal	244	100	41,0	169	68	40,2
1983	3 K	187	47	25,1	78	19	24,4
	4 K	49	14	28,6	21	9	42,9
	5 K	4	4	100,0	2	2	100,0
	Totaal	240	65	27,1	101	30	29,7
1982	3 K	185	51	27,6	78	24	30,8
	4 K	76	41	53,9	28	17	60,7
	5 K	8	6	75,0	2	1	50,0
	Totaal	269	98	36,4	108	42	38,5
1981	3 K	161	27	16,8	43	12	27,9
	4 K	60	22	36,7	12	4	33,3
	5 K	3	2	66,7	2	2	100,0
	Totaal	224	51	22,8	57	18	31,6
1980	3 K	152	32	21,1	39	15	33,3
	4 K	44	27	61,4	8	5	62,5
	5 K	2	1	50,0	-	-	-
	Totaal	198	60	30,3	47	18	38,5
1979	3 K	129	20	15,5	8	6	75,0
	4 K	30	7	23,3	4	2	50,0
	5K	3	0	0	1	1	100,0
	Totaal	162	27	16,7	13	9	69,2

Bijlage 17 : Huurachterstand per 31 december (in de periode 1977-1985).

Jaar	KOMPLEX 012			KOMPLEX 013			TOTALE BEZIT		
	Maanduur (in guldens)	Huurachter- stand (in guldens)	Percentage huur- achterst.	Maanduur (in guldens)	Huurachter- stand (in guldens)	Percentage huur- achterst.	Maanduur (in guldens)	Huurachter- stand (in guldens)	Percentage huur- achterst.
aug.'85	272.799,32	147.539,42	54,08	39.186,73	4.345,02	11,09	3.360.790,03	702.672,86	20,91
1984	262.162,28	133.806,06	51,04	37.818,06	7.520,77	19,89	3.266.236,01	682.523,18	20,90
1983	259.216,51	90.730,72	35,00	36.266,40	7.822,36	21,57	3.199.111,05	616.418,42	19,27
1982	248.733,32	65.861,02	26,48	34.641,37	7.445,68	21,49	3.025.671,17	389.336,06	12,87
1981	235.740,76	64.310,41	27,28	32.745,19	3.540,65	10,81	2.766.720,93	358.351,48	12,95
1980	222.817,15	53.994,86	24,23	31.195,80	2.176,45	6,98	2.371.463,90	293.177,71	12,36
1979	210.905,85	27.245,16	12,92	29.559,75	3.133,75	10,60	2.141.774,62	219.524,03	10,25
1978	199.021,35	32.975,93	16,57	27.913,05	2.018,55	7,23	2.025.056,20	180.914,88	8,93
1977	184.608,60	23.707,26	12,84	25.953,15	2.455,70	9,46	1.883.939,15	140.139,70	7,44

Bijlage 18

Geografische verdeling van meldingen van de bevolking bij CMRK over de jaren 1975 - 1984, aantal klachten per 1000 inwoners per jaar en gemiddelde over deze jaren (naar Jaarverslag DCMR 1984).

Plaats	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	Gemidd.
H.v.Holl.	32,8	29,4	44,5	61,8	42,7	51,9	62,2	95,2	104,4	123,6	64,8
Pernis dorp					49,6	24,6	54,6	33,0	16,6	19,6	33,0
Vlaard.	26,5	22,4	18,9	22,8	33,3	20,0	21,0	18,4	16,5	19,0	21,8
Hoogvliet	10,3	13,8	15,1	15,7	20,4	29,4	27,2	14,7	17,6	25,0	18,9
Maassluis	18,9	15,7	28,8	20,9	17,7	16,9	14,3	15,4	15,2	19,4	17,3
Poortugaal	3,5	4,7	4,3	3,6	7,9	9,8	54,6	33,0	16,6	19,6	15,8
Rhoon	9,5	7,5	4,7	32,0	17,9	10,0	8,0	10,6	15,1	18,5	13,3
Schiedam	11,4	10,5	8,5	8,6	20,0	14,2	19,6	16,0	17,1	10,1	13,1
Rozenburg	16,2	14,8	9,1	11,4	15,4	8,6	11,2	15,6	13,2	13,8	12,9
Geervliet	12,7	9,6	6,3	7,5	6,3	10,6	7,9	5,9	6,3	22,4	10,5

Overzicht klachten uit de wijken van Hoogvliet over de jaren 1979 - 1982 (aantal klachten per 1000 inwoners); (gemiddeld aantal klachten per jaar tussen haakjes).

Buurt	Aantal 1979-1982	Gemidd. aantal per jaar
1. Nieuw Engeland	167,4	41,7
2. Westpunt	125,2	31,3
3. Oudeland	112,9	28,2
4. Digna Johannapolder	112,7	28,1
5. Meeuwenplaat	63,3	15,8
6. Zalmplaat	45,0	11,2



WONINGEN DOOR DE ROTTERDAMSE WONINGBOUWCORPORATIES



Kleine 2-KAMERWONINGEN zijn geschikt voor alle woonvormen (ouderend, tussentijdse, gunstig gelegen t.o.v. winkels en openbaar vervoer. Hordigkeid Lissemonde, Huurprijs f.1538,- incl. service- en stookkosten. Wbv. Lissemonde, tel. 010-827555. (14w)

5-KAMER Maisonnettenwoning 2e etage Korisanderstraat 155 met cv. en douche. Huur f.406,43 per maand (exclusief stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

4-KAMER Maisonnettenwoning 4e etage Baarsweg 471 met cv. en douche. Huur f.379,39 per maand (exclusief stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

VRJIE VESTIGING 3-en 4-kamer beneden- en bovenwoning Lissemonde. Huurprijs v.a. f.680,92 (individueel cv.). Wbv. Lissemonde tel. 010-827555. (14w)

1 KAMER FLATS. Huurprijs f.145,- incl. voorzieningen en stookkosten. Incl. Woningvereniging de Combinatie tel. 010-211566. (14w)

Bospolder, Rosier Faassenstraat 3-KAMER portiekwoning Bruto huur ca. f.525,- Onze Woning 010-374222. (14w)

Bospolder, Rosier Faassenstraat 2-KAMER portiekwoning Bruto huur ca. f.525,- Onze Woning 010-374222. (14w)

OVERSCHIE, Neel Gijssensstraat 4-kamer Maisonnettenwoning. Bruto huur ca. f.1750,-. (14w)

4-kamer PORTEKRONING 1e etage Diamantstraat 6A met cv. en douche, huur f.333,39 per maand (exclusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

5-KAMERFLATS in Groot Lissemonde/Rotterdam. Vlakbij winkelcentrum. Huurprijs v.a. f.817,- incl. stook- en servicekosten. Wbv. Lissemonde, tel. 010-827555. (14w)

Riante 2-KAMERWONINGEN in Reijerord Lissemonde toe- en oppervlakte ca. 56 m². Gelgen dichtbij de winkels en openbaar vervoer. Zowel beneden- als bovenwoning (geen kelder). Huurprijs f.784,79 incl. cv. en servicekosten. Huursubsidie mogelijk. Wbv. Lissemonde, tel. 010-827555. (14w)

WONINGEN VOOR JONGEREN v.a. 18 jaar, 1-kamerwoning met individuele verwarming of blokkenverwarming. Beneden- en bovenwoning op diverse plaatsen in de Beverwaard. Huren v.a. ca. f.300,-. Wbv. Lissemonde, tel. 010-831888 of 827555. (14w)

5-KAMER Portiekwoning 3e etage Kaneelhof 61 met cv. en douche. Huur f.1747,68 per maand (exclusief stookkosten) f.911,88 per maand (inklusief stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Zevenkamp, Merenwijk 5-KAMER portiekwoning Bruto huur ca. f.1550,- Onze Woning 010-374222. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 5-kamer EENGEZINSWONINGEN f.700,- tot f.800,- per maand, incl. servicekosten. Voor deze woningen kan geen individuele huursubsidie worden aangevraagd. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

4-kamer MAISONNETTEWONING, 4e etage Pieter Stokvisweg 71 met cv. en douche, huur f.360,21 per maand (exclusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 1 en 2-kamer FLATS voor jongeren tot 30 jaar f.400,- tot f.400,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

4-KAMER Maisonnettenwoning 2e etage Kardenhof 29 met cv. en douche. Huur f.1708,64 per maand (exclusief stookkosten) f.870,54 per maand (inklusief stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

4-KAMER Maisonnettenwoning 4e etage Desdemonastraat 114 met cv. en douche. Huur f.680,83 per maand (exclusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

VRJIE VESTIGING 4-, 5- en 6-KAMER EENGEZINSWONINGEN in de nieuwe woonwijk Beverwaard. Ruime woningen, winkelcentrum op loopafstand. Tram- en metroverbinding met het centrum. Huurprijs v.a. ca. f.700,-. Wbv. Lissemonde, tel. 010-831888 of 827555. (14w)

5-KAMER Portiekwoning 7e etage Tijmweg 26 met cv. en douche. Huur f.274,88 per maand (exclusief stookkosten) f.911,88 per maand (inklusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Zevenkamp/Merenwijk, 4-5 KAMER engezinwoning Bruto huur ca. f.1750,- Onze Woning 010-374222. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 4-kamer MAISONNETTES f.881,- tot f.930,- per maand, incl. servicekosten en stookkosten. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 3-kamer FLATS f.815,- incl. servicekosten per maand. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

5-KAMER Portiekwoning 7e etage Tijmweg 258 met cv. en douche. Huur f.1747,68 per maand (exclusief stookkosten) f.911,88 per maand (inklusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Zevenkamp 1-KAMER portiekwoning Bruto huur ca. f.320,- Onze Woning 010-374222. (14w)

4-KAMER Drive-in woning, Kaneelhof 6 met cv. en douche. Huur f.829,16 per maand (exclusief stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

3-KAMER Portiekwoning 4e etage Venezuelaweg 32D met cv. en douche. Huur f.293,29 per maand (exclusief stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

4-KAMER MAISONNETTEWONING 3e etage Dijkstraat 30 met cv. en douche. Huur f.360,21 per maand (exclusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

4-KAMER engezinwoning Bruto huur ca. f.1750,- Onze Woning 010-374222. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 4-kamer MAISONNETTES f.881,- tot f.930,- per maand, incl. servicekosten en stookkosten. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 3-kamer FLATS f.815,- incl. servicekosten per maand. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

5-KAMER Portiekwoning 7e etage Tijmweg 258 met cv. en douche. Huur f.1747,68 per maand (exclusief stookkosten) f.911,88 per maand (inklusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Zevenkamp 1-KAMER portiekwoning Bruto huur ca. f.320,- Onze Woning 010-374222. (14w)

4-KAMER MAISONNETTEWONING 2e etage Saffraanstraat 36 met cv. en douche. Huur f.374,62 per maand (exclusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Zevenkamp enkele 6 KAMER engezev. won. volledig geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur. Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. excl. stookkosten en elec. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam, Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

Onze noord. enker roy. EENGEZINSWON. op loopafst. v. scholen winkelcent. Oosterhoek en recreatieve voorz. Zet ref. 2 kam. 4 slaapk. badk. m. toil. zolder over geh. woonh. m. dakkapel vast trap n. zolder voor en achter. m. schuur; Individueel te stoken C.V. voll. geïsoleerd Basishuur p.m. f.1785,- p.m. bijk. kosten p.m. f.40,- excl. stookkosten en elec. Woningbedrijf te Rotterdam, Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

3-KAMER PORTIEKWONING 2e etage Constanzastraat 30 met cv. en douche. Huurprijs f.303,13 per maand (excl. stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

4-KAMER engezinwoning Bruto huur ca. f.1750,- Onze Woning 010-374222. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 4-kamer MAISONNETTES f.881,- tot f.930,- per maand, incl. servicekosten en stookkosten. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 3-kamer FLATS f.815,- incl. servicekosten per maand. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

5-KAMER Portiekwoning 7e etage Tijmweg 258 met cv. en douche. Huur f.1747,68 per maand (exclusief stookkosten) f.911,88 per maand (inklusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

SCHIEBOORD te huur 1 kamer zelfstandig BEJAARDENWONING. Huurprijs f.330,- incl. voorlicht, servicekosten, direct aanvaardbaar. Woningvereniging de Combinatie tel. 010-221055. (14w)

5-KAMER MAISONNETTEWONING 4e etage Alismastraat 173 met cv. en douche. Huur f.394,41 per maand (excl. stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

OMMOORD te huur DRIVE-IN woningen. Huurprijs v. f.820,- tot f.910,- per mnd. excl. G.E.B. Ind.: 5 kamers, ca. en garage. Direct aanvaardbaar. Woningvereniging niet nodig. Woningvereniging de Combinatie tel. 010-211566. (14w)

3-KAMER PORTIEKWONING 2e etage Constanzastraat 30 met cv. en douche. Huurprijs f.303,13 per maand (excl. stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer FLAT f.590,- tot f.620,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Gemeentelijk Woningbedrijf te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

Zevenkamp enkele ruime 4-KAMER engezinwoning. Lijfgevoel woonkamer voll. geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur. Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer FLAT f.590,- tot f.620,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Gemeentelijk Woningbedrijf te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

Zevenkamp enkele 5 KAMER engezinwoning volledig geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. excl. stookkosten en elec. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

4-KAMER Portiekwoning 1e etage Halfweg 81A met cv. en douche. Huur f.323,79 per maand (exclusief stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Alexanderweg 2e etage 5 K. EENGEZINSWON. Individueel te stoken c.v. badk. m. ligb. voor en achtertuin m. schuur. Huurprijs f.1705,- p.m. excl. stookkosten en elec. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor inf. 010-331944. (14w)

Zevenkamp enkele ruime 4-KAMER engezinwoning. Lijfgevoel woonkamer voll. geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur. Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer FLAT f.590,- tot f.620,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Gemeentelijk Woningbedrijf te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

Zevenkamp enkele 5 KAMER engezinwoning volledig geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer FLAT f.590,- tot f.620,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Gemeentelijk Woningbedrijf te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

Zevenkamp enkele 5 KAMER engezinwoning volledig geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer FLAT f.590,- tot f.620,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Gemeentelijk Woningbedrijf te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

4-6 KAMERWONINGEN IN DE SLIEDRECHTSTRAAT (Polderrecht). De woningen liggen tegenover het winkelcentrum, vlakbij de metro. Indeling: hal, woonkamer, open keuken, badkamer, 3/4 slaapkamers en berging. In het gebied is een lift. Huurprijs: ca. f.913,- per maand incl. stookkosten. Heeft u belangstelling? Bel dan voor informatie met Woningbouwvereniging Onze Woongemeenschap, tel. 805311 tst. 65. (14w)

1/2 KAMERWONINGEN IN DE TALINGSTRAAT (Charlois). Huurprijs f.440,27 tot f.547,07 per maand, incl. stookkosten. Er zijn verschillende woningtypen: A. 1 en 2-kamerwoning met gemeenschappelijke keuken (d.w.z. dat er twee woningen zijn met één keuken). Heeft u belangstelling? Bel dan voor informatie met Woningbouwvereniging Onze Woongemeenschap, telefoon 805311 tste 65. (14w)

3-KAMER PORTIEKWONING 3e etage Aelstraat 8c met cv. en douche. Huur f.293,29 per maand (excl. stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Zevenkamp enkele 5 KAMER engezinwoning volledig geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer FLAT f.590,- tot f.620,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Gemeentelijk Woningbedrijf te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

Zevenkamp enkele 5 KAMER engezinwoning volledig geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer FLAT f.590,- tot f.620,- per maand, incl. servicekosten. Incl. Gemeentelijk Woningbedrijf te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

Zevenkamp enkele 5 KAMER engezinwoning volledig geïsoleerd C.V. voor en achtertuin met schuur Basishuur p.m. f.655,- p.m. Bijkomende kosten p.m. f.40,- p.m. Gemeentelijk Woningbedrijf te Rotterdam Coolsingel 58. Bel voor bovenstaande aanbieding 331944. (14w)

EENGEZINSWONINGEN, Hr. Dr. van f.750,- tot f.790,- p.mnd. excl. G.E.B. Ind.: 5 kamers + cv. Direct aanvaardbaar. Woningvereniging niet nodig. Incl. Woningbouwvereniging de Combinatie. Tel. 010-211566. (14w)

ZELFSTANDIGE 1-KAMER BEJAARDENWONINGEN in 'Tuytenburgh' te Lissemonde. Totaal oppervl. 34 m². Recreatiezaal en winkel in gebouw aanwezig. Huurprijs f.358,- incl. cv. en servicekosten. Huursubsidie mogelijk. Bezetting na afspraak. Wbv. Lissemonde, tel. 010-827555. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer CARPORTWONINGEN f.640,- tot f.760,- p.mnd. incl. servicekosten. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

4-KAMER PORTIEKWONING 3e etage Balkenstraat 14c met cv. en douche. Huurprijs f.323,79 per maand (excl. stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

4-KAMER MAISONNETTEWONING 4e etage Haringvlietstraat 42 met cv. en douche. Huurprijs f.368,31 per maand (excl. stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 4-kamer MAISONNETTES f.881,- tot f.930,- per maand, incl. servicekosten en stookkosten. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 3-kamer FLATS f.815,- incl. servicekosten per maand. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

5-KAMER Portiekwoning 7e etage Tijmweg 258 met cv. en douche. Huur f.1747,68 per maand (exclusief stookkosten) f.911,88 per maand (inklusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

WONINGEN VOOR JONGEREN v.a. 18 jaar: 1-kamerwoning met individuele verwarming. Begane grond en 1e etage gelegen aan de rand van Lissemonde in Reijerord. Huurprijs f.1.331,55 incl. bijkomende kosten. Wbv. Lissemonde, tel. 010-827555. (14w)

In de OOSTERFLANK, een nieuwbouwwijk met groot modern winkelcentrum: 4-kamer CARPORTWONINGEN f.640,- tot f.760,- p.mnd. incl. servicekosten. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, Tel. 010-216022. (14w)

4-KAMER PORTIEKWONING 3e etage Balkenstraat 14c met cv. en douche. Huurprijs f.323,79 per maand (excl. stookkosten) Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

4-KAMER MAISONNETTEWONING 4e etage Haringvlietstraat 42 met cv. en douche. Huurprijs f.368,31 per maand (excl. stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 4-kamer MAISONNETTES f.881,- tot f.930,- per maand, incl. servicekosten en stookkosten. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

In het centrum, nabij Hofplein aan het Haringvliet: 3-kamer FLATS f.815,- incl. servicekosten per maand. Voor de woningen in het centrum kan geen individuele huursubsidie aangevraagd worden. Incl. Patrimonium Woningstichting te Delfshaven, tel. 010-216022. (14w)

5-KAMER Portiekwoning 7e etage Tijmweg 258 met cv. en douche. Huur f.1747,68 per maand (exclusief stookkosten) f.911,88 per maand (inklusief stookkosten). Bezetting: 1 pers. of meer. Stichting voor Volkshuizing Hoogvliet, Kinheim 15, 3191 EG Hoogvliet, tel. 010-162266 tst. 46, 48 of 41. (14w)

Zevenkamp 1-KAMER portiekwoning Bruto huur ca. f.320,- Onze Woning 010-374222. (14w)

Bijlage 19 : Advertentie van te huur aangeboden woningen door de roterdamse woningbouwcorporaties.

BIJNA DUIZEND HUIZEN NIET IN TREK

Afbraak bedreigt wijk in Hoogvliet

Rotterdam — De Hoogvlietse wijk Nieuw-Engeland zal volledig moeten worden afgebroken. De in 1953 gebouwde 928 woningwetwoningen zijn niet langer rendabel. De flats zijn te klein. Ze staan te dicht op elkaar.

De leegloop in de in de volksmond geheten 'Oliebuurt' is groot. Het investeren van geld in toekomstige onderhoudsplannen voor de woningen vindt huisbaas, de

door
Kees Jonker

Stichting Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH), weggegooid geld.

Het is voor de eerste keer, dat in Nederland zo veel aanorlogse huizen tegelijk zouden worden afgebroken.

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Hoogvliet zal donderdag 9 mei de 'anvermydelijke afbraakplannen' van Nieuw-Engeland bespreken in de deelraadscommissie voor ruimtelijke ordening.

Afbraak

In de ambtelijke notitie pleit men voor een totale afbraak van de wijk, waar momenteel ruim duizend mensen wonen. Rond 1990 moet dit karwei zijn geklaard, waarna een groengordel ervoor in de plaats zou kunnen worden aangelegd. Ter compensatie wil Hoogvliet in het zuidoosten van de deelgemeente 400 à 500 nieuwe eengezinswoningen bouwen.

Begin mei zal ook de SVH met haar toekomstvisie op de Oliebuurt en de overige wijken, waar de stichting woningen verhuurt, naar buiten komen. Deze visie staat geschreven in het reeds aangekondigde stuk 'Hoogvliet Optimaal', waarin het woon- en leefklimaat van de onder de rook van olieraffinaderijen gelegen deelgemeente wordt aangeprezen. De afbraakplannen liggen 'politiek nogal gevoelig' binnen de gemeente Rotterdam. Indien de gemeente instemt met afbraak van de 928 woningwetwoningen, loopt zij namelijk het risico, dat het ministerie voor volkshuisvesting minder scheutig zal zijn met toewijzen van in de komende jaren te bouwen woningwetwoningen.

Huisbaas zwijgt over sloopplan flats Hoogvliet

Rotterdam — De Stichting Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH) geeft nog geen commentaar op de plannen om 928 naoorlogse woningwetwoningen in de wijk Nieuw-Engeland af te breken.

Zowel directeur J.J. Kocken als voorzitter C. Bloot zeiden gisteren, dat SVH pas 7 mei haar visie op de toekomstige ontwikkeling van Hoogvliet zal geven.

Deze visie staat in het stuk 'Hoogvliet Optimaal', dat een reactie is op het verzoek van de regionale overheden de wijk Nieuw-Engeland na een exploitatieperiode van 50 jaar niet voort te zetten. Kocken bleek niet op de hoogte van de be-

spreking van de plannen door de deelraadscommissie voor ruimtelijke ordening op 9 mei.

De SVH-directeur ontkent de afbraakplannen niet: „Maar ik denk niet aan een termijn van vijf jaar, waarbinnen de woningen zullen moeten worden afgebroken. Ik ga er nog van uit, dat de woningen tot na 2000 blijven staan”.

Door de komende discussie in de deelgemeente over de afbraakplannen is voor zowel huurders als huisbaas SVH een onzekere situatie ontstaan, die het afbraakproces alleen maar kan doen versnellen. Kocken: „Als je niet zeker weet, wat er met een complex gaat gebeuren, dan ga je er geen miljoenen voor onderhoud instoppen”.

oners Nieuw Engeland begrijpen afbraakplannen wel:

Je raakt die huizen hier niet meer kwijt*

Rotterdam — „Van mij mag Nieuw Engeland blijven staan. Maar ik begrijp best, dat men van plan is om deze wijk af te breken, want je raakt de huizen hier aan de straatstenen niet meer kwijt”.

Frans Baars, al ruim vier jaar huurder van een flatje in de Daanstraat in deelgemeente Hoogvliet, is niet eens zo ontzettend verbaasd, wanneer hem een reactie gevraagd wordt over de plannen om de 928 naoorlogse woningwetwoningen in de zogeheten Oliebuurt af te breken.

De 27-jarige ex-kraker uit het Oude Noorden vertelt: „Dat deze wijk een planologische door
Kees Jonker

blunder is, weet iedereen al jaren. Er doen bovendien al jaren tijd verhalen de ronde, dat de woningen moeten worden afgebroken, omdat ze niet meer rendabel zijn. Van mij hoeft het niet per se. De sfeer in de wijk is best gezellig. Buitenlanders en Nederlanders gaan uitstekend met elkaar om. Als ik 's avonds laat thuis kom,



* Nieuw Engeland, ofwel de Oliebuurt.

kan ik de muziek gerust hard zetten. Ik krijg geen klachten. Het is eerder zo, dat mijn buuren dan nog even langkomen en een beetje drinken.

Huur

Baars is evenals de overige wijkbewoners huurder van de Stichting Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH). Op de vraag hoeveel huur hij aan zijn huisbaas moet betalen antwoordt hij glimlachend: „Ik moet eigenlijk driehonderd gulden per maand betalen. Dat is offici-

cieel. Maar sinds dat ik hier ben komen wonen, betaal ik 220 gulden. Nooit problemen mee gehad. Trouwens ik heb ook aardig wat klachten in dit huis. Van voor tot achter loopt er een scheur door deze woning. Als ze daar niks aan doen, scheurt de zaak nog eens in tweeën”.

Oliebuurt-bewoner Baars weet nog niet naar welk gedeelte van de stad hij zou willen verhuizen, als de afbraakplannen werkelijkheid worden. Hij zegt: „Als het maar geen nieuwbouw is, want dat is onbetaalbaar. Het moet in ieder



* Carol Veldhoen verhuist binnencourt uit de Abadanstraat: „Het zijn hier helemaal geen leuke woningen”.

geval iets zijn, dat niet te duur is. Maar ik neem aan, dat ik een verhuiskostenvergoeding krijg, als het zover is”.

Verhuizen

Twee blokken verderop — in de Caracastraat — woont sinds drie maanden Roy Korenaar. „Ik vind het een beetje vreemd”, zo reageert hij op de sloopplannen, die in mei zowel door de deelgemeente Hoogvliet als de SVH ontvouwd zullen worden.

Korenaar: „Deze buurt is lekker stil. De contacten met in-

dere mensen zijn goed. Er is nauwelijks criminaliteit. Het zou flauwekul zijn om de wijk af te breken. Los daarvan, waar zou ik naar toe moeten? Ik kan niet meer dan driehonderd gulden huur per maand opbrengen”.

Carol Veldhoen uit de Abadanstraat zit er niet zo mee, dat Nieuw Engeland wellicht moet worden afgebroken. „Ik ga binnencourt toch verhuizen”, zegt ze enigszins ongelukkig. „Het zijn hier helemaal geen leuke huizen. In de wijk wordt veel ingebroken. Er worden veel verlaatsen. Het is

beslist geen buurt, waar je kinderen zou kunnen laten opgroeien”.

Ook zij beklagt zich over de toestand, waarin haar huurflatje verkeert: „Als ik hier nog een tijdje zou blijven zitten, zak ik nog eens door de vloer, zo slecht zijn de woningen er aan toe”.

Grimmiger

In de Abadanstraat woont ook mevrouw Waremans, wier dochterje op basisschool 'De Vlam' zit. De familie Waremans zal evenmin lang blijven wonen in Nieuw Engeland. Zij vertelt: „Ik ga spoedig verhuizen. Gelukkig maar, want je weet vaak niet wat je hiervoor gevezen loopt. We zijn al diverse malen aan een ramp ontwaakt. Boven de huizen zie je de vlammen van raffinaderijen. Ik heb regelmatig het gevoel, dat als het misgaat, we meteen met gestrekte oortjes liggen”.

De sfeer in de Oliebuurt gaat er volgens mevrouw Waremans niet op vooruit: „Het wordt steeds grimmiger. Er komen steeds meer punkers. Die mensen leven 's nachts en maken er een puinhoop van. Laatst zag ik ze nog een heel bankstel over het balkon naar buiten gooien. Dat heeft drie dagen in de tuin gelegen”.

Bijlage 22 : Enkele opmerkingen van bewoners, vermeld op de enquête-
formulieren van het OTB (juni-september 1986).

Opmerkingen m.b.t. complex 012

Ik hoop dat er naar aanleiding
van deze enquête daadwerkelijk
iets aan onze problematiek gedaan
wordt!

Ik ben blij dat er nu eens iets
aan mij gevraagd is

De stichting voor volkshuisvesting
Hoogvliet. Bevaart wel de
eengezinswoningen en 5 kamerwoningen,
maar niets, niets, vrijwel
niets om de situatie te
verbeteren van de woningen in Nieuw-
Eemland.
Het ergste is dat deze woningen het
slecht uitzien in heel Hoogvliet en omgeving.
(aan toe zijn)

DEZE WYK IS VOLLEDIG VERKNOEIT;
DE LAATSTE 8 JAAR DOOR EERDER
GEROEPDE BUITENLANDERS DIE ZIEN
ALLES DENKEN TE KUNNEN PERMITEREN
ALS JE WAT ZERT, HEET, HET DISCRIMINEREN
DE STICHTING DOET ALLES OM HAAR TE
VERHUREN; MET ALS BESLUIT DAT
VEEL NEDERLANDERS WEG TREKKEN
DOORBEREIKKEN: INTIMIDATIE!
METHODEN VAN BUITENLANDERS!
ALS HET NOG 5 JAAR ZO DOORGAAT
WOHEN WIJ IN NEDERLANDS-PARAMARIBO!
EN WORDEN ER WEER ONDERZOEKEN GEDAAN
WAAROM ZIJN ER VAN TURKEN VEEL
MINDER KLACHTEN, OMDAT DEZE
EEN MENSELIJKER MENTALITEIT HEBBEN
EN ZICH NIET ALS BEESTEN BEDRAGEN.
DAAROM!

Ik vind dat de stichting de
woningen zou moeten isoleren
geluid/waarschte zodat het
gewonen heer een stuk behage-
lijker wordt

en wat en stichting betreft
~~de~~ het personeel is erg
behelpzaam het is voortreffelijk
geregeld mijn complimenten
voor deze stichting

De klant is daar koning (Bij vr.
v spre.)
en dat kan ik niet
om andere woningverhuur
verenigingen
en bv de gemeentelijke
verhuur bedrijf
wat zeggen!

Buren hebben geen contacte
met elkaar in deze buurt
wanneer agressieve mensen
en idellen zijn niet
netjes. Buurt is niet
onderhouden door de
stichting. Politie is niet
gereg. verantwoordelijk
voor zijn taak

Ondanks het feit dat hij ons open racistische gedachte spelen, valt het wel op dat de verhanding nederlander / buitenlander onevenredig is naar onze mening met ar. wel enige "balans" zijn. De verhanding in ons portiek is... 2/6 (1/1/1) en geeft nog geen echte moeilijkheden... wel blijft de verwaarlozing / veruiling van het flat en trappen huis. En een hoog aantal werklozen in de wijk. Tevens bestaat er de angst voor het in brand steken van het portiek en de vuilcontainers in de straat / wijk.

Van de mogelijkheid om voor "groot vuil" de Rotex te bellen wordt in deze wijk volgens onze mening zeer weinig gebruik gemaakt, waardoor bedspiraalen tot en met motorblokken gewoon op straat liggen.

Winkelwagentjes belanden hier gewoon in de struiken of in de sloot, zonder dat de winkelbedrijven de moeite nemen om ze op te halen.

De Aliebuurt is voor jonge mensen als mij die van een uitkering op zichzelf willen leed aanvaardbaar. Het is niet een dorp binnen de stad waar tenminste nog eens iets gebeurt. Afgezien van de stad zou ik hier in de regio niets kunnen bedenken waar ik liever zou wonen.

Dat is, dat er een bureau zou moeten zijn waar men (iedereen) met elke (p) klacht heen kan gaan en waar voor al deze klachten een oplossing wordt gevonden.

DE GROTE VERSCHILLEN VAN GEVAARDE VAN DE BUURT - BEWONERS EN DE ARCHITECTUUR VAN DE WONINGEN... VERDOORZAAKT M.I. DE WRIJVING TUSSEN DE BEWONERS DE ECONOMISCHE EN POLITIEKE SITUATIE (VAN HET "IK-TYPPER") MAAKT HET ALLEEN MAAR ERGER.

Z.e. m.o.e.t.e.n d.e. m.e.n.s.e.n i.n. d.e.r. d.a.a.d. s.e.l.e.e.t.e.r.e.n Bij mij haap t. h.e.t. b.i.e.r. van b.a.x.e.n. b.v. a.e.n. z.e. van b.a.l.k.e.n. a.p. m.i.j.n. w.e.s.g.e.e.d. p.r.a.t.e.n. h.e.b.ik. a.l. g.e.p.r.o.b.e.e.r.d. w.o.r.d. a.l.t.h.e.e.n. e.r.g.e.r

Beste oplossing is deze wijk te slopen, want alle verbetering kan spijt worden open gesprek zijn voor een leefbaar en veilig woonklimaat ~~zijn~~ mede daar een alternatieve houding, politiek en openbare en woningstichting.

Door Renovatie en goed optreden van de Politie is er een hoop van de buurt te maken. Doordat alles zo verwaarloosd is, komen er alleen nog mensen waren met lage inkomens. Deze zijn over het algemeen werkeloos, vervelen zich, gaan geluk dingen doen etc. De mensen hebben ook niets meer voor elkaar over.

Ik vind het beleid van de Woning Stichting heel slecht, er bevindt zich in onze buurt heel wat buitenlanders (het lijkt wel op een deportatie van Buitenlanders, drugsgebruikers en alcoholisten naar mijn gevoel doet de Stichting er niets aan staat er zijn vele mensen die geen keus hebben omdat ze niets aan kunnen doen ~~de~~ veel zich moes te doen

1) Deze buurt is ver weg van Rotterdam. We hebben geen auto. Als we s'avond uit wil gaan kunnen we nooit lekker ergens zitten. We moeten vóór thuis komen omdat er na 12 uur geen metro rijdt.

2) Hier in een getto. Niet alleen dat hier meestal buitenlanders wonen maar ook dat hier meestal arbeiders met lage inkomens wonen. De niveau van de klassen op school wordt dan laag. ik heb geen relatie met Nederlanders hier. Dat komt niet door mij maar door hun of omdat weinig Nederlanders hier wonen.

3) Deze huizen zijn erg oud. Als er een storm is gaat de deur van balkon kapot, komt de regen binnen keuker. Ze repareren de deur. Maar tijdens de andere storm gaat de deur weer kapot. Repareren helpt niet meer. Het lekt. Ze repareren, maar het lekt weer ergens anders. Er zijn scheuren aan de muren. De isolatie van de ramen is erg slecht. Er waait altijd binnen.

4- De shell hoort niet bij een waaengebied. Het is erg slecht voor gezondheid. Soms kunnen we niet ademen halen. Als de shell niet weggaat moet deze buurt verlaten worden.)

ONEVENWICHTIGE
OPBOUW BEWONERS

Ik heb al vier jaar last van lekkage in de woonkamer dit heb ik meerdere keren doorgegeven aan de stichting maar deze doen er niets aan dit alles brengt dat het zo vochtig in huis wordt dat alles schimmelt zelfs m'n eelhoek.

DE buurt is de laatste 5 jaar flink achteruit gegaan en de stichting is zeer malig geworden met het onderhoud der woningen. ER is ook te veel vandalisme en heel erg veel diefstal. Aan de geluids hinder moet ook wat gebeuren.

WONINGSTICHTING. HEEFT MET HAAR BELEID... SHETTOVORMING IN DE HAND GEWERKT. A BESTE OPLOSSING VOOR ALLE PARTIJEN IS OM MENSEN DIE ZICH (TERECHT) STOREN AAN KRAKEN, DRUGS... ONMIDDELIJK EEN WONING AANTEBIEDEN IN ANDERE WIJKEN. OVERIGE EN NIEUWE BEWONERS GROTE VRIJHEID GEVEN.

IN DE BELEIDSPANNEN VAN SVH EN GEMEENTE IS NIEUW ENGELAND TOCH AL AFGESCHREVEN

ik vind het wel een gezellige buurt maar iedereen gaat altijd de reclame, kranten enz op de brievenbus ook hebben ze soms keitard de muziek aan in de buurt dat je je eigen radio of tv niet eens meer kan horen

MET AL HET HIERBOVENSTAANDE VIL IK AANGEVETU DAT MET EEN ONDERZOEK ALS DIT, DE UITKOMST IN EEN BEPERKT KADER WORDT GEPLAATST.

MET DERGELIJKE STATISTISCHE GEBEVENS WORDT M.I. DE DIEPER LIGGENDE OORZAKEN OVER HET HOOFD GEZIEN.

B.V. DE AARD VAN DEZE WONINGEN GAF VROEGER WEINIG PROBLEMEN, DE BEWONERS HADDEN EEN GEMEENSCHAPPELIJK DOEL: O.A. DE OPBOUW NA DE OORLOG, VEELAL JONGE GEZINNEN, ALLEN HADDEN DERELFDE WERKGEVER EN DE CULTURELE ACHTERGRONDEN WAREN MINDER VERSCHILLEND DAN NU.

.....
Als...je...als...Nederlander
.....
om...een...andere...woning...
vraagt...bij...de...Stichting...
dan...krijg...je...hem...niet...
want...je...mag...als...goede...
buurtbewoner...niet...verhuizen...
Stichting...is...zeer...Nalaktig

.....
Stk. heb ik ook ik ook dat ze de...
woningen...krijgt...wachten...want...
de...vanden...kunnen...gaan...koop...
lezen...om...een...drie...kamer...woning...
is...veel...te...klein...om...houden...
veel...werk...En...de...woning...stichting...
veel...veel...veel...ook...dat...ze...het...
niet...snappen...dat...wij...in...de...woning...
zitten...al...was...dik...een...moeds...pang

Inmiddels kwam er verbetering maar vorig jaar trad er een enorme verpaupering op, niet in onze flat maar verder. Krakers haalde men uit de woningen maar verder heet men nergens naar, hier en daar krakers voor de ramen en wat erger is de Stichting liet metersgrote krakerkruisen op de muren zitten, ruiten legen enz. Dit alles was reden voor mij om m'n huurmachtiging in te trekken en een huurachterstand op te bouwen in de hoop dat men stappen zou gaan ondernemen tegen mij. In't begin begon men te dreigen maar daar kwam de Stichting snel op terug. April '85 had ik huurachterstand van drie maanden.

Begin zomer '85 had ik eerste gesprek met de directie (er zou er nog een thuis komen). Begin nov '85 kreeg ik belofte dat men direct krakerkruisen zou weghalen en ik deed belofte achterstand over te maken.

Begin februari¹⁸ waren krakerkruisen nog aanwezig en dat was reden genoeg voor mij om achterstand niet te betalen maar op te bouwen tot zeh 8 maanden - of 2400. Directeur kwam begin febr. bij me thuis voor het vervolg van ons gesprek in juni '85. Ik begon over krakerkruisen maar dat begreep hij niet want volgens hem waren ze weggehaald (& één ja!) dat liet ik hem weten en hij zou het direct in orde brengen, gebeurde ook. Mondeling met handdruk liet ik hem weten dat de achterstand in mei-juni rechtgetrokken zou worden doormij en hij ging accoord hiermee (inmiddels ontving men deze week dan ook 11500 van belofte is belofte ja? waar het mij omging was duidelijk maken dat ik maling heb van dreigementen van dergelijke instanties wanneer ik vind dat ik redenen heb om niet te betalen voor men iets doet tegen verpaupering enz.

Wanneer zij (de sticht.) stappen zou ondernemen hebben tegen mij dan was eenena in de openbaarheid gekomen.

Ik heb foto's en dergelijke zaken in bezit. Ik heb handopname van gesprekken. Ik heb de namen van krakers en mensen die in woningen zitten buiten de Stichting. en ik liet dit alles aan haar weten.

2.0.2. 9.4

Wij vinden dat de stichting
meer moet kijken.
naar de soort mensen
die ze in de flats plaatsen
ik vind dat ze de buurt
zo ~~dat~~ achter uit
halen wij willen het
ganga gezellig houden
en de nette mensen
bij elkaar houden het is
altijd netjes geweest maar
het word iedere keer
een beetje minder.

worden in onzekerheid gelaten
wat er met de woonruimte
gaat gebeuren
ik heb echt mijn afbraak dan
een oratie, nu gaat het verhaal
dat dat niet door gaat i.s.m.
geldgebrek
Maar mijn gevoel met redelijk daar
dat een stan eerst gebouwd flats
van hoogolied waren
om onzekerheid over woongelegenheden
in toekomst

Maakt niets negatiefs
Er is genoeg speelgelegenheden dat
in heel belangrijk
Och genoeg zijn en verder wel
kijken nodig, och wel schoon
Alleen moeten we het wel so houden
dus geen verhaalde meer
Velen selecteren dus!!!

De Woningen zijn in deze
STAAT van onderhoud
Gestructureerde muren
in het plafond kan je niets hangen
zelfs geen lamp, want, die cloude
nog NAAR Beneden
Hoe 5 opzichten gehad
voor de ramen in woonkamer
het waait er zo hard dat goedy
wapperen en je HAAR uitmodel is

en tevens is het HOUT VERROT
3 opzichten gevaar je krijgt
de 5^e zegt het te komen
repareren en stuurde mensen
met stopvoer.

DAT is de stichting

B.V.B

P.S. De DOUCHE is zo klein
dat de WAS MACHINE erin
STAAT en ik er niet meer
bij kan.

First main section of handwritten text, consisting of several lines of cursive script.

Second main section of handwritten text, continuing the narrative or list.

Third main section of handwritten text, appearing as a distinct paragraph.

Fourth main section of handwritten text, possibly containing a list or specific details.

Fifth main section of handwritten text, continuing the flow of the document.

Sixth main section of handwritten text, located in the lower half of the page.

Final section of handwritten text at the bottom of the page, possibly a conclusion or signature area.

VERWANTE BOEKEN

De op de volgende pagina's vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: (015) 783254

I Volkshuisvesting in theorie en praktijk

- x H. Priemus, 'Volkshuisvesting in de vuurlinie'
1983/X + 126 blz./ISBN 90-6275-120-2/f 30,55/gratis bij intekening op de serie
1. H. Priemus, 'Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt'
1983/VIII + 142 blz./ISBN 90-6275-121-0/f 30,55
2. H. Priemus, 'Huurprijbeheersing: omstreden instrument van volkshuisvestingsbeleid'
1984/VIII + 336 blz./ISBN 90-6275-122-9/f 30,55
- 3/4 H. Priemus, 'Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad'
1984/VIII + 336 blz./ISBN 90-6275-123-7/f 70,50
5. H. Priemus, 'Bouwproces en woningbouwmarkt'
1984/VIII + 140 blz./ISBN 90-6275-125-3/f 40,25
6. H. Priemus, 'Nederlandse woontheorieën'
1984/VI + 92 blz./ISBN 90-6275-126-1/f 40,25
7. J. van der Schaar, 'Groeï en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid'
1986/XX + 500 blz./ISBN 90-6275-127-X/f 49,85
8. J. van der Schaar, 'De huisvestingsituatie in Nederland 1900-1982. Lange termijnontwikkeling in de hoogte en in de verdeling van woonlasten'.
1986/X + 148 blz./ISBN 90-6275-128-8/f 40,25
9. L.G. Gerrichhausen en M. van Giessen, 'Naar nieuwe lokale bestuurlijke verhoudingen. Het partnermodel'.
1986/VIII + 68 blz./ISBN 90-6275-129-6/f 25,45
10. J. van der Schaar, 'De non-profit huursektor: woningbeheer en -exploitatie'
1986/XII + 100 blz./ISBN 90-6275-248-9/f 33,10
11. K. Baartmans, F. Meyer en A.A. van Schaik, 'Woningonderhoud en informele sektor. Een verkennend onderzoek naar de ontwikkeling van de verhouding tussen het formele en informele woningonderhoud'
1986/VI + 140 blz./ISBN 90-6275-242-X/f 40,25
12. H. Westra, 'Non-profit woningexploitatie'
1986/VI + 103 blz./ISBN 90-6275-277-2/f 30,55
13. A.A. van Schaik 'Huurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassing in de voorraad'
1986/VI + 116 blz./ISBN 90-6275-257-8/f 33,10
14. K. Baartmans, F. Meijer, A.A. van Schaik, 'Zelfwerkzaamheid, woningonderhoud en bouwwerkgelegenheid'
1987/VI + 164 blz./ISBN 90-6275-306-X/f 42,40
15. H.M.H. van der Heyden (met medewerking van H.F. Kaan en A.A. van Schaik), 'Onderhoudsorganisatie en -beleid in de commerciële huursektor'
1987/IV + 104 blz./ISBN 90-6275-024-9/f 28,80
16. G. Vijverberg, 'Onderhoudsplanning van non-profit huurwoningen in perspectief; een inventarisatie van zes onderhoudsplanningssystemen.
1987/VI + 288 blz./ISBN 90-6275-339-6/f 49,85
17. H. Heeger en F. van der Zon, 'Nieuw Engeland, Hoogvliet: perspectieven voor een na-oorlogs woongebied in Rijnmond'
1987/VI + 286 blz./ISBN 90-6275-397-3/

II Woonlasten en woonlastenbeleid

1. H. van Fulpen, 'Het kostprijsvraagstuk in de volkshuisvesting'
1983/60 blz./ISBN 90-6275-201-1/f 17,80
2. P. Groetelaers en H. Priemus, 'Woonuitgaven, woonkwaliteit en woningproductie: inventarisatie van Nederlandse statistieken'
1983/164 blz./ISBN 90-6275-202-0/f 28,00

3. H. Priemus, 'Woonlasten en doelstellingen van volkshuisvestingsbeleid'
1983/32 blz./ISBN 90-6275-203-9/f 10,20
4. C.A. Adriaansens, 'De begrippen inkomen en woonlasten in de regelgeving'
1983/36 blz./ISBN 90-6275-204-7/f 12,70
5. H. van Fulpen, 'Woonlasten- en inkomensbegrippen in onderzoek en statistiek'
1984/III + 50 blz./ISBN 90-6275-205-5/f 15,30
6. J. van der Schaar, 'Woningcorporaties en non-profitverhuur'
1983/60 blz./ISBN 90-6275-206-3/f 15,30
7. J. van der Schaar, 'Trends in woonlasten'
1984/III + 84 blz./ISBN 90-6275-207-1/f 20,15
8. H. van Fulpen en H. Priemus, 'Relaties tussen woonlasten en woning-, resp. bewonerskenmerken'
1984/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-208-X/f 15,30
9. J. van der Schaar, 'Woonsubsidies en overheidsbudget'
1984/III + 32 blz./ISBN 90-6275-209-8/f 12,70
10. P. Groetelaers, 'De ontwikkeling van de nieuwbouwkwaliteit van woningen, 1977-1981; analyse op basis van de kwalitatieve woningbouwdocumentatie'
1984/VI + 72 blz./ISBN 90-6275-210-1/f 15,30
11. H. Priemus, 'Financiële stromen bij woningbouw en woningvoorraadbeheer'
1984/III + 24 blz./ISBN 90-6275-211-X/f 10,10
12. C.A. Adriaansens, 'Subsidiëring van de volkshuisvesting'
1984/III + 60 blz./ISBN 90-6275-214-4/f 17,80
13. H. van Fulpen, 'Een internationale vergelijking van woonuitgaven'
1984/III + 49 blz./ISBN 90-6275-213-6/f 15,30
14. H.A. Caron, H. Priemus, 'Lokale woonlastenonderzoekingen als maatschappelijk signaal'
1985/IV + 382 blz./ISBN 90-6275-212-8/f 50,35
15. H. Priemus, 'Nieuwbouw van gesubsidieerde huurwoningen; de ontwikkeling van objektsubsidies en aanvangshuren 1970-1982'
1984/III + 80 blz./ISBN 90-6275-215-2/f 17,80
16. H. Priemus, 'Toepassing van de BGSN 1975 bij woningwetwoningen (1982 - medio 1983); kwantitatieve analyse van het gebruik van de huurtabel'
1984/III + 44 blz./ISBN 90-6275-216-0/f 15,30
17. H. Priemus, 'Huurvaststelling van gesubsidieerde nieuwbouw: de ontwikkelingen van het beleid in de periode 1974-1984'
1984/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-217-9/f 17,80
18. H. Priemus, 'Plaatsbepaling van het beleidsinstrument "Objektsubsidiëring"
1984/III + 74 blz./ISBN 90-6275-219-5/f 20,40
19. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen, fondsen en reserves'
1984/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-218-7/f 20,40
20. J.B.S. Conijn, P.H.F. van Deutekom en I.L. Ooms, 'De verdeling van de individuele woonuitgaven, 1982-1994, de koopsector'.
1987/VI + 70 blz./ISBN 90-6275-369-8/ca. f 17,00
verschijnt: januari 1988
21. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen: analyse per complex'
1985/VI + 94 blz./ISBN 90-6275-181-4/f 17,80
22. J. van der Schaar, 'Verdelingsbeleid en subsidietechniek: subjektsubsidies en -heffingen'
1985/VIII + 62 blz./ISBN 90-6275-174-1/f 17,80
23. J.B.S. Conijn, P.F.H. van Deudekom en I.L. Ooms, 'De hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven 1981-2000; De huursektor'
1987/III + 152 blz./ISBN 90-6275-290-X/f 18,55

24. A.M. Vervaeet, 'Individuele huursubsidie tussen volkshuisvestings- en inkomensbeleid' 1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-259-4/f 28,00
 25. H.M.H. van der Heijden en H. Westra, 'Aankopen van particuliere woningen door toegelaten instellingen en gemeenten' 1988/circa 100 blz./ISBN 90-6275-258-6/circa f 20,00
verschijnt: voorjaar 1988
 26. A.M. Vervaeet, 'Huren en inkomens in en buiten stadsvernieuwingsgebieden; een verkenning' 1987/VI + 60 blz./ISBN 90-6275-253-5/f 18,55
 27. H. Priemus, 'Balans van het onderzoeksproject "Woonlasten en woonlastenbeleid".
verschijnt: voorjaar 1988
- III Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting**
waarin ook opgenomen rapporten "TH Beleidsruimteonderzoek Zelfwerkzaamheid in de woningbouw"
1. H. Priemus, 'Zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting. Inleidende analyse' 1985/III + 188 blz./ISBN 90-6275-222-5/f 28,00
 2. J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 'Vroege experimenten met zelfwerkzaamheid in Nederland' 1987/VI + 85 blz./ISBN 90-6275-303-5/f 18,55
 3. P. Groetelaers, 'Evaluatie van het project van 49 casco-koopwoningen te Kockengen' 1984/IV + 140 blz./ISBN 90-6275-221-7/f 22,90
 4. A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar, 'Huurderszelfwerkzaamheid in een ERA-flat, Zoetermeer' 1985/IV + 192 blz./ISBN 90-6275-223-3/f 28,00
 5. J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 'Zelfbouw in houtskeletbouw; 64 patiobungalows in Rotterdam' 1988/circa 100 blz./ISBN 90-6275-249-7/circa f 20,00
verschijnt: midden 1988
 6. J.H.M. van Bokhoven, A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van Bouw-T-Zelf huizen in Amsterdam' 1988/circa 60 blz./ISBN 90-6275-250-0/circa f 15,00
verschijnt: midden 1988
 7. C.A. Adriaansens, 'Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen' 1986/III + 140 blz./ISBN 90-6275-197-0/f 22,90
 8. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders bij huurderszelfwerkzaamheid' 1986/III + 40 blz./ISBN 90-6275-233-0/f 15,30
 9. A.W.C. Metselaar, 'Cascowoningen: exploitatie en woonuitgaven' 1988/circa 60 blz./ISBN 90-6275-170-9/circa f 15,00
verschijnt: voorjaar 1988
 10. F. Meijer, 'Zelfwerkzaamheid en renovatie. Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen en zelfwerkzaamheid bij renovatie van aangekocht particulier bezit in de gemeente Den Haag' 1987/IV + 121 blz./ISBN 90-6275-302-7/f 22,90
 11. A. Graafland, 'Zelfwerkzaamheid in de woonomgeving; de omvang in Nederland, de houding van gemeenten en bewoners' 1986/354 blz./ISBN 90-6275-296-9/f 50,35
 12. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van de planprocedure van 93 huurcascowoningen in Huizen' 1988/circa 100 blz./ISBN 90-6275-251-9/circa f 20,00
verschijnt: voorjaar 1988
 13. A. Graafland, 'Evaluatie experimenteel drager-inbouw project in Dronten: Ex 82/06 Naar flexibel wonen' 1986/IV + 126 blz./ISBN 90-6275-297-7/f 22,90

IV Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen

waarin ook opgenomen rapporten van het onderzoek: 'Dreigende sloop van naoorlogse woningen: oorzaken, lessen en preventie'

1. A.L.M. Hoenderdos, N.L. Prak, H. Priemus, 'Verval van naoorlogse woningen: een probleem-schets'
1986/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-269-1/f 15,30
2. P. Groetelaers, 'Betonschade, oorzaken, herstel en financiële konsekventies'
1985/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-169-5/f 17,80
3. N.L. Prak, 'De Linnaeusstraat e.o. Gebouwd in 1947, gesloopt in 1977'
1985/IV + 70 blz./ISBN 90-6275-180-6/f 17,80
4. H. Priemus, 'The Spirit of St. Louis': de neergang van Pruitt-Igoe'
1986/IV + 88 blz./100 blz./ISBN 90-6275-254-3/f 20,40
5. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders met exploitatieproblemen en leegstand van naoorlogse woningen'
1988/circa 200 blz./ISBN 90-6275-255-1/circa f 40,00
verschijnt: voorjaar 1988
6. A.L.M. Hoenderdos, (voorlopige titel) 'De Bijlmermeer Amsterdam'
1988/circa 120 blz./ISBN 90-6275-304-3/circa f 23,00
verschijnt: voorjaar 1988
7. H.P. Heeger, A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar en J. Vermeeren, (voorlopige titel) 'Het Grevelingencomplex te Den Helder'
1988/circa 120 blz./ISBN 90-6275-305-1/circa f 23,00
verschijnt: voorjaar 1988
8. M.F. Coenen, 'Potentiële probleemcomplexen in Nederland. Een eerste inventarisatie'
1986/IV + 38 blz./ISBN 90-6275-289-6/f 10,20

V Leegstand en huurderving

1. H.M.H. van der Heijden, 'Leegstand: begrippen en statistische gegevens'
1986/III + 68 blz./ISBN 90-6275-270-5/f 17,80
2. F. van der Zon, 'Hurderving in de korporatiesector en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen'
1986/III + 65 blz./ISBN 90-6275-268-3/f 17,80

VI Technisch bestuurskundige verkenningen

1. F.H.J. Duenk en F.A.M. Hobma, 'Rijkswegentracering: coördinatie van meersporgige besluitvorming'
1987/VI + 90 blz./ISBN 90-6275-329-9/f 22,90
2. F.H.J. Duenk en F.A.M. Hobma, 'Dieptedelstofwinning: coördinatie van meersporgige besluitvorming'
1987/VI + 77 blz./ISBN 90-6275-330-2/f 22,90

VII Bouwinformatica (Informatietechnische Infrastructuur voor de woningbouw)

1. H.L. Swets, 'Woningbouw: netwerk van deelprocessen'
1987/X + 84 blz./ISBN 90-6275-011-7/f 26,50
2. H.L. Swets, 'Informatieverwerking tijdens de bestekfase'
1987/X + 42 blz./ISBN 90-6275-013-3/f 18,55
3. W.J. Stam, P. Groetelaers, W.A.H. Thissen, 'Informatiestructurering in de bouw; eerste verkenning en evaluatie van initiatieven'
1987/X + 44 blz./ISBN 90-6275-016-8/f 18,55
4. H.L. Swets, 'Van Programma naar Ontwerp'
1988/ca. 50 blz./ISBN 90-6275- /ca. f 13,00
verschijnt: voorjaar 1988

5. W.J. Stam, H. Priemus en D. Buwalda, 'Structuur van de bedrijfstak en trends in de bouw' 1987/X + 34 blz./ISBN 90-6275-376-0/ca. f 10,00
verschijnt: voorjaar 1988
6. R.J. de Boer en O.K. van Megchelen, 'Een uitwerking van de deelprocessen: prijsvorming en aanbesteding, en bouwuitvoering' 1988/ca. 220 blz./ISBN 90-6275- /ca. f 46,00
verschijnt: voorjaar 1988

VIII Beheer en onderhoud van woningen

1. F. Meyer, 'Innovaties in het technisch beheer van eigen woningen' 1987/124 blz./ISBN 90-6275-376-0/ca. f 28,00
verschijnt: voorjaar 1988
2. H.F. Kaan, H.M.H. van der Heyden en A.A. van Schaik, 'Drie case-studies naar de onderhoudsorganisatie bij woningcorporaties' 1988/ca. 125 blz./ISBN 90-6275-398-1/ca. f 28,00
verschijnt: voorjaar 1988
3. H.F. Kaan, 'Aspecten van bedrijfsmatig onderhoud; een verkenning van theorieën, processen en technieken van het onderhoud' 1987/VI + 104 blz./ISBN 90-6275-381-7/ca. f 23,00
verschijnt: voorjaar 1988
4. H.F. Kaan, 'Naar marktgericht woningbeheer; flexibiliteit in de verdeling van verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder bij onderhoud en service' 1987/ca. 50 blz./ISBN 90-6275-380-9/ca. f 12,00
verschijnt: voorjaar 1988
5. (titel nog niet bekend)
6. E. Amory en G. Vijverberg, 'Innovaties in het technisch beheer van woningen in de sociale huursector' 1987/VI + 141 blz./ISBN 90-6275-379-5/f 35,50

IX Engelstalige uitgaven

1. H. Priemus, 'Who will pay the Housing Bill in the Eighties?' 1983/VI + 128 pp./ISBN 90-6275-119-9/f 40,25
Joint edition with international Federation for Housing and Planning
2. H. Priemus, 'Housing Allowances in the Netherlands: product of a conservative or progressive ideology?' 1984/VI + 126 pp./ISBN 90-6275-146-6/f 40,25
3. N.L. Prak en H. Priemus, 'Post-war Public Housing in trouble' 1985/VI + 200 pp./ISBN 90-6275-167-9/f 40,25

X Diversen

1. H.W.M. Toneman, 'Sociale alarmeringssystemen. Advies aan Patrimoniums Woningstichting Ridderkerk' 1986/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-294-2/f 12,70



De problemen in de na-oorlogse woningvoorraad vormen de nieuwe uitdaging voor de volkshuisvesting in de jaren negentig. Onderzoek naar deze problematiek heeft zich vooral gericht op de financiële en bouwtechnische aspecten. Een meer sociale benadering van de problemen heeft tot nu toe ontbroken, maar zoals uit het vervalmodel van Priemus en Prak reeds bleek, is de sociale invalshoek ook een belangrijk aspect.

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ondersteunt een onderzoek van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde van de TU-Delft naar de sociale problematiek van de na-oorlogse woningvoorraad. Eén van de case-studies in het kader van dit onderzoek is verricht in de wijk Nieuw Engeland in Hoogvliet. De eerste aanzet is reeds door Henk Heeger in zijn afstudeerverslag aan de TUD gedaan.

In samenwerking met Frans van der Zon is dat verslag uitgegroeid tot een veelomvattende studie naar het vervalproces in deze wijk. Daarbij is niet uitsluitend gekeken naar het sociale verval, maar zijn ook het financiële en technische verval in kaart gebracht. De invalshoek van de betrokken organisaties, bewoners en overheidsinstanties wordt uitvoerig beschreven; aangegeven wordt waar knelpunten optreden. De analyse van Nieuw Engeland is waarschijnlijk de meest gedetailleerde Nederlandse case-study naar vervalprocessen in een na-oorlogs woningcomplex. Ook voor hen die betrokken zijn bij andere cases kan de aanpak van Heeger en Van der Zon veel inspirerende aanknopingspunten bieden.