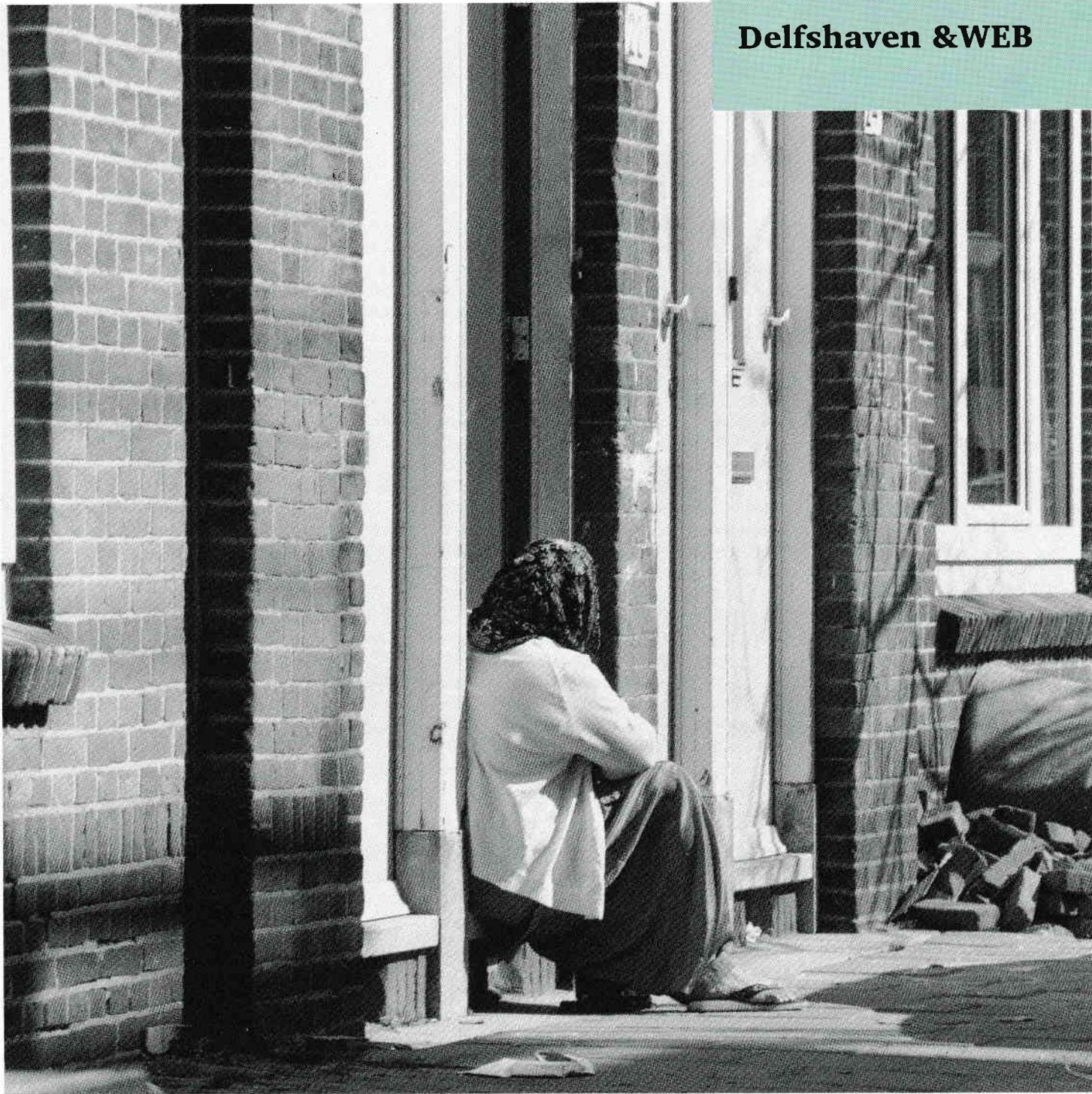


Steiger

Vakblad voor de
Rotterdamse wijken

1



INHOUD:

Top down bottom up

Beheer

Steunpunt PWVB

Ass. Huismeesters

Spangen veilig

Delfshaven &WEB

In dit nummer :



3. TOP DOWN EN BOTTOM UP

In een rap tempo voltrekken zich veranderingen in de omgeving van de bewonersorganisaties: reorganisatie DROS en beheer bij de deelgemeente. **Arthur van Thiel en Johan Janssens** interviewden twee gemeentepolitici over wat inmiddels heet 'Top Down en Bottom Up'. Terwijl Pim Vermeulen (PVDA-wethouder) een stimulerend klimaat en open verantwoordingskaders centraal stelt om de problemen van de jaren negentig het hoofd te bieden, maakt Herman Meijer (Groen Links) zich vooral zorgen over de garanties aan bewonersorganisaties.

7. MEDEWERKERS BEHEER

In de zaterdag-edities van de Volkskrant roept het RIO steeds vaker sollicitanten op voor de functie 'Medewerker Beheer (V/M)', waarvan er inmiddels 27 zijn aangesteld. Overschie, Bospolder-Tussendijken en Feyenoord behoren tot de wijken die zo'n beroepskracht in huis hebben. **Erik Lindenburg** maakte kennis met de aangestelde medewerkersters in deze wijken.

9. BLOEMHOPPLEINBUURT

Nog éénmaal blikt Cees van Helvert, sinds kort de ex-opbouwwerker van Bloemhof, terug op de Bloemhofpleinbuurt. Daar dreigde medio 1990 een escalatie rond de komst van meer migranten in de buurt. **Johan Janssens** interviewde hem over achtergronden, aanleiding en aanpak.

12. STEUNPUNT PWVB

In de tweede en derde ring ontstaan steeds meer 'steunpunten particuliere woningverbetering', soms bouwburo's geheten. **Aad van der Graaf** bezocht het steunpunt in Oud-Mathenesse dat in 1990 vijfmaal een convenant tussen Gemeente en huiseigenaren wist af te sluiten over het verbeteren van particuliere woningen.

13. ASSISTENT-HUISMEESTERS

Afkomstig uit de banenpool rukken de assistent-huismeesters op in Rotterdam. Hun takenpakket is in ontwikkeling en over de vraag of bewoners moeten betalen voor deze service wordt nog gestreden. 'Ja', zegt Ron van Aalst (GWR) die het heeft over de 'MacDonalds van de sociale vernieuwing'. 'Nee', zegt Mar Aalders (SWIC) die wijst op het rendement wat een korporatie heeft van deze additionele huismeester. **Yvonne Koop** dook in de materie.

15. SPANGEN VEILIG

Een appèl op burgerschapszin? 'Spangen Veilig' kiest voorlopig voor het goede voorbeeld van Gemeente en wijkorganisaties om de sociale veiligheid te verhogen. De bewonersorganisatie ziet in het project een middel om haar koerswijziging naar 'leefbaarheid' kracht bij te zetten. **Johan Janssens** maakt een signalement van 'Spangen Veilig'.

16. RONDWANDELEN IN DELFSHAVEN

Rondwandelen in Delfshaven. Terwijl een straatschoffie met een ijzeren staaf de glijbaan op het Kapelplein bewerkt, vertelt Erik de Lange (Bewonersorganisatie Delfshaven) aan **Aad van der Graaf** over het succesje van de WEB en het beheerplan van de WOB. WEB of WOB, van de noodzakelijke inhaalactie voor de buitenruimte is nog altijd geen sprake.

18. KORT NIEUWS

Huisvesting moskeeën, bewonersonderzoek Zuidelijke Tuinsteden, 'Wie is er nou gek in de buurt?', Muurschilderbrigade Nicaragua, Dag van het Beheer en Tussenbalans.

Kolofon

STEIGER stelt zich ten doel de uitwisseling van ervaringen in de Rotterdamse wijken te bevorderen, een bijdrage te leveren aan de meningsvorming over aktuele onderwerpen en het gemeente- en rijksbeleid, voor zover van invloed op de woon- en leefomstandigheden in de wijken, kritisch te volgen.

STEIGER is een kwartaal-uitgave van het Rotterdams Instituut Bewonersondersteuning (RIO), Kortenaerstraat 1, 3012 VB Rotterdam. Telefoon 010-4110333.

Prijs van STEIGER

Steiger kost per nummer f 3,50. Een abonnement kost f 12,50 per jaar. Abonnementen worden aangegaan voor de duur van één jaar en worden zonder schriftelijke opzegging voor 1 januari automatisch verlengd.

Copy-right tekst en beeldmateriaal

Teksten kunnen geciteerd worden wanneer de bron vermeld wordt en uitsluitend na toestemming van het RIO. Ook is het niet toegestaan tekening en foto's uit dit blad over te nemen zonder toestemming van het RIO.

Redactieraad

Anne van Veenen (voorzitter), Rob Hagens, Nel ten Boden, Jaap Pleeging en Johan Janssens

Sekretariaat

Jacqueline Suykerbuik

Vormgeving en DTP-produktie

Erik Lindenburg

Fotografie omslag

Dick Sluyter

Basis lay-out

Erik Prinsen (Hard Werken)

Eindredactie

Johan Janssens

3e Jaargang, nummer 1

April 1991

Oplage: 1350 stuks

Aan dit nummer werkten tevens mee:

Yvonne Koop, Peter de Haan, Aad van der Graaf, Arthur van Thiel, Herman Meijer, Pim Vermeulen, Karin de Wit, Laurie Hermans, Rob Christiaanse, Cees van Helvert, Phira Otten, Anne Nipius, Yvonne de Koning, Erik de Lange, Bep Horstink, Buro 3plus, Mar Aalders, Ron van Aalst, Rienus Kappelhoff, Jan de Grijter, Arend van Grootenhout en Henk Klootwijk.

Steiger

Pim Vermeulen:

Stimuleren

Pim Vermeulen, PVDA-wethouder met stadsvernieuwing, volkshuisvesting en sociale vernieuwing in de knip, doet dagblad Trouw uitgeleide, z'n colbertjasje uit en stroopt dan z'n hemdsmouwen op. Rugdekking aan bewonersorganisaties of mogelijk wrijvingsverlies tussen partijen in de wijk als ongewenst bijproduct van reorganisaties, zijn niet z'n eerste zorgen. Terwijl het stadhuis-carrillon onafgebroken speelt, hamert de wethouder op een stimulerend klimaat voor open en heldere verantwoordingskaders, zodat kreatieve antwoorden op de problemen van de jaren negentig ontwikkeld kunnen worden.

Het circus van ver menging

Pim: "Stadsvernieuwing is investeren in achterstand, een fysieke inhaaloperatie om woningen, woonomgeving en voorzieningen op peil te krijgen. De inhoud en maatschappelijke betekenis van stadsvernieuwing verlegt zich. Fysieke antwoorden alleen zijn niet meer afdoende. Snelle bevolkingsveranderingen in buurten, deels het gevolg van jarenlange stadsvernieuwingsprocessen, en een ongelooflijke fragmentatie in individuen, groepen, belangen en opvattingen maken het nu razend ingewikkeld om creatieve en precieze antwoorden te geven op problemen, die van buurt tot buurt verschillen. Het vraagt om een nieuwe manier van denken bij bewonersorganisaties, die niet meer van eenduidige belangen in de buurt kunnen uitgaan, maar ook van het gemeentelijke bestuur en apparaat èn van de corporaties. Kortom van de bekende coalitie dus. Een samenballing, ver menging van een gevarieerdere stadsvernieuwing en het wijkbeheer, dat niet voor niets zo groeit, is enorm belangrijk. Om die reden willen we met wijkbeheerplannen aan de slag, een uitdrukking van deze inhoudelijke verlegging." In één adem door zegt Pim: "Tegelijkertijd kampt dit circus met een instabiele en een verminderende toestroom van middelen voor de volkshuisvesting en het stadsvernieuwingfonds. Daar tegenover staat dat het aantal plekken in de stad waar geïnvesteerd moet worden, toeneemt. Zo komt de derde en vierde ring opzetten. Het wordt ongelooflijk moeilijk om nog zekerheid te bieden en de inhoudelijke verlegging goed uit de verf te laten komen. Natuurlijk, een belangrijke opgave moet zijn om weer rust en voldoende middelen krijgen. Maar misschien moet de mammoettanker wel een paar of meerdere graden om, bijvoorbeeld door nog scherper te selecteren waar je wel of niet investeert."



Wethouder Pim Vermeulen

Open en heldere verantwoordingskaders

Vervolgens komt de bureaucratie, de DROS met name, ter sprake: "De DROS-reorganisatie moet meerwaarde opleveren. Het draait om de vraag: 'Wat doet de Gemeente nog met z'n bureaucratie?' Kent de DROS niet teveel aparte huisjes en lopen daar niet teveel mensen rond die eerder fnuikend werken op de vereiste nieuwe creativiteit. Corporaties en bewonersorganisaties willen een heldere overheid, zeker nu de ver menging van investeringen en wijkbeheer belangrijker wordt. Het kan niet zo zijn dat de politiek nog langer lastig gevallen wordt met wissegasjes omdat de bureaucratie niet functioneert. Nee, we eisen van de gereorganiseerde DROS dat men meer rekening houdt met wat algemeen directeur Huisman, ja die koude kikker, noemt de produkt-markt combinatie. Wat willen mensen, welke projecten en bijbehorende middelen passen daarop en als we 'Ja' zeggen dan dienen ambtenaren het domweg voor elkaar te

Top down Bottom up

TOP DOWN EN BOTTOM UP

Top Down en Bottom Up, de nieuwste kreten in Rotterdam, die om de hoek zijn komen kijken bij de reorganisatie van de DROS en de vraag wie het wijkbeheer mag organiseren (de deelgemeente dus). Nieuwe verhoudingen tussen (deel)gemeentes, corporaties en bewonersorganisaties zijn aan de orde. Terwijl de DROS-ambtenaren acties ontkennen, de FRWC wil faseren, is binnen de wereld van bewonersorganisaties ook het nodige te doen over 'Top Down en Bottom Up'. Angst dat de nieuwe verhoudingen zullen leiden tot een vrije val van de bewonersorganisaties: van mede-ontwikkelaar in belangrijke coalities tot een verschijnsel in de marge of slechts 'uitvoerder' van plannen die elders vastgesteld zijn. Of dat het tijden zal duren voordat weer zinvol samengewerkt kan worden. Welke rugdekking biedt de terugtrekkende gemeente aan de bewonersorganisatie om in de nieuwe verhoudingen met corporaties en deelgemeenten tot een productieve werkcultuur te komen? Pim Vermeulen (PVDA) en Herman Meijer (Groen Links) aan het woord. En in de zijlijn summiere informatie over de achtergronden. Een eerste bijdrage van STEIGER aan 'Rotterdam in verandering'.



maken. Dat vraagt om meer helderheid in verantwoordelijkheden en coördinatie, als ook om het herstel van de gemanateerde ambtenaar."

Over de verlegging van risico's en verantwoordelijkheden naar de corporatie zegt de wethouder: "Eén van de absolute wezenskenmerken, en daarmee zijn we met de stadsvernieuwing in de jaren '70 aan de slag gegaan, zijn de heldere en open verantwoordingskaders. Daardoor waren er in wijken en op stedelijk niveau produktieve coalities tussen partijen mogelijk die keuzes konden en durfden te maken. Bij de verlegging naar corporaties zijn zulke kaders ook een vereiste. Sterker nog, we hebben ze in de ingewikkelde jaren negentig meer dan ooit nodig, niet alleen in de stad maar ook landelijk. Dit is een principieel standpunt, de stad en het koninkrijk zakken anders absoluut in de prut."

ACHTERGROND 1: HEERMA

De landelijke ontwikkelingen rond de Volkshuisvesting zijn te typeren aan de hand van twee begrippen: decentralisatie en verzelfstandiging. Deze begrippen werden in samenhang al uitgebreid beschreven in de nota 'Volkshuisvesting in de jaren '90' (Heerma) en worden nu in een fors tempo omgezet in wetten en regelingen.

Decentralisatie: Het rijk levert nog slechts globale kaders. Op gemeentelijk nivo moeten verdelingsafwegingen worden gemaakt binnen vastgestelde budgetten (Besluit Woninggebonden Subsidies).

Verzelfstandiging heeft te maken met de corporaties. Voortaan draaien zij zelf op voor de risico's van hun beleid. Daarvoor krijgen zij ook instrumenten om hun opbrengsten te verhogen bijvoorbeeld via het huurbeleid. Omdat corporaties nog wel als primaire taak hebben de zwakste groepen op de woningmarkt te huisvesten en omdat gemeentes de eerst verantwoordelijke blijven, moet er overeenstemming komen tussen gemeente en corporaties. Dat gebeurt door middel van prestatie-afspraken; vastleggen wat je ongeveer wilt bereiken zonder precies te zeggen hoe dat moet. De nota Heerma noemt vier taakvelden waar die afspraken over moeten gaan:

1. de kwaliteit van de voorraad
2. de bereikbaarheid van (delen van) de woningvoorraad voor de laagste inkomensgroepen (de voorraad goed en bereikbaar)
3. de financiële continuïteit van de corporaties
4. democratische verhouding tussen huurders en verhuurders

Het document waar deze afspraken stedelijk op gebaseerd worden, is het Volkshuisvestingsplan.

"Het is toch logisch dat het ROB nu stelt: 'Het zal allemaal wel waar en nodig zijn, maar we willen wel meepraten wat er gebeurd met de opbrengst van de 5,5% huurverhoging die de heer Heerma nu vraagt'. Dat moet niet alleen in het CORS gebeuren. Zo'n discussie vind ik ook de achterkant van een covenant tussen een bewonersorganisatie en een corporatie. Wat is straks de opbrengst van jou 5,5% en wat ga je daarmee in de wijk doen? Daar moeten bewonersorganisaties dus op doorvragen en mee aan de gang gaan, hoe ingewikkeld elke wijksituatie, met belangerverschillen van straat tot straat, ook is geworden."

Kennis en kunde voornaamste zorg

Maar welke waarborgen biedt de terugtrekkende Gemeente dan op het behoud van produktieve coalities en hoe voorkomt ze dat bewonersorganisaties door bijvoorbeeld corporaties naar de zijlijn worden gemanoeuvreerd? Pim: "Ik maak me minder zorgen om de wil of de onwil bij partijen om in de nieuwe verhoudingen de macht te delen of om openheid te betrachten. Belangrijker is de vraag: 'Kunnen we, bewonersorganisaties, veelkoppige gemeente en korporaties, wel de vereiste kunde en kennis ontwikkelen om tot kreatieve oplossingen te komen nu problemen ingewikkelder worden en investeringen dreigen te verminderen?'. Aan matteklopers en sancties heb je als overheid in dit verband niets. Hopelijk hebben we als politieke sector nog een beetje gezag over de private sector, waartoe bewonersorganisaties en corporaties behoren, om een stimulerende en organiserende rol in inhoudelijke discussies te spelen. Over corporatieplannen bijvoorbeeld. De éne wijk kan met die éne corporatie goede afspraken gemaakt hebben over huur-, verhuur- en onderhoudsbeleid op basis van openheid in de economie van het bedrijf. Dan moet je niet



Oude Noorden

meteen met een matteklopper de andere corporaties te lijf gaan zo van 'en nou jullie!'. Terughoudendheid komt niet zozeer voort uit onwil of mismanagement maar heeft meer te maken met de vraag of men voldoende kennis en kwaliteit in het eigen apparaat kan ontwikkelen. Als gemeente moeten we een open houding stimuleren, dat levert meer op, zo van: oké neem de tijd om dingen uit te zoeken, leg het resultaat op tafel en misschien is het goed om een paar mensen voor een maand naar die collega-corporatie te sturen."

Ook voor buurtbeheer

Ook voor het wijkbeheer zijn open en heldere verantwoordingskaders een vereiste. Vermeulen daarover: "Het Collegeteam buitenruimte heeft de verantwoordelijkheid voor het buurtbeheer en de budgetten voor het onderhoud van de buitenruimte gelegd bij de deelgemeenten. Helder, want ik zou anders ook niet meer weten wat dat bestel nog betekent. Dan wordt de deelgemeente inderdaad een in de weg zittend orgaan waarvoor in de stad is gewaarschuwd. Of het beheer zich beperkt tot de buitenruimte of breder opgepakt wordt én hoe precies, dat moet per wijkoverleg beheer bekeken worden. Randvoorwaarden, zoals op welke top-down investeringen, bijvoorbeeld in het kader van de stadsvernieuwing, men kan rekenen, dienen voor de bottom-up planners helder te zijn, anders organiseer je teleurstellingen. De black box van beheergelden moet opengebroken worden. Hoe zitten geldstromen precies in elkaar en wat kun je er wel en niet mee? En, niet onbelangrijk, de WEB-coördinator moet opgetuigd worden tot een echte gemanageerde ambtenaar. In dat licht moet je ook de eventuele vorming van één dienst voor het onderhoud van de buitenruimte zien.

Stimulerend klimaat belangrijker

De vraag naar garanties wordt vervolgens gestoken in een ander jasje. Is het geen tijd om een nieuwe verordening, 'top down en bottom up' omvattend, te maken zodat de gewijzigde verhoudingen niet zullen leiden tot improductieve botsingen tussen partijen? "Als dat helpt moeten we dat doen", zegt Pim. "Maar ik verkeer niet in de illusie dat je daarmee openheid en creativiteit kunt afdwingen. Joh, soms lopen convenanten en verordeningen je eerder voor de voeten." De complementaire mist tussen deelgemeente en gemeente moet natuurlijk ook uit de wereld ("staat op de agenda") om investeringen en wijkbeheer goed op elkaar af te stemmen. Bijkomende heldere arbitrage-mogelijkheden zijn ook van belang. En het RIO als stedelijke organisatie moet volgens Pim ook blijven bestaan om bewonersorganisaties en hun personeel te steunen in het aangaan van de problemen van de jaren negentig. Maar een stimulerend klimaat is en blijft belangrijker. Pim: "Je hebt een klimaat nodig waarin iemand die niet mee wil werken door het leven moet gaan als een onvoorstelbare boerelul."

ACHTERGROND 2: DROS-REORGANISATIE

De reorganisatie van de DROS is deels een anticipatie op de decentralisatie en de verzelfstandiging van de corporaties. Dit uit zich onder andere in een sterke afdeling VH-beleid binnen de nieuwe sector Wonen die zich vooral richt op de stedelijke verdeling van budgetten en bewaking van prestatie-afspraken. Het begrip Top-Down planning wordt hiervoor gebruikt. Belangrijke uitvoerende taken in wijken rond planontwikkeling/-vorming en woningtoewijzing worden afgestoten naar bedrijfsmatig opererende corporaties. De ambtelijke expertise verdwijnt derhalve uit de wijk, tenzij weer ingehuurd vanuit de nieuwe afdeling 'consul'. Daarnaast is de reorganisatie ook te zien als de uitdrukking van een politieke prioriteitenverschuiving. Stadsvernieuwing in het bijzonder en huisvesting van lagere inkomensgroepen in het algemeen is geen eerste prioriteit meer. De sociale woningsector is een deel geworden van het totale volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid op haar beurt is weer instrument binnen een regionaal ruimtelijk ordeningsbeleid gericht op het creëren van een concurrerend stedelijk knooppunt in het Europa van na 1992. De reorganisatie van de DROS, die ook gepaard gaat met het afstoten van personeel, leidt dus tot volstrekt nieuwe verhoudingen tussen de partijen die betrokken zijn bij de stadsvernieuwing c.q. volkshuisvesting. Over de toekomst van het PCC en de projectgroepen bestaat bijvoorbeeld nog weinig duidelijkheid.

Herman Meijer

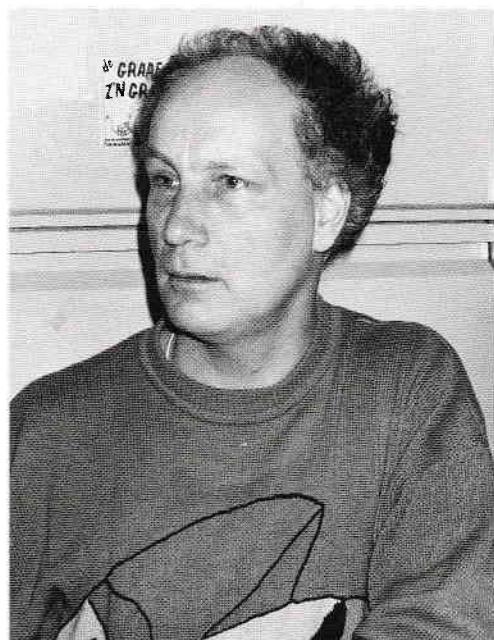
WOB als kaketoe

"De deelgemeenten krijgen van het College van B & W alle ruimte om het beheer in te richten zoals ze het willen. In deze fase is de strijd volledig open. Dat betekent dat bewonersorganisaties zich daar al in kunnen en moeten mengen. Daarbij moeten een stedelijk vastgestelde bewonersondersteuning en een verordening op het wijkbeheer de bewonersorganisaties de nodige rugdekking geven." Aan het woord is Herman Meijer, gemeenteraadslid voor Groen Links, al doet de bruine lambrizering in de fractiekamer dat niet direct vermoeden. De veelkleurige kaketoes op zijn blauwe trui maken echter een hoop goed.

Basisdemokratie als 'a priori'

De komende tijd acht Meijer cruciaal, al zegt hij het niet met zoveel woorden. Op deelraden is hij nooit dol geweest, maar de realiteit is wel dat zij de volledige verantwoordelijkheid krijgen voor de op te stellen wijkplannen beheer, waarvan de stadsvernieuwingsproductie een geïntregeerd onderdeel kan zijn. Om tot wijniveau af te dalen acht hij de deelgemeente niet zo'n geschikt orgaan. Het Wijk-overleg Beheer (WOB) moet daarom zorgen voor een autonome planning per wijk onder regie van de deelgemeente met, naar zijn mening, een rechtstreekse lijn naar de Stuurgroep Stadsvernieuwing als het over de investeringen (zoals stadsvernieuwing) gaat.

Het College van B & W besloot onlangs dat in het WOB in ieder geval de bewonersorganisaties en de woningcorporaties zitting moeten hebben. Bij de vraag hoe dat voor bewonersorganisaties moet uitpakken, is het volgens Meijer absoluut beslissend hoe hun relatie tot de deelgemeente is. "Bewonersorganisaties moeten zich bundelen en eisen stellen aan de inrichting van het WOB. Nu moeten ze die kans grijpen, al kan het beeld per deelgemeente verschillen. Enige ruimte tot experimenteren is daarbij noodzakelijk." Het moet Herman wel van het hart dat bewonersorganisaties zorgen voor enige creatieve omgang met de deelgemeenten. "De opstelling vind ik hier en daar wel defensief, ook al kan ik me dat wel voorstellen gezien de stortvloed aan plannen. Aan de andere kant zouden (deel)gemeenten en corporaties als een soort 'a priori' moeten erkennen dat wat er in deze stad opgebouwd is aan basisdemocratie de moeite van het continueren waard is. Overigens kun je natuurlijk het hele verhaal van de sociale vernieuwing wel weggooien als het beheer door de deelgemeenten tot iets abstracts gemaakt zou worden. Sociale vernieuwing be-



Herman Meijer

tekent toch dat de mensen in deze stad meer over hun situatie te zeggen krijgen dan tot nu toe het geval is?"

Verordening wijkbeheer

Een 'Verordening op het Wijkbeheer' analoog aan de VOS (stadsvernieuwing) is iets waar Meijer z'n tanden wel in wil zetten. Hij gaat dat uitwerken, want afwachten is niet zijn devies. In de loop van het gesprek zijn uit zijn mond een aantal elementen op te tekenen. Bewonersorganisaties (één per wijk) krijgen daarbij, evenals in de VOS een aangewezen plek. De (deel)gemeente moet ze verplicht horen en ze worden blijvend voorzien van bewonersdeskundigen, ingericht op de nieuwe taken. Ook 'bodemafspraken' over de amtelijke capaciteit voor WOB's en afspraken over de mandatering van 'uitgeleende' ambtenaren komen erin. "Dat betekent dat diensten ook bereid moeten zijn om mensen te mandateren en er geen hoongelach ontstaat over afspraken die ambtenaren op wijniveau gemaakt hebben. Mandatering moet beslissend zijn voor de werkwijze en dat dient een ook uitgangspunt te zijn bij de reorganisatie van de DROS". En natuurlijk moet de verordening zorgen voor kraakheldere procedures. "Om te voorkomen dat bewoners de weg kwijt raken in de mist van wat complementair bestuur genoemd wordt tussen gemeente en deelgemeente. Of in nieuwe termen van het DROS-management: waar komen de 'top-down' en 'bottom-up' lijnen elkaar tegen?" Iedere keer in een schaterlach

Top down Bottom up

ACHTERGROND 3: WIJKBEHEER

Onlangs besliste het Collegeteam Buitenuitbreiding voor de verantwoordelijkheid voor de organisatie van het wijkbeheer en de budgetten voor het onderhoud van de buitenruimte te leggen bij de deelgemeente. Deze dienen wijkoverleggen beheer (WOB) in hun gebied te installeren, onder leiding van beheercoördinatoren. Gemandateerde ambtenaren, waaronder een 'opgetuigde' WEB-coördinator, afkomstig van de eventueel te formeren enkele stadsdienst onderhoud-buitenuitbreiding, hebben zitting in de WOB, naast de bewonersorganisaties en de corporaties. Met dit besluit wijkt het Collegeteam af van het oorspronkelijke idee om in het kader van de nieuwe DROS een dienst voor wijkbeheer te formeren.

Het wijkbeheer wordt aangeduid als 'bottom-up'-planning. Een vraagstuk apart is hoe de top-down planning afstemd wordt op de wijkbeheerplannen.

schietend als die kreten over tafel gaan, zegt Meijer: "De Stuurgroep is zo'n plek, niet alleen voor deelgemeentes en bewonersorganisaties, maar ook voor woningcorporaties. Want in het systeem van Heerma's prestatieafspraken is dat de plaats waar de controle plaatsvindt inzake bijvoorbeeld de huur- en woonmilieudifferentiatie en waar de terugkoppeling met de wijkplannen geschiedt. Want het mag nooit zo zijn dat corporaties wijken uit gaan spelen binnen een bepaald gebied of de minst aangename dingen doen in wijken waar ze denken het minste weerstand te vinden." Overigens is Meijer in het algemeen niet negatief over corporaties. "Er zijn er die heel creatief met bewoners omgaan en de kwaliteit van het produkt als wederzijds belang zien. Dat zie je ook bij het aantrekken van nieuw personeel. Veel deskundigheid en kennis van het sociale proces."

De Stuurgroep Stadsvernieuwing blijft dus ook in het nieuwe beheermodel een duidelijke plek houden met onder zich een PCC. Hoe dat laatste er precies uit gaat zien, moet nog

blijken uit de reorganisatie van de DROS. En daarbij voelt Meijer zich meestal slechts een 'kijker voor de buis'. "Daar heb je als raadslid absoluut geen zeggenschap in. Af en toe roep ik wat, maar of het effect heeft? Dat is marginalia. Ik denk dat het College van B & W poogt ons voor voldongen feiten te stellen. Zo van: 'dit is er met veel trekken en duwen uitgekomen. Je mag wel wat veranderen maar ik zou het niet doen'."



De DROS-top op bezoek bij het RIO

Drie deskundigen buurtbeheer Nieuwe gezichten

Sinds ongeveer een jaar vervullen 27 mensen in RIO-verband de functie van deskundige beheer. Een gerichte beoopsopleiding ervoor bestaat niet dus sollicitanten worden nog weleens wat meebaar aangekeken. Daar staat tegenover dat de betreffende werkgever ook niet altijd precies weet wat de functie in praktijk gaat inhouden dus zijn de verhoudingen weer in evenwicht. Anne Nipius (30, foto rechts), Phira Otten (27) en Yvonne Koning (29) hebben inmiddels een half jaar ervaring en vertellen daarover.

Beheer voor stadsvernieuwing

Anne Nipius (Sociologie met specialisatie stadstudies) is in de wijk Bospolder-Tussendijken (BOTU) werkzaam en omschrijft beheer als de continue zorg voor woningen en woonomgeving. "Beheer heeft alleen kans van slagen als zowel de beheerders als bewoners investeringen doen". Als beheerders noemt ze de gemeentelijke diensten als afdeling bestrating, het GEB, Recreatie Rotterdam, de Rotteb, de Wop, de plantsoenendienst en de woningbouwcorporaties. Naast het inmiddels ingeburgerde begrip 'beheer na stadvernieuwing' (hierna afgekort als SV) introduceert zij ook de term 'beheer vóór SV'.

"Na de SV zijn de woningen goed maar de woonomgeving blijkt niet te functioneren. Bovendien moeten er nieuwe netwerken opgezet worden. De ouderwetse gezelligheid is ver-



dwenen toch willen de bewoners hun buren wel degelijk kennen. De SV heeft veel overhoop gehaald en kapotgemaakt. Hierdoor komt na korte tijd weer dezelfde problematiek als van voor de SV boven drijven. Kortom beheer is hier niet makkelijker dan in een buurt die nog vernieuwd moet worden. Vandaar dat wij ons nu ook vast richten op buurten waar de SV nog moet plaatsvinden". Als voorbeeld noemt ze een buurt waar oorspronkelijk in '89 gerenoveerd zou worden. Nadat bekend werd dat de ingreep naar '95 verschoven zou worden, is men met enquêtes de wijk in gegaan. Op basis van 50 interviews is een buurtbeheergroep aktief geworden. Met in de hand een 'intentieverklaring' tussen de eerder genoemde beheerders en de bewoners is de straat die enorm verwaarloosd was weer opgeknapt. Wel moest Anne met de onprettige boodschap dat de Renovatie opnieuw verschoven is, nu maar '99, naar de be-



Phira Otten

woners toe. Bewoners reageerden met de retroische vraag 'waar zijn we nou eigenlijk mee bezig'.

"Een intentieverklaring is natuurlijk niet voldoende. De voorwaarden voor de intentie zijn niet aanwezig. De meeste diensten hebben te weinig personeel of zijn, zoals Recreatie Rotterdam, na reorganisaties niet toegerust op werken op wijknivo".

Signaleren

In Anne's praktijk hebben bewoners veelal en voornamelijk een signalerende functie. Met de signalen èn bewonersoplossingen gaat Anne naar het overleg met de beheerders. Uiteraard worden die ook wel op de bewonersvergaderingen uitgenodigd.

SV moet volgens Anne niet alleen naar de bouwtechnische staat van een buurt kijken maar ook de sociale samenhang, die nu vaak bruut verstoord wordt, in ogen schouw nemen: "Want wat haal je allemaal niet overhoop? Analoog aan de SV-praktijk moeten de ambtenaren verantwoordelijk voor buurtbeheer worden. Nu zijn er wel uitvoerders op wijknivo maar die hebben geen mandaat". Het is o.a. Anne's werk om dat te bewerkstelligen.

Op dit moment probeert men in BOTU te definiëren wat leefbaarheid is. Hieruit moet een integrale aanpak voor beheer èn SV volgen. Het is volgens Anne belangrijk dat ook positieve kanten van de wijk in het lijstje opgenomen worden: "Beheer is niet alleen klagen", aldus Anne.

Huishouden in het groot

In tegenstelling tot Anne is Phira Otten (Huishoudwetenschappen met specialisatie wonen-ekologie) veel minder met bewoners in de weer. Zij is dan ook niet zoals de andere twee in dienst van een bewonersorganisatie maar (voor 1 jaar!) bij het Samenwerkingsverband Sociale Vernieuwing Overschie. Hierin vertegenwoordigd zijn de woningbouwcorporatie, het buurt- en klubhuiswerk, de politie, de huurdersvereniging, het projectburo SV en Bewonersorganisatie Overschie (BOOS). Phira moet de neutrale buitenstaander zijn die de samenwerking koördineert. Die neutraliteit is moeilijk vol te houden als je bureau in een

ruimte staat die gedeeld wordt door de Bewonersorganisatie en het projektburo en waarin gezamelijk gelunchd wordt.

De link tussen haar werk en opleiding weet ze treffend te typeren: "Beheer is het huishouden in het groot. Ook thuis moet je je spullen onderhouden, op tijd vervangen, repareren en schoon maken. Er zijn mensen die nooit schoon maken en die hebben toch een redelijk huishouden. De problemen komen pas als je met meerdere mensen in een huis woont en er afspraken gemaakt moeten worden".

BOOS heeft een beheerplan voor de wijk laten maken door stichting Abacus. Aan de hand van dit plan gaat Phira aan de slag. Zij is op twee nivo's actief met beheer. Het ene nivo betreft twee buurtjes, een hoog nivo renovatieproject en een gebied met sloopketen dat langzaam verpaupert en extra aandacht nodig heeft.

Beheer tijdens stadsvernieuwing

"Beheer opzetten tijdens renovatie is moeilijk, de mensen zitten op basis van die renovatie bij elkaar. Die zijn meer bezig met het feit of een raam naar binnen of naar buiten open gaat. Ik ben dus gaan werken met de toekomstige bewoners en heb mensen los van die reno-werkgroep geworven. Ik wil nieuwe netwerken opzetten, de beheerplannen met de huisbaas doornemen, aanspreekbare figuren organiseren zodat straks ook de problemen op het sociale vlak snel gesigneerd en opgelost worden. En er een opbouwwerker op zetten".

Het tweede buurtje wordt tussen '93 en '95 gesloopt maar ging te snel achteruit. Door meer aandacht voor deze buurt (een buurtburo met spreekuren van politie, het maatschappelijk werk, huurdersvereniging, BOOS en de kerk is inmiddels geopend) moet het gevoel van 'we willen wel blijven wonen maar het is hier niet meer veilig' weggenomen worden. De neerwaartse spiraal moet omgedraaid worden.

Geen strijdclub

Op het hogere nivo koördineert Phira het tweemaandelijks overleg tussen de leden van het samenwerkingsverband. "Het is geen strijdclub, iedereen wil wel, maar weet nog niet wat 'ie wil. Alleen als er iemand met geld over de brug moet komen, wordt iedereen terughoudend. We hebben nog niet zo'n eersten- en tweederlingstraditie. Met de gemeentelijke diensten heb ik niet zoveel kontakt. Echt grote problemen worden door de bewoners nog niet aangekaart. Het is hier allemaal in een pril stadium. Ook de deelgemeente laat grote problemen nog liggen. Wat groen snoeien kan nog wel... De deelgemeente bij de samenwerking betrekken is dan ook een probleem". "In Overschie ligt de nadruk nog teveel op de technische kant van beheer. Met een vernieuwde buurt kun je natuurlijk scoren maar dat de buren elkaar weer groeten, dat is veel minder zichtbaar. Gelukkig wordt dat in overschie wel belangrijk gevonden".

DESKUNDIGEN BEHEER

In 1990 is bij de bewonersorganisaties een grote vraag ontstaan naar medewerkers/deskundigen beheer. Professionals die bewoners ondersteunen bij vragen over sociale veiligheid, gebruik van buitenruimten en woningen. Voor het technisch woningbeheer zoekt men medewerkers die bewoners begeleiden bij problemen op het gebied van de volkshuisvesting: zoals woningexploitatie (huren, verhuren, onderhoud), en politieke ontwikkelingen.

De ontwikkeling van sociale netwerken in de buurt en samenwerkingsverbanden tussen organisaties en diensten, is een belangrijk deel van het takenpakket van de deskundigen beheer. Momenteel zijn er 27 medewerkers beheer. Gedeeltelijk zijn dat beroepskrachten die voorheen de sociale begeleiding in hun takenpakket hadden. De overigen (17) zijn nieuwkomers met voor het overgrote deel een universitaire opleiding, waarbij de opleiding huishoudwetenschappen van de Landbouw Universiteit van Wageningen met de studierichting ecologie van het wonen een flink aandeel geleverd heeft.

Vuilniszakken

In Feijenoord waar Yvonne (maatschappijgeschiedenis) werkt is de wijk al voor 75% vernieuwd. Toen zij de term beheer voor het eerst hoorde dacht ze onmiddelijk aan burgerwachten, hondepoepl en vuilniszakken. Niks voor mij, vond ze. Tijdens haar sollicitatie keken de mensen wat vreemd op toen ze als ervaring het organiseren van kinderfestivals en de aanleg van geveltuintjes noemde. Wat kon je daarmee aan in Feijenoord?

Ook Yvonne is op twee nivo's, compex- en wijknivo, aktief. Complexnivo betekent: "Je huizenbloksgewijs bezig houden met inbraakpreventie, en plaatsing van speelwerktuigen, verlichting op binnenterreinen en een halt roepen aan vandalisme. Om resultaat te bereiken in een complex ben je al gauw 30 uur per week kwijt".

Beheer na stadsvernieuwing

Op wijknivo wordt er overleg gepleegd door de gemeentelijke diensten de woningbouwcorporatie en de bewonersorganisatie: "We zijn bezig met een 'covenant beheer' in WOB (wijkoverleg beheer)-verband. Ik onderzoek nu hoe we die WOB kunnen inrichten en wat je er mee kan bereiken. I.s.m. de opbouwwerker moet ie dan vorm gegeven worden". Een voorbeeld uit de praktijk: "Ik ging opzoek naar waar en wanneer de vervuiling het ergst was. Daarna ben ik naar budgetten gaan kijken. Toen ik daarna mijn ervaringen aan bewoners vertelde, bleken die dat allemaal al lang al te weten. Ze hadden hun hoofd al jaren geleden gestoten bij het aankaarten van dit probleem. Nu is de sfeer wat veranderd, de gemeente erkent eindelijk het probleem. Die SV is ook zo alles overheersend geweest. Je moet niet vergeten dat de mensen hier al vóór de SV met beheer bezig waren. De SV heeft daarna wel alle aandacht opgeëist". Volgens Yvonne is het gedrag van de mens is steeds vervuiler geworden: "Ook heb je te



Yvonne Koning

maken een verminderde belangstelling van bewoners voor de woonomgeving door de achterstandssituatie waarin deze buurt verkeert. Het zijn uiteindelijk de maatschappelijke problemen die dit gedrag veroorzaken. Die moet je eigenlijk bestrijden.

Nu worden de consequenties van het al maar bezuinigen zichtbaar en gaat ook de gemeente daar eindelijk aandacht aan besteden. Maar nog veel te vaak wijzen gemeentelijke diensten met een beschuldigende vinger naar de bewoners en zeggen bijvoorbeeld: 'Wij gaan niet extra vegen als jullie er een zootje van maken'. Ik zie bij de diensten ook een starheid en het ontbreken van de wil om het probleem goed te zien.

Op het gebied van de inrichting van de woonomgeving zijn de budgetten niet toereikend. Die budgetten moeten los gemaakt worden van de SV-planning. Door die planning kan een binnenterrein dat het meest geschikt is als kinderspelplaats niet ingericht worden... Beheer moet je los zien van SV. Het is een continue proces".

Bloemhofpleinbuurt Kritisch evenwicht



Cees van Helvert

De Bloemhofpleinbuurt. De aanstaande komst van meer migranten in dit stukje Bloemhof dreigde medio 1990 tot een escalatie te leiden. Een groep van 20 tot 60 verontruste Nederlanders, niet eerder actief in de buurt, eiste dat de bewonersorganisatie en het projectbureau stadsvernieuwing kleur zouden bekennen. Het wegjagen van Hollanders ten gunste van buitenlanders, vooral Turken en Marokkanen, diende te stoppen. Zo moest er onder andere een blanke buurtvergadering komen, op straffe van een blokkade

van de elf toegangswegen tot Bloemhof en de bezetting van beide kantoren. De bewonersorganisatie ging niet in op de eisen, maar hield niettemin de communicatie open en startte met het uiteenraffelen van de opgestapelde onvrede in afzonderlijke problemen, aan te pakken door een verscherpt buurtbeheer. Resultaat: een zekere normalisatie van de verhoudingen. Cees van Helvert, sinds kort de ex-opbouwwerker van Bloemhof, spreekt liever van "een kritisch en arbeidsintensief evenwicht".

Wisselwerking tussen vraag en aanbod

Alles op een kaart aanwijzend, vertelt Cees, nu gebiedscoördinator werkgelegenheid op Oud Zuid, over de achtergronden en de aanleiding van de onrust in de Bloemhofpleinbuurt. In de drie delen van Bloemhof (zie kader) is de stadsvernieuwing gaande en door de wisselwerking tussen vraag en aanbod in de herhuisvesting vallen bestaande sociale verbanden versneld uit elkaar. "De vraag in de herhuisvesting wordt bepaald door een patroon, zeg maar de Bloemhofse wooncarrière. Wie in de Oleanderbuurt woont, wil meestal naar het tussengebied en van daaruit wil men vaak doorschuiven naar het tuindorpachtige Bloemhof-Zuid. Steeds meer allochtonen, ik vermoed vooral de tweede generatie, kiezen ook voor dit patroon. Men wil liever in een meer Nederlands, opener milieu wonen dan in de traditionele sociale verbanden van door migranten gedomineerde buurten. In elk geval valt op dat de bekende vraag onder allochtonen naar bijvoorbeeld de Afrikaanderwijk kleiner wordt." Maar de vraag wordt natuurlijk ook bepaald door het aanbod. Cees daarover: "Ik maak vaak beleidsdiscusses mee waarop iedereen zegt: 'Herhuisvesting moet je niet per wijk, maar per stadsdeel bekijken, liefst met de nodige voor- en nazorg.' Koud is zo'n bijeenkomst afgelopen of iedereen wordt met z'n neus weer op de starre praktijk van alle dag geduwde. Elke wijk moet de herhuisvesting in principe zelf klaren, want omliggende wijken hebben ook een herhuisvestingsoverschot of lijken zoals Vreewijk voor bepaalde groepen op slot te zitten. En de werkdruk van bijvoorbeeld een gemiddelde woonmaatschappelijk werker maakt het nageenog onmogelijk om nog iets extra's te doen dan simpelweg inplaatsen."

BLOEMHOF OVERGANGSgebied

Ingeklemd tussen de Afrikaanderwijk en Vreewijk, ligt de CBS-wijk Bloemhof (15.000 inwoners), vaak aangeduid als 'een overgangsgebied van oud stedelijk naar tuindorp'. Die overgang tekent zich ruimtelijk en sociaal in drie stappen af. Vlak onder de Afrikaanderwijk ligt de Oleanderbuurt, bestaande uit een dichte bebouwing van drie hoge kleine voor-tussenachters. In deze (ex)particuliere buurt is altijd sprake geweest van een sterke migratie. Vroeger Zeeuwse en Brabanders, de laatste 15 jaar allochtonen, veelal Turken en Marokkanen, die inmiddels 60% van de buurt bevolken. De tussenstap bestaat uit een strook die gevormd wordt door de Seringenbuurt, de Kossel en de Bloemhofpleinbuurt: lager en ruimer opgestelde bebouwing, grotere woningen, voornamelijk corporatieve bezit (inmiddels GWR) en veel langer bewoond door hechte verbanden van Hollanders. Tenslotte Bloemhof-Zuid (inmiddels ook GWR), dat ruimtelijk sterk doet denken aan het aangrenzende Tuindorp-Vreewijk. Ook hier is sprake van een beduidend lager percentage buitenlanders dan in de Oleanderbuurt.

de Bloemhofpleinbuurt zoals zwerfvuil, autosleutelaars, vandalisme, samenlevingsproblemen op trap en galerij in verband gebracht met buitenlanders." Ook ontstond het verhaal dat Nederlanders willens en wetens werden weggejaagd. Ter illustratie noemt Cees één van de voorvallen waardoor, na de Oleanderbuurtcampagne, dit verhaal wortel kon schieten in de buurt: "Een nieuwbouwproject van 24 vijfkamerwoningen, nodig om het tekort aan deze woningen in Bloemhof te verkleinen, hakte er flink in. Want die woningen konden immers alleen maar bestemd zijn voor migranten. Bij de geldende distributienormen kon van een eventuele terugkeer van zittende bewoners geen sprake zijn. Ondanks een compromis met de buurt werd het verhaal harder-nekkiger: 'Zie je wel... wij moeten wijken voor migranten uit de Oleanderbuurt.'"

Dreigende escalatie

De opgebouwde spanning en emoties in de Bloemhofpleinbuurt leidde algaar tot incidenten. Zo werden twee beroepskrachten, die vereenzelvigd werden met de Oleanderbuurtcampagne en dus opkomend voor buitenlanders, tijdens een ronde in de Bloemhofpleinbuurt door een bewoner fysiek bedreigd. Spoedig werd ook de wens, later aanzwellend tot een schriftelijke eis met dreigementen, op een blanke buurtvergadering geuit. Cees: "Ons antwoord daarop was 'Nee'. Als je de éne groep, Nederlanders, over de andere, buitenlanders, aan het woord laat, zeker in zo'n gespannen situatie, dan is het hek compleet van de dam. Maar we haastten ons wel om het beheer in de Bloemhofpleinbuurt te intensiveren en daar bekendheid aan te geven. Voorkomen moest worden dat racistische partijen politieke munt zouden slaan uit de situatie. Of, nog erger, dat in de buurt de organisatie van onvrede verder versterkt zou worden. Deze gevaren hebben we besproken met de bestaande buurtgroep die daarna duidelijker meewerkte om de dreiging van een escalatie te keren."

Portiekgesprekken

Na overleg met andere wijkinstanjes werd besloten om een traject uit te zetten waarlangs problemen in de buurt minutieus opgespoord en aangepakt kon worden. Probleemgerichte portiek-, blok- en straatbijeenkomsten bleken het beste middel. Cees: "Concrete klachten staan dan centraal en niet de onhanteerbare opgestapelde onvrede. Alleen de betrokkenen bij een probleem zijn aanwezig en niet Jan en Alleman. En, tenslotte, bood het perspectief om het contact tussen bewoners te verbeteren, als ook onderlinge afspraken op de trap of in de straat." Een speciaal opgericht samenwerkingsverband van de bewonersorganisatie, GWR en wijkagent maakte hiermee in het blok met de meeste klachten een succesvolle start. Maar de aanpak stelde de verontrusten aanvankelijk niet tevreden, zij bleven zich roeren. Om uit de impasse te komen deed de bewonersorganisatie, die Cees en een collega met ruim mandaat aan de kwestie liet wer-



ken, het voorstel om onder leiding van een onafhankelijke RIO-consulent delegaties uit beide kampen om de tafel te zetten.

Cees: "Dat werd geaccepteerd. Men wilde blijkbaar hoe dan ook gehoord worden. Het gesprek was niet makkelijk, maar verliep succesvol. Er konden werkafspraken gemaakt worden, waarschijnlijk omdat men overtuigd raakte van onze ernst om het beheer te versterken. Er kwam ruimte voor onze aanpak en de escalerende eisen maakten plaats voor afspraken over tussentijdse evaluaties." Een successstory over wat er sindsdien in de buurt bereikt is, heeft Cees niet. Veel, vooral het contact met bewoners, gaat beter, maar men ontmoet nog teveel beren onderweg zoals minimaal beleid, gebrekkige inzet van diensten en te weinig maatwerk. Reden waarom verschillende wethouders, die eerder al op de hoogte waren gebracht van de groeiende onrust, gevraagd is om meer medewerking van diensten en bedrijven. Regelrechte hoogtepunten zijn er gelukkig ook, zoals het Oudejaarsfeest op het plein. Cees: "Bewonersorganisatie, politie en buurthuiswerk hebben samen met jongeren het feest voorbereid. Jong en oud, Nederlander en buitenlander hebben ervan genoten. Grappig is hoe de contacten snel verbeteren door zo'n feest. Eén van de kopstukken van de verontrusten kwam na afloop naar me toe, sloeg me op de schouder en zei: 'Cees, ik ben het meestal niet met je eens, maar dat feest was perfect.'" De verhoudingen in de buurt lijken, nu de dreiging van een escalatie van tafel is, weer ge-normaliseerd. Cees daarover: "Het is een kritisch evenwicht, het is zo weer weg. Laatst verscheen er in 'Het Zuiden' een nietszeggend

artikel over het onderzoek van de Erasmus-universiteit naar onder andere de Oleanderbuurt. Vette statements over buitenlanders, afkomstig uit bewonersinterviews die aan het onderzoek ten grondslag lagen, vormden de hoofdmoot. De dag daarna voel je in de Bloemhofpleinbuurt dat er iets is gebeurd en voel je je geroepen om er een nog schepje bovenop te doen."

Samen de kar trekken

Terugblikkend op deze energerende periode in z'n carrière als opbouwwerker van Bloemhof zegt Cees: "De effecten van de stadsvernieuwing op sociale verbanden dienen zich aan als wetmatigheden en leiden tot ingrijpende veranderingsprocessen in buurten. Daar kun je alleen een goed herhuisvestingsbeleid, sterke procesbegeleiding en intensief beheer tegenover zetten. Per buurt zullen de effecten natuurlijk verschillen. Wij hadden de samenhang tussen de Oleander- en de Bloemhofpleinbuurt niet alleen analytisch moeten zien, maar er eerder iets mee moeten doen. Bijvoorbeeld door al tijdens de Oleanderbuurtcampagne onze beheerinzet in de Bloemhofpleinbuurt zichtbaar te verscherpen. Maar met het oog op de toekomst zullen ook andere partijen zoals Roteb, Politie, GWR en alle diensten die bij de stadsvernieuwing betrokken zijn, hieruit lessen moeten trekken. Want alleen samen kun je zo'n kar trekken. En alleen samen kun je voorkomen wat in de Bloemhofpleinbuurt dreigde en latent nog steeds aanwezig is..... dat onvrede in de buurt omslaat in een openlijke strijd tussen bevolkingsgroepen."

Steunpunt particuliere woningverbetering Covenanten



Dubbel glas voor en achter, de oude plafonds gaan eruit, er komt een nieuw keukenblok, de toiletten worden vervangen, de badkamer wordt moderniseerd. De oude badkuip staat nog op pootjes, dus ga maar na." Henk Klootwijk geeft kort weer wat er straks gaat gebeuren wanneer zijn huurwoning aan de Zweedsestraat in groot onderhoud zal komen. "Het wordt een forse ingreep, dat is zeker. Een hele exercitie."

Uniek covenant

Het project aan de Zweedsestraat 35 t/m 57 beslaat totaal 36 woningen. Na twee jaar (!) bewonersacties vond op 19 maart j.l. de eerste gezamelijke vergadering van eigenaren en huurders plaats over het groot onderhoudsplan dat eind 1991, begin 1992 in uitvoering moet. Dit wapenfeit was een direct gevolg van het covenant particuliere woningverbetering dat de zeven huiseigenaren begin dit jaar met de Gemeente afsloten. "Een tot nu toe uniek covenant in Rotterdam", vertelt Henk trots. "Er is niet alleen een overeenkomst gesloten met de gemeente zoals gebruikelijk, maar de deelnemers hebben zich ook onderling gebonden. Dat houdt in, dat als er tijdens de planontwikkeling een eigenaar in gebreke blijft, hij een boete moet betalen aan de anderen. En als iemand zijn panden te

koop aanbiedt, krijgen de overigen het eerstekooprecht." Terugkijkend heeft Henk, toch een geboren optimist naar hij zegt, wel zijn twijfels gekend in de afgelopen twee jaar. "Lange tijd zag het er somber uit. Maar nu is de grootste tegenstribbelaar onder de verhuurders ineens de voornaamste trekker van de kar. De jongens van het Steunpunt Particuliere Woningverbetering hebben stevig de hand gehad in die ommekeer."

Vijf successen in een jaar

Arend van Grootenhoeft en Jan de Grijter (Buro G2) zijn de bewuste jongens die samen het Steunpunt Particuliere Woningverbetering voor de Randen in Oud-Mathenesse bemannen. "Je zult het even met mij moeten doen. Arend is nog even bezig in de wijk", verontschuldigt Jan zijn collega. Het verhaal van het steunpunt begint derhalve bij hem. "Eind 1989 zijn we hier, met met projektburo Oud-Mathenesse als kantoor, begonnen. We hebben alle eigenaren, verspreid over 200 verenigingen van huiseigenaren, schriftelijk op de hoogte gebracht van de mogelijkheden om hun bezit op te knappen. De respons leverde, samen met de al lopende bewonersacties, al gauw een volle agenda op. Spreekuren, gesprekken met verenigingen, besprekking van de stand van zaken op bewonersvergaderingen, regelingen uitzoeken, onderhandelingen, dat soort werk."

Inmiddels heeft alle arbeid al vijf covenants opgeleverd, waar in totaal een kleine 200 woningen bij betrokken zijn. Jan over zijn ervaringen: "Een groot struikelblok is om de eigenaren 'zwaan kleef aan' te laten spelen.

Het initiatief van een enkeling levert nog geen haalbaar project op. Met eigenaar-verhuurders valt makkelijker zaken te doen dan met eigenaar-bewoners. Verhuurders zien kennelijk nog wel het belang van een investering op lange termijn. Eigenaar-bewoners denken meer op de korte termijn. Hun credo is vaak: 'het zal mijn tijd wel duren'. Particuliere woningverbetering doet ook dingen, die voor veel eigenaar-bewoners erg duur zijn. Een nieuwe keuken? Prima, maar waar is het voor nodig om alle afvoerleidingen te vervangen? Van de oorspronkelijke bull-doser tactiek per straat is daarom al lang geen sprake meer. Daar is het woningbezit domweg te versnipperd voor. Gaandeweg zijn we overgestapt op een krentenbrood-aanpak. We pikken de positieve mootjes eruit."

Zweedsestraat niet vrijblijvend

Een heet hangijzer bij particuliere woningverbetering is de vrijblijvendheid waarmee eigenaren het proces ingaan, ook al is er sprake

STEUNPUNTEN PARTICULIERE WONINGVERBETERING

In de tweede- en derde ring worden steeds meer steunpunten particuliere woningverbetering, soms bouwburo's geheten, opgericht. Ze spelen een belangrijke rol om tot zogenaamde covenants te komen. Kort en bondig geformuleerd: een steunpunt maakt onder de (verenigingen van) huiseigenaren verbeterinitiatieven los en tracht voorkomende problemen op te lossen zodat een covenant tussen particuliere eigenaren en de Gemeente (Buro Partikulier Bezet) mogelijk wordt. Op basis van zo'n covenant ontwikkelen de betrokken eigenaren, in samenspraak met huurders, zelf een verbeterplan, meestal groot onderhoud, waarbij ze dus kunnen rekenen op subsidies van de Gemeente.

In de praktijk werken de steunpunten veelal nauw samen de bewonersorganisaties. Niet zelden ligt aan een covenant een één-tweetje tussen bewonersorganisatie (ondersteuning bewonersacties) en steunpunt ten grondslag. De voorzet van de één wordt door de ander in het doel geschoten.

De steunpunten worden (meestal) gefinancierd door het genoemde Buro Partikulier Woningbezit en gaan als 'experimenteel' door het leven. Dat laatste lijkt een voorlopig compromis te zijn tussen twee politieke zorgen: de vrees dat door toedoen van de steunpunten de gemeentelijke bemoeienis bij particuliere woningverbetering te groot zal worden en daar tegenover de angst dat er in de tweede en derde ring te weinig initiatieven van eigenaren zullen loskomen als de bemoeienis te beperkt is. De volgende wijken beschikken al, vaak gerund door een adviesbureau, over zo'n steunpunt particuliere woningverbetering: Bergpolder, Kleiwegkwartier, Lusthof en Oud-Mathenesse. Voor Carnisse/Tarwewijk/Charlois is er één overkoepelend steunpunt in ontwikkeling.

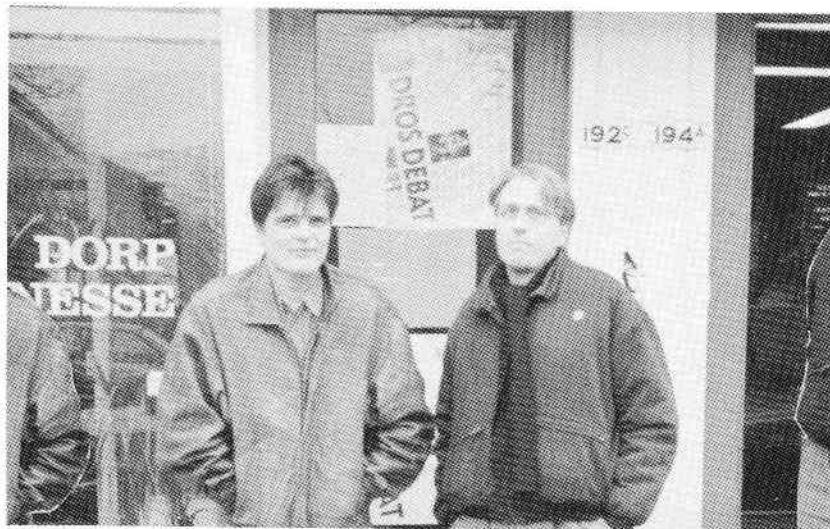
Oud-Mathenesse heeft ruim een jaar geleden het spits af. Het steunpunt daar speelt een belangrijke rol in het wijkbeleid voor particuliere woningverbetering: binnen 10 jaar de zogenaamde Randen van de vooroorlogse Landenbuurt (ruim 1500 woningen, door speculatie en uitponding sterk versnippert) opknappen langs dit tweede spoor in de stadsvernieuwing. Tweederde van de benodigde produktie dient op basis van covenants plaats te vinden. De rest, complexen met te weerbarstige eigendomsverhoudingen, door middel van een actieve gemeentelijke inzet bij de project- en planontwikkeling.

De gemeente verlengde onlangs het contract voor het Steunpunt Oud-Mathenesse met minstens nog één jaar.

van een convenant. Op basis van een vooronderzoek wordt een plan gemaakt, vervolgens wordt het plan gepresenteerd met bijbehorend prijskaartje, waarna een definitieve accordverklaring kan/moet volgen. Jan: "De heikale fase zit tussen stap één en drie. De kans is groot dat eigenaren uitstappen zodra het kostenplaatje in beeld komt. Dat risico moet je zien te vermijden. In het convenant Zweedsestraat is dat uitstekend gelukt. De eigenaren zijn verplichtingen aangegaan jegens elkaar. Meldingsplicht bij verkooplannen, verkoopplicht aan elkaar en nieuwe eigenaren maken automatisch deel uit van het verbeterplan." Arend, intussen gearriveerd, vult aan: "De eigenaren kunnen niet tussentijds afhaken. Doen ze dat toch, dan kunnen de plankosten in rekening worden gebracht. Maar het contract is niet helemaal dichtgespijkerd. Er zijn ontbindende voorwaarden. Als bij voorbeeld de stichtingskosten uiteindelijk tien procent hoger uitkomen dan geraamd, dan kan je eruit. Maar we hebben nog nooit vooraf zoveel zekerheid gehad dat een convenant ook echt zal leiden tot woningverbetering."

Te weinig sancties

Zeer waarschijnlijk wordt aan de Zweedsestraat een project aan de Franselaan gekoppeld, via een convenant met een gemeenschappelijke verhuurder. Het is andermaal een voorbeeld van het vruchtbare werk van het steunpunt. Toch voelen Arend en Jan zich ook vaak machteloos. Er staat in feite geen forse sanctie op het niet meedoen aan groot onderhoud. Bouw- en Woningtoezicht is de aangewezen instantie om huiseigenaren te wijzen op hun verplichtingen. Arend: "Als het gezond verstand niet overtuigt, dan is er een aanschrijving nodig. Dat gebeurt wel in die complexen waar de gemeente zich actief inzet. In de covenantensfeer is die aanschrijvingspolitiek er niet. Aanschrijven is dan geen geëigend middel, vindt de gemeente. Ik zie het echter wel als een nuttig instrument. Je



Arend (l) en Jan

hebt soms gewoon een dikke stok nodig. Je moet alleen er alleen niet mee beginnen. Dan loop je de kans op inflatie. Met een aanschrijven roept ook faillissementen op en dan ben je verder van huis."

Twijfelaars en subsidiekraan

Na mei 1991 dient er zich een ander, nog serieuzer gevaar aan voor de partikuliere woningverbetering aan de Randen. Terwijl de verse voorbeelden van groot onderhoud twijfelaars hopelijk over de streep zullen trekken, zal de verslechterende subsidie-regeling als rem fungeren. "We halen nog even snel een stofkam door de Randen," verklaart Arend. "Onder het motto: dit is je laatste kans, grijp 'm." Jan: "Met minder subsidie wordt het er natuurlijk niet makkelijker op. De kans om planmatig projecten van de grond te trekken is al niet groot, maar wordt dan nog kleiner. Misschien moeten we met een andere regeling ook op zoek naar een andere ingreep. Gewoon het geldend programma van eisen verlagen." Arend gruwde bij die gedachte alleen al. "Het programma van eisen uitkleden? Dat moeten we nooit doen. Dat is niet in het belang van de bewoners en de wijk."

Mes snijdt aan meerdere kanten

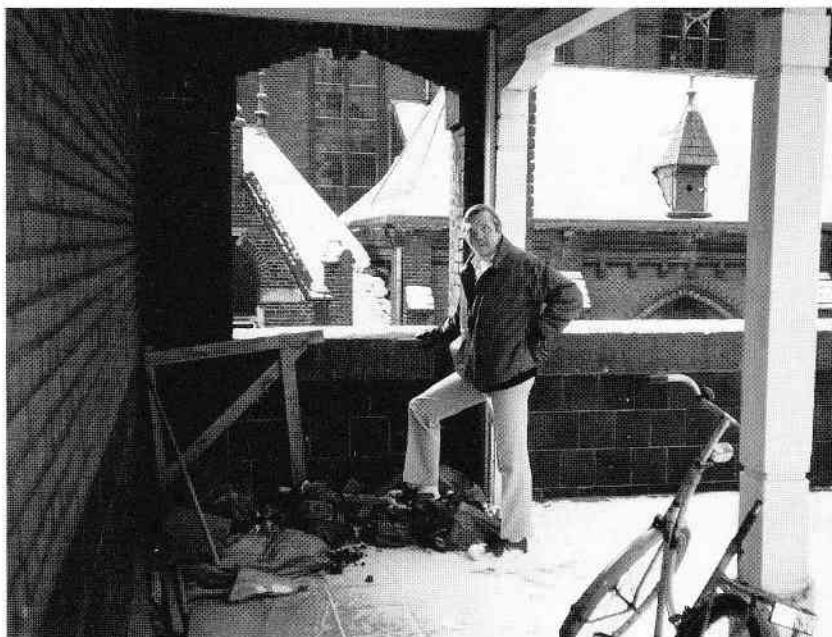
Huismeesters

In wezen is het zo'n simpel idee: het inzetten van langdurig werklozen als assistent-huismeesters in het kader van buurtbeheer. Als mensen zelf hun stoepje niet meer willen vegen, dan is er dus werk voor iemand die dat wel wil doen. Zo moet de redenatie zijn geweest, waarna de assistent-huismeesters nu beginnen op te rukken in de stad. Niet alleen om stoepen te vegen, maar om op allerlei mogelijke manieren de leefbaarheid in wijken te ver-

groten. Hoe ver ze daarbij kunnen gaan en of bewoners moeten betalen voor deze 'MacDonalds van de sociale vernieuwing', zijn nog even de vragen.

Via de banenpool

Al meteen toen het ministerie van Sociale Zaken in 1989 het plan van de banenpools lanceerde, dacht Mar Aalders, gebiedscoördinator bij de Stichting Werkgelegenheid in Charlois (SWIC), aan huismeesters voor de sociale woningbouw. "Verzorgingshuizen kende



Rienus Kappelhoff

ASSISTENT-HUISMEESTERS UIT BANENPOOL

Het project van de assistent-huismeesters is een uitvloeisel van het beleid van het Ministerie van Sociale Zaken om mensen van 39 jaar en ouder die langer dan drie jaar werkloos zijn weer aan werk te helpen via de zogenoemde banenpools. Om dit beleid uit te voeren is in Rotterdam de stichting Nieuwe Banen Rotterdam Werk (NBRW) opgericht. In samenwerking met de wijkkaders en de gemeentelijke diensten zoekt zij naar nieuwe arbeidsplaatsen en naar mensen om die op te vullen. Omdat het alleen om aanvullend werk mag gaan, wordt in het geval van de huismeesters over assistent-huismeesters gesproken. Net zoals de andere 'poolers' zijn zij bij de NBRW 'in dienst'. Hun loonkosten worden voor honderd procent gesubsidieerd door de overheid. De woningbouwverenigingen betalen slechts een leenvergoeding van 5000 gulden per jaar per persoon op voorwaarde dat zij de mensen een contract voor onbepaalde tijd geven, zorgen voor voldoende begeleiding en ze volwaardig werk laten doen.

TAKEN ASSISTENT-HUISMEESTERS

Het takenpakket van de assistent-huismeesters is behoorlijk uitgebreid. Globaal bestaat het werk uit leegstandsonderhoud, vorsten inbraakpreventie, helpen met verhuizen, controle en vervanging van zekeringen en lampen van de algemene verlichting in galerijen en portieken, het doen van kleine reparaties, witten en verven van portieken, graffiti verwijderen, massapost bezorgen en voorlichting geven. Daarnaast lopen zij geregeld inspectierondes door de wijk, signaleren klachten, helpen bij het onderhoud van gemeenschappelijke tuinen en houden portieken, galerijen en containerruimten schoon.

het verschijnsel huismeester al, maar de sociale woningbouw nog niet, terwijl ook daar de behoefte eraan groot was. Kijk, als je een laag inkomen hebt, laat je niet voor elk wissewasje, zoals een klemmende deur of een lekkende kraan, een aannemer komen. Dat kost alleen al aan voorrijkosten een kapitaal. Een dure huismeester onderbengen in je service-pakket stuif op dezelfde bezwaren. Nee, dan laat je het noodgedwongen maar zitten met als risico verwaarlozing."

"Toen SWIC was opgericht, mede om mensen via die banenpools aan het werk te helpen, zijn we meteen het huismeesters-idee gaan uitwerken. Dat de bewoners ervoor warm liepen, wisten we al, alleen de woningbouwcorporaties moesten we over de streep zien te trekken. Die waren in eerste instantie bang dat de huismeesters, die in het jargon van de banenpool assistent-huismeesters heten, een concurrent zouden worden van de eigen onderhoudsploeg. Maar nu ze zien dat dat niet het geval is, zijn ze ook razend enthousiast. In totaal zijn er al vijftien huismeesters aan de slag. En heus niet alleen voor de kleine reparaties. Hun takenpakket wordt steeds uitgebreider."

GWR wil bewonersbijdrage

Dat vooral het GWR de bewoners wil laten betalen voor deze extra service, vindt hij onredelijk: "Waarom nou een prijskaartje eraan hangen? De kosten voor deze banenpoolers zijn minimaal. En dat verdient men dan ook nog eens terug doordat er minder leegstand, vandalisme is." Ron van Aalst, projektcoördinator sociale vernieuwing bij het GWR, is het dus niet met hem eens: "We hebben gesteld dat we alleen assistent-huismeesters aannehmen als bewoners daar behoefte aan hebben. Er is dus een keuze: willen we de buurt verder vooruit helpen of niet. Zo ja, dan mag voor die extra service best wat betaald worden. Dat krijgt men toch dubbel en dwars

weer terug in de vorm van aangenamer wonen? Je moet het ook zo zien: we willen de mensen wat meer verantwoordelijkheidsgevoel voor hun woning en buurt bijbrengen. Dat lukt je beter als je bewoners bijvoorbeeld twee gulden per maand extra laat betalen. Dan denken ze niet als ze een kapotte lamp zien: 'Oh, dat reparereert de huismeester wel even'. Dan vinden ze het gauwer zonde en houden ze misschien ook een oogje in het zeil. Krijgt een kwajongen niet nog eens de kans om die lamp kapot te gooien. Die huismeester komt er dus voor de buurt. Ik noem ze wel eens de MacDonalds van de sociale vernieuwing. Waarom? Omdat mensen daar gaan eten, terwijl ze weten dat ze thuis veel goedkoper een maaltijd kunnen maken. Nou, zo is het met die huismeesters ook. Het werk dat zij doen, kunnen bewoners veel goedkoper zelf doen. Maar zolang dat niet gebeurt en ze liever een beroep doen op een huismeester, vind ik het niet meer dan redelijk dat ze ervoor betalen."

Niet terug naar af

Rienus Kappelhoff, begeleider van de assistent-huismeesters bij het GWR, houdt zich maar buiten die discussie. "Maar ik merk wel dat bewoners niet zo gemakkelijk een beroep op ons doen. De opdrachten die we krijgen, komen van het GWR en andere instanties in de wijk. Misschien zijn de mensen inderdaad bang dat ze ons moeten betalen als ze onze hulp in roepen. Maar die drempelvrees kan ook nog te maken hebben met onbekendheid met het fenomeen assistent-huismeester."

Toen het project van start ging - februari 1990 konden de eerste assistent-huismeesters aan de slag in het district Bloemhof/Charlois - wist Kappelhoff absoluut nog niet waar hij zijn mensen moest inzetten. "Het eerste half jaar hebben we toen veel tuinonderhoud gedaan, voornamelijk bij leegstaande woningen van het GWR. Voorheen gebeurde dat nooit, waardoor die woningen slecht verhuurbare waren. Nadat we de achterstand een beetje hadden ingelopen, zijn we ons wat meer op andere dingen gaan richten." Het werk wat de huismeesters moeten doen, hangt volgens Kappelhoff af van de wijk waarin ze komen te werken. "Binnenkort gaan er een paar in het Oude Noorden aan de slag. In die wijk is weinig groenonderhoud, maar veel aan het woongedrag van de mensen te doen. Door de stadsvernieuwing zijn er wel mooie woningen gekomen, maar als die niet goed worden beheerd, ben je over een paar jaar weer terug bij af. Wat heb je aan een mooie woningen als het vuil zich op de stoep opstapelt en meteen graffiti op de muren wordt gespoten? Om aan dat soort dingen iets te doen en om te zorgen dat het niet weer gebeurt, ook daar is een huismeester voor." Kappelhoff: "De mannen, vrouwen zijn voor dit werk nog niet gevonden, kunnen zich weer nuttig maken en dat waarderen ze enorm. Je merkt het ook aan hun houding. Ze zijn enorm fanatiek, willen zich echt waarmaken."

Bijdrage aan een nieuwe start

Spangen veilig

"Geen luid appèl op burgerschapszin! Wel op de gemeentelijke diensten en wijkorganisaties om over de brug te komen, om samen ernst te maken met het verbeteren van de leefbaarheid". Rob Christiaanse, projectleider van 'Spangen Veilig', verwacht dat door de uitstraling van het 'goede voorbeeld' de Spangenaren zullen volgen met meer interesse in hun buurt en meer bewonersinitiatieven. 'Spangen Veilig' hanteert in elk geval deze filosofie en tracht de drie kernproblemen in Spangen rond sociale onveiligheid in te dammen: drugsoverlast, vervuiling/verpaupering en fricties tussen leefstijlen en culturen. Niet alleen Rob maar ook Karin de Wit en Laurie Hermans (medewerksters van de bewonersorganisatie, BOS) praten na een half jaar 'voorbeeldig werken' met een tikkie optimisme over de voortgang. "Het beeld verandert in Spangen", is de eensluidende conclusie.

Servicepunt bij de super

Door het gelijknamig servicepunt aan de Bilderdijkstraat ("Bij de Super, meneer") is 'Spangen Veilig' zichtbaar aanwezig in de wijk. Het wordt bemand door vier bij het project gedetacheerde politie-agenten en een parttime brigadier. Rob drukt de vergelijking met een politieburootje onmiddellijk de kop in: "Het fungeert als uitvalbasis voor de buurt-surveillances en meldadres voor klachten over onveiligheid". Sinds de opening in september 1990 hebben de agenten al 140 zaken in behandeling gehad. Samenwerking met uit eenlopende partijen zoals politie-afdelingen, GWR, ROTEB, bewonersorganisatie en welzijnswerk is het trefwoord in de klachtenafhandeling, aangevuld met een zorgvuldige terugrapportage aan de klager. Rob kiest als voorbeeld de agressieve dealer die voor een hoop overlast zorgde maar slechts gebruikershoeveelheden thuis had: "Hij kon dus niet strafrechtelijk vervolgd worden. De bewonersorganisatie organiseerde toen gesprekken met de klagers maar die durfden in een civiele procedure niet te op te treden als getuigen, uit angst voor repressailles. Toen heeft de politie de overlast geconstateerd en het GWR gebruikt het proces-verbaal nu om de dealer z'n huis uit te zetten. Zo'n aanpak is alleen maar mogelijk bij korte lijntjes en coördinatie, anders zit je direct muurvast." Maar niet alles kan en ook in dat geval krijgt de klager uitvoerig het 'waarom' te horen. Rob: "Tegelijkertijd maak je daarmee duidelijk dat de klacht serieuze aandacht heeft gekregen. Dat



Rob Christiaanse (r)

is het minste waarop een klager recht heeft." Rob wijst ook op de andere effecten van het steunpunt: "De politie is nu beter aanspreekbaar en meer op straat. Afgaande op de positieve reacties moet dat het veiligheidsgevoel ten goede komen en preventief werken." Naast het steunpunt kent 'Spangen Veilig' nog meer activiteiten om de sociale veiligheid te verhogen.

De caninette, een motor die hondepoop inzaait, heeft in stad en land tot de verbeelding gesproken. Ook de aanpak van slooppanden is verbeterd, vervuilde binnenterrein zijn opgeruimd en door het aanbrengen van allerlei voorzieningen is ook de inbraakpreventie in verschillende woonblokken verhoogd. Rob: "De kosten van deze maatregelen zijn niet alleen uit het project gefinancierd. Ik denk dat we inmiddels zo'n twee ton aan extra investeringen bij andere partijen gegenereerd hebben."

Beeld minder chaotisch

Karin de Wit (medewerkster beheer bij de BOS) ziet in 'Spangen Veilig' een prima middel om de nieuwe start in het buurtwerk, met inderdaad leefbaarheid als noemer, kracht bij te zetten. "Spangen Veilig" richt zich op sociale veiligheid, dat komt hier als geroepen! Bovendien zijn de project-faciliteiten voor drie jaar gegarandeerd en staat last but not least samenwerking voorop. We zitten in de begeleidingscommissie en zijn betrokken bij de klachtenafhandeling, ook bij de voorbereiding en uitvoering van de andere activiteiten. Op deze manier helpt ook dit project mee om

HERKOMST 'SPANGEN VEILIG'

'Bestuurlijke preventie' is een beleidsterrein van de Rotterdamse Bestuursdienst. Het gelijknamig projectteam werkt aan de ontwikkeling van initiatieven om de sociale veiligheid, vooral de beleving, te verhogen door kleine criminaliteit te voorkomen. Rob Christiaanse, die vanuit dit team bij 'Spangen Veilig' werkt, typeert de werkwijze die daarbij gehanteerd wordt als volgt: "Vertrekpunt is dat elke gemeentelijke dienst en particuliere instelling een bijdrage moet leveren. In praktische zin zijn samenwerking en coördinatie dan ook de sleutelbegrippen." Vanuit het ministerie kwam voor dit beleidsterrein 1,2 miljoen ('Kosto-pot') extra beschikbaar voor de periode 1990 t/m 1992. Na selectie op basis van achterstandsscores en op interesse vanuit de wijken werd besloten om het geld in te zetten in de Tarwewijk en Spangen. In Spangen werd een begeleidingscommissie opgericht om het project verder vorm te geven. Aan deze commissie nemen de wijkorganisaties en diverse gemeentelijke diensten



Karin de Wit (l) en Laurie Hermans (r) bij de Caninette (m)

inhoud te geven aan onze koerswijziging. Niet alleen stadsvernieuwingstrijd maar ook buurtbeheer, leefbaarheid dus." Laurie Hermans, tijdelijk via 'Spangen Veilig' als beheeradviseuse aan de BOS verbonden, beaamt evenals Rob en Karin dat dit project meehelpt om het beeld in Spangen te veranderen: "Het lijkt minder chaotisch te worden, je voelt dat er gewerkt wordt." Voor het Justus van Effenblok staat een veelomvattende campagne op stapel om de vele leefbaarheidsproblemen daar aan te pakken. Laurie daarover: "Deze campagne moet uitwijzen of we nu weer met succes bewoners kunnen aanspreken om hun steentje bij te dragen." Ze hoopt dat een brede beheerorganisatie voor Spangen, waartoe een aanzet is gegeven, snel slagvaardig zal

Beheerplan onder de loep

Delfshaven



Erik de Lange (l) en Bep Horstink

In september 1989 kwam de projectgroep Delfshaven/Schiemond voor de laatste keer bijeen. De stadsvernieuwing verkeerde in een ver gevorderd stadium. De produktie aan nieuwbouw- en gerenoveerde woningen was in ieder geval te laag geworden om de aanwezigheid van een projectgroep stadsvernieuwing nog langer te rechtvaardigen. De projectgroep verdween van het podium en het wijkoverleg beheer, de WOB, verscheen in december van dat jaar ten tonele. Haar taakopdracht is drieledig: een wijkstructuurplan opstellen, een beheerkaart bijwerken en een broodnodige inhaalrace in gang zetten om eindelijk de buitenruimte op orde te krijgen. "Tja, buitenruimte", verzucht Erik de Lange van de bewonersorganisatie, nog getooid met de titel extern deskundige, tijdens een rondwandeling door de wijk. Hij schudt het hoofd, wijst naar het Kapelplein en zegt: "Maar dan moet je wel kunnen inrichten en beheren."

Kapelplein

Op het Kapelplein doet ook Bep Horstink een duik in het zakje. Ze woont nu elders in de wijk, maar toen haar kinderen nog klein waren, woonde ze op loopafstand van het plein. Ze knikt instemmend bij Eriks opmerking en zegt: "Het plein heeft altijd goed gefunctioneerd. Tot het moment dat de stadsvernieuwing langsraasde. Sindsdien is het bergafwaarts gegaan. Al zes jaar zijn we bezig om het opgeknapt te krijgen. Vorig voorjaar was daar even sprake van, maar dat ging dus niet door. 'In juni praten we verder' zeggen ze nu. Allemaal knap vervelend hoor, want als bewo-

ner weet je niet meer of er ooit nog wat gaat gebeuren." Dat er wat moet gebeuren, lijdt geen twijfel. Het Kapelplein staat model voor verwaarlozing. Het grote klimfort of wat daarvoor nog moet doorgaan is weggevreten door houtrot. Van sommige zitbankjes staat alleen het betonnen geraamte nog overeind en de bestrating is een regelrechte janboel. Rond het plein leidt het groen een kwijnend bestaan. Zwerfafval waar je maar kijkt. Om het trieste beeld compleet te maken doet een straatschoffie met een ijzeren staaf een aanslag op de bruikbaarheid van de glijbaan: boing, boing!

Villa Pieter

Het sombere relaas van Erik over de verpauering van de buitenruimte blijkt tijdens de rondwandeling door de wijk ook voor andere openbare ruimten te gelden. Frustraties over uitstelpolitiek vanuit de gemeente, helemaal niet of half functionerende overlegstructuren, ambtelijke reorganisaties en groeiende desinteresse van de buurt passeren de revue. Erik: "De gemeente heeft de stadsvernieuwing gebruikt als excuus om de buitenruimte te laten versloffen. 'Doen we daarna'. Later viel het beheer eerst onder een coördinator Werk Eenheden Buitenruimte. Op papier dus, want de beste man hebben we nauwelijks gezien. Hij had het te druk met andere zaken. Het enige succesje is dat de veegwagen van de ROTEB nu pal achter de vuilophaalwagen aanrijdt. Voor de rest leek de WEB niet te bestaan." Als begin 1989 de Stuurgroep Stadsvernieuwing een afsluitende rondwandeling door de wijk maakt, schrikt ook deze zich een hoedje. De projectgroep krijgt opdracht om een inventarisatie te maken van de knelpunten in de buitenruimte. Deze opdracht wordt in oktober 1990 afgerond door haar opvolgster, de



WOB, die toen het eerste beheerplan voor Delfshaven/Schiemond het daglicht liet zien. Daarin staat een opsomming van de plannen voor de inhaalactie buitenruime met een bijbehorende financiële kloof tussen wat volgens de gemeente kan en wat in de ogen van de WOB zou moeten. "Het plan is een beetje een achterhoedegevecht", stelt Erik. "Wat je ziet, is een opeenstapeling van goede voornemens. De financiële gaten zou het Grondbedrijf Rotterdam (nu onderdeel van Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, red.) moeten opvullen, maar deze weigert dat. 'Stadsvernieuwing klaar, dus op is op', redeneert men daar."

Web en wob

Niet kunnen of willen meedenken van gemeentezijde. Ook de inrichting van het binnenterrein achter Villa Pieter waar we inmiddels zijn aanbeland, is daar volgens Erik ook een sprekend voorbeeld van. Deze nieuwbouwflat voor 55-plussers aan de Pieter de Hoochweg is al lang en breed bewoond, maar het terrein erachter ligt nog volkomen braak. Erik: "In eerste instantie stelde het Grondbedrijf 60.000 gulden ter beschikking voor het aanleggen van een grote tuin. Er kwam een plan. Een mooi plan, netjes doorgesproken met de bewoners. Kost 140.000, rekende het Grondbedrijf voor. Een eindeloos heen en weer praten tussen de partijen volgde en ook de mogelijkheid of de huisbaas 'Onze Woning' niet een deel van het binnenterrein in beheer kon nemen, kwam ter sprake. Die stond niet te springen. Het wijdse binnenterrein zou in die geforceerde opzet ook in tweeën gedeeld worden met het risico van beheerproblemen in de toekomst. Het eind van het liedje is dat de gemeente voor 100.000 gulden een plan gaat uitvoeren. Dat bedrag is precies de uitkomst van een offerte die we als bewonersorganisatie zelf door een tuinbedrijf

lieten maken. En als onze offerte eerder was overgenomen, was het plan nu klaar geweest."

Versterkte wob nodig

Erik hoopt vurig dat dit soort impasses binnenkort tot het verleden gaan behoren. "Na het fenomeen WEB deed de WOB dus zijn intrede. Maar het Wijkoverleg Beheer kan pas effectief zijn als dat dezelfde status krijgt als een projectgroep, inclusief gemanageerde ambtenaren", meent hij. "Natuurlijk zijn er goede ambtenaren die hun verantwoordelijkheid nemen, maar over het algemeen hebben de ambtelijke diensten hier ongestraft aangeklooid met de buitenruimte. De WOB-coördinator is een goedwillende verkeersagent tussen de verschillende diensten, maar kan nu nog niets dwingends opleggen of aan de kaak stellen. Zo weten we bijvoorbeeld dat Stadsontwikkeling bezig is met het wijkstructuurplan voor de totale buitenruimte in de wijk. Wij krijgen echter niets te horen of te zien. Tijdens de hele planvorming lijkt de WOB gewoon buitenspel te staan". Een machtigere WOB moet dus uitkomst brengen. Erik: "Anders oogst je alleen maar wegzakkende betrokkenheid bij bewoners."

Eind 1990 lieten vier experimentele Wijkoverleggen Beheer (WOB's) hun eerste plannen zien. Aan de hand van een rondwandeling deed STEIGER een indruk op van de situatie in Delfshaven-Schiemond. Het plan voor deze wijk heeft vooral het karakter van een inhaalactie voor de buitenruimte. Ter informatie over de wijk het volgende: De wijk Delfshaven-Schiemond valt uiteen in een nieuwbouw- en oudbouwstuk. De nieuwbouw concentreert zich in de overloopgebieden Schiemond en Waaldijk. Het oude Delfshaven is een eerste-rings stadsvernieuwingssgebied. Door het versnipperd woningbezit verliep daar de verwerving uiterst moeizaam. Het resultaat van de stadsvernieuwing in Delfshaven maakt als gevolg daarvan een rommelige indruk. Over de hele wijk zijn hap-snap woningen gerenoveerd. Met de woonomgeving is het mede daardoor droevig gesteld. Die is het kind van de rekening geworden. De toch al schaars aanwezige buitenruimte ligt er haveloos bij. Bewoners ervaren hun wijk daardoor niet als 'af'. Schiemond is vergeleken met Delfshaven rijkelijk bedeeld met openbare buitenruimte. Tussen de woonblokken zijn overal speelplaatsen aangelegd. De grote gebruiksdruk, met als gevolg ook verkeerd gebruik, leidde hier echter tot overlast voor omwonenden. Herinrichting in het kader van het Actieplan Schiemond moet hier voor een oplossing zorgen.

Kort nieuws

DAG VAN HET BEHEER

In de burgerzaal van het Rotterdamse Stadhuis vond op 26 maart de 'Dag van het Beheer' plaats. Het Collegeteam buitenruimte had betrokkenen uit deelgemeenten, diensten, bewonersorganisaties en corporaties uitgenodigd om hun mening te geven over de ontwikkeling en organisatie van het buurthee. Achtergrond vormde het principe-besluit van het Collegeteam om de regie voor het wijkbeheer in handen te leggen van de deelgemeenten.

De voorzitters van de deelgemeenten maakten duidelijk dat ze een centrale rol weggelegd zien voor de bewonersorganisaties in het te ontwikkelen beheer. De opvattingen over werkgebied en zwaarte van het wijkoverleg beheer (WOB) variërend echter. Theo Eykenbroek, voorzitter van de Deelgemeente Noord, schetste een structuur met een beheercoördinator en een wijkoverleg in elk van de vijf wijken in noord waaraan de deelgemeente een aantal taken en bevoegdheden deleert. "Een deelgemeente met 50.000 inwoners heeft zelf ook behoefte aan decentralisatie", aldus Eykenbroek. Vanuit Charlois kwam een ander geluid. Daar wordt voorhands gedacht aan een licht opgezet uitvoe-

ringsoverleg met een signaleerings- en geen beleidsvoorbereidende functie. "Bestuur-op-afstand is niet wat bedoeld wordt met het deelgemeentebestel", aldus voorzitter Van der Have. Er tekende zich op 26 maart een overeenstemming in belangen af tussen deelgemeenten en bewonersorganisaties als het gaat om personele capaciteit voor het optuigen van een beheerorganisatie, decentralisatie van budgetten en grotere aanspreekbaarheid van diensten op wijk- en deelgemeentenivo.

MUURSCHIL- DERBRIGADE NICARAGUA IN NEDERLAND

Een Nicaraguaanse muurschilderbrigade brengt in de maanden mei en juni een bezoek aan Nederland. In verschillende steden zullen de leden op houtpanelen of direct op muren tekeningen aanbrengen over de relatie tussen Nederland en Nicaragua. Wijkorganisaties, buurhuizen en scholen kunnen meedoen aan dit project. Ze kunnen bijvoorbeeld vooraf informatie en wensen sturen aan de muurschilders zodat deze alvast een ontwerp kunnen maken. In het voorjaar zullen de Nicaraguaneen samen met Nederlandse kunstenaars, wijkbewoners of leerlingen de ontwerpen muurschilderingen dan aanbrengen. De Nicaraguaanse muur-

schilders, die al 10 jaar in hun eigen land actief zijn, willen met de muurschilderingen informatie geven over Nicaragua en in het bijzonder over de ontwikkelingen op cultureel vlak. Tevens hopen ze op een uitwisseling te komen met Nederlandse kunstenaars. Voor meer informatie: Nicaragua Komitee Rotterdam, Walenburgerweg 12a, 3033 AA Rotterdam. Telefoon 465 34 10.

NOTA 'GELOVEN IN DE TOEKOMST'

Rotterdam probeert verbetering te brengen in de slechte huisvesting van moskeeën. De plannen werden gepresenteerd in een PCC/DROS-nota met de veelzeggende titel: 'Geloven in de toekomst'.

Het stichten en beheren van gebetsruimten is en blijft de verantwoordelijkheid van particuliere organisaties. Door een reeks van stimulerende maatregelen kan de Gemeente Rotterdam evenwel de oprichting van nieuwe en sluiting van onveilige en illegale moskeeën bevorderen. Om de grootste knelpunten op te lossen zal Rotterdam in eerste instantie medewerking verlenen aan de realisatie van vijf nieuwe moskeeën:

- een Turkse moskee in Oud-Zuid t.b.v. de wijken Bloemhof, Afrikaanderwijk en Hillesluis

- een Turkse moskee in Rotterdam-Noord voor Bergpolder/Blijdorp e.o.
- een Turkse moskee in Rotterdam-West voor Bospolder-Tussendijken en Spangen.
- twee Marokkaanse moskeeën voor de regio's Zuid en Oost.

De nieuwe moskeeën zullen zo veel mogelijk aan doorgaande wegen worden gesitueerd. De plekken moeten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer. Ook dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn.

Rotterdam houdt vast aan het principe van scheiding tussen kerk en staat. Dat houdt in dat de Gemeente niet rechtstreeks bijdraagt aan de financiering van gebetsruimte. Gezien de grote achterstand in de huisvesting van moskeeën en het belang van integratie van migranten met behoud van de eigen cultuur verleent de Gemeente waar mogelijk medewerking aan de huisvesting van moskee-organisaties. Zo worden bijvoorbeeld onkosten vergoed die voortvloeien uit moskeeverplaatsingen in het kader van de stadsvervening. De afgelopen drie jaar zijn al tien moskeeën met hulp van de Gemeente naar een betere locatie verhuisd of is er overeenstemming bereikt over verhuizing in de nabije toekomst. Grote gebetsruimten kunnen alleen gerealiseerd worden als moskee-besturen bereid zijn samen te werken en voldoende financiën te krijgen. Hierover heeft overleg plaats met de moskee-organisaties en hun koepels.

WIE IS ER NOU GEK IN DE BUURT?

Onder het motto 'Wie is er nou gek in de buurt?' organiseren het basisberaad Geestelijke Gezondzorg (GGZ) en het RIO op 25 april een werkconferentie. Centrale vraag is op welke manier de reintegratie van (ex-)psychiatrische patiënten in de wijk kan plaatsvinden. Steeds meer (ex-)cliënten wonen in gewone huizen midden in de samenleving, de wijk. Hun deelname aan allerlei wijkactiviteiten stuit echter op problemen: hoge drempels, vooroordelen, geweerd worden. Bovendien kent het begeleidend personeel van deze woonvoorzieningen vaak de wijkmogelijkheden niet of weet men deze niet optimaal te benutten. Kortom, de woonvoorzieningen zijn vaak ei-lades in de wijk. Een grotere

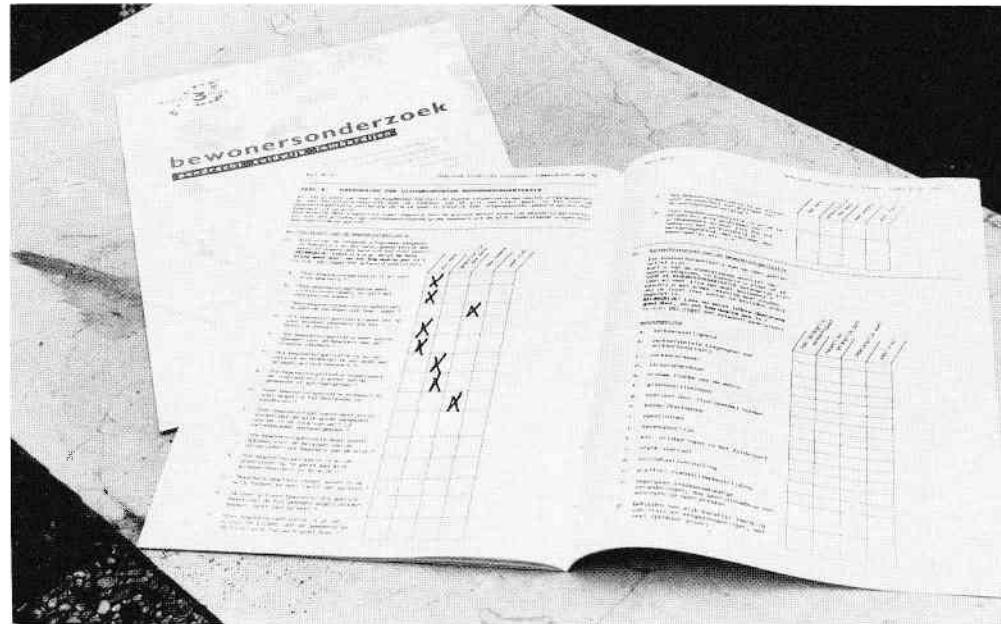


inzet en openheid, ook van de kant van 'wijkwerkers', is van belang om van deze 'eilandjes' in de wijk af te komen. Tijdens de werkconferentie presenteren enkele woonvoorzieningen in de geestelijke gezondheidszorg hun praktijk en hun plannen voor reintegratie van (ex-)psychiatrische patiënten en de knelpunten die zich daarbij voordoen. De werkconferentie van 25 april wordt gehouden bij het RIO en vindt plaats van 12.00 tot 17.00 uur.

GROOT BEWONERS-ONDERZOEK IN DE ZUIDELIJKE TUINSTEDEN

De aanpak van de vierde-rings wijken is actueel. Er worden veel initiatieven genomen op het gebied van woningverbetering en beheer. Naar aanleiding van de nota 'Zuidelijke Tuinsteden' hebben gemeente, deelgemeenten, bewonersorganisaties en corporaties besloten om wijkvisies te ontwikkelen voor Pendrecht, Zuidwijk en Lombardijen. Deze wijkvisies moeten dienen als 'kijk op de toekomst' en de visie zullen elk de basis moeten worden van een wikaanpak om achteruitgang en verval te keren.

In november 1990 gingen drie wijkoverleggen van start om deze wijkvisies te ontwikkelen. De bewonersorganisaties uit de Zuidelijke tuinsteden hebben Buro 3plus (RIO) ingeschakeld om inhoudelijk binnen deze wijkoverleggen goed uit de verf te komen. Men wilde de Gemeente en de corporaties in deze overleggen niet simpelweg 'volgen', maar zelf relevante punten voor de te formuleren wijkvisies inbrengen. Uiteindelijk leidde deze wens tot een groot bewonersonderzoek, opgezet door Buro 3plus, in de drie betrokken wijken. De minutiële vragenlijst (26 A-viertjes in een verzorgde map), bestond uit aankruisvragen en in te kleuren kaarten. Hoofdonderwerpen waren het beeld en de waardering van de wijk (en op onderdelen), als ook van de activiteiten/uitgangspunten van de drie bewonersorganisaties. Om een optimaal beeld (overeenkomsten en verschillen) te krijgen vond het onderzoek plaats onder twee groepen bewoners: actieve bewoners en - ter referentie - mensen zonder binding met de bewonersorganisaties. Het uitzetten en op-



halen van de vragenlijsten gebeurde door de bewonersorganisaties, de verwerking van de respons (ruim 900 formulieren, 85% van de uitgezette exemplaren) gebeurde computermatig weer door Buro 3plus.

Twee uitkomsten van dit onderzoek, dat als representatief kan worden aangemerkt, zijn tot nu toe zeer opvallend voor bureau 3plus. Ten eerste blijkt dat er een groot verschil bestaat tussen de bekendheid met de feitelijke situatie in een bepaald deel van de wijk en de mening over het woonklimaat ter plekke. Zo berust de mening over bepaalde buurten (b.v. de Horsten in Zuidwijk) hoofdzakelijk op beeldvorming (een slechte reputatie) en niet op feitelijke kennis. Men acht deze uitkomst van groot belang voor de maatregelen die voor de verschillende buurten nodig zijn. Ten tweede werd duidelijk dat mensen nauwelijks de neiging hebben om te verhuizen. Bijna 85% denkt nog vele jaren in hun wijk te blijven wonen. Ook de waardering voor het wijktype is groot. Van de mensen die wel aan verhuizen denken, kiest bijna 50% weer voor de Zuidelijke Tuinsteden. Bureau 3plus vindt dat deze uitkomst betekent dat - in tegenstelling tot opvattingen binnen de diensten Stadsontwikkeling en Woonruimtezaken - bij de aanpak van de Zuidelijke Tuinsteden nog lange tijd rekening gehouden moeten worden met de wensen van de zittende bewoners.

Buro 3plus is van plan om in een komende Steiger uitgebreider terug te komen op de waarde van zo'n groot bewonersonderzoek, de resultaten, en het ingewikkelde proces om de bewonersorga-

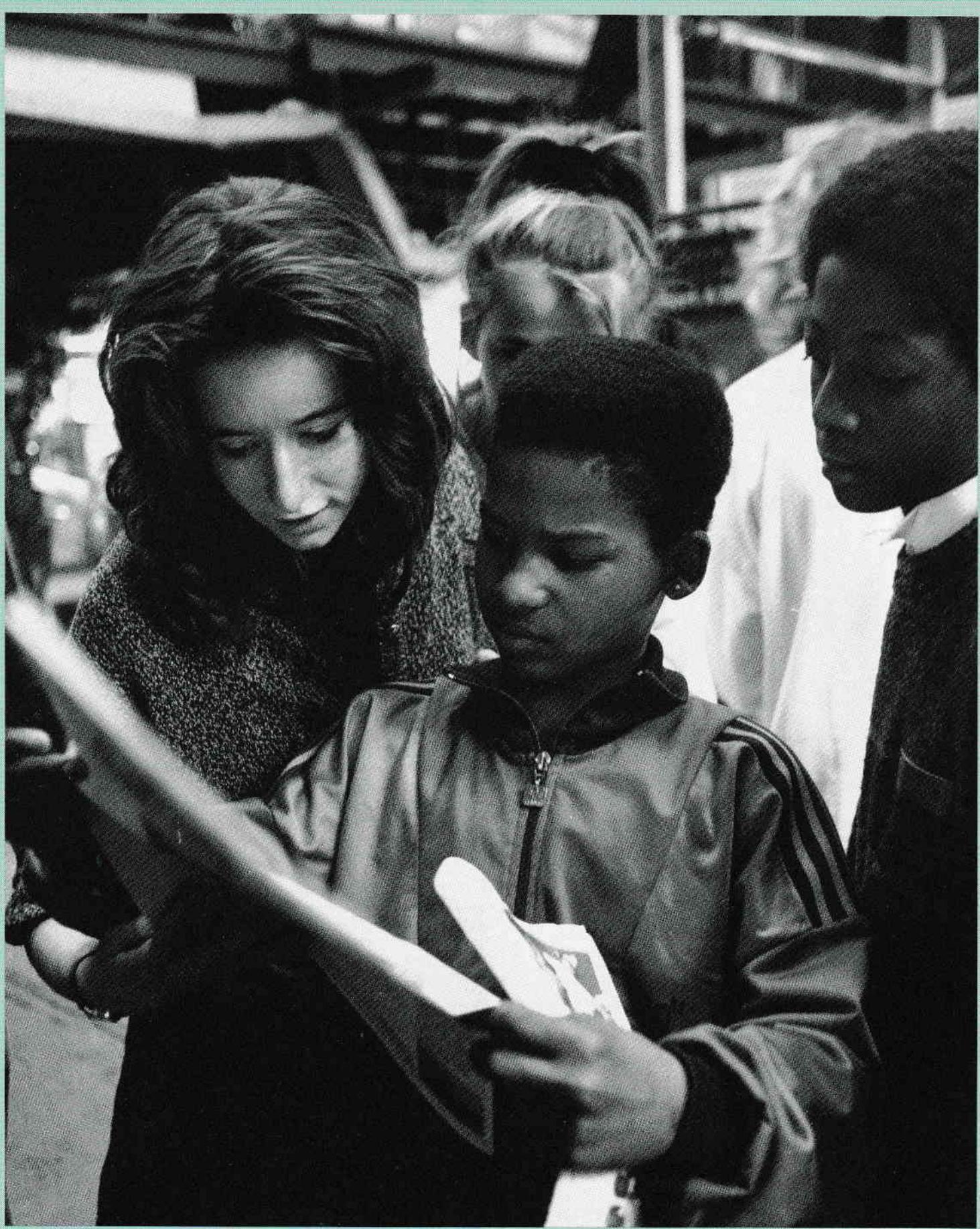
nisaties op basis van het bewonersonderzoek een eigen inbreng in de wijkoverleggen te laten krijgen.

als ook sommige ouderen. De hoogste inkomens onder de huursubsidie-ontvangers vallen buiten de regeling. Zij krijgen dus geen subsidie meer.

- De huurgewenningssbijdrage wordt afgeschaft.

De afschaffing van de subsidies voor groot-onderhoud en woningverbetering wordt verdedigd met het argument, dat verhuurders zoveel verdienen aan de hoge huurverhoging, dat het niet meer nodig zou zijn om te subsidiëren. Helaas valt ook deze mooie oplossing weer in duigen op basis van hetzelfde idee van het grote gemiddelde waar de nota Heerma voor Rotterdam al niet werkte. Gemiddeld is de Rotterdamse woningvoorraad t.o.v. die in de rest van het land ouder, slechter en daardoor goedkoper. De dienst VH schat de extra opbrengsten van de sterkere huurverhogingen voor de corporaties, GWR en Gemeente op zo'n 52 miljoen over vier jaar. Daar staat een verlies van subsidies groot onderhoud en woningverbetering tegenover van zo'n 400 miljoen over hetzelfde tijdvak. Dubbel wrang worden deze maatregelen als men zich realiseert dat deze subsidies er nou nog net voor konden zorgen dat er voldoende woningen 'goed en bereikbaar' zouden blijven, zoals vastgelegd in het Volkshuisvestingsplan. De klus om tenminste 120.000 woningen binnen die voorraad te houden is er niet simpeler op geworden.

KOMENDE STEIGER
De tweede editie dit jaar van STEIGER verschijnt in juni.



Aan het werk

Vers van de pers keuren de redacteuren met veelzeggende blikken het eerste exemplaar van de in maart verschenen Kinderkrant Bospolder & Tussendijken. Terwijl de één het resultaat nog kritisch onder de loep neemt, zijn de anderen al verzonken in het nieuws. Kinderen uit de groepen 7 en 8 van drie basisscholen maakten van A tot Z deze speciale wijkkrant. Met artikelen over de chocoladefabriek, de Golfoorlog, zelf een dambord maken, lambada, 'druks' en niet te vergeten een 'interview met mensen'. De krant werd ge-