

# Direkteuren maken dienst uit Overschie

Na de erkenning van de problemen van na-oorlogse wijken is daarom nu de concrete aanpak het onderwerp van discussie. Na een draagtijd van bijna drie jaar gaat er ook besluitvorming komen over het beleidsplan vernieuwing Overschie (B.V.O.). De behandeling in de commissie stadsvernieuwing is gepland voor 29 juni 1989, na een jaar lang van conflicten, niet in de laatste plaats tussen verschillende gemeentelijke diensten. Bewoners hebben genoeg van het touwtrekken en willen duidelijkheid over de toekomst van hun wijk. Het lijkt er echter op dat zij niet veel meer kunnen inbrengen; de direktoren lijken de baas te zijn geworden.

In 1977 verscheen het eerste zwartboek over Overschie. In de jaren daarna werd een aantal groot-onderhoudsplannen voorbereid en uitgevoerd. Na de wijzigingen in de rijksregeling in 1983 kwam hier voor complexen waar de verhuurbaarheid ter discussie stond, een einde aan. Exploitatie, natuurlijk een positieve, werd de belangrijkste maatstaf om een verbeteringgreep aan te toetsen. Het college van Rotterdam besloot om twee wijken aan te wijzen voor een experiment dat een integrale aanpak zou moeten ontwikkelen voor na-oorlogse wijken. De lichte projectgroepstructuur voor Overschie en Hoogvliet was een feit. In die structuur was al een plaats toebedeeld aan de woningbeheerders. De projectcoördinatoren kregen als opdracht mee het ontwikkelen van een plan van aanpak en daaropvolgend een beleidsplan. Februari 1988 werd het beleidsplan vernieuwing Overschie aangeboden aan de commissie stadsvernieuwing. Daarmee leken de uitgangspunten en de koers van de toekomst bepaald (zie kader).

Na het uitwerken van de plannen is een financiële paragraaf gemaakt. Bij toepassing van de bestaande regelgeving voor verbetering van na-oorlogse woningen zou het tekort zo'n 60 miljoen op de exploitatie belopen. Aan de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het GWR moet dan 48 miljoen voor de ingrepen onttrokken worden. Dat laatste bleek dan ook aanleiding voor een 'eigen' aktie van het GWR.

## GWR tegen!

De nieuwe hoofdbezem van het GWR had de opdracht gekregen om het financiële straatje van het GWR schoon te vegen. Voor Overschie had dat grote gevolgen. Het GWR stel-



## Beleidsplan

In dit plan wordt het gehele gebied van Overschie behandeld, niet alleen het na-oorlogse deel maar ook het oude centrum.

De gedifferentieerdheid in de stedenbouwkundige structuur met de singels, veel openbaar groen, de strokenverkavelingen, het oude historische centrum maakt, tesamen met het goede voorzieningennivo en de ligging ten opzichte van grote groen gebieden en het stadscentrum, Overschie tot een aantrekkelijk woongebied. De 4500 woningen zijn echter naar huidige maatstaven klein en verwaarloosd. Daarnaast heeft Overschie alles wat je maar aan bovenwijkse problemen kunt bedenken; snelwegen, industrie en een vliegveld met alle lawaai en stank die daar bij horen. Na uitgebreide analyses van de problemen wordt een plan gepresenteerd met de volgende doelstellingen:

- aanpassen van de woningvoorraad aan de huidige bevolking,
- huurstelling aan laten sluiten bij inkomen bewoners,
- gedifferentieerde voorraad qua type en huurstelling,
- sluitende exploitatie voor het gemeentelijk woningbedrijf,
- laag houden van de grondkosten,
- oplossen van problematiek van gemeenschappelijke tuinen,
- handhaven c.q. verhogen economisch draagvlak.

Voor het realiseren hiervan staat niet de gehele woningvoorraad in Overschie ter beschikking. Door eigendomsverhoudingen, ingrepen verricht in voorgaande jaren en beperkte verhuisbewegingen is maar zo'n 60% van het gebied Kleinpolder in Overschie inzetbaar.

Dit betekent bijvoorbeeld dat het realiseren van een woningdifferentiatie in heel Overschie van 65% klein en 35% groot een differentiatie van 50%-50% in de aan te pakken gebieden vereist.

de namelijk een eigen plan op dat aanmerkelijk minder rekening houdt met de portemonnee van bewoners. Om de toch al problematische relatie met de projectgroep verder te belasten werd de GWR-nota gelijktijdig met het beleidsplan aangeboden aan de politiek. In deze nota speelt het GWR financieel op safe, oftewel realistisch zoals zij dat noemen. De eigen bijdrage van het GWR mag maar maximaal 9 miljoen zijn. Dit moet bereikt worden door in de planperiode van 10 jaar zo'n 1700 woningen te slopen en daarvoor 1090 terug te bouwen. Dit aantal steekt schril af tegen de 280 om stedenbouwkundige redenen te slopen woningen uit het beleidsplan.

Deze verschillen van inzicht leidde niet alleen tot een probleem binnen de projectgroep,



maar ook tot een voor de politiek. Met dergelijke uiteenlopende nota's kon besluitvorming binnen de gemeenteraad nauwelijks tot stand komen. Om deze impasse te doorbreken is er door wethouder Vermeulen een (ad-hoc) Stuurgroep Overschie ingesteld bestaande uit de directeurs van de diensten volkshuisvesting, woonruimte zaken, stadsontwikkeling en projectcoördinatoren collectief en de directeur van het GWR. Het grondbedrijf zou op afroep aanwezig zijn. Op de bijeenkomsten van deze stuurgroep, waar zelfs de projectcoördinator niet bij aanwezig mocht zijn, is een nieuw plan voor Overschie ontwikkeld. Inhoudelijk ligt dit plan tussen het BVO en de GWR-nota in. Een aantal uitgangspunten van het beleidsplan worden verlaten om de financiën kloppend te krijgen. Een kantorenstrook die gepland was om als geluidsbuffer te dienen verschijnt in de directeurenversie als "themapark" om de lokatie aantrekkelijk te maken voor bedrijven. De functie als geluidsscherm gaat daarmee verloren én er worden 400 woningen voor gesloopt. Daarnaast verschijnen er marktkolatie in Kleinpolder-west en wordt een gefaseerde sloop voorgesteld van 1000 woningen in Kleinpolder-oost. Momenteel staat de behandeling in de commissie Stadsvernieuwing voor 29 juni gepland.

#### **Experiment.**

Ondertussen is er wel verder gewerkt aan het concretiseren van de verbetermogelijkheden. Na een uitgebreide en vervelende discussie binnen de projectgroep over de opdracht, is aan buro

H. van Schagen gevraagd voor de woningen van Welschen-7, één van de experimentele bouwsystemen in 4-laagse portieketageflats van na de oorlog, de volgende mogelijkheden te onderzoeken:

- nieuwbouw,

- terug bouwen op de bestaande funderingen, - hoognivorenovatie.

Door Henk van Schagen werd al geruime tijd meegewerkt aan de totstandkoming van het beleidsplan.

Uit het onderzoek is gebleken dat hoog-nivorenovatie de meest gunstige variant voor bewoners is. Financieel aantrekkelijk en er kan ook mee voldaan worden aan doelstellingen van het BVO m.b.t. huurstelling en woningdifferentiatie. (zie kader)

#### **Bewonersinvloed.**

Voor de bewonersorganisatie en andere bewonersvertegenwoordigers is deze periode een moeilijke tijd. Na het beleidsplan van februari 1988 is het steeds wachten geweest op het vaststellen van de aanpak en het daadwerkelijk starten ervan. De huidige situatie is niet alleen zenuwslopend, maar ontnemt de bewoners ook hun beïnvloedingsmogelijkheden. De (ad-hoc) Stuurgroep Overschie produceert een rapportage die niet aan de democratische controle van bewoners wordt onderworpen zoals de projectgroep-stukken. Vanuit hen is er geen greep op de inhoud. Tegelijkertijd is wel de macht van zo'n stuk duidelijk en wordt de inhoud met persconferenties uitgedragen. Dit benadrukt nog een keer de onafhankelijke positie die een aantal topambtenaren zichzelf aanmeten. Hoe sterk moet het verzet zijn, van bewoners dan wel leden van de cie s.v., om een moeizaam bereikt compromis van de vierde macht te keren. Is 29 juni 1989 de dag waarop de politieke besluitvorming begint of wordt dan het onafhankelijke standpunt van vijf (of zes) directeurs overgenomen. Een belangrijke vraag over de positie van bewoners bij de verbetering van hun woning en woonomgeving wordt dan beantwoord.

*Hans Al, Robert van der Wouden*

#### **Voorstel Welschen 7**

In het gepresenteerde voorstel komen enkele portieken te vervallen en worden met in bajonet gestapelde maisonnettes over drie lagen 4- en 5-kamerwoningen gerealiseerd. In één portiek wordt een daarvoor speciaal ontwikkelde lift aangebracht waardoor nul-traps-woningen voor ouderen gerealiseerd worden in een portiek en aan een galerij op de bovenste laag.

Stedebouwkundig blijft de structuur gehandhaafd. Door in het midden van het complex één blok weg te nemen, wordt iets meer ruimte in het centrum verkregen. Op begane grond nivo kan door herindeling van de straten, tuinen en achterpaden de oorspronkelijke ideeën van mev. Lotte Beese-Stam, de stedebouwkundige die Overschie ontwierp, enigszins terug gehaald worden en wordt zo ook de problematiek van de gemeenschappelijke tuinen opgelost. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het oorspronkelijke plan en opzet, die ook door bewoners gewaardeerd worden, zoals bezonning, groen en ruimte behouden. Het onderzoek van buro H. van Schagen zal deel uitmaken van de rapportage van de projectgroep aan de commissie Stadsvernieuwing.