



Tussenrapportage fase 3.  
 Weergave van de besprekingen met  
 bewoners van Holy-Zuidoost over  
 hun woning, complex en buurt.

Vlaardingen, februari 2003

# Bewoners praten over dierbaar en duurzaam...



*"Een leuke, bloeiende wijk ontstaat niet  
 door een dikke verf en een opknabbeurt.  
 We moeten er met z'n allen de schouders  
 onder zetten."*



## Inhoud

	Inleiding	4
	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 1	Holy-Zuidoost: dierbaar én duurzaam	6
	Buurtcoaches zorgen voor vernieuwing in contacten en aanpak	8
	Samenvattend	14
	Een toekomst voor de wijk Holy-Zuidoost	15
Hoofdstuk 2	Holy-Zuidoost vernieuwt per gebouw	16
	Zwaluwenlaan Even	17
	Zwaluwenlaan Oneven	21
	WILa	24
	Konininginnelaan	28
	De Toekomst	32



Holy-Zuidoost vernieuwt. In alle opzichten. Het vernieuwingstraject van Holy-Zuidoost heeft in de derde fase een unieke aanpak gekend met opmerkelijke resultaten. Bewoners hebben uitgebreid van gedachten kunnen wisselen over de toekomst van hun woning, hun gebouw en hun woonomgeving onder begeleiding van hun eigen 'buurtcoach'. Dit heeft geresulteerd in een zeer waardevolle verdieping van de toekomstvisie per gebouw én een verbreding van het draagvlak hiervoor.

Om even uw geheugen op te frissen: in november 2001 is het eerste plan van aanpak voor de vernieuwing van Holy-Zuidoost vastgesteld. Dit plan van aanpak ging uit van een gebouwaanpak, waarbij eerst een gedegen onderzoek nodig was op sociaal, bouwtechnisch en stedenbouwkundig gebied. Deze onderzoeken hebben plaatsgevonden in het eerste halfjaar van 2002. Uit het stedenbouwkundig onderzoek bleek dat de wijk Holy-Zuidoost veel potentie heeft, maar dat er dan op korte termijn wel heel zorgvuldig met de kansen omgesprongen moet worden. Het technisch onderzoek leverde veel informatie op over de fysieke toestand van de gebouwen en de bijbehorende noodzakelijke ingrepen voor de toekomst. Het sociaal onderzoek leverde met name veel nieuwe inzichten op over de samenstelling van de bewoners in Holy-Zuidoost en hun wensen op het gebied van (multicultureel) samenleven. Onderzoeksbureau OTB heeft met dit onderzoek en de specifieke aanpak (voornamelijk interviews en groeps gesprekken) landelijk veel publiciteit en bekendheid gehaald. De sociale stedelijke vernieuwing blijkt een herkenbaar en 'hot' item. De onderzoeksfase is in juni 2002 afgerond door met vertegenwoordigers van bewoners, Waterweg Wonen en de gemeente Vlaardingen een eerste globale toekomstvisie per gebouw te formuleren.

**Advies van bewoners**

Verschillende gebouwen, verschillende bewoners, verschillende aanpakken, verschillende snelheden. Dat was het uitgangspunt na de zomer van 2002, bij de start van fase drie, waarin vooral gebouwd moest worden aan visie, draagvlak en uitvoerbaarheid. In dit boekje vindt u een verslag van de bevindingen van de gesprekken en bijeenkomsten met bewoners, uitgesplitst naar algemeen wijkniveau en naar gebouw(en)niveau. Dit verslag is nog niet de eindrapportage van fase drie, maar bevat het beeld van bewoners van Holy-Zuidoost over de toekomst van 'hun' wijk. In dit boekje vindt u terug op welke wijze dit beeld tot stand is gekomen en wat dit inhoudt.

**Vervolgtraject**

Dit toekomstbeeld van de bewoners van Holy-Zuidoost is het uitgangspunt voor een visieconferentie op 21 februari 2003. Tijdens deze conferentie zullen bewoners en Waterweg Wonen met elkaar in gesprek gaan over de uiteindelijke keuzes voor de wijk. Daarna wordt door de projectgroep Holy-Zuidoost een eindrapportage gemaakt die ter besluitvorming aan het managementteam van Waterweg Wonen wordt voorgelegd. In april besluit het managementteam over de eindrapportage, waardoor nog voor de zomer van 2003 kan worden gestart met de verdere uitwerking van de toekomstplannen per gebouw.

Ongeacht de resultaten van deze conferentie en de eindrapportage bevat dit boekje echter klip en klaar een aantal heel opmerkelijke en waardevolle opvattingen en aanbevelingen van de bewoners van Holy-Zuidoost. Tot stand gekomen door een unieke methode van onderzoek en door grote betrokkenheid van de bewoners van de wijk en de buurtcoaches. Ik wens u dan ook veel leesplezier.

Hans Keizer,  
Procesmanager Holy-Zuidoost  
Waterweg Wonen

**Planning**

- Februari 2003** Tussenrapportage bewoners over dierbaar en duurzaam Holy-Zuidoost.
- 21 februari 2003** Visieconferentie Waterweg Wonen en bewoners
- Eind maart 2003** Advies en eindrapportage door projectgroep HZO.
- April 2003** Besluitvorming managementteam Waterweg Wonen over advies van projectgroep HZO

**Leeswijzer**

Tijdens fase drie hebben een vijftal coaches de bewoners begeleid bij het formuleren van de toekomstvisie voor 'hun' gebouw of complex. Na afloop van alle bewonerssessies hebben de coaches gezamenlijk een aantal centrale vraagstukken en aanbevelingen benoemd die voor de hele wijk opgaan. Deze zijn terug te vinden in hoofdstuk 1. De uitspraken uit hoofdstuk 1 zijn uitspraken van bewoners tijdens de verschillende sessies, tenzij anders vermeld. Tevens komt in hoofdstuk 1 aan de orde op welke wijze het onderzoek onder de bewoners heeft plaatsgevonden. Per gebouw wordt dit gespecificeerd in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 2 bevat de adviezen van de bewoners per gebouw of complex, geformuleerd door de betreffende coach. Deze adviezen zijn vooraf gecheckt bij de deelnemers aan de groeps-gesprekken.

## Holy-Zuidoost: dierbaar én duurzaam

Geen ontwikkeling zonder uitstekend beheer en geen fysieke ingrepen zonder sociale vernieuwing. De bewoners van Holy-Zuidoost zijn erg duidelijk. Hun wijk en woning zijn hen dierbaar, maar er moet veel gebeuren om weer naar volle tevredenheid te kunnen wonen. Voor de uiteindelijke aanpak is Holy-Zuidoost echter nauwelijks als één wijk te beschouwen. De verscheidenheid in bebouwing, bewoners en mate van tevredenheid is groot. De verschillen in aanpak zijn dat dus ook. Toch zijn er – op basis van de gesprekken met bewoners – een aantal gemeenschappelijke conclusies en aanbevelingen te formuleren voor Holy-Zuidoost als wijk. De voornaamste is dat er toekomst zit in de wijk. De bewoners leggen u graag uit waarom en hoe.



*“Als ik de Holy in rijd,  
maakt mijn hart steeds weer een sprongetje.  
Al dat groen, waar vind je dat?”*

Holy-Zuidoost is een wijk met veel groen, een ruime opzet en daardoor ook een rustige uitstraling. De bewoners waarderen dit enorm en noemen dit als één van de belangrijkste redenen waarom ze graag in Holy-Zuidoost willen blijven wonen. De omgeving is hen dierbaar. Bij zo'n mooie omgeving hoort echter ook goed onderhoud ervan. Door de bewoners zelf, door de omgeving zo min mogelijk te vervuilen, maar ook door de instanties, zoals Waterweg Wonen, Irado en groenbeheer. Met de komst van de wijkmeesters zien veel bewoners verbetering in het onderhoud van de woonomgeving. Kennelijk hebben de wijkmeesters een belangrijke rol hierin. Toch kan het altijd beter. Omdat de woonomgeving voor veel bewoners zo'n belangrijke rol speelt in de tevredenheid over het wonen, blijft het ook een verantwoordelijkheid van Waterweg Wonen om hier heel goed op te sturen bij andere betrokken instanties. Naast de positieve aspecten van de woonomgeving hebben de bewoners van Holy-Zuidoost een belangrijke kanttekening bij het voorzieningsniveau in en om de wijk. Er bestaat een grote behoefte aan winkels voor de eerste levensbehoeften in de buurt, goed openbaar vervoer, medische faciliteiten zoals een tandarts en een dokter, etc. Dit alles is maar zeer minimaal aanwezig. De toekomstwaarde van de wijk wordt ook bepaald door dergelijke voorzieningen. Zeker wanneer een deel van de woningvoorraad geschikt



**!** Behoud van ruimte  
en groen en verbetering  
van voorzieningen.



gemaakt wordt voor bijvoorbeeld ouderen. Een duurzaam Holy-Zuidoost bestaat volgens bewoners dan ook uitsluitend bij behoud van de ruimte en het groen en verbetering van de voorzieningen.



*“Haal de frustratie uit de woningen.  
Er is hier al zo lang niets gedaan...”*

Het blijkt eigenlijk uit alles: de jarenlange klachten van bewonersorganisaties, de individuele klachten van bewoners, het technisch onderzoeksrapport en nu weer de bewonerssessies per gebouw kunnen maar tot één conclusie leiden en dat is dat er een grote opknappbeurt nodig is in de wijk, met bouwkundige maatregelen en modernisering. Er zijn verschillen per gebouw en voor sommige gebouwen worden ook andere, soms meer ingrijpende maatregelen voorgesteld, maar de algemene indruk blijft dat het beheer en het onderhoud jarenlang zeer minimaal zijn geweest. Dat heeft geleid tot ouderwetse situaties, zoals te weinig groepen voor apparatuur, ouderwetse installaties en voorzieningen, minimaal comfort in de woningen, verpauperde uitstraling van gemeenschappelijke ruimtes en vooral ook frustraties bij de bewoners. Door de jarenlange onzekerheid over de toekomst van hun woning en daardoor steeds weer de roep in de woestijn om goed onder-



## Buurtcoaches zorgen voor vernieuwing in contacten en aanpak

De keuze voor verschillende aanpakken in verschillende gebouwen ligt eigenlijk voor de hand. Veel interessanter is de wijze waarop je dit organiseert. In Holy-Zuidoost is gekozen voor een intensieve methode met buurtcoaches per complex, die gezamenlijk weer een groep vormen waar ideeën en energie voor wijkvernieuwing uit naar voren komen. Met behulp van de bewonerscommissies zijn de buurtcoaches gestart met het bepalen van hun specifieke onderzoeksmethode. Daarbij waren de fysieke en sociale samenstelling van het complex de belangrijkste criteria. Waar bij de één een groot sociaal evenement goed scoorde, bleek bij de ander het huis-aan-huis bezoeken van mensen de juiste manier om contacten te leggen. Het doel was hetzelfde: mensen werven om

(Lees verder op pagina 10)



Alle ideeën komen samen in het afstemmingsoverleg van de buurtcoaches samen met de procesbegeleiders van Holy-Zuidoost. Naast veel energie en onderlinge inspiratie is er ook veel verwondering en soms verantwoordiging over de situatie in de wijk. Er worden schrijnende situaties besproken, maar ook nieuwe talenten en netwerken worden gekoesterd en 'overgedragen' aan Waterweg Wonen.

houd en beheer. Wat dat betreft heeft de dienstverlening van Waterweg Wonen de nodige kritiek te verduren gekregen tijdens de sessies. Niet zozeer ten opzichte van de individuele medewerkers, maar wel de organisatie als verantwoordelijke instan-



tie. Holy-Zuidoost wordt door bewoners beleefd als het achtergestelde kindje waar Waterweg Wonen het beleid heeft van pappen en nathouden. Er is te weinig menskracht voor het oplossen van de werkelijke problemen, er wordt minimaal geïnvesteerd in basale voorzieningen en onderhoud en er is niemand binnen de organisatie 'echt' verantwoordelijk voor het welzijn van de wijk Holy-Zuidoost. De dienstverlening moet dan ook merkbaar verbeteren.

Tegelijk valt op dat de bewoners heel bereid zijn om het nog een keer te vertellen en nog een keer de moed op te brengen om vertrouwen te hebben in het vernieuwingsproces. Dat vertrouwen wordt deels ook gevoed door de kleine verbeteringen die de bewoners de afgelopen maanden hebben gemerkt. De inspanningen van de wijkmeesters, de aanwezigheid van het wijkantoor, enkele leefbaarheidsactiviteiten en in deze derde fase ook de handreiking van Waterweg Wonen om de bewoners zelf hun advies over de toekomst te laten formuleren met deskundige begeleiding. En in dat advies blij-



ken bewoners heel bescheiden. In de meeste gevallen gaat het niet om 'groter', 'mooier' of 'luxer'. De top vijf van fysieke verbeteringen gaat veel meer over afsluiten van entrees, verbeteren van de uitstraling van de gemeenschappelijke ruimtes om betrokkenheid en veiligheid te vergroten, oplossen van vocht- en tochtproblemen, verbeteren van de verwarmingsmogelijkheden en het aanpassen van voorzieningen aan de huidige tijd (keuken, douche en electra). Deze wensen sluiten aan bij de eerdere conclusies uit het technisch onderzoek, dat aangeeft dat in die aspecten de aandachtspunten voor Holy-Zuidoost zitten. Als deze frustratie van minimaal onderhoud en beheer wordt weggelaten, is voor veel bewoners de vernieuwing al voor de helft geslaagd.

! Oppakken van verantwoordelijkheid om frustratie van minimaal onderhoud en beheer weg te nemen.

fustratie van minimaal onderhoud en beheer wordt weggelaten, is voor veel bewoners de vernieuwing al voor de helft geslaagd.



*“Als er rotte appels in een kist zitten, heeft het geen zin om de kist te verven.”*

Een mooie beeldspraak van een bewoner die aangeeft waar de delijke vernieuwing misschien wel juist om draait: sociale onrust die een wijk gaat beheersen. Spanningen tussen bewoners, tussen jong en oud, tussen verschillende culturen. Maar ook gebrek aan begeleiding en toezicht, gebrek aan optreden door de verantwoordelijke instanties, ondoorzichtig beleid over woningtoewijzing en regels. Enerzijds is er sprake van nervositeit over de sociale verandering in de wijk, anderzijds is er sprake van duidelijke overlast van enkele asociale bewoners. Dat is dus niet hetzelfde. De bewoners van Holy-Zuidoost weten dat hun wijk verandert in samenstelling. Dat is ook bespreekbaar, mits dit 'gecontroleerd' gebeurt en niet willekeurig.

Tegelijk mogen de normen en waarden van de huidige bewoners niet in het gedrang komen. Dat betekent dat er duidelijke keuzes gemaakt moeten worden door Waterweg Wonen: "Willen we een wijk met verschillende culturen? Dan zorgen we ook voor voldoende begeleiding bij het samenleven van verschillende culturen! Willen we een mix van jong en oud? Dan zorgen we ook voor vol-



mee te praten over dierbaar en duurzaam wonen in hun wijk en woning. Dit 'meespreken' gebeurde in groepjes bewoners die samen een vorm van 'wij-gevoel' hebben: op basis van wederom fysieke en sociale samenstelling en een



eerste inschatting van de behoefte van bewoners door de coaches, werden 1 of meerdere bewonerssessies per gebouw georganiseerd. In tijdbestek van 5 weken zijn 14 bewonerssessies georganiseerd. Voor het totale traject betekende deze aanpak dat ongeveer de helft van alle huishoudens op enige wijze een bijdrage heeft geleverd aan de onderzoeken en dat daarvan zeker 700 bewoners actief hebben deelgenomen aan bijeenkomsten en (groeps)gesprekken. Gedurende het hele traject zijn dan ook veel contacten gelegd, die ook door bewo-

nerscommissies enthousiast zijn opgepakt om activiteiten in hun complexen te realiseren. De bewonerssessies hadden veelal een zeldzame opzet. Aan de hand van een aansprekende video over de wijk in termen van dierbaar en duurzaam, werd een deel van de sessie gebruikt om te inventariseren wat goed is en wat beter moet en een deel van de sessie werd gebruikt om de toekomstvisie voor het gebouw te formuleren. De coaches hadden hierbij slechts een faciliterende rol. Zij hebben de bewoners elk op hun eigen wijze gehol-



doende voorzieningen voor beide groepen! Willen we dat er geen onrechtmatigheden of overmatige overlast in de wijk plaatsvinden? Dan zorgen we voor een adequaat lik-op-stuk beleid waarbij de verantwoordelijkheid primair bij de corporatie en de politie ligt! Willen we dat bewoners weer actief betrokken zijn bij het welzijn van hun wijk? Dan laten wij ook steeds zien dat wij betrokken zijn bij het welzijn van de bewoners door ze actief te benaderen en te betrekken." Bewoners van Holy-Zuidoost vragen om autoriteit, om een verantwoordelijke en aanspreekbare instantie, om zo te werken aan het wegnemen van de sociale onrust. Hierbij hoort het investeren in menskracht en faciliteiten om de begeleiding en verantwoordelijkheid ook echt mogelijk te maken. Ook communicatie speelt een belangrijke rol. Van 'toegankelijk en aanspreekbaar' tot en met 'duidelijk in gemaakte keuzes en te volgen maatregelen'. De toekomstmogelijkheden van Holy-Zuidoost zitten volgens de bewoners voor een zeer groot deel in het wegnemen van de rotte appels.



**! Roep om autoriteit, verantwoordelijkheid en aanspreekbaarheid van Waterweg Wonen bij bestrijden van sociale onrust.**



**"Je kunt niet meer naar vroeger kijken. We moeten het nu met elkaar maken."**

In een samenleving die steeds meer gericht is op individualisme, blijkt een roep te ontstaan naar sociale samenhang en wederzijdse betrokkenheid. Niet bij elkaar de deur plat lopen, maar wel de mogelijkheid hebben om elkaar te ontmoeten. Geen traditionele bewonersorganisatie, maar wel de wil om bij te dragen in speciale activiteiten. Hoe organiseer je sociale samenhang, kleinschalig, doelgroepgericht en incidenteel? Dit vraagt om creatieve oplossingen en nieuwe contacten. Ook bewoners van Holy-Zuidoost zijn zich bewust van de nieuwe vragen die er leven. Verschillen tussen groepen zijn hierbij (deels) al geaccepteerd. Bewoners zijn nu op zoek naar manieren om samen prettiger te leven. Jonge moeders willen zich inzetten om spelactiviteiten voor de jeugd te realiseren. Turken en Marokkanen willen zich inzetten om multiculturele activiteiten te organiseren en zo wederzijds begrip te creëren. Somalische vrouwen willen ochtenden organiseren om de integratie te bevorderen. Deze derde fase heeft niet alleen inzichten opgeleverd over de nieuwe vragen rondom sociale samenhang, maar heeft ook een deel van de antwoorden al geleverd.



pen om goed onder woorden te brengen wat ze graag zouden willen voor de toekomst. Door hun kritische en blanco blik op de situatie werden bewoners daarbij uitgedaagd om niet even wat verder te denken dan de standaard mogelijkheden. En dat heeft mooie resultaten opgeleverd. Alle uitkomsten zijn na afloop bovendien nog eens gecheckt bij de deelnemers aan de sessies.



Holy-Zuidoost vernieuwt. In alle opzichten. Maatwerk per complex of andere vorm van 'wij-gevoel' is te organiseren en levert een werkbare aanpak op. Het vertrouwen onder de coaches is groot dat de oplossingen zoals ze zijn aangedragen door de bewoners van Holy-Zuidoost uitvoerbaar en haalbaar zijn. Nu is het een taak van Waterweg Wonen om de uitdaging op te pakken en deze nieuwe werkwijze, met nieuwe contacten en nieuwe oplossingen, te integreren in haar bedrijfsvoering.



Els Westerveld, buurtcoach Koninginnelaan, beleidsmedewerker Waterweg Wonen.

*"Ik heb gemerkt dat ik als buurtcoach de bewoners toch iets anders benader dan als corporatiemedewerker. Dat vind ik een belangrijk leermoment voor mijzelf. Als je werkelijk met mensen in gesprek wilt, moet je ook volkomen onbevooroordeeld zijn. En dat is best lastig als je normaliter 'in functie' bent en een bepaalde indruk hebt van een complex."*

*"Het draagvlak dat nu is gecreëerd door onze onderzoeksmethode is cruciaal voor het vernieuwingstraject. Waterweg Wonen moet hiermee aan de slag en snel duidelijkheid verschaffen."*



René Butter, buurtcoach Zwaluwenlaan Oneven, zelfstandig adviseur op het gebied van onderzoek en psychologie.



Douwe Wielenga, buurtcoach Wila, zelfstandig adviseur op het gebied van stedelijke vernieuwing.

*"Even de deuren langs om mensen te werven bleek een lange reis van kopjes koffie, woningen bekijken en luisteren naar verhalen. Wat schuilt er toch veel leed en eenzaamheid achter sommige deuren."*

Bewoners blijken bereid hier namelijk zelf een actieve rol te spelen. De taak van de corporatie (en de gemeente) is om de fysieke én organisatorische faciliteiten te bieden. Dus een plek om samen te komen, professionals die bewoners helpen mensen te mobiliseren, geld om activiteiten te organiseren, etc. Een apart aandachtsveld hierbij vormt de jeugd. Met name voor de jeugd van 10 tot 16 jaar is er in Holy-Zuidoost zeer weinig te doen. Er is grote vraag naar meer activiteiten en faciliteiten voor deze groep, waarbij de verwachting leeft dat de overlast van rondhangende jeugd dan ook (gedeeltelijk) kan worden onderzocht.

De verwachting van veel bewoners is dat het versterken van de sociale cohesie in de wijk bijdraagt aan het verminderen van een aantal sociale problemen zoals overlast en onveiligheidsgevoelens. De toekomst van Holy-Zuidoost ligt voor een deel dus ook in de sociale samenhang in de wijk.

**!** Versterken van sociale samenhang, kleinschalig, doelgroepgericht en incidenteel.



*"Als ik aan mijn toekomst denk, hoop ik dat die niet hier ligt. Maar ik vrees van wel..."*

Uit het grote verloop in (delen van) de wijk is al af te lezen dat Holy-Zuidoost voor een aantal bewoners een doorgangswijk is. Jongeren hebben er bijvoorbeeld hun eerste woning en verhuizen later naar een grotere of grondgebonden woning. Bovendien vertrekken er mensen uit de wijk die zich er niet meer thuis voelen.



Daarnaast zijn er mensen die blijven. Voor een grote groep bewoners heeft Holy-Zuidoost nog steeds wat te bieden, maar helaas is er ook een groep bewoners die haar toekomst liever niet in Holy-Zuidoost doorbrengt, maar ook geen uitweg ziet. Soms zijn dat ouderen, voor wie het gebrek aan voorzieningen in en om de woning een belemmering vormt. Soms zijn dat ook mensen die al jaren in de wijk wonen en de sociale verandering als negatief ervaren. Zij hebben de moed opgegeven dat ze hier nog met plezier kunnen wonen en blijven slechts 'omdat er niets anders voor hen is'. In deze derde fase van het vernieuwingstraject is duidelijk geworden dat deze bewoners goede begeleiding nodig hebben om



*"Er is zoveel enthousiasme in de wijk aanwezig. Ik vond het opvallend hoeveel mensen spontaan allerlei activiteiten wilden organiseren en met ideeën kwamen voor verbetering. Daar kun je best een wijk op bouwen!"*



Ellen Hlep, buurtcoach De Toekomst, zelfstandig communicatieadviseur.



Allard Nieuwstraten, buurtcoach Zwaluwenlaan Even, beleidsmedewerker Waterweg Wonen.

*"Het is soms best lastig om je Waterweg Wonen-pet af te zetten en niet terug te vallen in gangbaar beleid. Maar als je dit echt loslaat, ontdek je veel creativiteit én tegelijk realisme bij bewoners. Daar kunnen we als corporatie juist veel voordeel mee doen."*

voor zichzelf weer perspectief te krijgen. Dat kan zijn door de mogelijkheden te laten zien die er komen bij de voorgestelde vernieuwingsmaatregelen in de wijk. Maar soms is hulp bij het vinden van een nieuwe geschikte woning buiten de wijk of in een speciale ouderenvoorziening een betere oplossing. Ook dit vraagt wederom om creatieve oplossingen van Waterweg Wonen en investering in sociale begeleiding.



**!** Creatieve oplossingen en sociale begeleiding voor bestrijding van uitzichtloosheid en eenzaamheid.



#### Samenvattend

De dierbare elementen van Holy-Zuidoost zitten met name in de woonomgeving en de energie van veel bewoners om er samen het beste van te maken. Om Holy-Zuidoost ook toekomstbestendig te maken, vragen bewoners vooral om meer aandacht en geld voor onderhoud en beheer, maar daarnaast ook om nieuwe, creatieve manieren van sociaal beheer, begeleiding, samenwerking en sociale vernieuwing. De werkelijke vernieuwing zit dan misschien wel bij Waterweg Wonen en andere instanties, die hier een nieuwe manier van werken voor moeten vinden.

#### Een toekomst voor de wijk Holy-Zuidoost

Holy-Zuidoost heeft volgens haar bewoners toekomst als wijk, mits aan een aantal belangrijke voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste aanbevelingen voor de hele wijk luiden als volgt:

- De vernieuwing in Holy-Zuidoost is er één van fysieke en sociale vernieuwing. De fysieke ingrepen zijn verschillend in de wijk - van modernisering en renovatie tot onderzoek naar sloop - en vormen de randvoorwaarden om met bewoners samen te werken aan de sociale vernieuwing. Sociale vernieuwing kan niet zonder fysieke vernieuwing en andersom.
- Holy-Zuidoost als wijk moet weer op de kaart voor wat betreft onderhoud en beheer. Op onderdelen is hierbij ook een inhaalslag nodig. Waterweg Wonen kan bij bewoners veel vertrouwen winnen door hier goed op in te grijpen en zichtbaar te investeren.
- De dienstverlening van Waterweg Wonen moet geoptimaliseerd worden. Reactietijd op klachten, communicatie over maatregelen, bereikbaarheid van essentiële diensten: zorg dat het merkbaar verbetert.
- Zorg voor blijvende aandacht voor het beheer en onderhoud van de woonomgeving. Dit is een sterk punt van de huidige wijk, op sommige punten kan het nog worden verbeterd, maar de aandacht mag zeker niet verslappen.
- Gemeente en Waterweg Wonen moeten afspraken maken over voorzieningen die bij een woonwijk horen. Holy-Zuidoost dreigt wat betreft voorzieningenniveau behoorlijk achterop te raken bij de meeste andere wijken in Vlaardingen.
- Onderzoek de mogelijkheden en alternatieven voor een multifunctioneel buurtcentrum waar bijvoorbeeld de dienstverlening van gemeente en Waterweg Wonen, zorg (wijkarts, griep prik, pedicure) en ontspanning (voor jong en oud) samen komen.
- Neem duidelijke maatregelen om de sociale onrust te minimaliseren.
  - Keuze in plaatsing en toewijzing per gebouw
  - Lik-op-stuk beleid bij overlast
  - Actieve opstelling Waterweg Wonen bij overlast en andere vormen van sociale onrust
  - Verantwoordelijkheid voor naleving van leefregels
  - Begeleiding bij integratie
  - Neem klachten serieus

- Bevorder de communicatie met bewoners wat betreft 'toegankelijkheid en bereikbaarheid' en duidelijkheid over regels en maatregelen
- Zorg voor creatieve oplossingen en fysieke en organisatorische faciliteiten om de sociale cohesie op microniveau mogelijk te maken.
- Geef de jeugd een waardevolle plek in de wijk. Waardeer ze als groep en zorg voor voldoende voorzieningen.
- Koester de initiatieven van bewoners, koester de actieve bewoners, ondersteun hen op alle mogelijke manieren en onderzoek op welke wijze dit gestructureerd kan worden.
- Wees actief in de bestrijding van uitzichtloosheid en eenzaamheid en spoor de mensen op die echt weg willen uit de wijk. Bespreek met hen de mogelijkheden hiervoor, ook met het oog op de voorgestelde vernieuwingsmaatregelen.





## Holy-Zuidoost vernieuwt per gebouw

In fase drie is de lijn van een gedifferentieerde aanpak voor de gebouwen van Holy-Zuidoost voortgezet. Vertegenwoordigers van bewoners, gemeente en Waterweg Wonen hadden de voorgaande fase afgesloten met de formulering van een globale toekomstrichting per gebouw, op basis van de onderzoeksresultaten en de eigen deskundigheid. Fase drie moest vooral in het teken staan van verdieping van deze toekomstrichtingen en verbreding van het draagvlak hiervoor. Vijf buurtcoaches zijn met deze opdracht de wijk in gegaan en hebben elk op hun eigen wijze en op een voor de specifieke gebouwen en bewoners relevante manier, onderzocht wat bewoners zelf zouden adviseren over de toekomst van hun wijk en woning. Dit hoofdstuk bevat een weergave van de bevindingen

en de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die de coaches hieruit hebben afgeleid\*). Op basis van deze bevindingen en de resultaten van de visieconferentie op 21 februari zal de projectgroep Holy-Zuidoost het uiteindelijke advies aan het managementteam van Waterweg Wonen formuleren.

Onder de bewoners van Holy-Zuidoost heerst een gemengde stemming van moedeloosheid en verontwaardiging over de ontstane situatie en tegelijk hoop en de wil om verbeteringen door te voeren. De coaches hebben het erg gewaardeerd dat er nog zoveel bereidheid was om (weer) mee te praten over de toekomstmogelijkheden en de gewenste veranderingen. Het is opvallend en bemoedigend hoe constructief én creatief bewoners tot oplossingen komen voor hun eigen woning en woonomgeving. Leest u maar mee...



\*) De volledige tekst van de bevindingen per gebouw (het zgn. plankeuzedocument) is op te vragen bij het wijkkantoor van Waterweg Wonen of bij de betreffende bewonersorganisatie. Uiteraard wordt de volledige tekst, inclusief de volledige lijst van verbeterpunten, gebruikt voor de eindrapportage en het advies van de projectgroep aan Waterweg Wonen.



## Zwaluwenlaan Even

Ruimte, rust en vrijheid

Het wonen in de flat aan de Zwaluwenlaan Even wordt door haar bewoners zeer goed gewaardeerd. De groene woonomgeving, het weidse uitzicht en zelfs de rust –ondanks het drukke verkeersplein– zijn belangrijke sterke punten. Daarbij komen de grootte van de woning, de mooie entreehal en de redelijk vaste samenstelling van de bewoners van de flat. Er heerst wel grote ongerustheid over de toekomst van de flat in relatie tot de aanleg van de A4. Hoewel de bewoners begrijpen dat Waterweg Wonen hier ook weinig aan kan veranderen, vragen ze van hun verhuurder wel om meer structurele informatie over dit onderwerp.

De maatregelen die bewoners voorstellen voor de toekomst van de Zwaluwenlaan Even laten zich omschrijven langs twee sporen. Ten eerste zijn er een aantal klachten over onderhoud, kwaliteit van voorzieningen en beheer. De werking van de lift, de mechanische ventilatie, dubbele beglazing en de riolering zijn belangrijke punten voor verbetering. Op korte termijn zou bovendien een gemoderniseerd alarmsysteem in de liften aangebracht kunnen worden. Ten tweede adviseren de bewoners van de Zwaluwenlaan Even om een duidelijke keus te maken voor "luxe en comfortabel wonen met een goed service- en kwaliteitsniveau", waarbij via een (automatische) selectie op inkomen en gezinsgrootte (bijvoorbeeld maximaal 2 personen) de stabiliteit in bewonerssamenstelling gewaarborgd blijft. Daarbij is een echte keuze voor een 55+-flat minder noodzakelijk, maar moet wel rekening worden gehouden met de toch grote groep vergrijzende bewoners. Denk daarbij aan eventuele gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten, en de mogelijkheid om individuele voorzieningen aan te laten brengen in de woning. Ook kan de flat worden ingezet voor het doorstroomproject, waarbij 'ouderen' die een eengezinswoning verlaten, voorrang krijgen bij voor hen geschikte woningen.

De bewoners vragen aan Waterweg Wonen een duidelijke keuze met bijbehorende maatregelen en voorzieningen. Daarnaast willen ze graag inzicht in het standpunt van Waterweg Wonen omtrent kwaliteit van woningen gerelateerd aan de huurprijs. Dus: als we kiezen voor luxe en comfort, met bijbehorende huurprijs, wat hoort dan wel en niet bij zo'n pakket?



**!** De toekomstrichting voor de Zwaluwenlaan Even, volgens haar bewoners

- Houd de flat hoog in de markt.
- Definieer 'luxe en comfortabel wonen': welke kwaliteit krijg je voor welke huurprijs.
- Haal de irritatie over onderhoud weg, met name dubbelglas, tocht en isolatie op lagere verdiepingen.
- Moderniseringsslag van de woningen en de flat in het algemeen.
- Als je kiest voor deze toekomst van de flat, definieer wat daar dan bij hoort aan voorzieningen, serviceniveau, keuzepakketten, etc.
- Zorg voor optimale veiligheid: liften, bereikbaarheid, intercom, etc.



*"Een ontmoetingsruimte zou deze flat best kunnen gebruiken. Ik zie ouderen soms in de hal gewoon maar zitten te wachten op een praatje."*



## " 'Tik een eitje' past helemaal bij ons! "



De bewoners van de Zwaluwenlaan Even houden van sociale evenementen en gemak, dus wat is er leuker dan 's ochtends voor je de deur uit gaat even gezamenlijk te ontbijten met je medeflatbewoners. Met deze actie kwamen de eerste gesprekken over de toekomst van de flat al goed op gang. De bijbehorende enquête werd door maar liefst 75% van de bewoners ingevuld en had een duidelijk

resultaat. Eigenlijk is er maar één punt waar de bewoners van de Zwaluwenlaan Even echt discussie over hebben en dat is de (toekomstige) gewenste bevolkingssamenstelling. Waar de één enthousiast is over een 55+-flat met bijbehorende voorzieningen, wil de ander niet in een steeds 'grijzer' wordende flat wonen. Bovendien moet de jonge man die nu nog helpt met het uitladen van de boodschappen dan misschien wel verhuizen. In de groepsessies was dit dan ook een belangrijk item. Hoe waarborg je sociale samenhang in de flat? Is dat echt aan leeftijd gerelateerd? Opvallend was dat de bewoners hierbij ook erg naar zichzelf keken. De flat kent een actieve bewonersorganisatie en mensen dachten ook aan het zelf opzetten van een klusdienst. De grote vraag is nu: kan dat ook nog in een 55+ flat waar straks 80% van de mensen misschien zelfs 75+ is?

*"Het moet geen bejaardenflat worden, maar ik wil hier wel graag oud worden"*

Totaal zijn er voor de Zwaluwenlaan Even naast de ontbijtessie en de enquête nog drie groepsessies met steeds verschillende bewoners geweest. Gemiddeld waren er 10 tot 12 bewoners aanwezig per sessie en in leeftijd zat nog verrassend veel variatie.



*"Deze flat is voor ons tweeverdieners één van de weinige in Vlaardingen waar we terecht kunnen. En het bevalt ons prima!"*



# Zwaluwenlaan Oneven

Unieke kans voor ouderen met een gemiddelde of smallere beurs

Wat betreft ligging en plattegronden van de woningen niets dan lof over de Zwaluwenlaan Oneven. Op het gebied van onderhoud, uitstraling en voorzieningen is er echter heel wat meer aan de hand. De flat verdient een grote opknapbeurt. Zowel de woningen als de gemeenschappelijke ruimtes moeten hierbij stevig worden aangepakt.

Bewoners van de Zwaluwenlaan Oneven zijn vrij eenduidig in hun visie op de toekomst van de flat. De Zwaluwenlaan Oneven moet een flat worden voor de doelgroep 50/55+, met enkele bijbehorende voorzieningen. Het afsluiten en moderniseren van de entree is hierbij de belangrijkste, maar ook bijvoorbeeld het vergroten van de toegankelijkheid voor mensen die slecht ter been zijn (wegnemen van galerijdrempels, automatische deuren bij de liften, ruime lift) staat hoog op het verlanglijstje. De toewijzing zou al zo snel mogelijk hierop moeten worden aangepast. Bewoners vragen daarnaast aan Waterweg Wonen om eens kritisch te kijken naar de staat van onderhoud van de woningen en de flat en de gedateerdheid van voorzieningen in de woningen. Er valt heel wat op te knappen en te herstellen op deze gebieden. Echt 'opplussen' van de flat, met name op het gebied van ouderenvoorzieningen, is op zich ook bespreekbaar. De bewoners zijn benieuwd welke mogelijkheden hier voor zijn en hoe een en ander past in de visie van Waterweg Wonen op het gebied van 55+-woningen.

Tenslotte vragen de bewoners meer heldere communicatie over de toekomst van hun flat. Waterweg Wonen is nu aan zet. Daarbij verwachten de bewoners van de Zwaluwenlaan Oneven in ieder geval een betere dienstverlening en service.



**!** Voor de toekomst van de Zwaluwenlaan Oneven moet er volgens haar bewoners het volgende gebeuren:

- Benoemen van de flat tot 50/55+-flat, met bijbehorend toewijzingsbeleid.
- Afsluiten en moderniseren van entree.
- Aanpakken achterstallig onderhoud in en om woningen.
- Aanbrengen enkele algemene voorzieningen om 55+ flat te kunnen realiseren: toegankelijkheid en veiligheid.
- Onderzoeken mogelijkheden voor echt 'opplussen' van de flat.
- Beter reguleren beheer en onderhoud (o.a. schoonhouden liften en galerijen).



*"Ik zou best wat jongeren om mee heen willen houden. Zo van een jaar of 60, dat vind ik wel gezellig."*



## Zorgvuldige onderzoeksmethode neemt laatste twijfels weg



Al eerder was er door de bewonersorganisatie gesproken over 55+ woningen en de veranderende samenstelling van bewoners in de flat. Toch bleef het idee van de gezelligheid van 'jong en oud door elkaar' steeds overheersen. Daarom was gedegen en zorgvuldig onderzoek ook voor de bewonersorganisatie van groot belang. Wat willen de mensen zelf nu eigenlijk? En dat werd snel helder.

Met een enquête (60% respons!), een toelichting op een ledenvergadering en nog een tweetal bewonerssessies hebben ook een tweetal niet-bewoners hun mening gegeven over de Zwaluwenlaan Oneven. Dat leverde wat discussie op over uitstraling, je thuis voelen en wees zuinig op wat je nu nog hebt (stabiliteit!). Al met al is er veel waardevolle informatie boven tafel gehaald, voor bewoners, maar ook voor Waterweg Wonen. Want naast de opbouwende manier waarop bewoners samen nadachten over hun toekomst, was er ook veel irritatie en kritiek op de dienstverlening van Waterweg Wonen. Hier zat ook de meeste emotie van bewoners. 'Waarom doen ze steeds niets en waarom moeten we elke keer opnieuw dezelfde dingen vragen? Maar toch fijn dat u nog eens naar ons wilt luisteren...'

*"Mijn huis is heerlijk en ik wil hier zo lang mogelijk blijven."*



*"Hier wonen hoofdzakelijk ouderen, waarvan veel met een rollator. Maar in onze flat is juist voor deze mensen nog steeds niets gedaan."*

# WiLa

## Verspreid en verschillend, dus evenzoveel oplossingen

Omdat de gebouwen en bewoners die door bewonersorganisatie de WiLa worden vertegenwoordigd wel heel verschillend van type en karakter zijn, zijn er totaal vijf verschillende onderzoeken gedaan naar de wensen van de bewoners met betrekking tot hun toekomst. Waar sommige gebouwen toch weer erg op elkaar bleken te lijken, waren andere delen toch echt wezenlijk anders. Daarom volgt hieronder een weergave van de vijf onderzoeken met elk hun eigen advies voor de toekomst.

**1** PMS-galerijwoningen: fijn wonen met enkele gebreken  
De PMS-galerijwoningen kennen een vreemde spanning tussen 'eigenlijk best fijn wonen' en 'er is nog zoveel te verbeteren'. Veel bewoners wonen al langere tijd in de woningen aan de Patrijssstraat, de Meerkoelstraat en de Spechtlaan. Het aanbrengen van de lift is één van de acties die zeer positief wordt gewaardeerd. Ook de komst van de wijkmeesters, de ligging van de flats en de onderlinge sociale controle zijn positieve punten. Maar daarnaast zijn er veel zaken blijven liggen de laatste jaren. De bewoners zouden voor de toekomst dan ook graag zien dat Waterweg Wonen nu echt iets aan de isolatie, het schilderwerk en de verwarming gaat doen. Een algehele verbeterslag (uitstraling, kelderboxen, modernisering) komt de woontevredenheid ten goede. Bestrijding van overlast is ook hier een belangrijk item. Daarbij is het van groot belang dat het toewijzingsbeleid (nu veelal toewijzing voor 2-persoonshuishoudens) ook goed gehandhaafd wordt. En tenslotte vragen de bewoners om meer duidelijkheid en een betere service van Waterweg Wonen.

**2** Rietgans- en Vinkenstraat galerijwoningen: te klein voor de toekomst  
De toekomst van de Rietgans- en Vinkenstraat galerijwoningen staat volgens de bewoners zelf op losse schroeven. De woningen zijn echt te klein en niet meer van deze tijd. Zowel voor ouderen, als voor jongeren voldoen de woningen niet aan de wensen en er zijn maar weinig bewoners die echt binding hebben met de woningen. En dus is sloop en vervangende nieuwbouw een reële optie. Nieuwbouw zou dan kunnen in de vorm van ruimere eengezinswoningen of bijvoorbeeld een flat met onderin (maisonette)woningen voor gezinnen en daarboven appartementen voor ouderen. In renovatie geloven de bewoners niet echt. De ruimte is te klein om er nog wat van te maken. Als je toch wilt renoveren zou er in ieder geval dubbelglas in moeten en een berghokje in de tuin. Eigenlijk vinden de bewoners dat een beetje zonde van het geld. Ergens in de wijk een multifunctioneel buurthuis voor ouderen en jongeren is dan een betere investering. Want de binding met de buurt is wel groot.

**3** De Laat eengezinswoningen: gezellig wonen, maar tegen welke prijs?  
Een eigen tuin, een gezellige buurt, een lage huurprijs, wat wil je nog meer? Een goede woning? Dan moet je volgens de bewoners van de De Laat eengezinswoningen niet 'bij hun' zijn. Want de kans dat dat nog goede woningen worden is zeer klein. Al was het alleen maar omdat dat vocht nooit weg lijkt te gaan. De bewoners zijn zeer kritisch over hun woning en reëel over de toekomst ervan. Toch wonen ze er meestal met veel plezier en daarom is er ook veel betrokkenheid en emotie als het gaat over de toekomst ervan. Voor de toekomst ziet de helft van de bewoners zich niet meer in een eengezinswoning wonen, maar eerder in een mooie flat of ouderwoning met ruim balkon (of tuin) en goede voorzieningen in de buurt. Voor de De Laat eengezinswoningen adviseren de bewoners om grondig te laten onderzoeken of de woningen nog gerenoveerd kunnen worden en wat dan de verhouding is met kosten van sloop en nieuwbouw, met name verrekend naar huurprijs. Omdat hier al lang geruchten over zijn, zouden ze dit wel graag snel willen weten. Dan kunnen ze zelf ook weer verder met het plannen van hun toekomst.

**4** STW-portiekwoningen: met wat meer sociale activiteiten en netjes onderhoud is het prima wonen  
De bewoners van de STW-portiekwoningen hebben weinig te klagen. Dat wil zeggen: men is redelijk tevreden met de woning en de woonomgeving en ook de service van Waterweg Wonen wordt hier als positief ervaren. Een schone, veilige omgeving, met voldoende voorzieningen voor jong en oud zijn de belangrijkste wensen voor de toekomst. Heel concreet valt er natuurlijk nog wel wat te verbeteren aan de woningen. Met het 'politiekeurmerk veilig wonen' in de hand zou er eens kritisch gekeken kunnen worden naar beveiliging, de woningen zouden gemoderniseerd moeten worden en de geluidsisolatie moet worden verbeterd. En met een centrale schotel op het dak, is het aangezicht van de flat ook een stuk beter. Netjes beheer, goed onderhoud en aandacht voor sociale activiteiten voor jong en oud. Een bescheiden, maar niet onbelangrijk idee voor de toekomst van de bewoners van de STW-portiekwoningen.

**5** Wissing eengezinswoningen: te koop of niet te koop, dat is de vraag!  
De bewoners van de Wissing eengezinswoningen zijn eensgezind in hun oordeel: fijne buurt, fijn wonen, goede huurprijs, kortom: een lot uit de loterij. Eigenlijk is het meest op te merken over de woningen zelf. De houten balken rotten weg, sanitair is verouderd en klein, er zijn maar twee groepen aanwezig en de huizen zijn vrij gehorig. De woningen zijn wel vrij recent nog opgeknapt, maar met name aan de buitenkant. De bewoners stellen voor om zelf een deel van het groenbeheer te gaan doen door stukken groen bij de tuintjes te betrekken. "Dan ziet het er gelijk een stuk beter uit." Belangrijkste voor de toekomst is echter de steeds terugkerende vraag: blijven we huren of mogen we gaan kopen? Dat laatste is vooral voor de jonge gezinnen een relevante vraag als ze hun toekomst in deze woningen moeten omschrijven. De oudere bewoners willen met enkele aanpassingen graag blijven huren en daarna naar een seniorenwoning toe. De meningen zijn verdeeld over wat goed zou zijn voor de huurwoningenmarkt. Maar de vraag naar koop blijft, naar schatting van de bewoners voor ongeveer 60% van de huidige bewoners. Behoud van de woningen staat dus buiten kijf, met enkele aanpassingen in vloerbalken, modernisering en brandveiligheid. Daarnaast vragen de bewoners een duidelijke uitspraak van Waterweg Wonen of een onderzoek naar de haalbaarheid van koop.



De WiLa in toekomstperspectief, volgens haar bewoners.

- inzet en investering van Waterweg Wonen op de volgende punten:
- PMS-galerijwoningen: onderhoud en uitstraling, zorgvuldige woningtoewijzing en intake.
  - Rietgans- en Vinkenstraat: planvorming rond sloop/nieuwbouw versus renovatie, sociale begeleiding bewoners m.b.t. inspraak en toekomstperspectief.
  - De Laat eengezinswoningen: planvorming rond sloop/nieuwbouw versus renovatie, sociale begeleiding bewoners m.b.t. inspraak en toekomstperspectief.
  - STW portiekwoningen: onderhoud, veiligheid, sociale activiteiten.
  - Wissing eengezinswoningen: uitspraak of onderzoek over koopoptie, waarderen van betrokkenheid door eigen ideeën van bewoners te ondersteunen, onderhoud en beheer.
  - Algemeen: veel vraag naar sociale activiteiten, buurtcentrum, etc.





*"Ik woon er niet perse voor het huis."*

*Bewoner Riefgans/Vinkenstraat over hoe belangrijk de burens en omgeving zijn.*

*"Qua buurt vind ik het eigenlijk heel erg meevallen. Ik zie bijna nooit politie."*

*Bewoner Wissing eengezinswoning.*

## Van tupperwareconcept tot goed gesprek: over betrokken mensen en een grote realiteitszin.



Hoe zorg je voor een goede afspiegeling van de bewoners van zulke verschillende gebouwen? Door per gebouw de deuren langs te gaan en dan volgens het tupperwareconcept de groep te vergroten. Een tijdsintensieve, maar succesvolle klus, die in ieder geval betrokken bewoners opleverde per bewonerssessie, met zeer wisselende afkomst en leeftijd. In vijf verschillende sessies hebben de bewoners van vijf 'soorten' woningen gesproken over hun woning, hun flat, hun wijk en hun burens. Misschien komt het door de tevredenheid over de woonomgeving, of het feit dat hun huis centraal stond, maar mensen wilden graag en heftig meepraten over de toekomst. Naar

elkaar waren de bewoners opvallend rustig en opbouwend. Naar Waterweg Wonen behoorlijk kritisch en vaak teleurgesteld. Naar de toekomst van de woning zeer bescheiden en reëel. Bij elkaar vormden de resultaten een kleurrijk palet aan meningen en visies.

*"Ze komen altijd, ook 's nachts."*

*Bewoner STW partiekwoning over dienstverlening*

*"Ze zouden met het plaatsingsbeleid eens wat beter moeten opletten met die buitenlanders. En ik discrimineer niet, want mijn vrouw is zelf een Colombiaanse!"*

*Bewoner PMS-galerijwoning*



# Koninginnelaan

## Morgen beginnen aan een gekroonde toekomst!

U kent 'm toch wel, die flat op die prachtige locatie in Vlaardingen met geweldig uitzicht over de stad. Dichtbij voorzieningen, goed bereikbaar, grenzend aan dure huurwoningen en mooie koopwoningen? En toch: verguld en vergeten. Wat is daar nu mis? Waarom gaat het fout? Een aantal grondige gesprekken met de huidige bewoners en 'kenners van buiten' leverde in de afgelopen maanden veel materiaal op over de staat van de woningen, de sociale problemen en de mogelijkheden om hier verandering in te brengen. Want: er moet wat gebeuren. En snel. Anders is de toekomst definitief verloren. Voorlopig zien we echter nog een koninklijke weg.

Aan de Koninginnelaan staan twee flats: één van 8-hoog en één van 10-hoog. Beide flats bestaan uit 4-kamerwoningen en 1- en 2-kamerwoningen, maar de verdeling hiertussen is behoorlijk verschillend per flat. De lage flat van 8-hoog bevat overwegend 4-kamerwoningen, met daartussen enkele verticale strips van 1/2-kamerwoningen. De hoge flat daarentegen bevat een veel groter percentage 1/2-kamerwoningen. Uit de gesprekken met de bewoners blijkt dat dit verschil in verhouding tussen 4- en 1/2-kamerwoningen een belangrijke oorzaak is van het verschil in problemen tussen beide flats. De 4-kamerwoningen worden in grootte goed gewaardeerd en kennen een vrij stabiele samenstelling. Maar met name in de 1- en 2-kamerwoningen wisselen bewoners van allerlei allooi elkaar snel af. Samen met het grote percentage allochtonen in de flat leidt dit ertoe dat bewoners niet meer het gevoel hebben dat ze 'samen leven' in de flat. Op een aantal galerijen en vooral waar veel 4-kamerwoningen zijn, leeft dit gevoel minder. Bewoners, zowel allochtoon als autochtoon, geven wel duidelijk aan dat juist dat samenleven iets is wat ze erg missen en waar verbetering in moet komen.

Uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een enorme beheerproblematiek en een negatieve fysieke uitstraling. Er is sprake van onveiligheidsgevoelens en er zijn relatief veel zware overlast gevallen in de flat. Er wordt bovendien onzorgvuldig met de openbare ruimtes omgegaan. Niet alleen door bewoners, maar ook door Waterweg Wonen in haar beheer en onderhoud. Ook de woningen zelf zijn in slechte staat wat betreft voorzieningen, inrichting en tocht.

De problematiek is relatief zwaar en speelt al lange tijd. Daardoor is er een zekere gelatenheid of hopeloosheid ontstaan bij bewoners. Ze voelen zich achtergesteld.

Maar de bewoners geven de moed nog niet op! Ook in deze fase van het vernieuwingsproces van Holy-Zuidoost waren bewoners opnieuw bereid om te praten over

hun visie op de toekomst van de flat. En daar kwamen verschillende oplossingsrichtingen uit naar voren. De meest belangrijke is het afsluiten van de entrees, tegelijk met een verbetering van de uitstraling ervan (en de flat als geheel). Verhogen van toezicht en het bewaken van (leef)regels zijn belangrijke aanpalende maatregelen die ervoor moeten zorgen dat bewoners zich weer meer thuis voelen in hun flat. Als mogelijkheid werd aangedragen om een speciaal begeleidingsteam op te richten dat snel kan handelen bij overlast en een actief lik-op-stukbeleid kan voeren. Wat betreft fysieke maatregelen is het verder nodig om de woningen en de flat zelf een grondige onderhoudsbeurt te geven. Maar daarbij is het wel van belang het verschil in problematiek ook een plek te geven. Zo zagen bewoners zelf ook in dat de hoge flat met de grote hoeveelheid 1/2-kamerwoningen voor de lange termijn andere oplossingen

vraagt dan alleen 'een beetje opruimen'. Bewoners wilden dan ook graag van Waterweg Wonen weten welke reële oplossingen er zijn voor deze woningen en welk effect dat heeft op de hoge flat. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld samenvoegen van woningen of het inzetten van de woningen voor speciale doelgroepen (denk aan studenten). De lage flat zou met een goede renovatieslag en een grondige verbetering van de uitstraling een belangrijke rol kunnen blijven spelen op de woningmarkt voor bijvoorbeeld ouderen die nog wat groter willen wonen. Bewoners zijn erg bereid om zelf ook te investeren in oplossingen als het gaat om (tijdelijke) overlast of zelfs verhuizing wegens renovatie. Als belangrijkste voorwaarde stellen zij echter dat de woningen betaalbaar blijven. Liever sober, betaalbaar en snel dan ambitieus en lange termijn.



### Van Koninginnelaan naar Koninginneflat

Concreet zijn de verbetervoorstellen voor de toekomst van de Koninginnelaan als volgt samen te vatten:

- Opzetten van sociaal begeleidingsteam (wijkmeester, woonconsulent, overlastconsulent, buurtagent, contactpersoon complexe overlast gevallen en contactpersoon bewoners) om overlast, sociale problemen, lik-op-stuk beleid etc te behandelen.
- Invoeren en handhaven leefregelsysteem.
- Tot één en ander fysiek is geregeld regelmatig toezicht, buiten kantoortijden.
- Inventarisatie en aanpak hardnekkige overlastgevallen.
- Inventarisatie en uitvoering korte termijnmaatregelen op gebied van achterstallig onderhoud beide flats (-> hard nodig om gesprek te blijven voeren!).
- Verzwaarde intake 1/2-kamerwoningen.
- Onderzoek naar mogelijkheden voor doorstroming bewoners uit hoge flat naar lage flat.
- Inzet woningen lage flat in doorstroomproject voor ouderen in Vlaardingen.

- Opzetten van twee plantteams
- Planteam t.b.v. lage flat: renovatieplan, afsluiten entree, opknuffen in de markt zetten met nieuw imago, inclusief bijbehorend achterstallig en/of planmatig onderhoud. Doel: flat geschikt houden voor middensegment huurwoningen, eventueel collectieve voorzieningen voor ouderen i.v.m. verwachting van hoge instroom van deze groep. Goed kwaliteitsniveau gewenst.
- Planteam t.b.v. hoge flat: onderzoek marktwaarde / toekomstwaarde van 1- en 2-kamerwoningen en de consequenties hier van voor de hele flat. Oplossingsrichtingen benoemen en uitwerken. Eerste fase: gebruiksplan opstellen voor de flat en inzicht in daarbij te betrekken partijen. Daarna uitwerking.

#### Daarnaast:

- Zodra maatregelen lage flat zijn uitgevoerd, publiciteitscampagne om imago te verbeteren.
- Meer aandacht voor sociale contacten tussen bewoners, tijdens en na verbeteringstraject.







*"We moeten vaker zulke feessies organiseren. Dan leer je je burens tenminste eens kennen!"*



## Van Indisch buffet tot renovatieplan



De bewoners van de Koninginnelaan waren best bereid om nog eens haarfijn uit te leggen wat er nu precies aan de hand is in hun flat. Zeker als daarbij een uitgebreid Indisch buffet geserveerd wordt, met voor elk wat wils. De opkomst op 10 december was dan ook groot. Ouderen, jongeren, gezinnen, Hollands, Turks, Marokkaans, Somalisch, het werd een kleurrijk en zeer afwisselend plaatje. Zo'n 150 bewoners kwamen een hapje mee-eten met hun buurtcoach, met hun burens en met hun overige flatbewoners. Op grote flip-overvellen werd gespuid over wat goed is, wat beter moet en wat de toekomst brengen kan. Mensen waren met elkaar in gesprek, hadden het gezellig en het leverde veel informatie op. De week erna kwamen nog eens zo'n 25 bewoners bij elkaar om met een aantal 'deskundigen van buiten' te praten over de toekomstmogelijkheden van hun flat. Hoewel het soms lastig was om door de actuele problemen heen te kijken, kwam uiteindelijk toch een gesprek op gang over mogelijkheden, termijnen en kosten. De mooie plannen van de externen spraken zeker tot de verbeelding. Maar tegelijk is de grote wens van de bewoners om de woningen toch vooral betaalbaar te houden. Dat wordt dan ook de grote uitdaging voor de Koninginnelaan: is een 'Koninginneflat' ook duurder, alleen omdat we beschafte en netjes willen wonen?

*"Wij hebben haast. We hebben al zo lang gewacht. Nu moet Waterweg Wonen maar eens investeren in 'goed', 'betaalbaar' en 'op korte termijn!'"*



*"Ik durf 's avonds mijn huis niet meer uit. Want als ik weer terug moet, dan voel ik mij pas veilig achter mijn eigen voordeur. En dat is een heel eind vanaf de ingang van de flat, naar 8-hoog en dan de hele galerij af."*









*"Een paar asociale gezinnen verpesten het voor de rest. Bij renovatie van de woningen blijven die lekker zitten!"*



## Centrale ligging én problematiek voor bewoners van De Toekomst



De sfeer was heftig en geëmotioneerd, maar nooit vijandig. De uitspraken waren fel en duidelijk, maar met voldoende respect. Soms overheerste de moedeloosheid en wanhoop over de situatie in de wijk, dan weer spraken de bewoners voorzichtig over verbeteringen met de komst van de wijkmeesters. De bewonerssessies voor De Toekomst hadden alles in zich. Zowel wat betreft

samenstelling, als wat betreft inhoud. De mensen waren persoonlijk uitgenodigd door langs de deuren te gaan, gedeeltelijk op aanwijzen van de wijkmeesters. Dat leverde al veel gesprekstof en indrukken op. Want achter elke deur zit een verhaal. Daarnaast is in drie sessies gesproken over alle onderwerpen die langs kwamen. De centrale ligging van de complexen van De Toekomst heeft er ongetwijfeld mee te maken dat veel problemen ook op de hele wijk betrekking hebben. De speelvallei bijvoorbeeld grenst aan vrijwel alle kanten aan De Toekomst en juist daar komen veel kinderen en andere bewoners van Holy-Zuidoost samen. Bewoners van De Toekomst voelen zich erg betrokken bij het wel en wee in hun wijk. Dus als de speelvallei problemen heeft, hebben zij dat ook. De sessie met de 'moeders van de Toekomst' leverde ook hier belangrijke informatie. Wie zijn er meer begaan met de omstandigheden waarin kinderen opgroeien dan de moeders zelf? Hun betrokkenheid is dan ook groot. De moeders willen werken aan een leuke bloeiende wijk voor hun kinderen. Ook in andere sessies bleken de jonge ouders van allerlei kofaf een heel actieve groep. Juist bij hen krijgen de sociale samenhang en integratie (weer) voeten aan de grond. Werken aan de wijk begint bij een klein groepje. Waarom niet bij hen?

*"Als Waterweg Wonen nou zorgt dat de kou en het vocht uit de huizen verdwijnt, dan moderniseren we zelf die keukens en badkamers wel."*



*"Allochtonen stellen vragen aan allochtonen. Wij zijn de spreekbuis van de wijk."*

*Actieve allochtane moeder over de verbetering van de informatievoorziening.*



## Colofon

Dit is een uitgave van Waterweg Wonen in het kader van het stedelijke vernieuwingsproces in Holy-Zuidoost.



Waterweg Wonen  
Wijkkantoor Holy-Zuidoost  
Spechtlaan 494, Vlaardingen  
telefoon (010) 475 01 46

Redactie	Waterweg Wonen, Vlaardingen Urban Support, Rijswijk
Fotografie	Janssen & De Klevith (portretten en bewonerssessies), Rotterdam Joop Reyngoud (overig), Rotterdam
Vormgeving:	PanArt reclamestudio, Rhoon
Drukwerk	Drukkerij van den Berg & Versluis, Dordrecht