



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

LEEFBAARHEID IN  
WIJKEN EN BUURTEN

De visie van de Bewonersvereniging Rijswijk  
op de rol van Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk  
bij het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten

OPGESTELD DOOR:

Bewonersvereniging Rijswijk  
Postbus 89  
2280 AB Rijswijk

GOEDGEKEURD DOOR:

Algemene Ledenvergadering d.d. 15 november 2005

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Aanleidingen om leefbaarheid en beheer op de agenda te plaatsen

Hoofdstuk 2: Wat zijn de problemen rond leefbaarheid?

Hoofdstuk 3: De 10 stellingen van de Bewonersvereniging Rijswijk

Hoofdstuk 4: Welke relaties zijn er met de visie op herstructurering en de visie op wonen voor ouderen?

Hoofdstuk 5: De rol van Rijswijk Wonen

Hoofdstuk 6: De rol van de gemeente Rijswijk

Hoofdstuk 7: De rol van de Bewonerscommissies

Bijlage: Factoren die invloed (kunnen) hebben op de leefbaarheid

## Hoofdstuk 1: Aanleidingen om leefbaarheid en beheer op de agenda te plaatsen

De tijd dat corporaties zich alleen met de woning bezighielden ligt al lang achter ons. De kwaliteit van het wonen wordt voor een steeds groter deel bepaald door de buurt.

In een aantal delen van de woningvoorraad is de mutatiegraad hoger of vindt een instroom plaats van huurders met andere achtergronden of conflicterende leefstijlen. Daarom is er meer aandacht voor de leefbaarheid nodig

Welke trends treden op rondom leefbaarheid?

- de overheid treedt terug en legt steeds meer verantwoordelijkheid neer bij andere partijen (verhuurders, bewoners).
- stads- en wijkvernieuwing leggen de leefbaarheid onder druk (de veranderingen leiden tot een verstoring van de samenhang en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners in de buurt. Daarnaast verstoren de fysieke ingrepen zoals slopen, bouwrijp maken en bouwen de leefbaarheid).
- corporaties worden vaker ontwikkelaar van projecten (meer aandacht voor voortvarendheid van het proces en resultaat, minder aandacht voor zittende bewoners).
- de relatie huurder – verhuurder verandert (de huurder als klant die keuzevrijheid heeft).
- toenemend kostenbewustzijn bij de corporaties (enerzijds de hand op de knip bij ogenschijnlijk overtollige uitgaven, anderzijds preventieve investeringen om te voorkomen dat er achteraf hard ingegrepen moet worden).
- een sterk veranderende bevolkingssamenstelling (andere culturen, andere gewoonten, en botsingen tussen culturen vragen om meer aandacht voor beheer en leefbaarheid).
- het belang van sociale cohesie voor de leefbaarheid in buurten en wijken.
- de burger wil meer invloed op de omgevingsfactoren.

De belangrijkste succesfactor én het belangrijkste knelpunt bij leefbaarheidprojecten in buurten is de betrokkenheid van bewoners. Zonder die betrokkenheid komt er niets van de grond en is er geen binding tussen de bewoners. De vele voorbeelden waarin woningcorporaties niet alleen samenwerken met de gemeente, politie en maatschappelijke instellingen, maar ook met gemotiveerde bewoners, bewijzen de meerwaarde van actieve buurtbewoners.

In het kader van de leefbaarheid hebben Aedes, MKB Nederland en de MO-groep op 20 januari 2005 hun programma '[Veiligheid en samenwerking in de buurt](#)' gepresenteerd. (Zie de kadertekst) Samenwerking tussen diverse partijen om de sociale problematiek aan te pakken vindt iedereen nuttig, zo bleek uit die projecten en zo was ook de algehele tendens van het congres. Doel is een veilige en prettige buurt voor alle bewoners en gebruikers. Daarbij is het belangrijk dat die

bewoners en gebruikers nauw bij de samenwerking betrokken worden. Nog te vaak denken instanties dat ze vanuit hun deskundigheid de problemen wel op kunnen lossen.

### Programma voor Veiligheid en samenwerking in de buurt

Aedes, MKB en MO-groep willen samengevat de volgende punten realiseren samen met bewoners:

1. Bewoners en ondernemers met klachten over overlast, vervuiling en onveiligheid moeten altijd ergens terecht kunnen.
2. De buurt is van de bewoners en andere gebruikers; zij zijn en worden betrokken bij de aanpak van problemen.
3. Corporaties, welzijnsinstellingen, politie, ondernemers en gemeenten informeren elkaar snel over gesignaleerde overlast, vervuiling en onveiligheid, met als doel preventie en een effectieve aanpak.
4. Betrokken instanties realiseren een sluitende aanpak en volgen die tot het resultaat bereikt is.
5. Aanpak van de overlast kan niet zonder zorg voor mensen die overlast veroorzaken; een (zorg)netwerk is nodig om een combinatie van drang en dwang mogelijk te maken.
6. Buurten moeten aantrekkelijk zijn voor alle bewoners: jong en oud, autochtoon en allochtoon.
7. Bronnen van positieve energie, zoals scholen, speelplaatsen, bedrijvigheid, plantsoenen, woningen die er netjes bij staan, worden gekoesterd.
8. Ondernemers willen naast het ondernemen meewerken aan het verbeteren van de omgeving.

Bij leefbaarheid en beheer gaat het om verschillende begrippen. Een aantal daarvan worden hier uitgelicht.

Leefbaar(heid)	geschikt om erin of ermee te leven, zodat men er leven kan; levensvatbaar, levenskrachtig/rendabel.
Leefgewoonte	Gedragspatroon
Leefmilieu	omgeving waarin men leeft, atmosfeer waarin men leeft
Leefklimaat	Levensomstandigheden
Leefeenheid	Wooneenheid

**De Bewonersvereniging Rijswijk verstaat onder leefbaarheid de fysieke, sociale en economische aspecten (werkgelegenheid is een belangrijk aspect, zie kader) die van invloed zijn op een prettige, veilige en schone woonomgeving. De sociale cohesie in een buurt of complex is hierbij van groot belang en een voorwaarde om leefbaarheidprojecten te laten slagen.**

Beheer: de (dagelijkse) zorg voor eigendommen, bewindvoering, gezag, toezicht

Beheerplan: omschrijving van de doelstellingen die men op langere termijn wil verwezenlijken en de daarmee samenhangende beheersrichtlijnen voor een periode van 10-20 jaar

Beheersing ingetogenheid, zekerheid, zelfbeheersing.

**De Bewonersvereniging Rijswijk verstaat onder beheer alle activiteiten van gebruikers en eigenaren van gebouwen en de omgeving die gericht zijn op het dagelijkse onderhoud en toezicht.**

#### Werkgelegenheid

Woningverkoop en differentiatie van inkomensgroepen kunnen stimulerend werken op de verbetering van de leefbaarheid, maar van échte verbetering kan pas sprake zijn als de sociaal-economische achterstand wordt ingelopen.

Dat blijkt uit onderzoek van Nyfer naar de effectiviteit van investeringen in de leefbaarheid van steden.

Door het aantrekken van hogere inkomensgroepen kunnen achterstandswijken er weer bovenop komen.

Het creëren van scholing en werk is een beter medicijn tegen slechte leefbaarheid, concluderen de onderzoekers.

Kleine startende bedrijven kunnen hier uitstekende diensten bewijzen. Ze verwijzen naar een Zweeds project, waarbij grote ondernemingen de kleintjes helpen.

In Amerika werden positieve effecten bereikt met private buurtorganisaties die semi-publieke diensten verzorgen en in Frankrijk leverden de Régies de Quartiers (buurtbeheerbedrijven die allerlei kleine klussen verrichten) veel arbeidsplaatsen op.

Het scholings- en economisch proces kan worden ondersteund door het aanbieden van woningen in verschillende maar niet te zeer uiteenlopende prijsklassen, stellen de onderzoekers.

[Aedes-Magazine 04, 2001

**Hoofdstuk 2 : Wat zijn de problemen rond leefbaarheid?** (o.a. gebaseerd op discussie tijdens ALV bew.ver, Rijswijk Wonen 19 april 2005)

Onderwerp		“oplossing”
Gedrag bewoners	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mentaliteit</li> <li>• Intimidatie/bedreiging</li> <li>• Satellietschotels aan de buitenzijde van de balkons</li> </ul>	<p><i>Spreek elkaar aan</i>  <i>Rijswijk Wonen: overlastprotocol naleven/handhaven</i>  <i>Wat doet Rijswijk Wonen?</i></p>
Lawaai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinder van contactgeluiden (parket)</li> <li>• Gedrag bewoners (muziek, getik tegen galerijen)</li> <li>• Dichtgooien van deuren</li> </ul>	
Vervuiling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afgeleid uit bewonersgedrag:</li> <li>• Containers</li> <li>• Zwerfvuil</li> <li>• Hondenpoep/paardenpoep</li> <li>• Duivenoverlast</li> </ul>	<p><i>APV</i>  <i>Naleven</i>  <i>Sancties</i>  <i>Aanhoudend (schriftelijk) klagen bij Rijswijk Wonen/gemeente</i></p>
Schoonmaken trappenhuis en portiek  Tuinonderhoud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewoners doen niets</li> <li>• Rijswijk Wonen passief</li> <li>• Overhangend groen vanuit privé-tuinen op stoepen</li> </ul>	
woningtoewijzing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instroom vanuit Haaglanden</li> <li>• overbewoning</li> </ul>	<p><i>Screenen bewoners</i>  <i>Meer voorrang voor Rijswijkers</i></p>
omgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hangjongeren</li> <li>• “speelplekken” tot laat in de avond in gebruik</li> <li>• bosjes (gevoel van onveiligheid)</li> <li>• gebrekkige verlichting- defect</li> <li>• milieu (uitlaatgassen)</li> </ul>	<p><i>Hangjongeren alternatieven bieden, opzoeken</i></p> <p><i>Meer aandacht voor onderhoud</i></p>
veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 km –zone</li> <li>• dealers op straat</li> <li>• straatroof</li> <li>• stalken</li> </ul>	

Wat kunnen bewoners en bewonerscommissie doen?

- elkaar aanspreken (wisselende resultaten: het kan goed helpen om met elkaar kennis te maken en het probleem met elkaar te bespreken, maar de angst voor bedreigingen kan bewoners hiervan weerhouden)
- bij onderlinge problemen tussen de bewoners kan buurtbemiddeling worden ingeschakeld. Hierbij moet wel duidelijker worden aangegeven wat de medewerkers wel en niet kunnen doen.
- geef een onderhoudsbudget voor actieve bewoners waarmee ze zelf aan de slag kunnen gaan.
- beloon goed gedrag van bewoners (goldservice, bonus voor trouwe huurders, bonus voor inzet van huurders voor het complex of buurt).
- welkomstproject voor nieuwe bewoners (Titus Bosch).
- regel het schoonmaken van portieken onderling – geef de wel- schoonmakers/ bewoners een bijdrage van de niet-schoonmakers.
- meer controle vanuit Rijswijk Wonen – wat kan de huismeester doen?
  - taakomschrijving van de huismeester moet bij de bewoners duidelijk zijn
  - aansturen van huismeester
  - controle
- maak de wijkteams meer zichtbaar

De Bewonersvereniging Rijswijk ziet rond het onderwerp leefbaarheid de volgende problemen en knelpunten:

- In het algemeen maakt Rijswijk Wonen zich nog niet sterk genoeg voor het onderwerp. De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat Rijswijk Wonen bij dit thema een grotere rol moet hebben. Rijswijk Wonen zou een opvoedende taak moeten hebben richting huurders. Ze zouden bij problemen de ergste druk van de ketel moeten halen en zich moeten inzetten op het deëscaleren van het probleem.
- Rijswijk Wonen zou er meer op moeten toezien dat bewoners de gedragsregels naleven; het toezicht hierop en eventuele sancties zijn op dit moment ontoereikend. De goedwillende huurders zijn hiervan het slachtoffer. Klachtenbehandeling (overlast) door Rijswijk Wonen kan beter. Buurtbemiddeling is een prima traject, maar Rijswijk Wonen moet de casus wel blijven volgen en mag het probleem niet afschuiven.
- De systematiek van de woonruimteverdeling leidt ertoe dat er geen/weinig sturing plaatsvindt op het toewijzingsbeleid. Dat leidt tot problemen. In Nijmegen en Den Bosch zijn experimenten gestart om huurders vooraf te screenen op gedrag en leefstijl.
- Een goede omgeving is gevarieerd, een eenzijdige woningvoorraad en een eenzijdige bevolkingsopbouw (getto's) zijn ongewenst. In een goede buurt kent men elkaar, weet men

wat men aan elkaar heeft en hebben de bewoners een binding met hun buurt, kortom sociale cohesie is van belang.

- Het is belangrijk dat Rijswijk Wonen zich meer laat zien in de wijk, b.v. bij projecten op scholen, in buurtcentra.
- Een ander belangrijk punt is preventief: zorg ervoor dat eventueel bouwafval en zwerfvuil snel worden opgeruimd, herstel gebreken snel, verwijder graffiti. Een kapotte ruit lokt meer vandalisme uit.
- Nieuwe huurders in een buurt of complex moeten door Rijswijk Wonen worden voorgelicht over (nieuwe) huurvoorwaarden en bijbehorende sancties. Als dit gekoppeld kan worden aan een welkomstproject van nieuwe huurders door hun complex- of buurtgenoten snijdt het mes aan meerdere kanten.
- Aspecten waar het om gaat zijn veiligheid (durf je nog over straat, de deur te openen), reinheid/netheid (hoe ziet het trappenhuis eruit) en respect (begroeten we elkaar, houden we deur open).

### Hoofdstuk 3: De 10 stellingen van de Bewonersvereniging Rijswijk

1. De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat Rijswijk Wonen verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer van de woningen en woonomgeving. De huurders van Rijswijk Wonen zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor een goed woon- en leefklimaat. Pas als er "iets aan de hand is", is het nodig dat Rijswijk Wonen, de gemeente, politie en/of andere instanties ingrijpen.

*Toelichting: Rijswijk Wonen of de gemeente zijn niet verantwoordelijk voor het gedrag van bewoners. Het is aan de bewoners zelf om te zorgen voor een prettig woon- en leefklimaat. Wel kunnen Rijswijk Wonen en de gemeente voorwaarden scheppen om het wonen met elkaar zo prettig mogelijk te maken. Een goed onderhoud en beheer van woning en woonomgeving is hierbij een eerste vereiste.*

2. Maak huurders en bewonerscommissies zelf verantwoordelijk voor het instandhouden van de leefbaarheid in hun buurt en/of complex. Rijswijk Wonen mag hierbij zijn eigen verantwoordelijkheid niet ontlopen en zal op basis van deze verantwoordelijkheid huurders en bewonerscommissies ondersteunen om in hun buurt of complex activiteiten te organiseren die het saamhorigheidsgevoel en de leefbaarheid ten goede komen.

*Voorbeeld kan zijn dat huurders ondersteund worden om nieuwkomers in een buurt/complex welkom te heten en wegwijs te maken en de leefregels/afspraken die de huurders met elkaar gemaakt hebben duidelijk te maken. Zo'n welkomstproject is vooral van belang bij grote complexen met gemeenschappelijke trappenhuisen, galerijen en liften. Bij de benadering van nieuwe huurders dient een bewonerscommissie wel te letten op hoe huurders benaderd worden.*

3. Het opstellen van leefregels in complexen wordt door Rijswijk Wonen gestimuleerd en geïnitieerd.

*Toelichting: Leefregels zijn aanvullend op de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden. In tegenstelling tot de huurovereenkomst en huurvoorwaarden zijn leefregels niet af te dwingen. Leefregels zijn vrijwillige afspraken tussen de huurders in een complex over hoe men met elkaar omgaat en wat de gebruiken zijn in een complex. Leefregels slagen alleen maar als huurders ze zelf opstellen, zelf onder de aandacht van de huurders brengen en het belang ervan aangeven. Wel kunnen de Bewonersvereniging Rijswijk en Rijswijk Wonen een en ander stimuleren, faciliteren en ondersteunen.*

4. Trouwe en goedwillende huurders moeten beloond worden voor hun inzet om het woongedrag van de andere huurders in buurt en complex te optimaliseren.

*Toelichting: Bij een aantal corporaties is een systeem van Goldservice ingevoerd. Trouwe en actieve huurders krijgen punten, cadeaubonnen of middelen beschikbaar om te besteden in hun buurt of complex. Onderzocht zou moeten worden in hoeverre een dergelijk systeem in de toekomst in Rijswijk kans van slagen heeft.*

5. De Bewonersvereniging Rijswijk vindt het van belang dat er niet alleen repressieve maatregelen worden genomen op het gebied van leefbaarheid en beheer in buurten en complexen, maar dat Rijswijk Wonen zich ook inzet op preventieve maatregelen.

*Toelichting: Preventie leidt ertoe dat huurders zien dat er meer aandacht is voor hun complex/buurt, de betrokkenheid kan zo groter worden; de buurt meer als hun eigendom wordt gezien en waardoor er mogelijk minder vernielingen zullen plaatsvinden.*

6. In elke buurt in Rijswijk zou Rijswijk Wonen in samenwerking met de gemeente en de buurt- en complexcommissies een beheerplan moeten opstellen en toezicht houden op het naleven. Daarnaast moet Rijswijk Wonen eenmaal per jaar tijdens het overleg met de bewonerscommissie het onderwerp leefbaarheid agenderen en concreet bespreken welke problemen zich rond leefbaarheid in de complexen en buurten voordoen en welke maatregelen genomen zijn of worden om die problemen op te lossen.

*Toelichting: De Bewonersvereniging Rijswijk hecht eraan dat er beheerplannen worden gemaakt in overleg met de bewoners(commissies). De commissies weten wat er leeft in en rond een complex en kunnen een rol hebben bij de naleving van het beheerplan. Tijdens het reguliere overleg tussen de commissies en Rijswijk Wonen zou dit een vast agendapunt moeten zijn.*

7. De Bewonersvereniging Rijswijk wil dat onderzocht gaat worden in hoeverre er mogelijkheden zijn om bij de inplaatsing van huurders vooraf de huurders voor te lichten over het woonmilieu dat zij in het complex en de buurt zullen aantreffen.

*Rijswijk Wonen is gebonden aan de Regionale Huisvestingsverordening Haaglanden 2005. Hierdoor kunnen er geen nadere voorwaarden gesteld worden aan aspirant huurders. Deze vrijheid kan ertoe leiden dat huurders met ongewenst woongedrag de sfeer in een complex/buurt totaal verzieken. In principe gaat het hierbij om de nieuwe huurders zo goed mogelijk te laten aansluiten bij het woonmilieu binnen de wijk of buurt.*

*Voordat het huurcontract wordt getekend zou Rijswijk Wonen een intakegesprek moeten voeren met de aspirant huurders, waarin verteld wordt in wat voor soort complex de*

woning ligt, hoe de huurders daar met elkaar omgaan en kan er eventueel geadviseerd worden om de woning niet te aanvaarden als Rijswijk Wonen vermoedt dat het woongedrag van de aanstaande huurder te veel afwijkt van de heersende cultuur en in de toekomst problemen kan gaan opleveren.

*Er moet controle plaatsvinden op overbewoning door gebruik te maken van gegevens uit de basisadministratie van de gemeente. Omgekeerd moet bij overbewoning gestimuleerd worden dat huurders verhuizen (urgentie). Overwogen zou kunnen worden of de Rotterdamse aanpak met interventieteams ook in Rijswijk toegepast zou kunnen worden.*

8. Bewonerscommissies vormen een intermediair tussen de huurders en Rijswijk Wonen. Omdat de bewonerscommissies een rol hebben in het dagelijkse beheer van Rijswijk Wonen in de complexen hebben ze vanzelfsprekend een rol bij het in stand houden van de leefbaarheid. Een signalerende functie, doorgeefluik, navragen, regelen, enz. hoort hier allemaal bij. Het voldoende voorwaarden scheppen (en niet alleen in financiële zin) door Rijswijk Wonen is hierbij essentieel.

*Toelichting: Rijswijk Wonen moet huurders die het initiatief nemen koesteren. Commissieleden weten veel over het complex en wat er dagelijks speelt. Hier geen gebruik van maken is verspilling van kennis en kunde die bij de huurders aanwezig is.*

9. De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat Rijswijk Wonen de klachtenmeldingen rond overlast adequater en gestructureerder moet oppakken zodat de goedwillende huurder beschermd wordt.

*Toelichting: Huurders voelen zich helaas niet altijd even serieus genomen bij overlastmeldingen. Er zou meer inzicht moeten komen in de aantallen en soort meldingen, evenals in de wijze waarop een en ander door Rijswijk Wonen wordt afgehandeld. Rijswijk Wonen vraagt bij een telefonische melding aan de huurder de klacht schriftelijk te melden. Rijswijk Wonen bevestigt de ontvangst en de termijn van afdoening van de klacht schriftelijk terug.*

*Het bestaande overlastprotocol van Rijswijk Wonen zou geëvalueerd moeten worden. Daarnaast is een inzicht van de resultaten van buurtbemiddeling wenselijk.*

10. Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk maken afspraken over de investering die Rijswijk Wonen en de gemeente gezamenlijk doen in de woonomgeving, het beheer en de leefbaarheid.

*Toelichting: vooruitlopend op mogelijke wijzigingen in de regelgeving pleit de Bewonersvereniging Rijswijk ervoor dat er nu al afspraken worden gemaakt over dergelijke investeringen. De Bewonersvereniging Rijswijk ziet met belangstelling de adviesaanvraag tegemoet.*

#### **Hoofdstuk 4: Welke relaties zijn er met de visie op herstructurering en de visie op wonen voor ouderen?**

In 2003 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk een visie over de **Herstructurering** vastgelegd.

Herstructurering is een integrale aanpak van een buurt of wijk, waarin grotere en kleinere ingrepen plaatsvinden voor woningen, woonomgeving en sociale samenhang. Veel huurders van

Rijswijk Wonen krijgen de komende jaren te maken met plannen van Rijswijk Wonen om de woningen aan te passen of te slopen. Deze plannen hebben ingrijpende gevolgen voor de betrokken huurders, maar ook voor de wijken waar die ingrepen plaatsvinden. Voor, tijdens en na de ingreep dient er extra aandacht te zijn voor de leefbaarheid in de complexen en de buurten. Herstructurering leidt tot ingrepen in het woon- en leefklimaat. Daarom is er een relatie.

- Leegstaande woningen die niet meer verhuurd worden moeten voor de buitenwereld als bewoond uitzien, tijdelijke verhuur om leegstand tegen te gaan. Maar ook overlast van tijdelijke bewoners die het niet zo nauw nemen moet voorkomen worden.
- De woningen die gesloopt gaan worden moeten nog wel volgens een minimumpakket onderhouden worden; ook schoonmaken van portieken is een aandachtspunt net als het onderhoud van de tuinen.
- Vervuiling en vandalisme dienen bestreden te worden.
- Extra aandacht is nodig voor de woonomgeving: doorgaan met regulier groenonderhoud, alert zijn op vervuiling en vandalisme, enz.
- Sloop mag alleen maar als er zekerheid is dat er aansluitend gebouwd gaat worden om te voorkomen dat terreinen te lang braak liggen.
- Een punt uit de visie Herstructurering herhalen we hier: Rijswijk Wonen, Vidomes en de gemeente Rijswijk dienen in herstructureringswijken gezamenlijk te investeren in omgeving en sociale mogelijkheden.

Een ander verband met herstructurering is er ook in de sociale effecten door het veranderen van een deel van de woningvoorraad.

Het begrip sociaal kapitaal wordt dan vaak genoemd. Sociaal kapitaal zijn hulpbronnen die voortvloeien uit sociale netwerken en contacten, gedeelde normen, sociale controle en vertrouwen in andere instanties. Het kan bijdragen aan de leefbaarheid, b.v. burenhulp en het hebben van gedeelde opvattingen. Sociaal kapitaal is het profijt dat voortkomt uit de interacties tussen bewoners. Ook oppervlakkige, flexibele en tijdelijke contacten kunnen namelijk vormen van sociaal kapitaal creëren. Sociaal kapitaal blijkt tot op zekere hoogte maakbaar, doordat herstructurering de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van sociaal kapitaal positief beïnvloedt. Als dat eenmaal is gebeurd, is het aan de bewoners zelf om sociaal kapitaal te ontwikkelen. Corporaties spelen echter een cruciale rol in de randvoorwaarden, bv. in de samenstelling van de woningvoorraad en de buurtkwaliteit.

- fasering van de herstructurering is van belang: creëer doorschuifmogelijkheden in de buurt
- een stevige inzet op schoon, heel en veilig in samenwerking met de gemeente
- stimuleren van initiatieven van bewoners om met elkaar kennis te laten maken.

In de beleidsvisie **Wonen voor Ouderen**, door de Algemene Ledenvergadering van de Bewonersvereniging Rijswijk in 2004 vastgesteld, wordt als knelpunt aangegeven dat het aantal ouderen in Rijswijk zal toenemen terwijl het aantal geschikte woningen voor ouderen ontoereikend is.

Het geschikt zijn van woningen voor ouderen begint met de woonomgeving. Een onveilige en ontoegankelijke woonomgeving is niet geschikt. Daarnaast is het al dan niet aanwezig zijn van voorzieningen (winkels, postkantoor, bushalte, sociaal en medische voorzieningen) een essentiële voorwaarde.

Voor ouderen is het van belang dat in de omgeving waar ze nu wonen de sociale contacten in stand kunnen blijven.

De Bewonersvereniging Rijswijk stelt in deze visie voor dat Rijswijk Wonen in samenwerking met ouderenorganisaties inventariseert waar in Rijswijk mogelijkheden aanwezig zijn om woonzorgzones te ontwikkelen en inventariseert welke woningen voor ouderen geschikt zijn dan wel geschikt zijn te maken. Een ander belangrijk punt is dat ouderen zo veel mogelijk in een gevarieerde woonomgeving moeten wonen. Grootschalige complexen specifiek gericht op ouderenhuisvesting vindt de Bewonersvereniging Rijswijk onwenselijk.

### Hoofdstuk 5: De rol van Rijswijk Wonen

De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat Rijswijk Wonen een actieve(re) rol moet spelen rond leefbaarheid en beheer in de complexen en buurten. Bewoners en bewonerscommissies uiten regelmatig klachten of geven signalen door aan de corporatie dat dingen niet goed gaan. Rijswijk Wonen zou dat moeten oppakken en dit met de bewoners van het complex moeten bespreken. In een aantal gevallen zou ook de gemeente, het opbouwwerk en de politie daarbij aanwezig moeten zijn.

Een meer planmatige en structurele aanpak is hierbij gewenst door b.v. per gebeurtenis een plan op te stellen om de rust weer terug te krijgen in een buurt of complex. Hiermee wordt bereikt dat de gespannenheid bij de bewoners wordt weggehaald en de bewoners zich weer prettiger voelen in hun woonomgeving.

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is sinds 1977 leefbaarheid als een van de prestatievelden opgenomen. In een toelichting bij het BBSH wordt verwezen naar de “de directe woon- en leefomstandigheden van mensen”. Het gaat dus om het woongenot van buurt- en wijkbewoners. Dat woongenot wordt beïnvloed door factoren als het sociale leefklimaat, de veiligheid, de fysieke kwaliteit van de gebouwen, groenvoorzieningen en openbare ruimten, de aanwezigheid van voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, speelvoorzieningen, scholen, kinderopvang, sociaal-culturele en zorgvoorzieningen.

Er moet worden gestreefd naar meer samenwerking met andere betrokken partijen op buurt- en wijkniveau door de woningcorporaties, waardoor ook samenhang ontstaat met beleidsterreinen als werkgelegenheid, onderwijs, veiligheid, wonen en zorg.

Uit de toelichting van het BBSH wordt duidelijk dat het Rijk een brede inzet van woningcorporaties voor ogen heeft. De aandacht voor leefbaarheid kan zich op een zestal onderwerpen richten:

- de fysieke kwaliteit van woningen en wooncomplexen
- de openbare ruimte en buurt- en wijkvoorzieningen
- veiligheid
- woongedrag en bewonersbetrokkenheid
- herstructurering
- werkgelegenheidsbevordering

De inzet van de corporaties kan op drie manieren:

1. technisch-fysieke ingrepen in en om de woning (opplussen, inbraakpreventie, achterpadverlichting, enz)
2. inzet van gekwalificeerd personeel (buurt- of complexhuismeester, leefbaarheidcoördinator, bewonersbegeleider)
3. samenwerking met bewoners, de gemeente of andere partijen in een wijk of buurt (opstellen wijkplan, meldpunt leefbaarheid, buurtpreventie).

De inbreng kan verschillende vormen aannemen, bijvoorbeeld deelnemen bij de uitvoering, kennis en ervaring inbrengen, faciliteiten of geld beschikbaar stellen, opdrachten verstrekken, etc.

De invulling hiervan is een kwestie van maatwerk, dit kan per wijk verschillen.

Recentelijk heeft de commissie De Boer advies uitgebracht over de rol van corporaties (Lokaal wat kan, centraal wat moet – Nieuw bestel voor woningcorporaties, mei 2005). Een belangrijk onderdeel hiervan is een herijking van de relatie tussen de corporaties en de gemeenten. Er zouden prestatieafspraken gemaakt moeten worden over o.a. de investeringen in de nieuwbouw. De Bewonersvereniging Rijswijk pleit er in dit verband voor om dan ook afspraken te maken over de rol en de investeringen die Rijswijk Wonen zou kunnen doen in de woonomgeving, het beheer en de leefbaarheid.

Vaak veroorzaken kinderen overlast in een complex. Rijswijk Wonen zal de ouders hierop moeten aanspreken. Vervolgens zou Rijswijk Wonen in een gesprek met de ouders en de kinderen duidelijk moeten maken dat het gedrag leidt tot problemen en dat een ander gedrag zal leiden tot een betere verstandhouding met de andere bewoners.

Bewoners moeten beseffen dat er meer begrip dient te zijn voor andere bewoners en zouden elkaar meer moeten respecteren.

Als het bewonersgedrag niet verbetert zullen er sancties moeten volgen, zoals uitplaatsing uit de woning, de wijk of zelfs uit Rijswijk. (Andere plaatsen in Nederland doen dit al binnen 3 weken).

Rijswijk Wonen zou het buurtgevoel kunnen stimuleren door bewoners te vragen om met ideeën te komen, zodat bewoners (weer) met elkaar in gesprek komen en elkaar leren kennen. Rijswijk Wonen kan de bewoners die iets dergelijks willen organiseren ondersteunen. Voorbeelden: een bollen plantdag, voor elkaar koken, recepten uitwisselen, kinderspellen organiseren.

Wat kan Rijswijk Wonen nog meer doen?

- Samen met de gemeente en de politie een heldere analyse maken van de problemen die zich in de wijken voordoen en proberen deze op te lossen.
- Het geven van adviezen en het doen van voorstellen ter bevordering van de veiligheid in de probleemwijken.
- De veiligheid in wijken en buurten gezamenlijk met bewoners en bewonerscommissies bespreken waarbij de overheid de helpende hand kan bieden door wetgeving, voorlichting en gerichte steun.
- Het bevorderen van de collectieve veiligheid die berust op een systeem van wederzijdse

waarborg en hulpverlening. De sociale cohesie in een buurt is hierbij van belang.

- Misschien het instellen van een veiligheidscommissie per wijk, bestaande uit iemand van Rijswijk Wonen, de Gemeente, de Politie, de Bewonerscommissie(s), de Bewonersvereniging Rijswijk.
- Alle bewoners in (probleem)wijken moeten de opgestelde voorwaarden over een goede samenleving met elkaar, opgestuurd krijgen. De voorwaarden kunnen ook tijdens wijkbijeenkomsten onder de aandacht gebracht en uitgedeeld worden. Deze voorwaarden dienen dan ook nageleefd te worden.
- Nieuwe tactieken en technieken in de bestrijding van straatterreur, overlast en onveiligheid.

*Een voorbeeld is Leeuwarden die graag in aanmerking wil komen voor een Nederlandse proef met de zogeheten **anti-social behaviour orders (asbo's)**, die in Groot-Britannië in een stad als Manchester al een paar jaar geleden werden ingevoerd. Als iemand ergens sociale ellende veroorzaakt, komt de rechter op de proppen met een soort sociaal contract dat de veroordeelde moet tekenen en waarin precies staat omschreven waar hij of zij zich voortaan aan heeft te houden. Loopt het mis, dan volgt er een relatief zware gevangenisstraf. De Minister van Justitie is van plan een gemeente aan te wijzen als proefgebied, vooropgesteld dat er een juridische grondslag voor komt, want in Nederland kan dit nog helemaal niet. Volgens de burgemeester van Leeuwarden zou het prima in deze stad kunnen.*

### **Campagne leefbaarheid Vestia Zuid**

Vestia Rotterdam Zuid is de campagne 'Zo doen wij dat op Zuid' gestart.

Doel is om op een positieve en ludieke manier de leefbaarheid in het stadsdeel

te verbeteren. In dit stadsdeel bevinden zich ook enkele van de 56 prioritaire wijken. De campagne is vooral gericht tegen rondslingerend vuil en geluidsoverlast in de

wijken Zuidveldwijk, Hordijkerveld en Pendrecht. Vestia heeft op speciale

publicatieborden, in openbare gebouwen en in winkels ludieke posters opgehangen

die de bewoners er onder andere op wijzen dat vuilnis in de container hoort, dat

geluidsoverlast beperkt moet blijven en dat het vriendelijk staat om de buurman te

begroeten. Ook hebben alle wijkbewoners een serie kaarten over het thema ontvangen.

Die kunnen bijvoorbeeld als uitnodiging voor een kopje koffie verstuurd worden naar

de burens, maar ook naar Vestia om ideeën te opperen aangaande de leefbaarheid.

[Aedes-Magazine 4 2004]

## **Hoofdstuk 6: De rol van de gemeente Rijswijk**

De gemeente zou moeten meedenken en problemen en onregelmatigheden in de wijken bespreekbaar moeten maken met zowel Rijswijk Wonen, bewonerscommissies, Bewonersvereniging Rijswijk en politie.

Gesprekken voeren met ouders en hun kinderen die de veroorzakers zijn van problemen in een wijk. Hier samen met Rijswijk Wonen een gesprek over hebben en herhuisvesting regelen om de wijk weer veilig te maken zodat er weer rust komt in de wijk en men er weer prettig kan wonen. Als bewoners andere huisvesting krijgen aangeboden of worden uitgeplaatst moet er op worden toegezien dat de problemen zich niet herhalen. Een tweede kans-beleid met waterdichte afspraken waar bewoners zich dan aan moeten houden op straffe van uitzetting is hierbij een effectief middel.

Samen met politie en Rijswijk Wonen zou de gemeente zich meer in de wijken moeten laten zien door het brengen van meer werkbezoeken.

### **Rijswijk Wonen / Gemeente gezamenlijk**

De aanpak van rondhangende jongeren zou op de volgende wijze kunnen gebeuren. Er wordt een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd voor jongeren. Politie is hierbij aanwezig. Bijeenkomst is bestemd voor jongeren die zich vervelen, niets anders kunnen/willen doen dan rondhangen, vandalisme of erger, geweld gebruiken. Op zo'n avond kunnen vragen aan de jongeren gesteld worden waarom ze zich zo gedragen, wat ze zelf denken om dit te veranderen, welke oplossing ze zelf kunnen bedenken. Hoe ze meer samen, in de avonduren, hun tijd kunnen/willen doorbrengen

zonder dat er geweld, vernieling etc gebruikt wordt. Een plaats creëren onder leiding van een aantal personen, die dit aan durven, waar de jongeren samenkomen, om dan te proberen die jongeren weer op het goede pad te brengen, ideeën met ze bedenken, ze interesses bijbrengen in meer leerzame dingen in het leven dan waar ze mee bezig zijn en trachten ze beter in de maatschappij te laten functioneren.

Op deze manier is het wellicht mogelijk om het vandalisme en intimidatie op straatniveau de kop in te drukken.

Rondslingerend materiaal van bouw/wegenbouw activiteiten zoals stenen, ijzer, materiaal, etc. op een zodanige manier opbergen zodat men hier geen misbruik van kan maken, denk aan stenen gooien van viaducten op snelwegen. Aan de jongeren moet duidelijkheid gegeven worden dat men van dit rondslingerend materiaal dient af te blijven en wat de consequenties kunnen zijn als men er mee gaat gooien.

Hier dient meer toezicht op te komen, en zelfs een gemeentelijke regel afgegeven te worden. (verbodregel)

Het houden van gezamenlijke spreekuren van de corporaties en de politie voor de bewoners met vragen en/of klachten over de leefbaarheid, veiligheid, overlast en openbare orde zijn hierbij een handig middel. Voor Steenvoorde-Zuid/Noord en de Strijp is dit al gerealiseerd.

Als bij sloop en nieuwbouw een stuk grond voor langere tijd braak ligt zal die grond in die periode moeten worden "teruggegeven" aan de buurt. Er kunnen dan speelplekken worden ingericht, een schaatsbaantje, fietsparcours of het stuk grond kan ingezaaid worden met gras of een bloemenmix.

### **Rol Gemeente Politie**

Controle en toezicht (surveillance) in wijken vooral in de avonduren vanaf 22.00 uur t/m 3.00 uur 's nachts.

Ook overdag dient men meerdere keren door de wijk te surveilleren en alert te zijn op zaken die er spelen. (signaleringsfunctie). Belangrijk is om de specifieke terreintjes waar problemen zijn goed in de gaten te houden.

### **Hoofdstuk 7: De rol van de Bewonerscommissies**

Kennen en gekend worden, zo zou de Bewonersvereniging Rijswijk de rol van bewoners en bewonerscommissies willen noemen. Leefbaarheid in complexen, buurten en wijken staat of valt met de vraag hoe de bewoners met elkaar omgaan. En dat begint met elkaar te kennen. Van belang is dat nieuwe bewoners van een portiek, complex of buurt bekend zijn, ze welkom worden geheten ("leuk dat u hier komt wonen"), ze kennis laten maken met de bewonerscommissie en met de huisregels van het portiek of complex.

Als je elkaar kent spreek je elkaar ook makkelijker aan op elkaars gedrag en overlast. Hier geldt ook dat "overlast" minder als overlast wordt ervaren als je elkaar kent.

In Rotterdam IJsselmonde werd een cursus Inter-Culturele Opvang Nieuwkomers georganiseerd. Zo'n vijftig huurders leerden op speelse wijze over de cultuur van mensen uit andere werelden, die in de afgelopen jaren ook in IJsselmonde in grote aantallen zijn neergestreken. Surinamers, Antillianen, Turken, Marokkanen, maar ook veel Polen en Joegoslaven huizen in woningen van Woonbron. Tijdens de cursus leerden de Nederlandse deelnemers door middel van een landenspel in korte tijd veel over een bepaald land. Bovendien kregen ze informatie over het asielzoekersbeleid en bezochten ze een asielzoekerscentrum. 'Toen een vluchteling verwoordde wat heimwee is luisterden we met tranen in de ogen en ontdekten dat er achter elk verhaal nog zoveel andere verhalen schuilen.'

Aedes-Magazine nr 6, 2001

Zijn er toch nog klachten en problemen, dan moeten deze meldingen van de bewoners besproken worden met Rijswijk Wonen, gemeente en politie. Dit kan b.v. in een gecombineerde bijeenkomst waarbij ieder aanwezig is.

De bewonerscommissie vangt diverse signalen op over het complex en buurt.

De veiligheid in het complex of buurt wordt met Rijswijk Wonen besproken, waarbij de gemeente de helpende hand kan bieden door regelgeving, voorlichting en gerichte steun.

### **Rol bewoners**

De bewoners kunnen aan de bewonerscommissies feiten en omstandigheden in de wijk die aandacht dienen te krijgen, kenbaar maken. De commissie dient dan Rijswijk Wonen, gemeente, politie aan te sporen daar met spoed iets aan te doen. B.v. vernielingen, hangjongeren, lawaai, vervuiling, burenruzies met veel kabaal, onveiligheid door onvoldoende verlichting in delen van de wijk vooral in de avond- en nachturen.

Treiteren, sarren, pesten, ellende en narigheid kunnen bewoners ondervinden door jongeren die veelal niet in de wijk wonen, maar met vrienden die er wel wonen zijn meegekomen.

### **Kinderen fotograferen voor leefbaarheid**

Zeven Amsterdamse corporaties en het Fonds Werken aan Wonen participeren in het project 'De geuzen van 't Koggeschip' in de wijk Geuzenveld. Schoolkinderen fotograferen hun buurt als middel om kinderen en hun ouders meer te betrekken bij de openbare ruimte. De foto's worden tentoongesteld in de school. Het project eindigt op 24 juni met een 'leefbaarheidsdag'.

In Geuzenveld leggen leerlingen van basisschool 't Koggeschip hun eigen wijk in foto's vast. Plekken waarvan ze houden en situaties waarvan ze een afkeer hebben. De kinderen hebben een lesboekje gekregen en een korte cursus fotografie gevolgd. De foto's worden tentoongesteld en verwerkt in een kunstwerk.

De bedoeling is dat kinderen, ouders en instanties met elkaar in gesprek raken over de foto's en de belevingswereld van de kinderen. 'Vervolgens kunnen de gemeente en corporaties samen probleemsituaties aanpakken. We willen dat bewoners trots zijn op hun wijk. Dan zijn ze er ook meer bij betrokken en verantwoordelijk voor. Waar je trots op bent, dat sloop je niet.'

[Aedes-Magazine 8-9 2004]

### **Rol Bewonersvereniging Rijswijk**

De Bewonersvereniging Rijswijk is faciliterend voor de bewonerscommissies. Daarnaast heeft de Bewonersvereniging Rijswijk de rol om leefbaarheidkwesties beleidsmatig en structureel aan de orde te stellen in het overleg met Rijswijk Wonen. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft een luisterend oor voor de problemen die ter tafel komen en gaat gesprekken aan om deze problemen gezamenlijk met Rijswijk Wonen, Gemeente en Politie op te kunnen lossen.

De Bewonersvereniging Rijswijk zal indien nodig Rijswijk Wonen moeten wijzen op het naleven van het overlastprotocol.

**Bijlage: Factoren die invloed (kunnen) hebben op leefbaarheid**

1. onderhoud groenvoorzieningen
2. onvoldoende parkeergelegenheid
3. verkeersveiligheid algemeen
4. hondenpoep
5. meer / betere hondenuitlaatgebieden
6. katten-en hondenuitlast
7. onvoldoende speelvoorzieningen
8. vertrek van verschillende voorzieningen/loketten
9. te hard rijden
10. parkeeroverlast en fout parkeren
11. rommel op straat
12. overlast jongeren
13. geen jongerenwerkers / activiteiten
14. slechte bestrating
15. geluidsoverlast algemeen
16. onvoldoende voorzieningen voor jongeren
17. onvoldoende bomen en/of groenbeplanting
18. verkeersoverlast in het algemeen
19. te veel, niet Nederlands sprekende wijkbewoners
20. vandalisme in het algemeen
21. drugsoverlast
22. overlast door zwervers
23. slechte of onvoldoende straatverlichting

## LEEFBAARHEID

24. teveel of te hoge verkeersdrempels
25. te weinig 30km zones
26. te druk verkeer
27. slecht of onvoldoende openbaar vervoer
28. slecht onderhoud (huur)woningen
29. jongeren rond winkelcentrum
30. onvoldoende of te hoge verkeersdrempels
31. criminaliteit in het algemeen
32. veiligheid in het algemeen
33. meer winkels/ groter winkelcentrum
34. zwerfvuil in /slecht onderhoud waterpartij
35. bomen (voor huizen) beter snoeien
36. graffiti/ bekladding
37. geluidsoverlast brommers
38. onvoldoende politiecontrole
39. teveel coffeeshops
40. inbraak
41. geen buurtpreventie
42. diefstal uit auto's
43. geluidsoverlast van de snelweg/trein
44. verkeersveiligheid voor fietsers
45. (onvoldoende) mobiele hangplek voor jongeren
46. sluipverkeer
47. overlast omwonenden / burens
48. Burenruzie

49. onoverzichtelijke verkeerssituatie
50. onderhoud speel- en sportvoorzieningen
51. onvoldoende sportvoorzieningen
52. diefstal algemeen
53. verpauperen van de buurt
54. slechte verhouding Nederlandse –allochtonen
55. slechte fietspaden
56. slechte wandelroutes
57. geen recreatieplekken in de wijk
58. autoreparaties op straat
59. te veel bewoners in de uitkering
60. te veel eenoudergezinnen (probleemgezinnen)
61. te veel allochtonen (geen herkenning)
62. te veel ouderen (geen levendigheid)
63. te veel studenten (geen binding met de wijk)
64. te weinig actieve buurtbewoners
65. te grote afstand tot politiek
66. grote afstand tot woningcorporatie
67. te veel verhuizingen (doorstroomwijk)
68. geen sociale contacten straat/flat bewoners
69. geen betrokkenheid buurt/wijkbewoners