

BUREAU CRIMINALITEITS
PREVENTIE 

AANTOBEN

OF

AFTOPPEN

Eerste tussenrapportage
Middelburg Zuid

Bureau Criminaliteitspreventie
In opdracht van de Stuurgroep
Bestuurlijke Preventie van
Criminaliteit
(Ministeries van Binnenlandse
Zaken en Justitie, 's-Gravenhage)
Carla Verwoerd
met medewerking van:
Han Bruinink
Harm Jan Korthals Altes
Paul van Soomeren
augustus 1987

INHOUD

	Pagina:
Inleiding	1-5
1 1971-1972 De start, oplevering, ligging en vormgeving	6-8
2 1972-1975 De eerste bewoners, de eerste problemen	9-13
3 1975-1980 Nieuwe bewoners, meer problemen	14-18
4 1980-1983 'Niet langer pappen en nathouden' Een nieuwe start	19-31
5 De nieuwe start: eerste resultaten	32-33
6 De huismeester en de sociaal toezichthouder	34-36
7 De perspublicaties	37-43
8 Beeldvorming	44-49
9 Samenvatting en conclusies	50-53
Bijlage 1 Politieregistraties 1974-1983	
Bijlage 2 Enquête onder ex-bewoners Schottestraat flat 1987	
Bijlage 3 Slachtofferenquête Bureau Criminaliteitspreventie 1985	
Bijlage 4 Registraties Sociaal toezichthouder 1980-1983	
Bijlage 5 Overzicht perspublicaties	
Bijlage 6 Voorbeeld vragenlijst beeldonderzoek	
Bijlage 7 Resultaten vragenlijst beeldonderzoek	

INLEIDING

In de jaren zestig wordt door de overheid de woningnood met nieuw elan aangepakt. Veel, snel, hoog en goedkoop zijn de centrale begrippen in een no-nonsens overheidsbeleid dat wordt ingezet ter lediging van de woningnood. Seriematig rolt deze hoogbouwrolf over Nederland.

Ook Middelburg-Zuid, de Magistraatwijk ontkomt niet aan deze ontwikkeling.

In opdracht van de Algemene Woningbouwvereniging Middelburg levert NV Delta Middelburg aan het begin van de jaren zeventig drie torenflats op. Deze flats zijn onderdeel van een bouwstroom die naast Middelburg ook Goes en Vlissingen aandoet.



Elk flatgebouw in de Magistraatwijk telt 11 woonlagen. In totaal bestaan de drie blokken uit 374 woningen.

Als de eerste 22 woningen van N.V. Delta op 7 mei 1971 worden overgedragen aan de woningbouwvereniging, noemt de voorzitter van de vereniging het een plezierige dag. Hij deelt mee dat de woningbouwvereniging niet zal schromen verder te gaan met hoogbouw. Ruim tien jaar later, in het rapport regeneratieplan Hoogbouwflats Middelburg, noemt de woningbouwvereniging de drie flats: *"een verschaald woongebied, door de massaliteit van de gebouwen, de saaie en doodse omgeving en de excentrische ligging van de wijk ten opzichte van het stadscentrum."*

In een notitie over de drie flats stelt de woningbouwvereniging ondermeer: *"Het proces van sociale desintegratie veroorzaakt dat bewoners weinig of geen gemeenschappelijke binding hebben met het woonmilieu. Er is weinig sociaal contact, door vereenzaming komen mensen in ernstige psychische problemen.*

Door de geringe verantwoordelijkheid en de geringe binding van de bewoners aan hun woonmilieu en typische woontechnische mogelijkheden vinden er allerlei activiteiten plaats die het daglicht niet kunnen verdragen, zoals prostitutie, verdovende middelen, persoonlijke bedreiging, gokken en vandalisme."

(AWM*, regeneratieplan pagina 3, 1982)

De drie flats zijn in de problemen geraakt. De problemen betreffen zowel het flatgebouw, de woonomgeving als het gedrag van flatbewoners. De woningbouwvereniging die inmiddels is geconfronteerd met toenemende exploitatietekorten besluit in 1983 tot *"een rigoreuze nieuwe start"*. Het wordt een miljoenen verslindende operatie.

Thans -voorjaar 1987- is de nieuwe start geconcretiseerd: de bovenste zeven etages van één van de flats zijn er afgehaald ('afgetopt') en elders opnieuw opgebouwd, de overige vier lagen zijn gerenoveerd; bij de twee andere flats zijn een aantal bouwtechnische- en beheermaatregelen genomen.

Hoe heeft het allemaal zo ver kunnen komen?

Zijn er tussen de oplevering en de 'teloorgang' van de flats cruciale momenten aan te wijzen die het verhaal een andere wending hadden kunnen geven?

In deze rapportage zullen we nader ingaan op deze vraag.

Hierbij gaat onze interesse met name uit naar de rol van de criminaliteit in en rond de flats. De 'rigoreuze nieuwe start', waarover de woningbouwvereniging spreekt wordt immers mede ingegeven door criminaliteitsgebonden problemen, zo blijkt uit diverse nota's.

Steeds zullen we in ons verhaal zo veel mogelijk de criminaliteitsbril opzetten en ons afvragen: om welke criminaliteit gaat het, wáár speelt het zich af, welke gevolgen heeft het?

Het inhoudelijke vertrekpunt hierbij is overigens dat criminaliteits- (en onveiligheids-) problemen nauwelijks kunnen worden geïsoleerd van andere problemen van hoogbouw complexen, zoals verhuisgeneigdheid, leegstand en geringe complex- en buurtgebondenheid.

*= Algemene Woningbouwvereniging Middelburg.

Achtergronden van het onderzoek

Uit publikaties en rapporten over de flats in Middelburg-Zuid blijkt dat de bouwtechnische en architectonische maatregelen mede zijn genomen naar aanleiding van criminaliteitsgebonden problemen, zoals vervuiling, vernielingen, diefstallen en overlast.

In de periode voorafgaand aan de maatregelen zijn eigenlijk voortdurend allerlei pogingen gedaan de ontstane problemen in het woonklimaat in en rond de flats het hoofd te bieden. Kleine en grote ingrepen wisselden elkaar af.

In Middelburg-Zuid ligt aldus een mogelijkheid onderzoek te doen naar de relaties die bestaan tussen enerzijds de gebouwde (woon)omgeving en anderzijds criminaliteitsproblemen, geplaatst in een bredere context van de exploitatieproblematiek van de na-oorlogse hoogbouw. Wat dit laatste betreft, op dit onderzoeksterrein is het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde van de Technische Universiteit (TU) in Delft actief onder andere in Middelburg-Zuid; zij evalueert op dit moment de effecten van de maatregelen gericht op technische- en volkshuisvestingsaspecten. Ons op criminaliteit gericht onderzoeksperspectief kan prachtig aanhaken bij het onderzoek dat de TU Delft uitvoert.

De relatie tussen gebouwde omgeving en (preventie van) criminaliteit krijgt de laatste jaren steeds meer aandacht. In de nota Samenleving en Criminaliteit wordt een belangrijke plaats ingeruimd voor *"de ontwikkeling van een gebouwde omgeving die qua planologische en bouwtechnische kenmerken zo min mogelijk gelegenheid biedt tot het plegen van delicten"**. Ons onderzoeksvoorstel -onderzoek naar de samenhang tussen criminaliteitsgebonden problemen en exploitatie- en leegstandsproblematiek in Middelburg-Zuid- moet in dit licht worden gezien.

Op 14 juli 1986 heeft de Stuurgroep Bestuurlijke Preventie van Criminaliteit van de Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken ons onderzoeksvoorstel gehonoreerd.

Voor u ligt de eerste tussenrapportage.

Onderzoeksactiviteiten

Om ons te kunnen oriënteren op de technische, financiële en sociale aspecten van de flats zijn wij begonnen met het analyseren van registraties, rapporten en nota's van de woningbouwvereniging.

Vervolgens hebben we de notulen van de bewonersvergaderingen en overige stukken die betrekking hebben op bewoners geanalyseerd. Op deze wijze kregen we aanvullende informatie over beoordeling van woning, medebewoners, woonklimaat en ervaringen met vandalisme, onveiligheid etc.

Inmiddels vonden ook enkele afstemmingsgesprekken met de TU Delft plaats.

*- Nota Samenleving en Criminaliteit, Beleidsplan voor de komende jaren' mei 1985.

Deze afstemmingsgesprekken resulteerden in het opstellen van een gemeenschappelijke enquête en afspraken over het gezamenlijk houden van een aantal interviews.

Deze interviews met sleutelpersonen -in de periode december '86 tot januari '87- heeft ontbrekende informatie verder aangevuld.

Geïnterviewd zijn: de voorzitter van het bestuur van de woningbouwvereniging Middelburg, vertegenwoordigers van de welzijnsorganisaties, de ex-rayonagent van de Magistraatwijk en de huismeester en sociaal toezichthouder, de twee laatsten beide in dienst van de woningbouwvereniging.

Op basis van bovenstaande activiteiten ontstond bij ons in steeds sterkere mate de indruk dat 'beeldvorming' een essentiële rol heeft gespeeld in het vervalproces van de flats en in de besluitvorming tot maatregelen. Daarom werd besloten tot:

1. analyse van de perspublicaties over de flats, periode 1972-1983 en
2. onderzoek onder bewoners van Middelburg naar beeldvorming over de drie flats, in de vorm van een telefonische enquête.

Tot slot is een (secundaire) analyse van gegevens van de politie over de periode 1974-1983 uitgevoerd. Opgemerkt moet worden dat deze gegevens geen aangiften maar mutaties betreffen (mutaties zijn alle door de politie geregistreerde incidenten waarbij al of niet een aangifteformulier is opgemaakt).

Het resultaat van bovengenoemde activiteiten is neergelegd in deze eerste tussenrapportage. Bij het schrijven van dit verslag is (ook) gebruik gemaakt van de resultaten van een eerder door ons Bureau uitgevoerde slachtofferstudie (1985) in Middelburg, en van resultaten van een gezamenlijk met de TU Delft uitgevoerde enquête onder de ex-bewoners van één van de flats.

Leeswijzer

In deze tussenrapportage wordt het verhaal van de drie Middelburgse flats beschreven. Aangezien dat verhaal in de tijd gezien globaal in vier stukken te knippen is, hanteren we daarbij grotendeels een chronologische hoofdstuk volgorde. Daarbij krijgt vermeende en werkelijk plaatsgevonden criminaliteit apart aandacht.

In hoofdstuk 1 komt de start en oplevering aan de orde (1971-1972).

Hoofdstuk 2 neemt de eerste bewoners en de eerste problemen onder de loupe (1972-1975).

Nieuwe bewoners en meer problemen vormt het onderwerp van hoofdstuk 3 dat de periode 1975-1980 behandelt.

In hoofdstuk 4 wordt onder het motto "niet langer pappen en nathouden" de nieuwe start ten tonele gevoerd in de periode 1980-1983.

In hoofdstuk 5 geven we een overzicht van de maatregelen die zijn uitgevoerd (aftopping en een sociaal/regeneratieplan) en we doen enkele voorzichtige uitspraken over de eerste resultaten van deze maatregelen, met name met betrekking tot de criminaliteitsproblemen.

In hoofdstuk 6 besteden we apart aandacht aan de huismeester en de sociaal toezichthouder. In 1980 gaat de woningbouwvereniging over tot de aanstelling van een sociaal toezichthouder die klachten van flatbewoners onderzoekt en helpt oplossen. Deze toezichthouder werkt nauw samen met de huismeester.

Mede in het licht van het actieplan van het Kabinet van 27 januari 1987*, is dit een heel interessant initiatief, omdat in genoemd plan ook wordt gesproken over 'instelling van inwonende huismeesters of complexbeheerders ter bestrijding van criminaliteit'. In genoemd hoofdstuk analyseren we daarom de ervaringen van de sociaal toezichthouder (en van de huismeester) in Middelburg.

In hoofdstuk 7 komen de perspublicaties aan bod. Zowel grafisch als inhoudelijk worden de artikelen uit een aantal kranten onder de loupe genomen.

Hoofdstuk 8 geeft de resultaten van een door ons gehouden 'beeldvormingsonderzoek' onder de bevolking van Middelburg. Dit onderzoek is door ons uitgevoerd omdat de negatieve reputatie van de flats voor de woningbouwvereniging mede aanleiding was ingrijpende maatregelen te treffen.

Tot slot worden in hoofdstuk 9 enkele conclusies getrokken.

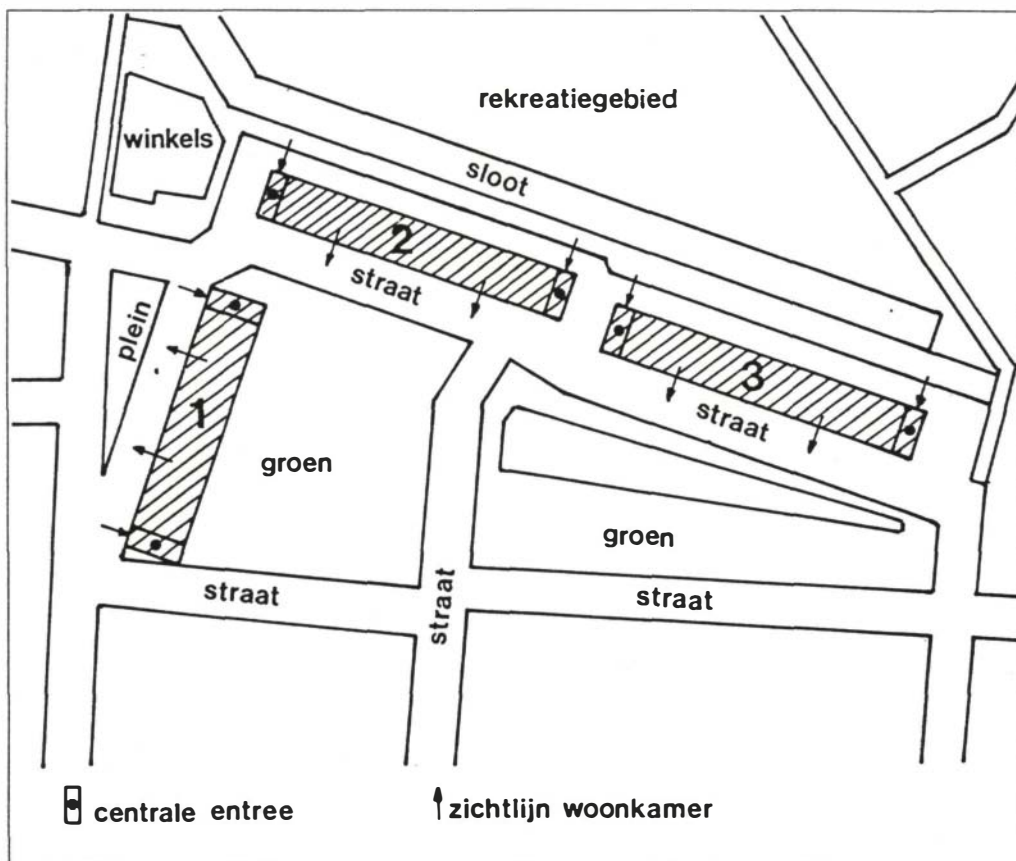
*- Actieplan voor aanpak van veel voorkomende criminaliteit. Minister van Justitie en Minister van Binnenlandse Zaken. 27 januari 1987.

1 DE START, OPLEVERING, LIGGING EN VORMGEVING, 1971-1972

In een tempo van gemiddeld zes flatwoningen per week verrijzen in de periode voorjaar '71 - najaar '72, drie torenflats in de Magistraatwijk (Middelburg-Zuid). Opdrachtgever is de Algemene Woningbouwvereniging Middelburg, sinds 1971 ontstaan uit een fusie van Middelburgse corporaties en het gemeentelijk woningbedrijf.

De drie flats bevinden zich aan de rand van een nieuwbouwwijk die uitsluitend een woonfunctie heeft. Verder bestaat de wijk voornamelijk uit (huur)eengezinswoningen en enkele flatgebouwen van vier verdiepingen.

De ligging van de flats is hieronder aangegeven.



Het gehele project omvat 374 woningen (in flat 2 en 3: 2 x 132 woningen, in flat 1: 110 woningen = 374 woningen).

De woningen zijn als volgt onderverdeeld:

- 236 vierkamerwoningen*
- 102 tweekamerwoningen**
- 36 vijfkamerwoningen.

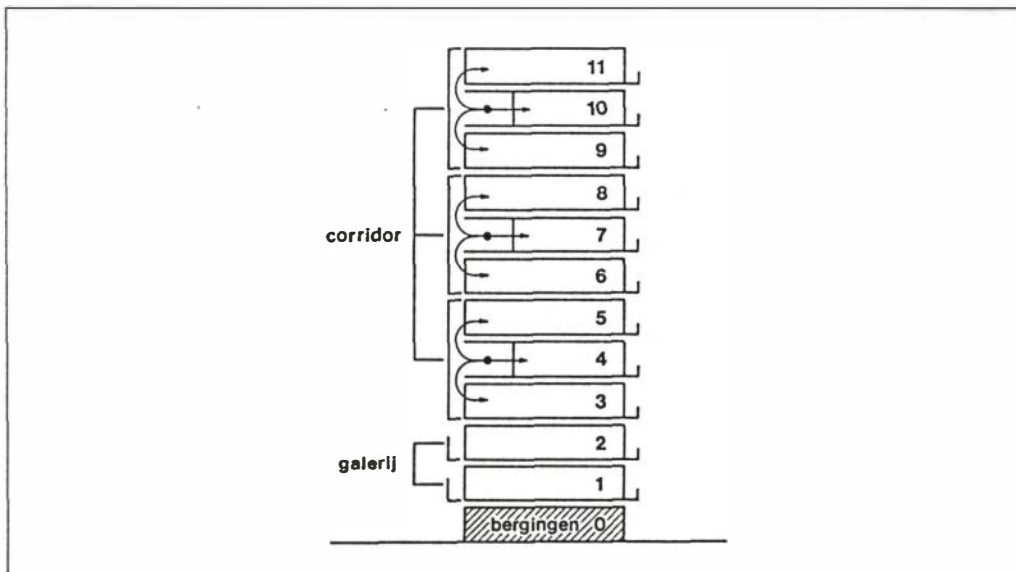
*= (96 in flat 2 en 3, 80 stuks in flat 1)

**= (36 in flat 2 en 3, 30 stuks in flat 1)

De flats worden ter plaatse gemonteerd uit fabrieksmatig vervaardigde onderdelen (bouwplaten), zijn van hetzelfde type en hebben een groot aantal bouwkundige kenmerken gemeen. Zo bestaat elke flat uit 11 woonlagen op een onderlaag met bergingen en garages (deuren direct aan de straatkant). De flats 2 en 3 hebben 12 woningen per woonlaag, flat 1 heeft er 10.

Achter de flats 2 en 3 is parkeergelegenheid, flat 1 heeft aan de voorzijde een parkeerplaats (pleintje).

Elke flat heeft twee centrale entrees aan de uiteinden van de flat, met daarin lifthallen, trappenhuisen en vuilstortkokers. De flats 2 en 3 moet men via de achterzijde (aan de kant van het recreatiegebied) betreden, de entree van flat 1 ligt aan de straatkant. Op de eerste en tweede woonlaag bereikt men de woningen via open galerijen, de overige woonlagen zijn toegankelijk vanaf inpandige corridors op de vierde, zevende en tiende verdieping. De liften beginnen op de eerste etage en stoppen alleen op de tweede, vierde, zevende en tiende verdieping. Aan de corridors liggen woningen. Via trappetjes kan men de een etage hoger en lager gelegen woningen bereiken. Elke trap ontsluit een soort portiekje waaraan twee woningen zijn gelegen.



Deze trappen liggen tegenover de aan de corridor gelegen woningen, tussen de trappen bevinden zich bergingen. De reden voor deze enigszins typische bouw is, wat men bij de woningbouwvereniging noemt: *"het vergroten van de privacy voor de afzonderlijke flatbewoners, die op deze manier geen geloop van mede-etagebewoners langs hun woningen hebben, waardoor het eigen huis-idee wordt versterkt."* (Provinciale Zeeuwse Courant, 5 mei 1971).

De inpandige corridors hebben bovendien het voordeel dat de wind wordt buitengesloten*.

In de loop van het verhaal wordt duidelijk dat juist deze enthousiast gepresenteerde vormgeving als de bottle-neck voor plezierig wonen wordt beschouwd.

Samenvatting

Samenvattend is in de periode van oplevering 1971-1972 het volgende te constateren:

- De drie flats staan aan de rand van een nieuwbouwwijk, die uitsluitend een woonfunctie heeft
- De flats zijn opgebouwd (gemonteerd) uit bouwplaten, zodanig dat demontage tot de mogelijkheden behoort
- De vormgeving van de flats -met name de inpandige corridors- moet het eigen huis-idee versterken en het geloop van medebewoners (geluidsoverlast) uitsluiten.

*= Als gevolg van de keuze voor corridors bleek het in een laat stadium noodzakelijk de plattegrond te spiegelen. Het was toen niet meer mogelijk de prefab-gevelelementen aan te passen, waardoor het gevelement van de woonkamer een borstwering van 1.20 meter hoog krijgt.

2 DE EERSTE BEWONERS, DE EERSTE PROBLEMEN, 1972-1975

De eerste bewoners, kritiek

Al tijdens de bouw van de drie flats krijgt de woningbouwvereniging flinke kritiek te verduren: de hoogbouw past niet in de kleinschaligheid van het Zeeuwse landschap. De woningbouwvereniging pareert deze kritiek door in het openbaar de voordelen van hoogbouw te benadrukken en te verwijzen naar een onderzoek in de Noordoostpolder, waarbij werd aangetoond dat flatneurose niet bestaat. Maar de optimistische kijk op het toekomstig woongenot krijgt na oplevering toch een deukje: van het weidse panorama blijken de bewoners helaas alleen staande te kunnen genieten omdat de borstwering onder de ramen een hoogte heeft van 1,2 meter. Voor kinderen impliceert dit dat ze zich tot ongeveer hun vijfde jaar zullen moeten behelpen met trapjes, stoeltjes en omgekeerde blokkendozen om ook te kunnen genieten van de vergezichten.

De woningbouwvereniging toont zich ingenomen met de gebouwde flats, er is immers sprake van een nijpend woningtekort in het Zeeuwse, enerzijds ten gevolge van oorlogsschade en watersnood, anderzijds door de groeiende bevolking en de industriële ontwikkeling in en rond Middelburg.

Als de laatste woningen in oktober 1972 worden opgeleverd, zitten alle flats -op 10 na- vol. De bewoners bestaan voor een grootste deel uit niet-Zeeuwen, werknemers van de chemische bedrijven in het Sloe-gebied, vaak afkomstig uit Limburg en Brabant.

Met het oog op de soort woning -het merendeel vierkamerwoning- mikt de woningbouwvereniging op het traditionele middenklasse gezin met kinderen. Dit lijkt aardig te lukken. Daarnaast worden circa 40 woningen bestemd als wisselwoning.

Leegstand, verhuisstroom, verruiming woningmarkt

Spoedig blijkt dat meer en meer flats leeg komen te staan. Zoekt de woningbouwvereniging na oplevering (1972) van de flats slechts 10 huurders, in 1974 zoekt zij er 64, in 1975 104. Leegstand, bewoonde flats en aantal bewoners is in de volgende tabel per jaar terug te vinden. Uit dit rijtje blijkt het droevige dieptepunt in 1976.

Tabel 2: Leegstaande en bewoonde woningen 1973-1984*

Jaar	Leegstand		Bewoonde flats	Aantal bewoners
	absol.	%		
1-1 73	10	3	364	onbek
1-1 74	64	17	310	589
1-1 75	104	28	270	513
1-1 76	125	33	249	474
1-1 77	101	27	273	518
1-1 78	64	17	310	589
1-1 79	94	25	280	532
1-1 80	70	19	304	556
1-1 81	62	17	312	570
1-1 82	75	20	299	547
1-1 83**	104	29	270	429
1-1 84	160	43	214	350

Vermoedelijk zijn 2 factoren voor deze leegstandsproblematiek verantwoordelijk:

- Potentiële bewoners willen niet in de flats wonen:
Factor 'er niet in willen'.

- Bewoners van de flats vertrekken, omdat hen daartoe de mogelijkheid wordt geboden. Bewoonde flats wisselen veelvuldig van bewoner, jaarlijks verhuist 32%***.
Factor 'weggaan'

Bij deze factor spelen de 40 wisselwoningen ook een belangrijke rol: zij houden de 'verhuisstroom' gedeeltelijk op gang. Reeds enkele maanden na oplevering worden 24 woningen van de onderste woonlagen van de Schottestraatflat tijdelijk ingenomen door bejaarden en alleenstaanden die hun huis in het Bagijnhof moeten verlaten in verband met restauratiewerkzaamheden.

'Er niet in willen':

De woningbouwvereniging vermoedt dat 'er niet in willen' vooral wordt veroorzaakt door het feit dat de Magistraatwijk (samen met de wijk Dauwendaale) van de rest van Middelburg is gescheiden door het kanaal van Walcheren en de spoorlijn. Daardoor neemt de wijk een enigszins geïsoleerde positie in. Potentiële bewoners -met name de ingeschreven woningzoekenden- hebben vaak geen zin om 'aan gene zijde' te wonen. Al in 1975 wordt er een werkgroep opgericht waarin wordt overlegd hoe de leegstand het best kan worden bestreden. In deze overleggroep hebben onder andere de wethouder van Volkshuisvesting en de voorzitter van de WVM zitting.

*- Bron: woningbouwvereniging Middelburg (telefonische opgave)

**= NB: vanaf 1983 komt de Schottestraatflat leeg, in verband met de aftoppingsplannen.

***= Geen historische gegevens over woonduur voorhanden.

Men komt tot aanbevelingen als: advertenties in landelijke dagbladen (uniek in die tijd), verbeteringen van de verbindingen met het centrum, verbeteringen van het overleg met bewoners door een bewoners- commissie in het leven te roepen en het aanbrengen van allerlei verbeteringen, bijvoorbeeld in garages, corridors en in de woningen. Door latere afname in leegstand en het uitblijven van andere resultaten wordt de overleggroep na \pm 1 jaar opgeheven.

'Weggaan':

Veel flats worden maar een korte tijd bewoond. Vermoedelijk heeft dit te maken met de verruiming van de woningmarkt in Middelburg, met name oplevering van nieuwe eengezinswoningen. Voor veel flatbewoners is de een eengezinswoning de ideale woonvorm.

In de periode 1974 tot 1984 worden 2298 nieuwe eengezinswoningen opgeleverd*. Indien we de leegstand en nieuw opgeleverde eengezinswoningen (minus ongesubsidieerde koopwoningen) per jaar naast elkaar plaatsen ontstaat het volgende beeld:

Tabel 3: Leegstand in de drie flats + opgeleverde eengezinswoningen in respectievelijk premiehuur-, premiekoop- en woningwetsector per jaar

jaar	leegstand*	eengezinswoningen, nieuw opgeleverd:				
		pr.huur	pr.koop	totaal premie	woningw. totaal premie+ww	
1974	64	20	108	128	76	204
1975	104	68	80	148	0	148
1976	125	193	71	264	137	401
1977	101	41	12	53	0	53
1978	64	0	108	108	10	118
1979	94	16	78	94	56	150
1980	70	0	60	60	95	155
1981	62	0	29	29	166	195
1982	75	65	1	66	111	177
1983	104	109	30	139	60	199

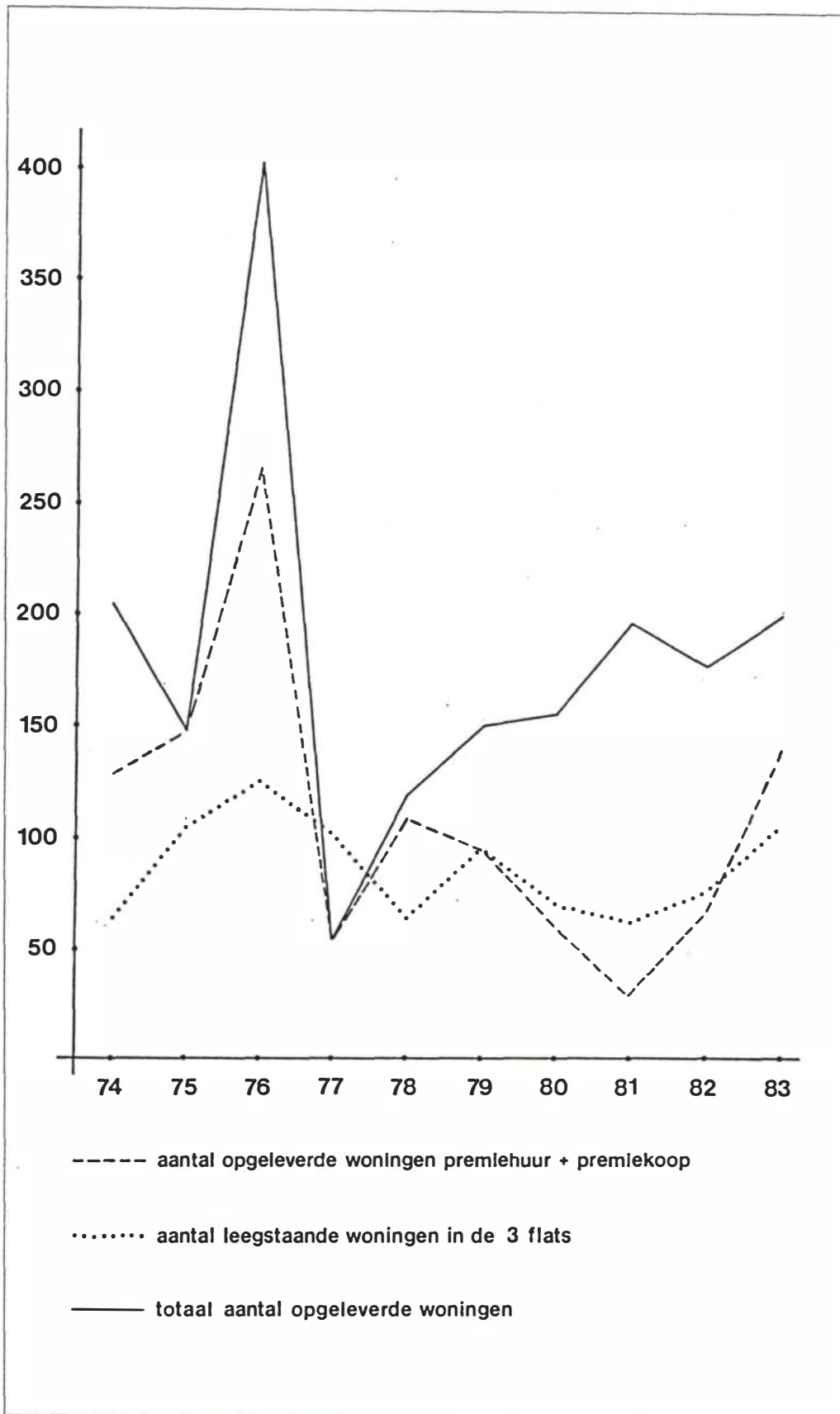
Bron: WVM en CBS. woningstatistiek
 *- Zie ook tabel 2.

In deze tabel zien we met name voor de eerste jaren een samenhang tussen de leegstand en de oplevering van eengezinswoningen in de premiesfeer (vooral premie-huur). Grafisch weergegeven krijgen we het volgende beeld*.

*= Bron: CBS-woningstatistiek.

**= Deze grafiek geeft een versimpelde weergave van tabel 3. De woningwetsector en de splitsing premiehuur/premiekoop is weggelaten (zie hiervoor tabel 3).

Nieuwbouw en leegstand



De grafiek geeft geen eenduidig beeld. Het meest opvallende in de grafiek is nog de 'opleveringstop' in 1976 en de 'leegstandstop' in dat zelfde jaar. In deze jaren (1975 tot en met 1977) lijken woningmarktontwikkelingen inderdaad de leegstand in de flats in belangrijke mate te verklaren. Na deze jaren wordt het beeld veel vager en moet de leegstandsontwikkeling door andere factoren verklaard worden.

Overigens vertrekken alleen de meest draagkrachtigen, de minder draagkrachtigen blijven achter. Exacte inkomensgegevens zijn zeer schaars. Wel stelt de woningbouwvereniging vast dat er in vergelijking met andere flats meer aanvragen voor huursubsidie worden gedaan.

Criminaliteit

Om enig inzicht te krijgen in de criminaliteit in de flats hebben we de politiegegevens over de periode 1974-1983 samengevat in bijlage 1. Twee opmerkingen hierbij:

1. de cijfers betreffen alle drie de flats* en
2. de politiegegevens betreffen mutaties, dat wil zeggen alle incidenten die de politie ter kennis komen, al of niet resulterend in een proces-verbaal.

In de periode 1974-1975 valt het nogal mee met de criminaliteit. Hierbij moet echter in gedachten worden gehouden dat niet alle criminaliteit ter kennis komt van de politie, want mensen zijn niet altijd gemotiveerd naar de politie te stappen.

In de krant komen drie berichten van brandjes in onder andere storkokers (Rentmeesterlaanflat, 4-12-'72 en de Schottestraatflat, 12-7-'73 en 21-12-'74).

Samenvatting

Samenvattend zijn in de periode na oplevering rond 1975 de volgende ontwikkelingen te schetsen:

- Er is kritiek op de flats te horen:
Hoogbouw past niet in het kleinschalige van de provincie Zeeland en voor wat betreft de flatwoningen: de borstweringen zijn te hoog!
- Door verruiming van de woningmarkt zien bewoners aantrekkelijker woonalternatieven (met name nieuwe opgeleverde premiehuurwoningen) en verhuizen naar elders.
- 40 flatwoningen worden gebruikt als wisselwoning, waardoor sprake is van een regelmatige verhuisstroom.
- De woningbouwvereniging constateert een toename van leegstand, de lege flats worden in steeds mindere mate opnieuw verhuurd. De woningbouwvereniging vermoedt dat er sprake is van een psychologische drempel: de Magistraatwijk ligt door een kanaal en de spoorlijn enigszins geïsoleerd van de rest van Middelburg.
- Er lijken zich geen opvallende criminaliteitsproblemen voor te doen, althans als wordt afgegaan op datgene wat bij de politie bekend is.

*- Er bestaan geen -naar flat uitgesplitste- politiegegevens.

3 NIEUWE BEWONERS, MEER PROBLEMEN 1975-1980

Zorgen over de leegstand

In september 1974 verschijnt in de Provinciale Zeeuwse Courant een artikel waarin de woningbouwvereniging zich bezorgd uitlaat over de leegstand. Deze leegstand concentreert zich niet alleen in de Magistraatwijk, maar het is de woningbouwvereniging wel opgevallen dat van alle lege woningen 90% een flat is.

Een klein jaar later wordt alles nog onheilspellender: de totale leegstand in Middelburg is dan inmiddels teruggelopen. Het teruglopen van de leegstand wordt veroorzaakt door de toename van huisvestingsverzoeken van één en tweepersoons-huishoudens, maar in de Magistraatwijk vertoont de leegstand juist een stijgende lijn: 104 lege woningen in 1975 en 125 lege woningen in 1976. Ook de woningbouwvereniging merkt dat kleinere flats met lage huur een betere bezetting hebben dan grotere vierkamerflats. Maar ook de kleinere flats hebben -net als de andere flats- een groot verloop.

Inmiddels laat een wethouder van Middelburg zich in het vuur van de gemeentelijke verkiezingsstrijd ontvallen dat het tijd wordt dat de flats in de Magistraatwijk met de grond gelijk worden gemaakt.

"Iedereen weet dat het leefklimaat in de drie torenflats in Middelburg niet al te best is. Vooral de flat aan de Schottestraat heeft een slechte naam. Er wordt vaak ingebroken, soms gaan de mensen elkaar met messen te lijf, hier en daar zijn de ramen kapot, zodat de gordijnen naar buiten wapperen en er is veel leegstand. We hebben vaak geprobeerd om het te verbeteren, maar tot nu toe heeft niet geholpen. Dan vraag ik me af: Moeten we zo doorgaan? Moeten we niet voorkomen dat 't zich nog verder ontwikkelt? Tegen deze achtergrond zeg ik: Afbreken is misschien de enige oplossing. Ze hoeven trouwens niet alle drie afgebroken te worden, de flats aan de Rentmeesterlaan en de Reigersberg gaan nog best. Het gaat vooral om die aan de Schottestraat. De sfeer van irritatie en wantrouwen kan alleen verdwijnen, denk ik, als die afgebroken wordt tot in elk geval vier woonlagen."
(Schelde-bode 31 mei 1978)

Er wordt een klein intern onderzoekje gehouden naar de oorzaak van de geringe populairiteit van de flats.

De klachten betreffen vooral de binnencorridors (te makkelijk toegankelijk) en de hoge borstweringen in de huiskamers (belemmeren het uitzicht).

De woningbouwvereniging moet zich in deze periode vertwijfeld achter de oren krabben: het visitekaartje van de flats -binnencorridors (om bewoners het eigen huis-idee te geven)- brengt de mensen er juist toe de flats te mijden. Maar ook het enthousiast gepresenteerde voordeel van hoogbouw -namelijk het uitzicht- pakt negatief uit: het uitzicht wordt juist belemmerd door de te hoge borstweringen. Ook dat zet de flat in een kwade reuk.

Woningbouwvereniging past haar beleid aan

Misschien zijn de verwachtingen te hoog gespannen geweest? Op 25 juni 1975 meldt de directeur van de woningbouwvereniging dat hij de nog leegstaande flats niet geheel ziet vollopen: *"We mogen niet verwachten dat de flats ooit nog voor 100 procent bezet zullen zijn. Ik denk eerder aan doorstromings-mogelijkheden voor jonge, nog kinderloze gezinnen en mogelijkheid voor onvolledige gezinnen."* (Provinciale Zeeuwse Courant).

En in juli 1975 stelt de woningbouwvereniging: *"De stellige verwachting van de Woningbouwvereniging Middelburg is dat de leegstand, zij het langzaam toch tot redelijke proporties zal teruglopen; er wordt echter rekening gehouden met de mogelijkheid dat er voorlopig zo'n 50 stuks, dan hier, dan daar leeg zullen staan. Dat komt doordat een flat door veel mensen niet als een ideale woonvorm wordt gezien, dat zijn harde feiten."* (Provinciale Zeeuwse Courant).

Juist in deze periode verschijnen nieuwe groepen woningzoekenden op de markt: immigranten uit Suriname en de Mediterraneelanden. De woningbouwvereniging zet de tering naar de nering: zij biedt deze mensen woningen aan. Daarmee laat zij ook zien dat zij haar sociale taak -sociale woningbouw- serieus neemt. Het is -aldus de woningbouwvereniging- echter uit sociaal oogpunt wel onverantwoord om grote aantallen (?) in leegstaande flats onder te brengen.

"Je moet bedenken dat de meesten van hen plattelandsmensen zijn, die kun je toch niet in zo'n flat stoppen?" (Provinciale Zeeuwse Courant, 18-7-'75).

Verlaging van sociaal niveau/klachten van bewoners

In de meeste publikaties over de Magistraatwijk wordt vanaf dit moment gesproken over steeds verdere verlaging van het sociale niveau. Toch zijn er geen duidelijke signalen die er op wijzen dat dit in de schoenen van de buitenlandse bewoners kan worden geschoven.

In augustus 1975 belegt de woningbouwvereniging een bijeenkomst voor de bewoners van de drie flats (*"Wij willen er alles aan doen om degenen die er wonen naar de zin te maken en zo te handelen dat er meer mensen willen wonen"*).

Op deze bijeenkomst komt de bewoning van de immigranten nauwelijks aan de orde. De bezoekers van de bijeenkomst klagen vooral over de woonomgeving.

Een bewoner:

"Wij wonen hier in een a-sociale buurt. In onze flat leeft bij de meeste mensen de gedachte om er zo snel mogelijk uit te komen." "Huisvuil wordt gewoon naar beneden gegooid." (Provinciale Zeeuwse Courant, 27-8-'75).

Ook wordt geklaagd over het plaatsingsbeleid van de woningbouwvereniging, waardoor minder goed aangeschreven mensen worden gehuisvest. De woningbouwvereniging ontkent dit laatste met klem. Men is inmiddels binnen het bestuur wel tot de conclusie gekomen dat het toewijzingsbeleid heeft gefaald. In de jaren zeventig was de woningbouwvereniging echter verplicht potentiële bewoners toe te laten. Pas veel later past zij, in overleg met de gemeente, haar toewijzingsbeleid aan: minder gezinnen en niet al te veel buitenlanders. Maar gezien de leegstand is dit nieuwe beleid zeer onrendabel.*

Op 23 december 1976 meldt de woningbouwvereniging -in het kader van de behandeling van de begroting van 1977- ernstige exploitatieverliezen (Provinciale Zeeuwse Courant).

Naast de leegstandskosten en administratieve kosten ten gevolge van de mutaties worden jaarlijks tonnen uitgegeven aan schoonmaakacties en herstelwerkzaamheden in en rond de flats (vernielingen worden direct hersteld en er wordt veel schoongemaakt).

Criminaliteit

Tussen 1975 en 1980 vinden er steeds mee aangiften van vernieling, inbraak, diefstal, geweld en sexueel geweld plaats**. In 1977 vindt er een flinke toename in vernieling plaats en in 1978 geldt dit zelfde voor inbraak (de stijgingen zetten zich in de daarop volgende jaren niet door).

Ook het aantal bemiddelingen door de politie (bij ruzies, onenigheid tussen partners/kennissen, burens en dergelijke) neemt toe, vooral in 1978. Hieronder is de toe(af)name ten opzichte van 1975 per jaar voor vernieling, inbraak terug te vinden. Ook het aantal bemiddelingen door de politie is in de tabel opgenomen.

Tabel 4

	1975		1976		1977		1978		1979		1980	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Verniel.	3	100	9	300	19	633	9	300	5	166	14	466
Inbraak	11	100	8	72	6	54	24	218	3	27	8	72
Bemidd.	7	100	26	371	18	257	40	571	21	300	26	371

1= absoluut, 2= geïndexeerd.

*= In het plaatsingsbeleid worden een aantal experimenten zonder succes uitgevoerd, zoals het aanschrijven van jongeren om hun interesse te peilen om een gedeelte van een flat te huren met gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen (1 reactie).

**= De politieregistraties zijn niet uitgesplitst naar flat.

In de Provinciale Zeeuwse Courant van 3-3-'78 verschijnt een artikel over een mishandelingsgeval van een jonge vrouw in de Jacob Schottestraat (Kop van het artikel: Onrust in flat Jacob Schottestraat, JONGE VROUW IN MIDDELBURGS FLATGEBOUW ZWAAR MISHANDELD. Bloedsporen deden 'moord' vermoeden).

Een bewonerscommissie. De woningbouwvereniging neemt maatregelen

In 1978 wordt er een bewonerscommissie opgericht.* Deze bewonerscommissie beklagt zich over:

- vervuiling openbare ruimten;
- vernieling van objecten in openbare ruimten;
- hinderlijk gedrag in de binnencorridors, geluidsoverlast (3 keer zoveel gebruikers als bij de galerijwoningen), te donker en onoverzichtelijk, samenscholing van jongeren;
- diefstal van poststukken.

Op basis van deze signalen besluit de woningbouwvereniging tot een aantal maatregelen**.

- de fietsenstalling wordt gecompartmenteerd en afsluitbaar gemaakt;
- de postboxen worden verstevigd en verplaatst naar de corridors;
- entreedeuren worden elektrisch bedienbaar afgesloten, de beltableaus worden verplaatst;
- de corridors worden aantrekkelijker gemaakt door het aanbrengen van vloerbedekking en verf;
- er komen voorzieningen voor de hoge borstweringen (verhogingen op de vloer);
- vernielde zaken worden direct hersteld;
- er worden advertenties geplaatst die de aantrekkelijkheid van het wonen in de Magistraatwijk benadrukken.

Samenvatting

Samenvattend zijn in de periode 1975-1980 de volgende ontwikkelingen te schetsen:

- zorgwekkende toename van leegstand (met als droef dieptepunt 1976);
- aanpassing van het plaatsingsbeleid van de woningbouwvereniging om toenemende exploitatietekorten te dekken;
- klachten van bewoners, met name ten aanzien van de directe woonomgeving (met uitzondering van de klacht 'te hoge borstwering', dit betreft de woning);

*= Deze commissie is een kort leven beschoren. redenen voor de opheffing zijn ondermeer:

- weinig zichtbare resultaten in de ogen van de leden
- gering draagvlak van de groep
- nauwelijks communicatie met de achterban
- lage organisatiegraad
- onduidelijkheid over de functie van de groep
- geen vervanging van leden die de commissie (door verhuizing) verlaten.

**= Deze maatregelen zijn deels ook al voor 1978 getroffen. Met name naar aanleiding van de 'Werkgroep Leegstand' uit 1975.

- maatregelen van de woningbouwvereniging die er op zijn gericht het woongenot te verhogen en voornamelijk bouwtechnisch van aard zijn;
- in 1977 en 1978 opvallende stijging van vernielingen en inbraken, welke ter kennis van de politie komen en een stijging van de bemiddelingen door de politie.

4 NIET LANGER PAPPEN EN NATHOUDEN, EEN NIEUWE START 1980-1983

Samenstelling bewoners

Inmiddels is de samenstelling van bewoners in de flats drastisch gewijzigd. 75% van de flatwoningen wordt bewoond door één- en tweepersoonshuishoudens. In 25% van de flats wonen gezinnen met kinderen. Met name de Schottestraatflat is kinderrijk -hier is 1 op de 4 bewoners 'kind' (in de andere 2 flats is dit 10% minder). In deze flat is ook het percentage buitenlanders het hoogst.

Er zijn geen buurtvoorzieningen voor de kinderen. De buurtjeugd maakt intensief gebruik van de entrees en portieken om elkaar te ontmoeten en te klieren. Vlakbij de flat aan de Johan van Reigersbergstraat ligt een klein winkelcentrum. Aan de Rentmeesterlaan staat een friettent. Deze friettent veroorzaakt in de directe omgeving overlast door vervuiling, stank en lawaai. De sociaal-economische status van de bewoners is niet hoog; 54% van de bewoners ontvangt huursubsidie; 71% van deze huursubsidieontvangers (dat wil zeggen \pm 40% van de totale bevolkingsgroep) heeft een inkomen uit een uitkering. Dit beeld verandert in de jaren tachtig niet meer. Naar gebied van herkomst vertoont de bevolking in 1980 per flat het volgende beeld:

Tabel 5:

Herkomst	Schottestr.	Reigersbergstr.	Rentmeesterl.
Europa	57	83	95
Suriname	27	14	5
Mediterranee	16	3	0
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Criminaliteit algemeen

Uit de door de politie geregistreeerde criminaliteitscijfers blijkt vanaf 1980 een aanzienlijke stijging van vernieling en inbraak (zie bijlage 1A).

Aan de buitenzijde van de flats worden vooral vernielingen aangericht aan de deuren van de garages en de fietsenbergingen op de begane grond van de flats. Met name de garagedeuren die uit het zicht van de straat liggen (achterzijde) moeten het ontgelden. Ook aan de fietsenbergingen (achterzijde) worden regelmatig vernielingen gepleegd.

Wat inbraak betreft blijken de corridorwoningen het meest gevoelig.

Dit is vermoedelijk te verklaren uit het feit dat meer delen van de corridorwoningen bereikbaar zijn voor inbrekers (2 ramen en een deur) dan bij de woningen aan de trapjes het geval is (alleen een deur met een klein raampje).

De woningbouwvereniging meldt in deze periode ook nog dat zeer regelmatig wordt ingebroken in leegstaande woningen. De inbrekers slopen waardevolle spullen als keukenkasten, vloerbedekking, waterleiding en dergelijke uit de lege flats. De woningbouwvereniging probeert inbraak in leegstaande woningen tegen te gaan door de flats een "bewoond uiterlijk" te geven (gordijntjes voor de ramen, etc.).

Criminaliteit Schottestraatflat

Het Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde en het Bureau Criminaliteitspreventie hebben aan 130 ex-bewoners van de Schottestraatflat een enquête verzonden betreffende ondermeer criminaliteit en onveiligheidsgevoelens. Zo is een beeld verkregen van uiteenlopende criminaliteitsproblemen.

56 Personen hebben de enquête teruggestuurd (=43%). Uit de resultaten blijkt onder andere, dat de klachten betreffende vervuiling, rommel uit de flat en vernielingen in/aan de flat aanzienlijk zijn.

De resultaten op een rijtje:

Tabel 6:

Klachten:	Hoe vaak:					
	zeer vaak	regelmatig	af en toe	vrijwel nooit	anders	geen respons
- lawaai medebewoners	17	13	16	10	-	-
- vervuiling, rommel in flat	32	16	6	-	-	2
- vernielingen in/aan flat	28	17	7	-	-	3
- graffiti	11	11	16	14	-	4
- vernielingen in/aan de woning	2	1	7	41	2	3
- vernielingen in/aan de berging/garage	6	5	9	28	2	6

Bij 7 ex-bewoners (=12,5%) is een of meerdere malen ingebroken in de woning. Bij 16 (=29%) heeft inbraak in berging/garage plaatsgevonden. 9 Ex-bewoners (=16%) zijn wel eens bedreigd of aangevallen buiten de eigen woning. De volgende plekken in of bij de Schottestraatflat worden al of niet onveilig genoemd:

Tabel 7: Onveilige plekken

Plek	Tijdstip van onveiligheid:				totaal
	overdag	's nachts	's nachts + overdag	niet onveilig	
hal	-	15	3	38	56
trappenhuis	1	18	3	34	56
lift	1	20	3	32	56
galerij	-	5	2	49	56
corridor	-	13	6	37	56
berging	-	12	2	42	56
achter de flat (parkeerplaats)	-	15	3	38	56
voor de flat (straat)	-	7	2	47	56

Uit dit rijtje blijkt dat ruim een derde van de ex-bewoners met name 's nachts grote delen in en om de flat als onveilig beschouwt.

Een aantal criminaliteitsverschijnselen zijn door ex-bewoners van de Schottestraatflat zelf geconstateerd, in de meeste gevallen hebben ex-bewoners deze zaken via anderen gehoord. Op een rijtje de resultaten hiervan:

Tabel 8: Verschijnselen

Verschijnselen	zelf		gehoord		gezien en niet ge- geen	
	gezien	van anderen	gehoord	gezien	constat.	respons
handel in drugs	7	22	1	24	2	
gebruik v. drugs	16	22	2	12	4	
alcoholmisbruik	25	9	2	14	6	
prostitutie	20	12	3	16	5	
handel in gest. goederen	7	17	2	24	6	
geweldpleging	17	12	3	19	5	
kindermishand.	4	10	-	36	6	
vrouwenmishand.	3	16	1	31	5	

Het blijkt dat een opvallend hoog percentage ex-bewoners criminaliteitsverschijnselen als gebruik van drugs, alcoholmisbruik, prostitutie en geweldpleging zelf heeft waargenomen.

Een kerncentrale als flatverwarmer?

In juni 1981 ontstaat nogal wat opschudding omdat voortijdig een verwarmingsplan in de publiciteit (FAAM) komt voor de drie flats in Middelburg-Zuid en voor de Meanderflat in Dauwendaele. Het plan is afkomstig van het Zeeuwse energiebedrijf (PZEM). De voorzitter van de woningbouwvereniging is ook werknemer van het PZEM en in die hoedanigheid nauw betrokken bij het verwarmingsplan. Dit plan houdt de aanleg in van een 15 kilometer lange leiding met koelwater van de electriciteitscentrale van Borssele om de flats te verwarmen. Vanuit de bewoners ontstaat groot verzet uit angst dat er ook koelwater van de kerncentrale gebruikt gaat worden. Bij storingsen en dergelijke zou het koelwater mogelijk radioactief zijn. Eén en ander leidt tot wantrouwen, negatieve publiciteit en bemoeilijking van het overleg tussen woningbouwvereniging en bewoners. Uiteindelijk wordt het verwarmingsplan in de ijskast gestopt.

Woningbouwvereniging analyseert achterliggende periode

Voor de woningbouwvereniging wordt de financiële situatie steeds nijpender: toename in de beheerskosten van de flats -met name de kosten van extra toezicht en controle- gaat gepaard met een afname van de inkomsten (leegstand en huurderiving door wanbetaling). Naast de financiële problemen stelt zij vast dat zij zich geconfronteerd ziet met problemen van grote omvang (waarover aanvankelijk algemene onbekendheid bestond) waar haar kleine werkapparaat (+ 65 werknemers met een staf van 4 man en een part-time bestuur) niet tegen opgewassen is.

Eerst in een vertrouwelijke nota -oktober 1982- uiteindelijk in het rapport regeneratieplan Hoogbouwflats Middelburg 15 oktober 1984, legt de woningbouwvereniging haar analyse van de achterliggende periode vast;

Ten aanzien van de woning en woonomgeving stelt zij ondermeer:

"Terplaatse van de woonkamer is bij de bouw van de flats om veiligheidsredenen gekozen voor borstwering van 1.2m. hoog. Dit belemmert het uitzicht, waardoor het voordeel van een ver uitzicht ontnomen wordt. Verder heeft de woonkamer geen balkon. Naast de eigenschappen die iedere flat heeft zoals het afbreken van de relatie met de begane grond en het ontbreken van een tuin is het bestaan van de binnencorridors een van de belangrijkste tekortkomingen. De binnencorridors hebben een goede functie bij een slechte weersgesteldheid, maar als openbare verkeersruimte voldoen zij bijzonder slecht; met driemaal zoveel gebruikers als bij galerijen is hinderlijk gedrag van passanten, ook al is het niet zo bedoeld, storend voor de onder- aan- en bovengestegen woningen.

Het ontbreken van toezicht van de eigen bewoners op de corridors geeft gelegenheid tot onaanvaardbaar gedrag. Vervuiling door honden en door straatvuil wordt hier door de regen niet weggespoeld. De op de corridors gelegen schuurtjes ontnemen een goede lichtinval maar zijn bovendien onvoldoende afsluitbaar.

Entreehallen zijn verzamelplaatsen voor elders wonende jongeren. Vernielingen, diefstal van poststukken zijn de kwalijke gevolgen. In vele opzichten geeft de hoogbouw met zijn anonimiteit gelegenheid tot veelvuldig hinderlijk gebruik."

Ten aanzien van de verhuur:

"Vanaf het begin heeft het complex leegstand gekend. Door veertig woningen te bestemmen tot wisselwoningen voor renovatie werd de leegstand versluierd."

Ten aanzien van de bewonerskenmerken:

"Het traditionele middenklasse gezin met kinderen ging flats bewonen. Dit was slechts van korte duur. De grote woningproductie en de vele stadsvernieuwingsactiviteiten gaven daarna een verruiming van de woningmarkt te zien. Het middenklasse gezin zag mogelijkheden om een moderne eengezinswoning te betrekken; de financieel kansarmen bleven achter.

In deze periode (1976) verschenen nieuwe groepen woningzoekenden op de woningmarkt, die vrij snel na hun aankomst aan huisvesting geholpen moesten worden. Wij spreken hierbij over de immigranten uit Suriname en uit de Middellandse Zeegebied. In 1979 was 48% van de bewoners van de Schottestraat afkomstig uit het buitenland."

Ten aanzien van de sociale problematiek:

"Onder een grote groep van de bevolking is de flatwoning geen favoriet woningtype. Bij een ruime keuze op de woningmarkt wordt de voorkeur aan een eengezinswoning gegeven. Door de toewijzingscriteria worden de flats vooral bewoond door 1 + 2 persoons huishoudens. Meestal is de draagkracht van hen niet groot. Diegenen met financiële mogelijkheden hebben ook toegang tot andere verhuurders. Onder de verhuizers treedt hetzelfde selectieproces op. De verlaging van het sociale niveau van bewoners manifesteert zich vaak in een verminderde woonbeschaving. Deze uit zich met name in een afnemend respect voor de gemeenschappelijk ruimten binnen het gebouw."

Ten aanzien van haar eigen toewijzingsbeleid:

"Het toewijzingsbeleid, gericht als het is op urgenties, leidt niet tot begrenzing van het vervalproces. Al eerder werd gesproken van een sneeuwbal effect. Bewoners die eerst met genoegen woonden worden geconfronteerd met de plaatsing van bewoners met een lager sociaal niveau en worden daardoor eerder verhuisgeneigd."

Het beïnvloeden van het sociale niveau met behulp van het toewijzen van woningen is een uiterst moeilijke en gecompliceerde kwestie. Het ontbreekt dikwijls aan voorkennis omtrent het gedrag van de toekomstige huurder en dit gedrag kan moeilijk worden voorspeld. Een afwijzing van een mogelijke huurder is met een grote leegstand moeilijk verenigbaar."

Ten aanzien van de sociaal toezichthouder:

"Resultaten van de sociaal toezichthouder worden soms teniet gedaan door de niet te voorkomen plaatsing van minder aangepaste bewoners."

(AWM 1984)

Niet langer pappen en nathouden

Voor de woningbouwvereniging is de maat vol. Verhitte bestuursvergaderingen leidden rond 1983 tot de conclusie dat *"sociale erosie en misbruik van de flat het gevolg zijn van woontechnische aspecten van de hoogbouw -dat wil zeggen- met name de binnencorridors en de massaliteit"*.

Men stelt dat de problemen worden veroorzaakt door de binnencorridors, immers *"daar waar geen binnencorridors zijn, bestaan geen problemen"*.

De kosten zijn inmiddels zo hoog opgelopen, dat *"voortgaan met pappen en nathouden zinloos is"* (regeneratieplan hoogbouwflats Middelburg, oktober 1984). In deze periode staan 1200 woningzoekenden ingeschreven, terwijl de woningen in de hoogbouwflats in bijna alle gevallen worden geweigerd. De woningbouwvereniging stelt dat de reden van deze weigering het sterk negatieve beeld is, ten opzichte van zowel fysieke als sociale aspecten van de flats.

De door de woningbouwvereniging opgestelde probleem-inventarisatie ziet er als volgt uit:

- een aantal woontechnische aspecten worden niet aanvaard;
- te hoge concentratie van mensen leidt tot vandalisme, vervuiling, agressie;
- gemeenschappelijke ruimten, gezamenlijke fietsenbergingen en de aangebrachte binnencorridors zijn semi-openbaar, zonder toezicht van de bewoners; zij vormen broedplaatsen voor ontoelaatbaar gedrag; er vindt een segregatie-proces plaats waarbij de lagere inkomensgroepen, etnische en culturele minderheden alsmede kleine huishoudens overblijven om de flats te bewonen; van wonen als 'merit good' is geen sprake meer;
- de combinatie van problemen leidt tot de nodige vraagstukken bij beheer; de exploitatie is verliesgevend, de leegstand is hoog en blijft toenemen;
- de verhuurbaarheid van de flats neemt sterk af doordat potentiële gegadigden ze niet meer aanvaarden.

De woningbouwvereniging gaat niet na of er feitelijk meer problemen voorkwamen dan in andere complexen. De onverhuurbaarheid overheerst haar denken.

Het meest voor de hand liggende idee: openbreken van de corridors (gallerijplan) blijkt bijzonder duur. Nadat een aantal mogelijke oplossingen zijn overwogen krijgt binnen het bestuur het idee van aftopping steeds meer vorm: de flats zijn gemonteerd uit bouwplaten, dan moet de hele zaak ook weer demontabel zijn! En het plan van aftopping lijkt zo gek nog niet: de problemen moeten, aldus het bestuur van de woningbouwvereniging, toch ook te maken met het aantal woonlagen (bij de 4-hoog flats welke in beheer zijn komen geen problemen voor, bij de 11-hoog flats wèl).

Met het vrijkomende materiaal kunnen dan nieuwe woningen elders weer worden opgebouwd. Als de voornaamste technische problemen zijn onderzocht en opgelost, gooit de woningbouwvereniging het plan in de publiciteit en starten de eerste onderhandelingen met gemeente en rijk. De woningbouwvereniging wil indachtig de toenmalige grote werkloosheid in de bouw* werkloze bouwvakkers inzetten.

De kosten voor de aftopping van de drie flats blijken echter dermate hoog (tientallen miljoenen gulden onder andere vanwege kosten die verbonden zijn aan volledige leegstand, noodzakelijk om de plannen te kunnen uitvoeren) dat het plan wordt herzien.

Het ministerie van VROM verbindt aan financiering van het aftoppingsplan van één flat de voorwaarde dat er een 'sociaal plan' voor de andere 2 flats komt.

Uiteindelijk (1984)** wordt overeenstemming gevonden over de volgende opzet:

- Van de Schottestraatflat worden de bovenste zeven lagen 'afgetopt' en elders opgebouwd. De overige lagen worden gerenoveerd. De Schottestraat krijgt een nieuwe naam.
- Ten aanzien van de andere twee flats (Rentmeesterlaan en Johan van Reigersbergstraat) worden de volgende maatregelen getroffen:
 1. De 3 corridors worden ruimer gemaakt door de bergingen naar beneden te verplaatsen. Door het plaatsen van glaswanden wordt ook aan die kant van de flat een beter uitzicht geboden.
 2. Alle woningen worden voorzien van een eigen CV-ketel.
 3. De huur wordt verlaagd.
 4. Nieuwe huisregels (geen fietsen in de gangen, etc.).

*- Het Ministerie van Sociale Zaken kan geen medewerking verlenen aan het plan. VROM ziet wel wat in de aanpak.

** In november 1984 gaat de Middelburgse gemeenteraad met de kleinst mogelijke meerderheid (12 tegen 11 stemmen) accoord met een (herzien) plan voor aftopping.

Reactie bewoners op plannen

De bewoners krijgen via de krant kennis van de eerste plannen van de woningbouwvereniging (februari 1983). Het idee is dan nog alle drie de flats af te toppen. De flat aan de Schottestraat staat dan al voor een groot deel leeg: sinds 1982 vinden er geen toewijzingen naar deze flat plaats, waardoor de flat in een soort sterfhuisconstructie 'langzaam' is leeggelopen*. Alle bewoners van de flat worden gevraagd naar hun mening. Op 6 april, ruim een maand nadat het plan in de publiciteit is gekomen, belegt de woningbouwvereniging een vergadering voor de bewoners die door slechts 70 bewoners wordt bezocht. Op de bijeenkomst krijgt de woningbouwvereniging forse kritiek te verduren. Zij wordt verweten gettovorming in de hand te werken door 'randgevallen' in de flat te plaatsen. Er wordt besloten alle bewoners te enquêteren naar hun mening over de aftopping. Deze inventarisatie van meningen is mede ingegeven na advies van buiten: Het Gemeenschappelijk Instituut voor Toegepaste Psychologie wordt door de woningbouwvereniging gevraagd het bestuur te adviseren ten aanzien van de te volgen gedragslijn. Dit Instituut stelt ondermeer vast dat er oplossingen moeten worden gevonden die aansluiten bij de belevingswereld van bewoners. De respons op de enquêtes is vrij hoog: voor wat betreft de Jacob Schottestraatflat 70% en Rentmeesterlaan 41%**.

De resultaten van de vraag naar het aftoppingsplan zijn hieronder voor de twee flats weergegeven.

tabel 9: Mening over aftopping

	Schottestraat flat	Rentmeesterlaan flat
niet nodig, wel meer onderhoud	2	1
niet nodig, wel verbeteringen	3	8
nodig, het is een goed plan	21	7
niet belangrijk, ik wil voordien verhuizen	6	9
geen mening	10	3
geen antwoord	6	9
TOTAAL	48	37

*= Tot op het moment van uitvoering van het aftoppingsplan -als er nog een handjevol bewoners zitten- blijft de flat verwarmd en doen de liften het.

**= Op dit moment zijn geen resultaten van de Johan van Reigersbergstraat voorhanden.

Uit de antwoorden op de vraag naar het plan blijkt vooral dat het aftoppingsplan in redelijk goede aarde valt bij bewoners van de Schottestraatflat.

De definitieve plannen waarbij sprake is van aftopping van één flat en maatregelen ten aanzien van de andere twee flats worden besproken op een bijeenkomst (belegd door de woningbouwvereniging) in het voorjaar van 1986. Bewoners van 20 woningen zijn aanwezig. Over de aftopping zijn geen vragen.

Ten aanzien van de (andere) maatregelen des te meer. Er wordt opnieuw geklaagd over de vervuiling van de woonomgeving. Het voorgestelde pakket maatregelen vind weinig bijval. Het verplaatsen van de bergingen naar beneden is voor aanwezigen onnodig. Ook worden er opmerkingen gemaakt over het woonklimaat "en dat is een zaak van alle bewoners" aldus een spreker. Inmiddels heeft de woningbouwvereniging dan al geruime tijd duidelijk gemaakt dat zij de problematiek (lees: exploitatietekort) van de Magistraatwijkflats als háár verantwoordelijkheid beschouwt, waarvoor zij oplossingen moet bedenken.

De voorzitter van de woningbouwvereniging:

"Het is ons probleem en niet het probleem van bewoners. Wij hebben daarom deskundigen gevraagd ons probleem op te lossen. De deskundigheid zit toch bij ons en niet bij de bewoners."

De woningbouwvereniging stelt vast dat er sprake is van een complexe problematiek die om een complex van maatregelen vraagt. De woningbouwvereniging stelt bij de keuze van maatregelen centraal dat de beeldvorming rond de flats verbetert, en de exploitatie tekorten worden opgeheven. Het is voor de woningbouwvereniging noodzakelijk dat alle bewoners accoord gaan met het voorgestelde plan. \pm 50 bewoners blijven tegen. De woningbouwvereniging stuurt aan alle bewoners een brief waarin zij een en ander nog eens uitlegt. Bewoners wordt gevraagd op bijgesloten formulier opnieuw aan te geven of zij accoord gaan. \pm 20 bewoners blijken tegen. Na overreding en individuele benadering door het bestuur gaan alle bewoners toch met het voorgestelde plan accoord. Ten aanzien van de aftopping van de Schottestraat flat constateert de voorzitter van het bestuur achteraf dat aftopping niet de enige mogelijkheid was. Deze conclusie werd bevestigd door de goede resultaten van het regeneratieplan in de andere 2 flats (zie hoofdstuk 5)

Het wijkwelzijnsoverleg Middelburg-Zuid (WWO), een overleg van 15 tot 20 instanties met belangen in de wijk gevraagd naar hun mening stelt dat er in het verleden voortdurend verschil van mening is geweest over de taak van de woningbouwvereniging.

Van beheer en overleg met bewoners is volgens WWO weinig terecht gekomen *"omdat bewoners niet het gevoel hadden werkelijk invloed te kunnen uitoefenen"*.

De maatregelen die de woningbouwvereniging de afgelopen jaren heeft genomen om verval van het leefklimaat tegen te gaan hebben -volgens het WWO- niet tot gewenste resultaten geleid omdat *"er geen krachtenbundeling is geweest"*.

"De problemen houden niet op bij de flats, het betreft het algemene leefklimaat in de hele wijk. De woningbouwvereniging zoekt bouwtechnische oplossingen voor sociale problemen".

Over de oorzaak van de problemen verschilt het welzijnsoverleg niet van mening met de woningbouwvereniging:

- negatieve reputatie van de flats;
- ontwerp van de flats (met name toegankelijkheid van de entree's, vormgeving van corridors, en ontbreken van zicht op entree-zijde flats).

Bewoners en woongenot

Er zijn 3 bronnen voorhanden waaruit ondermeer kan worden afgelezen hoe bewoners de woning en woonomgeving beoordelen.

Te weten:

1. Een enquête van de woningbouwvereniging uit 1983 naar de aftoppingsplannen.
2. Een enquête van Bureau Criminaliteitspreventie uit 1985, betreffende slachtofferschap (bijlage 3).
3. Een enquête uit 1987 samengesteld door het Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde en Bureau Criminaliteitspreventie (bijlage 2).

In de drie genoemde enquêtes zijn vragen betreffende woning en woonomgeving opgenomen.

1. Uit de resultaten van de enquête van de woningbouwvereniging blijkt een opvallend negatieve beoordeling van woonomgeving, zowel door bewoners van de Schottestraatflat als van de Rentmeesterlaanflat*. De woning wordt redelijk positief beoordeeld.

Aantal ondervraagden Schottestraatflat: 48 (=69%)

Aantal ondervraagden Rentmeesterlaanflat: 37 (=41%)

*= Geen gegevens over de Johan van Reigersbergstraatflat.

Tabel 10

	Schottestraatflat			Rentmeesterlaanflat		
	ja	nee	geen antw.	ja	nee	geen antw.
- wonen te massaal	25	2	21	19	14	4
- in/rond de flat is het netjes en schoon	4	40	4	9	26	2
- veel vernielingen	42	2	4	27	7	3
- woningen comfortabel	30	17	1	25	8	4
- er wordt wel eens gestolen	34	7	7	26	5	6
- leuke medebewoners	13	20	15	13	14	10
- het is veilig wonen	13	28	7	15	14	8
- lawaai overlast van anderen	30	18	-	17	17	3
- redelijke huur	15	32	1	14	18	5
- redelijke verwarmings- prijs	25	17	6	20	11	6
- bewoners houden vol- doende rekening met elkaar	10	32	6	8	20	9
- beter huisvestings- beleid	17	21	10	12	14	11
- hoog wonen met mooi uitzicht is fijn	19	27	2	16	13	8

2. De resultaten van de enquête van Bureau Criminaliteitspreventie (1985) geven een iets gunstiger beeld. Twee kanttekeningen echter:

- De respons is bijzonder laag:
Uitgezette enquêtes 200, retour 45 (= 22%)
- De enquête heeft alleen betrekking op de flat van de Rentmeesterlaan en de Johan van Reigersbergstraat. De flat aan de Schottestraat is namelijk ten tijde van het onderzoek grotendeels ontruimd.

De resultaten:

- 40% is tevreden over de woning en de buurt;
- 16% is tevreden over de woning, maar niet over de buurt;
- 13% is ontevreden over woning, maar wel tevreden over de buurt;
- 22% is ontevreden over woning en buurt;
- 51% is tevreden over het onderhoudsbeleid en over het reparatiebeleid van de woningbouwvereniging.

3. Aan 130 ex-bewoners van de Schottestraatflat is begin 1987 een enquête gezonden, samengesteld door het Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde Delft en het Bureau Criminaliteitspreventie. Begin april waren 56 enquêtes (43%) retour gezonden.

Hieronder de resultaten betreffende de negatieve beoordeling van een aantal zaken:

Tabel 11:

n=56	1 *	2	3	4	5	6
- hoogte huur	15	11	-	8	20	2
- hoogte servicekost.	14	6	1	19	12	4
- woning (grootte, indeling, gebreken)	4	2	9	28	8	5
- wonen in hoogbouw	14	9	2	14	14	3
- wonen aan corridor/galerij	7	12	1	13	18	5
- flat-en/of buurt bewoners	15	15	1	8	14	3
- veiligheid in/rond flatgebouw	18	14	1	6	13	4
- de buurtvoorzieningen (scholen, winkels, groen)	2	1	9	33	7	4
- afstand tot het stadscentrum	11	-	3	27	11	4
- onderhoud van de verhuurder	14	6	-	18	14	4
- informatie van de verhuurder	11	6	-	17	17	5
- anders; 7x						49

*= 1= ontevreden. 2= zeer ontevreden. 3= zeer tevreden, 4= tevreden, 5= niet tevreden, niet ontevreden. 6= geen respons.

Uit deze resultaten blijkt dat een groot deel (soms de helft) van de ex-bewoners van de Schottestraatflat over uiteenlopende zaken ontevreden was. Met name het oordeel over flat -en/of buurtbewoners- en de veiligheid in/rond 't flatgebouw was negatief.

Maar over een aantal aspecten oordelen veel bewoners (meer dan 50%!) positief: over de woning (grootte, indeling) de buurtvoorzieningen en de afstand tot het stadscentrum.

Samenvatting:

Het voorafgaande samenvattend kunnen we over de periode 1980-1983 het volgende constateren:

- Lifthallen, bergingen, corridors en galerijen en de buitenzijde van de flats hebben te lijden onder inbraak en vandalisme. Blijkbaar zijn zij zeer toegankelijk voor mensen van buitenaf.
- De bewoners van de Schottestraat- en de Rentmeesterlaanflat zijn zeer ontevreden over woonomgeving en buurt. De klachten betreffen vooral vernielingen, diefstal, overlast en vervuiling. De woning wordt redelijk positief beoordeeld. De bewoners van de Schottestraatflat zijn (achteraf) ook zeer tevreden gebleken over buurtvoorzieningen en afstand tot het stadscentrum.
- Veel bewoners van de Schottestraatflat hebben klachten, vooral over hun medebewoners (geluidsoverlast) vervuiling, vernieling en graffiti. Grote delen van de flat worden vooral 's nachts als onveilig beschouwd. Met name alcoholmisbruik en prostitutie zijn door tenminste een kwart van de bewoners van de Schottestraatflat zelf waargenomen.
- De woningbouwvereniging wenst het exploitatieverlies een halt toe te roepen, analyseert de oorzaken van dit exploitatieverlies en zoekt hiervoor voornamelijk bouwtechnische oplossingen.
- Er is vanuit de woningbouwvereniging weinig overleg met bewoners over de oplossing voor de problematiek in en rond de flats. Bewoners hebben (volgens de vertegenwoordigers van het wijkwelzijnsoverleg) waarschijnlijk het idee geen invloed te kunnen uitoefenen op planvorming.
- Bewoners zijn niet verenigd. Bewoners die zich ten aanzien van de woningbouwvereniging actief opstellen, lijken geen achterban te hebben.
De woningbouwvereniging kampt met grote desinteresse van de kant van de bewoners. Een bewonerscommissie komt niet echt van de grond. Vergaderingen worden slecht bezocht.

5 DE NIEUWE START: EERSTE RESULTATEN

De Middelburgse Magistraatwijk krijgt een nieuw aanzien, één hoogbouwflat wordt verlaagd, de andere twee hoogbouwflats worden gerenoveerd.

In de directe woonomgeving van de flats wordt ook het een en ander verbeterd: de verkeersloop wordt aangepast, de parkeervoorzieningen uitgebreid en er komt meer groen. Bovendien worden vóór de flats 38 nieuwe eengezinswoningen gebouwd.

De aftopping

In april 1986 wordt een aanvang gemaakt met het verlagen van elf naar vier verdiepingen van de flat aan de Schottestraat. De zeven afgetopte verdiepingen worden in drie blokken in Dauwendaele opgebouwd. Het zijn 'nieuwe' huizen, waarvoor het rijk een aanzienlijke subsidie geeft. Voor een deel worden het twee kamer appartementen*.

Het verwijderen van de woonlagen en de herplaatsing vergt een enorme investering: ruim dertien miljoen.

Er moet ruim vijf kilometer beton worden verzaagd. De belangrijkste financiële aderlating is gelegen in het transport van de ruim 2600 kilo wegende elementen (voorgevels, vloeren, wanden). De bouwfirma Delta spreekt van een geweldige uitdaging in bouwtechnische zin.

In oktober 1986 is de aftopping gereed. Een half jaar later zijn de achtergebleven woningen weer verhuurbaar. Er zijn dan ook enkele verbeteringen uitgevoerd: de corridors zijn opengemaakt (alle etages hebben dan een buitengalerij) en de borstweringen zijn verlaagd. Iedere woning heeft een berging gekregen op de begane grond en een eigen centrale verwarmingsketel. De centrale toegangsdeuren komen aan de koppen van de flat en worden elektrisch afsluitbaar gemaakt. De huren in de 'gekrompen' flat liggen iets hoger dan die van de twee flats ernaast -iets meer dan f 500,--. De Schottestraat wordt omgedoopt in de Johan Adriaen Perreestraat.

Er zijn nog geen resultaten voorhanden betreffende criminaliteit/onveiligheid.

Het regeneratieplan

De twee andere flats (aan de J. van Reigersbergstraat en de Rentmeesterlaan) blijven overeind. In de loop van 1987 worden daar allerlei maatregelen uitgevoerd:

- Opknapt buiten/binnenkant flats (verft voor puien, kozijnen en garagedeuren, verwijdering golfplaten, verwijdering draadglas);

*- In de nieuwbouw in Dauwendaele komen 30 tweekamer-, 56 driekamer- en 28 vierkamerwoningen voor. De gemiddelde kale huur is bij oplevering: f 407.-.

- Aanpak van de drie corridors: ■
verwijdering van de bergingen en het plaatsen van glas. De bergingen worden gesitueerd in twee kleine gebouwtjes, de rest wordt in garages ondergebracht;
- Nieuwe ingangen aan de zijkant (koppen) van de flat aan de J. van Reigersbergstraat (niet mogelijk bij flat aan Rentmeesterlaan)*;
- Electrisch afsluitbare toegangsdeuren.

In voorjaar 1986 zijn twee maatregelen uitgevoerd:

- iedere woning kreeg een eigen centrale verwarmingsketel
- verlaging van de huur met f 75,-

Deze laatste twee maatregelen en wellicht de toenemende publicitaire aandacht lijken inmiddels enig effect te sorteren:

- De leegstand in de twee flats is met de helft afgenomen (van 40 lege flats naar 20 lege flats)
- Het bewonersgedrag verbeterd.
De huismeester constateert aanzienlijk minder gebreken en/of vernielingen dan de jaren daarvoor.
- De huismeester constateert een toename in verzoeken om een flatwoning.

Toch worden de flats tot op dit moment nog in de meeste gevallen als toevluchtsoord beschouwd: alleen als potentiële bewoners nergens anders in Middelburg op korte termijn terecht kunnen, opteren zij een woning in één van de drie flats in Middelburg Zuid. ■

*- Er komen ook nieuwe entreehallen bij de Rentmeesterflat alleen de ingangen blijven aan dezelfde kant liggen.

6 DE HUISMEESTER EN DE SOCIAAL TOEZICHTHOUDER

In de regeringsnota Samenleving en Criminaliteit (22-5-1985) is terug te vinden dat massale vormen van kleine criminaliteit onder meer kunnen worden bestreden door 'geleidelijke herinvoering of invoering van een adequaat niveau van persoons- of functiegebonden toezicht op alle gebieden van de samenleving waar veel delicten worden gepleegd' (pagina 37). In het actieplan van het kabinet (27-01-'87) wordt hierop voortgeborduurd. Eén van de in dit plan gepresenteerde maatregelen is 'de aanstelling van circa 150 conciërges en huismeesters in wooncomplexen die momenteel het meest door verloedering wordt bedreigd' (Actieplan, pagina 3).

In de Magistraatwijk in Middelburg Zuid zijn positieve ervaringen opgedaan met twee toezichthoudende functies: sociaal toezichthouder en een huismeester*. De woningbouwvereniging heeft sedert begin jaren zeventig een huismeester in dienst. Zij neemt in september 1980 ook nog een sociaal toezichthouder voor 10 uur per week in dienst.

Zijn voornaamste taken zijn het verzamelen van klachten van bewoners, zelf gebreken in of rond de flat opsporen en deze klachten en gebreken zo mogelijk direct verhelpen. Hij verhelpt klachten over bewoners door klager en beklaagde te bezoeken en tussen deze twee te bemiddelen. Komt er geen eind aan de overlast dan kan worden bedreigd met maatregelen van de woningbouwvereniging, een probaat middel. Eventueel onderzoekt hij welke andere bewoners last hebben van beklaagde.

Hij houdt incidenten (overlast, vernielingen) nauwkeurig bij en rapporteert aan het hoofd van de afdeling bewonerszaken (zie bijlage twee -registraties van september 1980-april 1983)

De sociaal toezichthouder heeft een vertrouwensfunctie: de schakel tussen woningbouwvereniging en bewoners. Bewoners leveren de sleutel van hun flat bij hem af, in geval er in de flat reparaties en dergelijke moeten worden uitgevoerd. Veel bewoners maken gebruik van de mogelijkheid hem te bellen, als zij vragen of klachten hebben.

De sociaal toezichthouder -die overigens niet in de flat woont- heeft veel profijt van zijn politie-achtergrond: hij kent veel mensen, is plaatselijk goed bekend en legt snel contacten.

De sociaal toezichthouder werkt nauw samen met de huismeester die per 1-2-1982 bij de woningbouwvereniging in dienst is getreden. De huismeester heeft vooral als taak: het toonbaar houden van de flats, in samenwerking met de schoonmaker. Zijn werk ligt op het terrein van de onderhoudswerkzaamheden, hij herstelt vernielingen en voert controlewerkzaamheden uit. Ook de huismeester heeft een vertrouwensfunctie: hij is op alle werkdagen op een bepaald uur telefonisch bereikbaar en heeft veel contacten met bewoners, die om allerlei redenen een beroep op hem doen: vragen, klachten, doorgeven van gebreken, verzoeken, etc.

*= De combinatie: huismeester en sociaal toezichthouder is natuurlijk niet altijd noodzakelijk. Dit zal per wooncomplex moeten worden bekeken!

Ook de huismeester woont niet in de flat. Hij rapporteert zijn bevindingen aan de sociaal toezichthouder.

De sociaal toezichthouder heeft in samenwerking met de huismeester gezorgd voor een aanzienlijke verbetering van het leefklimaat in en rond de flats. Dit bleek vooral uit drastische afname van vernielingen, ten opzichte van voorafgaande jaren. Vermoedelijk kan deze afname worden toegeschreven aan het feit dat bewoners (en buitenstaanders) de sociaal rechercheur en de huismeester beschouwen als toezichthouders. Toch worden de flats (nog steeds) geteisterd door vernielingen, baldadigheid, vervuiling, en andere vormen van overlast.

De criminaliteitsoverlast (vernielingen) wordt met name door jongeren van buitenaf veroorzaakt (bezoekers van nabijgelegen friettent en scholen). De huismeester geeft namen van daders zoveel mogelijk door aan de politie. Bij ernstige vernielingen (bijvoorbeeld tientallen kapotte ramen) wordt aangifte gedaan. De vervuiling, geluidsoverlast en andere vormen van hinderlijk gedrag (in de weg staande (brom)fietsen e.d.) worden veroorzaakt door de bewoners van de flats.

De vervuiling wordt veroorzaakt door honden die op de balkons of in de gangen hun behoeften doen.

De honden zorgen ook nogal eens voor blafoverlast.

Het valt de huismeester op dat flatbewoners steeds minder in elkaar of in de directe woonomgeving zijn geïnteresseerd.

Samenvatting/Conclusie

Uit de ervaringen blijkt dat overlast en criminaliteit niet verdwijnen door het instellen van toezichthoudende functies, maar wél zoveel mogelijk in de hand worden gehouden. De ervaringen van de huismeester in Middelburg Zuid leren ook dat deze goed kan functioneren als hij/zij:

1. aanspreekbaar is;
2. goed kan omgaan met mensen;
3. goede contacten onderhoudt met instellingen;
4. beschikt over technische inzicht;
5. inleveringsvermogen heeft;

Bovendien moet als randvoorwaarden aan een aantal punten voldaan zijn. Er moet sprake zijn van:

1. Invloed van de huismeester op het toewijzingsbeleid van de woningbouwvereniging.
2. Een draagvlak van bewoners (een bewonerscommissie).
3. Voldoende geld en middelen om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
4. Een ruime mate van vrijheid van handelen. De huismeester moet niet genoodzaakt zijn voor elk akkefietje overleg met meerderen te voeren.
5. Continue beheer, dus 24 uur per dag. In de flat wonen is niet wenselijk (een huismeester moet dan altijd paraat zijn). Er kan worden gedacht aan een vorm van een bewakingsdienst in de nachtelijke uren.

6. een vertrouwenspositie (naar de woningbouwvereniging, naar bewoners en naar verschillende instellingen, zoals de sociale dienst).

Voor een sociaal toezichthouder gelden de volgende noodzakelijke kwaliteiten:

1. goed kunnen luisteren
2. aandacht voor klachten opbrengen
3. aanspreekbaar/bereikbaar zijn
4. mensenkennis hebben
5. contacten kunnen leggen
6. overzicht hebben
7. wetskennis hebben.

De randvoorwaarden voor goede uitoefening van de functie sociaal toezichthouder:

1. Invloed op het toewijzingsbeleid.
2. Een draagvlak van bewoners.
3. Een flatreglement, (dat wil zeggen een reglement, opgemaakt voor de flat waar de sociaal toezichthouder werkt), zodat met maatregelen kan worden gedreigd.

De huismeester en sociaal toezichthouder in schema:

	Huismeester	Sociaal toezichthouder
Kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> -aanspreekbaar/bereikbaar zijn -goed met mensen om kunnen gaan -contacten met instellingen kunnen onderhouden -technisch inzicht hebben -inleveringsvermogen hebben 	<ul style="list-style-type: none"> -goed kunnen luisteren -aandacht voor klachten hebben -aanspreekbaar/bereikbaar zijn -mensenkennis hebben -contacten kunnen leggen -overzicht hebben -wetskennis hebben
Randvoorwaarden voor goed functioneren	<ul style="list-style-type: none"> -invloed toewijzingsbeleid -draagvlak bewoners -voldoende geld/middelen -beslissingsbevoegdheid -continue beheer 24 uur per dag -vertrouwenspositie 	<ul style="list-style-type: none"> -invloed op toewijzingsbeleid -draagvlak bewoners -een flatreglement

7 DE PERSPUBLICATIES

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de perspublicaties die over het flatcomplex in de diverse regionale dag- en advertentiebladen zijn verschenen, vanaf het moment van oplevering.

Doel van deze inventarisatie is het beoordelen van de publikaties op hun inhoud om zodoende te kunnen achterhalen of deze vorm van publiciteit mogelijk het negatieve image van de flats heeft kunnen versterken.

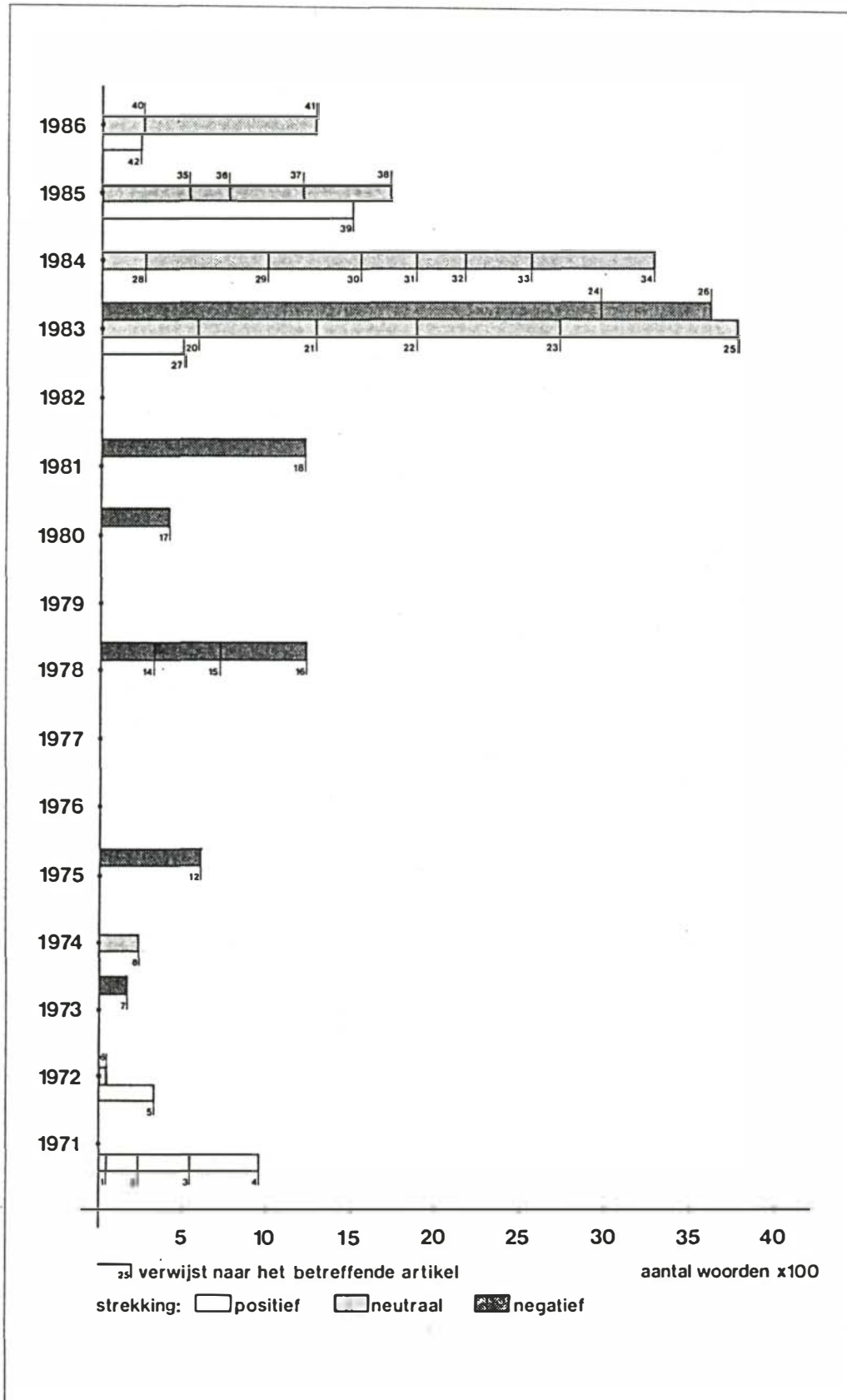
De beoordeling van de artikelen op de indrukken die zij (kunnen) wekken, is natuurlijk enigszins subjectief. Zo kan bijvoorbeeld een artikel van 600 woorden negatief overkomen wanneer slechts 20 woorden een negatieve invloed hebben. Ook kan alleen een kop boven het artikel door haar uitstraling de rest van het artikel beïnvloeden. 'Scalperen' komt toch wel anders over dan 'aftoppen'.

Bij het verzamelen van de diverse artikelen is gebruik gemaakt van twee bronnen, namelijk het Zeeuws Documentatie Centrum (ZDC) en een documentatiemap van de Woningbouwvereniging Middelburg met krantenknipsels over de desbetreffende flats. In totaal leverde dit 42 artikelen op die hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk ingingen op (de problematiek van) de drie hoogbouwflats. Het merendeel van de artikelen komt uit de Provinciale Zeeuwse Courant (PZC), het grootste dagblad van Middelburg. Voor het overige leveren de dagbladen de Stem en de Schelde-bode en het advertentieblad de Faam elk hun bescheiden bijdrage (voor een overzicht van de door ons opgediepte perspublicaties, zie bijlage 5).

Dit hoofdstuk is als volgt ingedeeld: allereerst wordt een grafisch overzicht gegeven van perspublicaties die in het geheel aan (een van) de flats gewijd zijn. Hierin valt per jaar het aantal artikelen, het aantal woorden en de strekking van het artikel (negatief/neutral/positief) af te lezen.

Vervolgens wordt per jaar kort de (algemene) lijn van de artikelen aangegeven. Hierbij komen ook de artikelen die maar ten dele ingaan op het flatcomplex aan de orde. Dit gedeelte vormt in feite de tekst en uitleg van de grafiek. Tenslotte wordt het geheel nog eens kort samengevat en concluderend afgesloten. Verder dient te worden vermeld dat de nummering verwijst naar het overzicht van de publikaties in bijlage 4.

Artikelen over de hoogbouwflats (naar strekking en aantal woorden)



Het jaar 1971. Vier artikelen gaan in op de oplevering van de woningen in de flats. Van enige ellende is nog geen sprake. Integendeel *"de belangstelling voor het flatwonen is overstelpend"* (volgens de Woningbouwvereniging!) en een huisvestingscommissie is ingeschakeld om de woningen toe te wijzen (3).

Toch valt er een wanklank waar te nemen. Door enkelen wordt de opmerking gemaakt dat men *"de borstwering onder de ramen in de kamers wat hoog vond"* (4).

1972 levert twee artikelen op. Het eerste artikel (5) gaat over de oplevering van de laatste woningen. Het is een positief stuk, maar: *"Ondanks de kritiek die de woningbouwvereniging op de flatbouw heeft gekregen is gebleken dat er geen sprake is van weerstand bij het verhuren. Momenteel heeft men nog slechts voor 10 woningen geen huurder"* (5).

Het tweede artikel (6) maakt melding van een brandje in een vuilstortkoker. Aangestoken, dat wel. Gegeven de lengte van het artikel niet iets waarover men zich zorgen kan maken.

In 1973 weer een vermelding van een brandje in de vuilstortkoker. De kop boven het artikel *"Lichte paniek in torenflat bij brand in koker"* (7) geeft te denken.

1974 is ook goed voor één artikel. En wederom gaat het om een brandje. Dit keer slaat een *"hardnekkig vuurduivelkje"* (8) toe en richt voor duizend gulden schade aan. Geen paniek dit maal, het is slechts de vlam in de pan.

Het jaar 1975 staat in het teken van de leegstand, al betreft deze heel Middelburg. De flatgebouwen in Middelburg-Zuid blijken echter wel de grote boosdoeners. *"Tegen flats bestond er een duidelijke afweerreactie"* (9) en *"in de drie grote flats in Middelburg-Zuid staan nog 100 woningen leeg"* (9). In het volgende artikel (10) wordt de oplossing voor het leegstandsprobleem theoretisch aangediend, namelijk de te verwachten stroom Surinamers naar Middelburg. Maar wat lezen we: *"geen grote aantallen Surinamers naar flats Middelburg-Zuid"*. Het daaropvolgende artikel komt tot dezelfde conclusie: *"Uit sociaal oogpunt wordt het ook onverantwoord geacht om hen in grote getale in de leegstaande flats onder te brengen...."*. *"Dan zou je een soort getto-vorming in de hand werken"* (11).

Gingen deze voorgaande drie artikelen niet uitsluitend over de hoogbouwflats (ze zijn daarom ook niet in het grafisch overzicht opgenomen), in het volgende artikel is dit wel het geval: *"Bewoners flat in Zuid uiten reeks klachten"* is de kop van dit artikel (12). Er bestaat groot ongerief over de woonomgeving, rommel wordt zo van de verdiepingen naar beneden gegooid en de woningbouwvereniging wordt verweten dat zij de laatste tijd minder goed aangeschreven mensen huisvest. Een artikel met een mogelijk grote negatieve uitstraling.

Slechts één artikel in 1976. Het gaat het hier om een artikel over 200 lege flatwoningen van de woningbouwvereniging (13). De flats zijn dat jaar niet verder leeggelopen, zo lezen we in drie regeltjes. Geen artikel voor het grafisch overzicht.

Uit het jaar 1977 zijn ons geen publikaties bekend.

1978 is een 'slecht jaar' voor de drie hoogbouwflats. "*Onrust in Jacob Schottestraat*", "*Jonge vrouw in Middelburgs flatgebouw zwaar mishandeld*" en "*bloedsporen deden 'moord' vermoeden*" staat er boven het eerste artikel uit dat jaar (14). Dat er maar eens iets moet worden ondernomen om aan het slechte leefklimaat in de drie torenflats een einde te maken blijkt uit de twee overige artikelen (15 en 16). Volgens wethouder Gillisen is afbreken nog de enige mogelijke oplossing. Maar ze hoeven volgens hem niet alle drie afgebroken te worden. "*Het gaat vooral om die aan de Schottestraat. De sfeer van irritatie en wantrouwen kan alleen verdwijnen, denk ik, als die afgebroken worden tot in elk geval vier woonlagen*" (16). Een zeer merkwaardige passage overigens. Wist de heer Gillisen toen al wat pas in 1983 door de WVM bekend werd gemaakt, namelijk het aftoppen van (een van) de flats? In ieder geval passen de flats niet meer in de stad. "*De situatie is er schrikbarend slecht*" (15). Geen opbeurende berichten.

In 1979 lijkt het rond de flats rustig, althans volgens de krant. Uit deze periode zijn geen berichtgevingen bekend.

Het jaar 1980 levert slechts één artikel uit de PZC op. Niet bepaald een rooskleurig artikel, gezien de strekking ervan: "*flat van prostituee in Middelburg mag ontruimd*" (17) staat in grote letters te lezen. Dit kan natuurlijk overal in Middelburg geweest zijn, maar twee regels verder lezen we dat het om een flatwoning aan de Rentmeesterlaan in de Magistraatwijk handelt. Door overlast van deze vorm van bijverdienste (of beroep?) hebben drie andere bewoners zich hierdoor al genoodzaakt gezien om te verhuizen.

In 1981 wordt de Middelburgse bevolking 'opgeschrikt' door een flink artikel in de Faam: "*Flatbewonen, Middelburgse strijd tegen gettovorming*" (18). Met subkopjes als 'brandje' en 'buitenlanders' wordt het allemaal nog duidelijker wat zich daar afspeelt. Maar wat valt op bij het lezen van het artikel? Het blijkt daar allemaal nogal mee te vallen. De overige subkopjes 'keurig', 'openen maken', 'vertrouwensman' en 'praten' benaderen de zaak dan ook positiever. Overigens valt het met het 'opschrikken' wel mee, gezien enkele markante uitspraken van de heer A.J. van den Ouden, als vertrouwensman door de WVM aangesteld om een oogje in het zeil te houden. We lezen: "*Ik bel regelmatig aan bij de mensen en vraag hen hoe zij het vinden om in een flat te wonen. Dan blijkt in tegenstelling tot wat je in de stad hoort, een getto die flats, dat er een grote groep mensen woont die het al jaren naar hun zin hebben*".

En verder "..... de buitenlanders die ze met deze gettovorming bedoelen zijn niet de slechtste bewoners". Kennelijk is het beeld van de Middelburgse bevolking (ten aanzien van de drie flats) al bepaald! De titelkeuze van dit artikel is dan ook mogelijk een uiterst ongelukkige bevestiging van de gedachte bij de bevolking en correspondeert niet geheel met de inhoud van het artikel. Voor de rest staat 1981 in het teken van flatverwarming via koelwater van onder andere de kerncentrale in Borssele. Zo'n 10 artikelen (waarvan er 1 is opgenomen in de bijlage (19)) gaan over dit onderwerp. Aangezien ook de Meanderflat in Middelburg betrokken is bij dit project en er niet specifiek op de drie torenflats wordt ingegaan, zijn ze derhalve niet in het grafisch overzicht opgenomen.

1982 is weer eens een mager jaar. Een soort stilte voor de aftoppingsstorm.

4 februari 1983: "*Middelburg gaat flats van zeven lagen ontdoen*" (20). De eerste publikatie over de aftopping. In de maand februari zullen er nog vier volgen. De artikelen gaan alle voor het grootste deel in op de technische en financiële aspecten van de aftopping van de drie flats en de (beperkte) inspraak van de bewoners. De aanleiding voor de ingreep wordt ook vermeld: "*de geweldige massaliteit en de ver doorgevoerde anonimiteit is van negatieve invloed op het leefklimaat*" (20), "*vandalisme, vervuiling en agressie, een segregatieproces wat zich heeft ingezet, slechte verhuurbaarheid*" (21), "*slechte image van de flats*" (23), enzovoort. Deze achtergronden van het aftoppen vormen echter geen beeldbepalend onderdeel van de artikelen. Het laatste artikel in de maand februari, "*Aftopping, deze hoogbouw is ondragelijk*" (24) vormt hierop een uitzondering. In feite is hier weer sprake van een vlag die de lading niet dekt. Zo verklaren bewoners dat "*het wonen niet het summum van genot oplevert*", maar ze zeggen ook "*dat het met de sociale problematiek nogal meevalt*" (24). Het volgende artikel (25) dateert uit april. Enkele bewoners hebben zich verenigd in een bewonersgroep en ageren tegen de verschillen in de hoogte van de huren. In het daaropvolgende artikel (26) wordt melding gemaakt van de verdeeldheid die er bestaat over het 'scalperen' van de flats. Tevens regent het klachten over de bestaande toestand van de flats: "*randgevallen van de maatschappij*" in de flats, slechte onderhoudstoestand en kritiek op de komende verhogingen van de huurprijzen. Is er dus toch sprake van sociale problematiek? Het laatste artikel beziet het allemaal wat zonniger: "*Studie herplaatsen topje Middelburgse torenflats*" (27). Twee tekeningen, één van de oude situatie en één van de situatie na de aftopping, illustreren het artikeltje. Dat wordt straks mooi wonen.

1984 is voor de flats een neutraal jaartje. Het is de dans om de centjes: "*Rijks financiën nog niet van dien aard, dat direct het groene licht voor dit karwei kan worden gegeven*" (28), "*Rijk stelt voorwaarde aan aftopping flats Middelburg*" (29), "*B en W willen 1,1 miljoen gulden verstrekken aan WVM*" (30) en bedenkingen op financieel gebied (31).

Al met al vernemen we pas op 26 juni van dat jaar dat de financiering rond is om (slechts) één flat af te toppen, namelijk de Schottestraatflat. "*Torenflat Middelburg straks kopje kleiner*" (32) staat er boven dat artikel. Het jaar wordt uitgeleid met twee publikaties (33, 34) over een hernieuwd plan voor de aftopping van één van de drie hoogbouwflats. Het gaat om een vermindering van het aantal herplaatste, afgetopte woningen op de hoek Vrijlandlaan/Roozenburglaan. Minder, maar grotere woningen derhalve.

Dat het financieel nog niet helemaal goed zit, vernemen we op 28 maart 1985 in de PZC (35). Het aftoppen van de flat is in gevaar, het ministerie van VROM wil een groter financiële inspanning van de gemeente. De gemeente kaatst de bal vervolgens weer terug en vraagt het rijk om een beroep te doen op de rijksregeling geldelijke steun voor groot onderhoud en verbetering van de woningen (36). De financiële problemen worden verplaatst naar de naburige torens aan de Reigerbergstraat en Rentmeesterlaan (opknappen) en naar het toekomstige bouwterrein voor de afgetopte woningen (grondverwerving) (37). Maar op maandag 8 juli wordt aan alle onzekerheden een eind gemaakt. De gemeenteraad heeft groen licht gegeven voor het project en een klimlening moet zorgen voor een goede financiële afhandeling (38).

In september van het jaar maakt een pagina-groot schrijven in de PZC iedereen duidelijk dat het om een uniek project in Nederland gaat (39). Het is voornamelijk een positief bouw-technisch verhaal wat wordt ingeleid met de vermelding dat werkloze vrijwilligers worden ingeschakeld om zodoende op de totale kosten enkele procenten te kunnen bezuinigen. Je voelt als het ware bij het lezen dat er weer nieuw leven wordt ingeblazen in iets, wat door haar hoogte voortdurend ademhalingsmoeilijkheden heeft gekend.

Tenslotte levert het jaar 1986 nog drie door ons achterhaalde artikelen op. Met het eerste artikel: "*Onrendabele flat wordt afgetopt*" wordt nog eens op het hart gedrukt, dat verpaupering en leegstand de aanleiding zijn geweest tot de aftopping. Maar al snel wordt overgestapt op het vertrouwen dat men heeft om het project tot een goed einde te brengen. "*Meer waar voor minder geld*", aldus de heer J. Mol, voorzitter van de WVM (40). Dat onderzoekers ook niet stil hebben gezeten bij dit unieke project, blijkt voorts uit een publikatie over een verschenen rapport over structurele leegstand in naoorlogse woningen van de TH Delft. "*Probleemhuurders mede oorzaak van aftoppen flats*" staat erboven. Echter, hoe het met die probleemgroep in de toekomst verder moet, wordt door de onderzoekers als één groot vraagteken beschouwd. Men is bang dat door de ingreep de exploitatieproblemen zich zullen verplaatsen.

Het artikel geeft verder een neutrale weergave van problemen uit het verleden en aanbevelingen voor de toekomst (41). Het laatste artikel dateert uit oktober. Een enorme luchtfoto maakt de afgetopte flat zichtbaar. Hoewel in de tekst vermeld staat dat het geheel er nog maar triest uitziet, gaat er, met name van de foto, toch een positieve uitstraling uit.

Conclusies

Zetten we de gegevens uit het grafisch overzicht en de algemene lijn van de artikelen nog eens kort op een rij, dan vallen een aantal zaken op:

1. Met uitzondering van het jaar 1983 is er in de kranten niet excessief veel geschreven over de hoogbouwflats in Middelburg-Zuid.
2. Het aantal neutrale artikelen heeft in de tijdreeks de overhand. Echter negatieve artikelen zijn over het algemeen wel groter qua omvang. De artikelen met een positieve uitstraling zijn duidelijk in de minderheid.
3. Er valt enige lijn in de strekking van de publikaties te onderscheiden: bij de oplevering was alles nog koek en ei, vervolgens volgen een tiental jaren met publikaties die een negatieve uitstraling (kunnen) hebben, waarna tenslotte via een vloed van neutrale publikaties, voornamelijk over het aftoppingsgebeuren, weer wordt besloten met enkele positieve, hoopvolle vermeldingen voor de toekomst van de betreffende flats.
4. Van een aantal artikelen is duidelijk geworden dat de kop die erboven staat, niet overeenkomt met de inhoud van het artikel zelf. Smeuïge, negatieve koppen worden gebruikt om de aandacht van de lezer op te eisen. De invloed van de pers op de meningsvorming van de lezer mag hier dan ook niet onderschat worden.

Al met al kan gesteld worden dat gezien het aantal publikaties en de overwegende neutrale berichtgeving over de drie hoogbouwflats in Middelburg Zuid, de plaatselijke pers een ondergeschikte rol heeft gespeeld in de negatieve beeldvorming over het flatcomplex. Wel wordt, vooral bij de negatieve artikelen, met name door de titelkeuze, door de pers ingespeeld op wat kennelijk al jaren bij de Middelburgers leeft, namelijk dat de flats niet deugen.

8 BEELDVORMING

Inleiding

Uit de voorafgaande hoofdstukken kan al een voorzichtige conclusie worden getrokken dat de drie hoogbouwflats in Middelburg-Zuid vermoedelijk een slechte naam bij de plaatselijke bevolking hebben. Er is mogelijk sprake van negatieve beeldvorming. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan deze mogelijk negatieve beeldvorming.

Over de (mogelijk) slechte reputatie van de drie flatgebouwen in de Magistraatwijk is een hoop gezegd en geschreven: volgens de eigenaar van de flats, de woningbouwvereniging Middelburg, weerhoudt het slechte image van de flats de mensen ervan een woning in de flatgebouwen te betrekken, in de stad spreken inwoners over getto-vorming, de pers schrijft erover kortom, de flats staan niet bepaald in een zonnig daglicht. Maar wat is er nu eigenlijk van waar: heeft de Middelburgse bevolking daadwerkelijk een negatieve beeldvorming over de betreffende hoogbouwflats?

Met behulp van een telefonische enquête onder de inwoners van Middelburg is in een apart onderzoekje geprobeerd zicht te krijgen op wat er 'leeft' onder de Middelburgse bevolking ten aanzien van de drie hoogbouwflats. Hierbij is uitgegaan van de volgende vraagstelling:

In hoeverre is er bij de Middelburgse bevolking sprake van negatieve beeldvorming over de flats, op welke al of niet vermeende verschijnselen berust deze negatieve beeldvorming en hoe is zij ontstaan?

Op basis van deze vraagstelling is een vragenlijst opgesteld (zie bijlage 6) die, aangevuld met enkele algemene vragen over hoogbouw en enkele persoonlijke vragen, zo goed mogelijk de beeldvorming naar voren kan brengen. Deze vragenlijst is vervolgens telefonisch voorgelegd aan 45 inwoners van Middelburg (23 vrouwen, 22 mannen) die aselect uit het telefoonboek zijn gehaald. Er is zowel 's ochtends, 's middags en 's-avonds geënquêteerd om de onderzoekspopulatie zo evenwichtig mogelijk te laten zijn.

Op de belangrijkste resultaten en bevindingen wordt hieronder ingegaan. De uitkomsten per enquêtevraag zijn terug te vinden in bijlage 7.

Beeldvorming over hoogbouw

Hoe kijkt men aan tegen het wonen in een hoogbouwflat? Uit het onderzoek blijkt dat 98% een aversie heeft tegen het wonen in een hoogbouwflat. Hiervoor worden 27 verschillende redenen opgegeven. Hoog scores praktische redenen als het ontbreken van een tuin en de ongeschiktheid voor kinderen, op enige afstand gevolgd door 'vage' redenen als 'opgesloten gevoel', 'te hoog' en 'hokjesgeest'. Buitengewoon laag scores redenen als onveiligheid, verpaupering en het aantal buitenlanders.

Slechts 1 persoon geeft aan positief tegenover het wonen in een hoogbouwflat te staan. Het is daarom onmogelijk na te gaan of een positieve houding ten opzichte van hoogbouw in het algemeen ook doorwerkt in een meer positieve houding ten aanzien van de drie flats in Middelburg (overigens beoordeelde deze ene respondent wel negatief!).

Beeldvorming over de drie Middelburgse flats

Is er sprake van een negatieve beeldvorming en zo ja, is die beeldvorming uitgesproken negatief of valt het allemaal nog wel mee? En op welke verschijnselen berust de beeldvorming nu precies? Om het beeld van het publiek over de drie flats te achterhalen is de volgende vraag gesteld (zie bijlage 6 vraag 14): "Van een van de flats, de Schotteflat, zijn momenteel zeven verdiepingen afgehaald, de zogenaamde aftopping. Waarom denkt u dat ze dat hebben gedaan?"
Als redenen werd genoemd:

Reden	absoluut	%
leegstand	14	31
verpaupering	14	31
onpersoonlijk	3	7
slechte sfeer	3	7
onveiligheid	2	4
flats te hoog	2	4
flats te lelijk	2	4
slechte bouw	1	2
inbraak/diefstal	1	2
getto	1	2
geen animo	1	2
geen idee	1	2

Het was te verwachten dat de meeste antwoorden op deze vraag zouden zijn: leegstand/verpaupering, want aan deze factoren was met name in de pers aandacht besteed. Daarom heeft enquêteur bij deze gegeven antwoorden doorgevraagd: "hoe denkt u dat de leegstand is ontstaan?" of "welke oorzaken voor de verpaupering van de flats zijn er volgens u?" of "kunt u nog meer redenen voor aftopping bedenken?".

De vijf meest genoemde verschijnselen zijn hieronder op een rijtje gezet*:

1. onveiligheid 12 keer genoemd
2. vervuiling 12 keer genoemd
3. buitenlanders 9 keer genoemd
4. slecht gebouwd 8 keer genoemd
5. inbraak/diefstal 6 keer genoemd

* Leegstand/verpaupering zijn dus niet meegeteld.

Het zijn de verschijnselen onveiligheid en vervuiling die eruit springen, gevolgd door het aantal buitenlanders.

Vooraf met betrekking tot onveiligheid en de buitenlanders zijn door de respondenten nogal krasse uitspraken gedaan. De meest opmerkelijke uitspraken willen we u niet onthouden:

- *"De mensen zijn er bang, ze hebben kettingen op hun deuren".*
- *"Je kan alleen maar op de bovenste verdieping wonen als je vrijgezel bent en een grote waakhond hebt".*
- *"Het was aantrekkelijk tot dat de buitenlanders er kwamen wonen".*
- *"Hollanders wilden er niet meer tussen wonen".*

Opvallend is de geringe vermelding van het verschijnsel prostitutie (2%) aangezien prostitutie destijds toch de plaatselijke krant heeft gehaald. Dit zou een indicatie kunnen zijn voor de (ondergeschikte) rol die de plaatselijke pers mogelijk heeft gespeeld in de beeldvorming (op de rol van de pers wordt verderop ingegaan).

Er lijkt sprake te zijn van een negatieve beeldvorming over de drie flats. Maar is zij in alle gevallen wel even sterk? Met andere woorden, valt er een onderscheid te maken in een uitgesproken negatief beeld en een wat milder oordeel over de hoogbouwflats?

Om hier achter te komen is per respondent de uitspraak over de drie flats van Middelburg beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

1. het aantal genoemde negatieve verschijnselen van het totaal aantal genoemde verschijnselen;
2. hun plaats in de volgorde van vermelding van het totaal aantal genoemde verschijnselen.

Een respondent met een uitgesproken negatief beeld is dan een respondent, die

- slechts één negatief verschijnsel noemt, maar deze wel als eerste vermeld of;
- twee of meer negatieve verschijnselen noemt.

Op grond hiervan ontstaat het volgende beeld:

- respondenten die niet uitgesproken negatief zijn: 20 (45%)
- respondenten die uitgesproken negatief zijn: 25 (55%)

De negatieve beeldvorming is dus niet in alle gevallen even sterk. Ruim de helft (55%) van de respondenten blijkt een uitgesproken negatief beeld over de flats te hebben. De 45% die zich niet uitgesproken negatief over de flats hebben uitgelaten kan nog onderverdeeld worden in 25% die niets negatiefs heeft vermeld en 20% die mild in hun negatieve oordeel zijn geweest.

Bekendheid met de flats

Het aantal respondenten dat een of meer keer de flats met een bezoek heeft vereerd ligt vrij hoog: 56% is er wel eens geweest (de frequentie van deze bezoeken is daarentegen laag te noemen; slechts 12% zei er geregeld te komen).

Is de bekendheid met de flats (door middel van bezoek) van invloed geweest op de beeldvorming. Onderstaande tabel geeft hieromtrent duidelijkheid.

Tabel 12: beeldvorming naar bekendheid met de flats

	Bekendheid met de flats		totaal
	ja	nee	
Niet uitgesproken negatief	10	10	20
Uitgesproken negatief*	15	10	25
	—	—	—
Totaal	25	20	45

De verhouding uitgesproken negatief - niet uitgesproken negatief ligt voor wat betreft degenen die bekend zijn met de flat(s) zichtbaar ongunstiger dan bij degenen die dat niet zijn (respectievelijk 15:10 en 10:10). De personen die ooit een bezoek gebracht hebben aan (een van) de flats, zijn dus enigszins negatiever in hun oordeel over de drie flatgebouwen.

Alleen Schottestraatflat?

Uit het verleden blijkt dat het voornamelijk de Schottestraatflat is geweest die enkele moeilijke tijden heeft doorgemaakt. Echter, de negatieve beeldvorming heeft niet, zoals te verwachten viel, alleen betrekking op de Schottestraatflat maar betreft juist alle drie de flatgebouwen. Van de 34 respondenten die een negatief oordeel over de flats hebben weet liefst 68% respondenten niet aan te geven op welke flat(s) hun negatieve oordeel betrekking heeft, 17% denkt dat het alle drie betreft. Slechts 12% schrijft alle ellende toe aan de Schottestraatflat.

Herkomst beeldvorming

Waar hebben de mensen hun informatie vandaan? Is de negatieve beeldvorming gebaseerd op -of versterkt door- wat in de kranten over de flats is verschenen, hebben ze het misschien van horen zeggen of spreekt men uit eigen ervaring?

*= Uitgesproken negatief: de respondent die al eerste een negatief verschijnsel noemt, of twee of meer negatieve verschijnselen noemt.

Onderstaande tabel geeft hieromtrent inzicht.

Tabel 13: Beeldvorming naar informatiebron

informatiebron		beoordeling:			
		uitgesproken		niet uitgespr.	
		negatief		negatief	
		abs.	%	abs.	%
gelezen	(8) =23%	1	12	7	88
gehoord en gel.	(6) =18%	5	83	1	17
gehoord	(13)=38%	8	61	5	30
eigen ervaring	(7) =20%	6	86	1	14

Uit deze tabel blijkt dat het van horen zeggen de belangrijkste informatiebron is geweest (38%), op flinke afstand gevolgd door de krant en de eigen ervaring. Bij degene, die uit eigen ervaring spreken is de negatieve oordeelvorming het sterkst. Opvallend is dat de respondenten die hun informatie uit de krant hebben gehaald zich voor het overgrote deel (100-12=88%) niet uitgesproken negatief over de flats hebben uitgelaten. De rol die de pers in de beeldvorming heeft gespeeld is kennelijk van geringe betekenis geweest.

Wanneer we 'gehoord' verder uitsplitsen naar herkomst (gehoord van wie) dan blijkt vooral dat zij die hun oor te luister leggen bij ex-bewoners een uitgesproken negatief beeld hebben.

Rest nog te worden vermeld dat uit de resultaten van de enquête blijkt dat alle opgedane informatie uit de jaren 80 stamt. Vooral vanaf 1983, wanneer de aftopping bekend wordt, heeft men veel over de flats gelezen en gehoord.

De ex-hoogbouwbezoekers

Hoe staan de mensen die zelf enige jaren ervaring hebben gehad met het wonen in een hoogbouwflat nu tegenover het flatcomplex in de Magistraatwijk?

Van de respondenten heeft 29% ooit in een hoogbouwflat gewoond en is daar na korte tijd weer weggegaan om voornamelijk (eerdergenoemde) praktische redenen. Hun versie over de drie flats in Middelburg wijkt niet noemenswaardig af van de overige geënquêteerden.

*- Er is hier niet uitgegaan van het totale aantal respondenten maar van degenen die iets negatiefs over de flats hebben vermeld (34=75%), omdat de 'positieve' respondenten nauwelijks beschikken over informatie ten aanzien van de flats (en waar wel enige informatie voorhande is, is deze voornamelijk gebaseerd op eigen ideeën en gedachten).

Beeldvorming en woonduur

De periode die voor de flats (en dan met name de Schottestraatflat) wat minder gunstig is verlopen, is de periode '76 tot en met '78 (zie hoofdstuk 3). Uit onderstaande tabel blijkt dat de mensen die toen al in Middelburg woonachtig waren de flats negatiever beoordelen dan degenen die slechts enkele jaren in Middelburg wonen.

Tabel 14: Beeldvorming naar woonduur in Middelburg

Jaren woonachtig in Middelburg	Beoordeling: uitgesproken negatief		niet uitgesproken negatief	
	abs.	%	abs.	%
0-4 (9)	2	22	7	78
5-8 (8)	3	38	5	62
9-12 (5)	4	80	1	20
>12 (23)	16	70	7	30

Afwijzen flats als gevolg van slechte reputatie

Helaas is de vraag of de mogelijk slechte reputatie van de drie hoogbouwflats in Middelburg van invloed is geweest op het afwijzen van die woonvorm onbeantwoord gebleven. (Wellicht is hiervoor de steekproef te klein geweest). Van de respondenten die ooit verhuisd zijn in Middelburg (47%) heeft namelijk niemand overwogen of voor de keuze gestaan om een woning in een van de drie flats te betrekken.

Samenvatting

Hoogbouw als woonvorm wordt laag gewaardeerd, voornamelijk op grond van praktische redenen. Er lijkt sprake van negatieve beeldvorming over de flats in de Magistraatwijk. Meer dan de helft is zelfs uitgesproken negatief. Opvallend is dat minder geënquêteerden zich negatief over de drie flats uitlaten dan een aversie (75%) uitspreken tegen het woningen in een hoogbouwflat (98%).

Deze negatieve beeldvorming berust voornamelijk op leegstand, verpaupering, onveiligheid, vervuiling en het aantal buitenlanders in de flats.

De sociale contacten (het van horen zeggen) zijn voor het merendeel de ontstaansbron van het negatieve beeld. De krant heeft een ondergeschikte rol gespeeld.

Slechts enkele spreken uit eigen ervaring. Zij zijn wel uitgesproken negatief.

De bekendheid met de flats (er ooit geweest zijn) heeft negatief doorgewerkt in de beeldvorming. De negatieve beeldvorming is van toepassing op alle drie de flats.

9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

"Lower west side story" in een notendop

De "lower west side story" van de drie Middelburgse hoogbouwflats die in de voorafgaande hoofdstukken uitvoerig is beschreven wordt in dit hoofdstuk in een notendop samengevat. Daarna proberen we deze geschiedenis te veralgemeniseren in een vervalmodel "hoogbouw en criminaliteit".

In 1971-1972 worden in opdracht van de woningbouwvereniging drie flats gebouwd. De flats worden voornamelijk bewoond door niet-zeeuwen, mensen die elkaar nauwelijks kennen. Uit criminaliteitsoogpunt bezien vallen een aantal ongunstige bouwkundige kenmerken op:

- Openbare entreehal en trappenhuizen, liften en corridors/galerijen.
- Bergingen in lange gangenstelsels met bochten en veel gebruikers.
- De entreehal is niet zichtbaar vanuit de woningen.
- In de semi-openbare ruimten zijn voorzieningen aangebracht (brievenbussen, bellentableau's) welke niet vandaalbestendig zijn.
- De woonvorm is erg massaal en heeft een anonieme sfeer. ■

De volgende ontwikkelingen doen zich voor in de periode na oplevering tot eind jaren zeventig:

- Direct na oplevering: verruiming van de woningmarkt; gevolg verhuisstroom van de draagkrachtigen. De financieel minder draagkrachtigen blijven in de flats achter.
- Veertig flatwoningen worden gebruikt als wisselwoningen. Mogelijk gevolg: stigma van 'vergaarbak', en verhuisstroom.
- Lege flatwoningen worden niet opgevuld; gevolgen (in combinatie met 1. en 2.) structurele leegstand en groot exploitatieverlies voor de woningbouwvereniging.
- Scholen en een friettent in de buurt. Weinig voorzieningen voor jongeren. De entreehal wordt door jongeren als verblijfplaats gebruikt. Zij vertonen baldadig gedrag. Gevolg: een onkostenpost voor de woningbouwvereniging en vermindering van het woongenot van de bewoners.
- Immigranten uit Suriname en de Meditarraneelanden worden als bewoners tot de flats toegelaten; mogelijk gevolg: afname van sociale contacten.
- Er ontstaat geen belangengroepering bewoners. Initiatieven in deze richting zijn een kort leven beschoren.
- Minder draagkrachtigen en immigranten in één flat; gevolg verlaging van het sociale niveau, verslechtering van bewonersgedrag, vervuiling en overlast.
- Inbraak en vandalisme, veel bemiddelingen van de kant van de politie, diefstal uit lege woningen; gevolg onveiligheidsgevoelens.

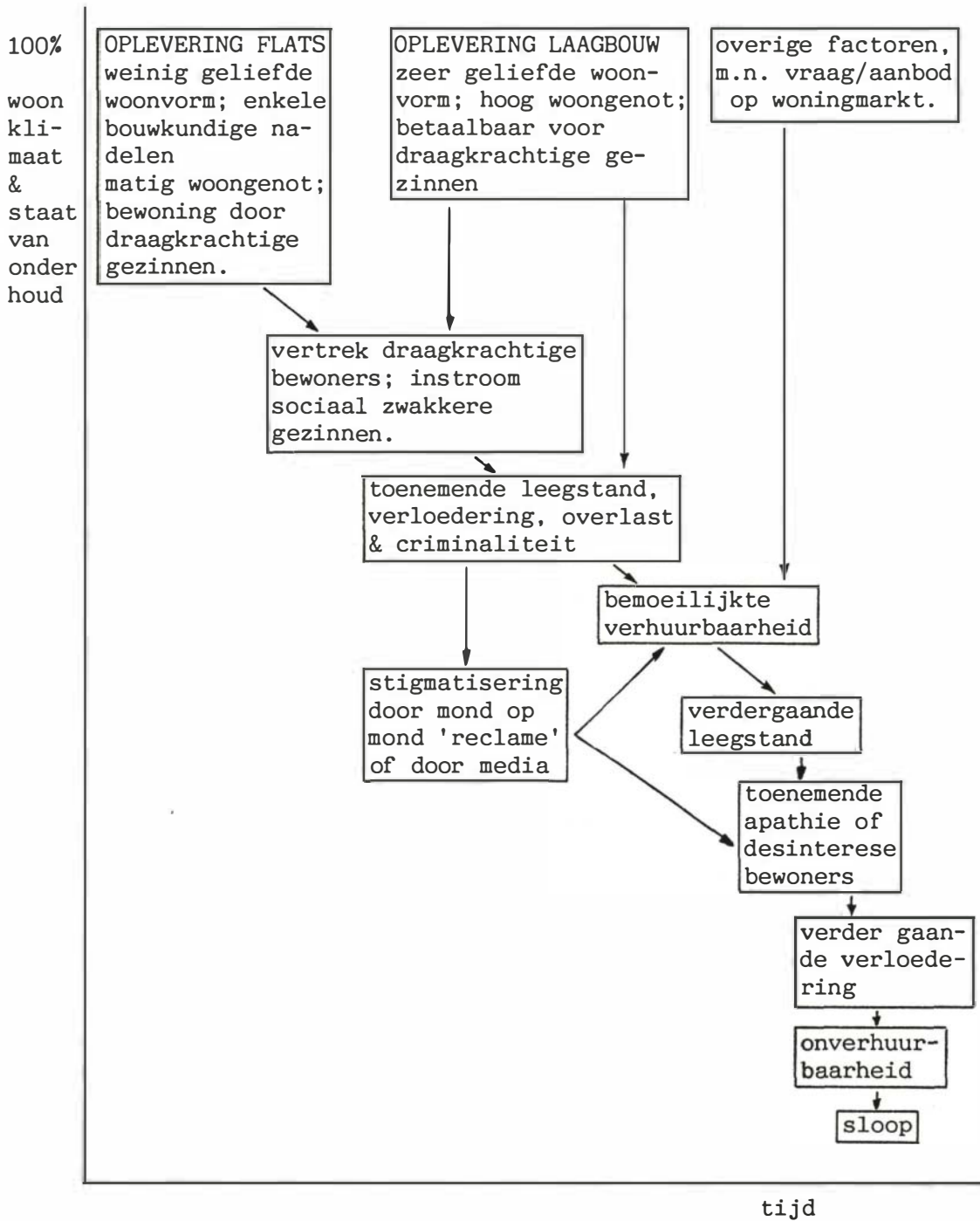
Met name het vandalisme bezorgt de woningbouwvereniging hoge onkosten in verband met herstelwerkzaamheden.

- Bewoners zijn over het algemeen niet ontevreden over de woning, wel over de woonomgeving. De woningbouwvereniging neemt een aantal maatregelen dat voornamelijk ligt op het terrein van objectversteving en verbetering van het woongenot.
- Negatieve beeldvorming in de rest van Middelburg. De negatieve beeldvorming berust met name op verschijnselen als onveiligheid, vervuiling en het aantal buitenlanders. Ontstaansbron voor de negatieve beeldvorming: van horen zeggen. Dat wil dus zeggen: niet uit de pers!
- De woningbouwvereniging stelt een toezichthoudende functie in: een sociaal toezichthouder. Hij werkt nauw samen met de huismeester. Met name de huismeester heeft een dagtaak aan het netjes houden van de flats. Gevolg: de incidenten en criminaliteitsoverlast nemen enigszins af (zie ook bijlage 4). Verdergaande verloedering van de flats lijkt te worden tegengegaan. Vanwege de afwezigheid van een draagvlak van bewoners gaat er veel tijd zitten in het leggen en onderhouden van individuele contacten met bewoners. Maar inmiddels acht de woningbouwvereniging het leefklimaat zó verslechterd dat de aanpak van toezichthoudende functies onvoldoende lijkt.
- De verhouding tussen woningbouwvereniging en bewoners verbetert geenszins. De bewoners voelen zich nauwelijks betrokken bij de maatregelen van de woningbouwvereniging, de woningbouwvereniging stuit op een muur van desinteresse en afwezigheid van betrokkenheid. Er bestaat geen bewonersvertegenwoordiging.
- Negatieve beeldvorming, een slecht woonklimaat en hoge exploitatieverliezen leiden ertoe dat de woningbouwvereniging besluit tot aftopping van één van de flats en tot een aantal beheersmaatregelen voor de twee andere flats.

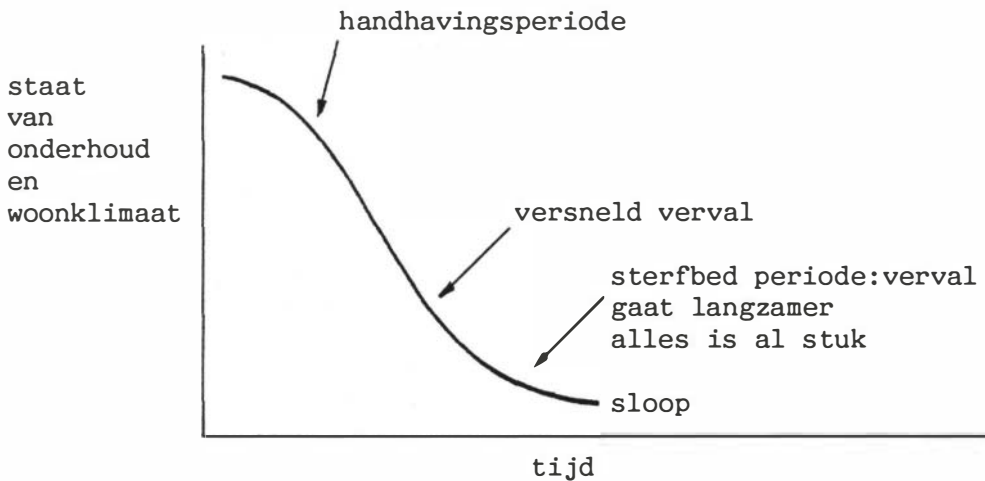
Een crimineel vervalmodel voor naoorlogse hoogbouwflats

De geschiedenis van het verval van de Middelburgse hoogbouwflats staat niet op zichzelf. Elders in het land hebben zich soortgelijke geschiedenissen voltrokken. De vraag die rijst is derhalve: kunnen we de Middelburgse geschiedenis veralgemeniseren tot een theoretisch vervalmodel, dat een bredere toepassing kent?

Onze speciale aandacht gaat uit naar criminaliteit als vervalfactor. Het theoretisch model wordt daarmee specialistischer dan het model dat Priemus en Prak gemaakt hebben. De niet-criminele vervalfactoren worden in ons model beschouwd als "overige factoren". In ons model staan criminaliteitsgebonden factoren centraal en deze worden stapsgewijs uitgesplitst. Dit suggereert dat deze factoren afzonderlijk en in de tijd gezien na elkaar optreden. De werkelijkheid is ingewikkelder: het gaat vaak om processen die in een langdurige wisselwerking met elkaar staan. Dit moet men bij het lezen van het model in het achterhoofd houden.



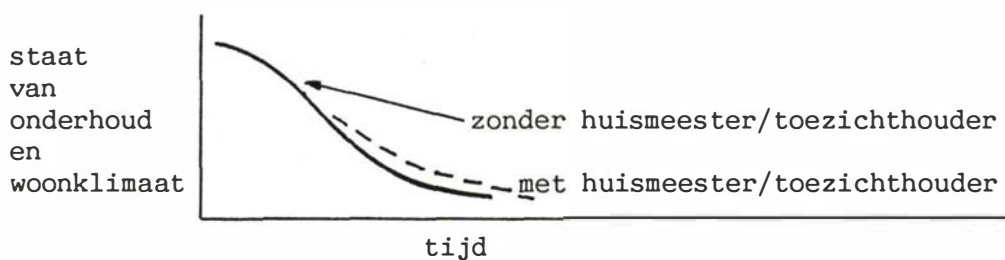
De tijd-vervalcurve in bovenstaand model lijkt een rechte lijn te moeten zijn, maar is in werkelijkheid een S-curve:



Voor ons zijn twee vragen belangrijk:

- Hoe kunnen we de handhavingsperiode waarin nauwelijks verval plaatsvindt zo lang mogelijk rekken door preventieve maatregelen?
- Hoe kunnen we het proces van versneld verval als het eenmaal optreedt omkeren, stoppen of minstens afremmen?

In Middelburg heeft men getracht het vervalproces te keren onder meer door het aantrekken van een huismeester en een sociaal toezichthouder. Verder heeft men leegstand gecamoufleerd en het woongemak verbeterd door bouwkundige maatregelen. Dit heeft wel positief resultaat gehad, maar niet voldoende om het vervalproces te keren. De vervalcurve is er als het ware iets door uitgerekt en opgeschoven.



De vraag dringt zich op of met een groter pakket maatregelen een grotere afremming c.q. het stoppen of zelfs omkeren van het vervalproces mogelijk was geweest. Minstens even belangrijk is echter de vraag hoe versneld verval vroegtijdig vermeden kan worden door preventieve maatregelen. Misschien dat ons vervolgonderzoek in Middelburg nog enig licht op deze vragen kan werpen. Tot medio 1988 worden door ons een aantal gegevens geregistreerd (politie, WVM) in de afgetopte flat en in de twee andere gebouwen. Hiermee valt de verdere ontwikkeling van de afgetopte flat en de twee andere flats te volgen. In een tweede rapportage zullen we hier nog op terugkomen.

BIJLAGE 1 POLITIEGEGEVENS (mutaties)

DELICTEN GEPLEEGD IN DE DRIE FLATS

	1974	1975	1976	1977	1978
- vernieling	6	2	9	14	9
- brandstichting		1		2	
- kladden				3	
VERNIELING tot.	6	3	9	19	9
- inbraak	12	11	7	5	24
- inbr. brievenbus			1	1	
INBRAAK TOTAAL:	12	11	8	6	24
DIEFSTAL	7	1	1	11	3
- mishandeling	1	1	4	6	11
- bedreiging	2			2	
- onenigh/buren ruzie		5	4	1	
GEWELD totaal:	3	5	9	9	11
- aanranding/ver- krachting	1			1	1
- schennis			1	3	
- overigen				5	
SEX.GEWELD tot.	1		1	9	1
TOTAAL DELICTEN	29	20	28	53	48
BEMIDDELING*	17	7	26	18	40

* = bemiddeling bij ruzies/onenigheid tussen partners/kennissen. burens e.d.

	1979	1980	1981	1982	1983*
- vernieling	5	14	15	23	11
- brandstichting					
- kladden					
VERNIELING tot.	5	14	15	23	11
- inbraak	3	8	25	19	16
- inbr. brievenbus				1	
INBRAAK TOTAAL:	3	8	25	20	16
DIEFSTAL	7	3	5	5	4
- mishandeling		4	4	2	
- bedreiging		2	3		2
- onenigh/buren ruzie	6				
GEWELD totaal:	6	6	7	2	2
- aanranding/ver- krachting	1				
- schennis		2	1		
- overigen				3	1
SEX.GEWELD tot.	1	2	1	3	1
TOTAAL DELICTEN	22	33	53	53	34
BEMIDDELING	21	26	20	30	34

*= De Schottestraatflat is in de loop van '82-'83 ontruimd

BIJLAGE 2 VRAGENLIJST VOOR DE EXBEWONERS VAN DE SCHOTTEFLAT

1.a Wie woonden er destijds in uw woning in de Schotteflat?
(aankruisen wat van toepassing is)

- ikzelf alleen
- ikzelf met partner
- ikzelf met kind(eren)
- ikzelf met partner en kind(eren)
- overig, namelijk:
(b.v. zus, kostganger)

1.b Totaal aantal personen (uzelf meegerekend)personen

1.c Wat is uw leeftijd?jaar

1.d Wat is uw geslacht? man/vrouw

2. Wanneer bent u destijds in de Scotteflat gaan wonen?

maand: jaar: 19..

3. Op welke woonlaag woonde u in de Schotteflat?

- aan een galerij
- aan een corridor
- boven/onder een corridor

4. Was u tevreden of ontevreden over de volgende dingen?
(oplopend van tevreden tot ontevreden)

- de hoogte van de huur
- de hoogte van de servicekosten
- de woning (grootte, indeling, gebreken)
- wonen in hoogbouw
- wonen aan een corridor/galerij
- flat- en/of buurtbewoners
- veiligheid in en rond het flatgebouw
- de buurtvoorzieningen (scholen, winkels, groen)
- de afstand tot het stadscentrum
- het onderhoud van de verhuurder
- de informatie van de verhuurder
- anders, namelijk

5. In de tijd dat u in de Schotteflat woonde, had u toen klachten over:

- lawaai van medebewoners
- vervuiling, rommel in de flat
- vernielingen in of aan de flat
- graffiti
- vernielingen in/aan uw woning
- vernielingen in/aan uw berging/garage

6. Is er weleens bij u ingebroken, toen u in de Scotteflat woonde?
In uw wning?
 nee
 ja, één keer
 ja, meermalen
- In uw berging/garage?
 nee
 ja, één keer
 ja, meermalen
7. Bent u, of iemand van uw huishouden, wel eens bedreig of aangevallen in of rond de Schotteflat (maar buiten uw eigen woning)?
 ja
 nee
8. Waren er plaatsen in of bij de Schotteflat waar u, overdag en/of 's avond of 's nachts liever niet alleen kwam?
 in de hal
 in het trappenhuis
 in de lift
 op de galerij
 in de corridor
 in de berging
 achter de flat (parkeerplaatsen)
 voor de flat
9. Heeft u, of iemand van uw huishouden, ooit gezien of gehoord dat de volgende dingen in of bij de Schotteflat gebeurden?
 handel in drugs
 gebruik van drugs
 alcoholisme
 prostitutie
 handel in gestolen goederen
 geweldpleging
 kindermishandeling
 vrouwenmishandeling
10. Wat vindt u van de aftopping?
 zeer goede aanpak
 goede aanpak
 weet niet
 slechte aanpak
 zeer slechte aanpak

11. Vindt u dat u voldoende inspraak heeft gehad over het aftoppingsplan of mogelijke andere maatregelen bij de Scotteflat?
 voldoende
 matig
 onvoldoende
 niet van toepassing
12. Was er volgens u een betere methode geweest om de problemen op te lossen in de Schotteflat?
 nee
 ja
13. In welk jaar ben u uit de Schotteflat verhuisd?
 maand: jaar: 19..
14. Om welke reden bent u destijds verhuisd?
 omdat het wonen in de flat niet beviel
 in verband met aanbieding van betere woonruimte elders
 vanwege de naderende aftopping
 anders, te weten
- 15a In wat voor woning woont u nu?
 eengezinshuis
 etagewoning
 wooneenheid voor jongerenhuisvesting
 bejaardenwoning
 anders, te weten
- 15b Is de woning een huur- of koopwoning
 huurwoning
 koopwoning
- 15c Als u in een huurwoning woont, wat zijn dan op dit moment gemiddeld uw maandelijkse woonlasten (eventueel geschat)?
- | | |
|-----------------------------|--------|
| kale huur | f..... |
| servicekosten | f..... |
| gas, water en electriciteit | f..... |
| bijkomende kosten | f..... |
| | _____ |
| totale woonlasten | f..... |
16. Wilt u terugkeren naar de afgetopte, opgeknapte flat of naar de nieuwe flats die in Dauwendaale gebouwd worden?
 naar de opgeknapte Schotteflat
 naar de nieuwe flats in Dauwendaale

Heeft uw verder nog opmerkingen die van belang zijn?

BIJLAGE 3 SLACHTOFFERENQUETE 1985

VRAGENLIJST

Deze vragenlijst is verdeeld in drie delen:

- in het eerste deel vragen we u naar uw ervaringen met criminaliteit in de buurt van de woning waarin u nu woont;
- in het tweede deel staan een paar vragen over uw tevredenheid met uw huidige woning;
- in het derde deel staat een aantal vragen over u en (eventueel) uw gezin.

Wilt u alle vragen beantwoorden in de volgorde zoals ze hier staan?

Meestal kunt u volstaan met het aankruisen van het vakje bij het juiste antwoord, soms moet u (op de stippelijntjes) zelf iets invullen.

DEEL 1 ERVARINGEN MET CRIMINALITEIT

In dit onderzoek willen we meer weten over vier soorten criminaliteit: vernieling, inbraak, geweld en sexueel geweld. Op de volgende bladzijden gaan we u vragen stellen over uw ervaringen per soort criminaliteit. Let dus steeds goed op waarover gevraagd wordt.

Verder gaat het alleen om voorvallen die zich buiten uw voordeur maar wel vlakbij uw huis hebben afgespeeld. Alleen voor inbraak gaat dit niet op, dat is uiteraard soms in de woning.

Tenslotte: de vragen gaan over de woning waarin u nu woont. Als u een inbraak hebt meegemaakt terwijl u in een andere woning woonde, dan moet u die inbraak niet opgeven. We willen alleen weten wat er in de buurt van uw huidige woning gebeurt.

1A

VERNIELING

Het gaat hier om opzettelijke vernielingen aan dingen die het eigendom zijn van uzelf of van één van uw huisgenoten, zoals de auto, een fiets, uw tuinhek etc.

En: alleen vernielingen die plaatsvonden vlakbij de woning waarin u nu woont.

Vraag 1 Is er (sinds u in deze woning woont) iets van u of van één van uw huisgenoten vernield, in of vlakbij het gebouw?

nee → U kunt de rest van deze bladzij overslaan en doorgaan op bladzij 3.

ja → Als u "ja" hebt ingevuld, dan a.u.b. wel de vragen die hieronder staan beantwoorden.

Vraag 2 Hoe vaak is er iets van u of van uw huisgenoten vernield, sinds u in deze woning woont?

.....(aantal vernielingen invullen)

Vraag 3 Kunt u hieronder kort opschrijven wat er vernield werd en waar dat precies gebeurde (bijvoorbeeld: naast de voordeur, op de parkeerplaats).

Als u vaker last heeft gehad van vernieling, dan a.u.b. de laatste twee vernielingen beschrijven, de laatste keer onder het cijfer 1, de één na laatste keer onder het cijfer 2.

1. de laatste keer

wat werd vernield?

.....
.....

waar gebeurde het?

.....
.....

2. de één na laatste keer

wat werd vernield?

.....
.....

waar gebeurde het?

.....
.....

Dit waren de vragen over vernieling.

1B

INBRAAK

Het gaat hier om inbraak in uw woning, maar ook om inbraak in uw garage, schuur of box.

We kunnen twee soorten inbraak onderscheiden:

- de gelukte inbraak: de inbreker is binnengekomen in uw woning of in uw garage, schuur of box;
- de inbraakpoging: de inbreker heeft geprobeerd om binnen te komen, maar dat is niet gelukt.

Als we het over inbraak hebben, dan bedoelen we óók inbraakpogingen.

Vraag 4 Is er (sinds u in deze woning woont) ingebroken in uw woning, garage, schuur of box?

- nee → U kunt de vragen 5 tot en met 11 overslaan en doorgaan op bladzij 6.
- ja → Als u "ja" hebt ingevuld, dan a.u.b. wel de vragen die hieronder staan beantwoorden.

Vraag 5 Hoe vaak is er bij u ingebroken, sinds u in deze woning woont?

.....(aantal inbraken invullen)

Ook over de inbraak willen we een aantal dingen weten. Als u één keer te maken hebt gehad met inbraak, dan geeft u uw antwoorden onder het cijfer 1. Als u er vaker mee te maken hebt gehad dan beschrijft u onder het cijfer 1 de laatste keer en onder het cijfer 2 de één na laatste keer.

Vraag 6 Wanneer vond de inbraak (of inbraakpoging) plaats?

1. De laatste keer

- a) op een doordeweekse dag
 in het weekend
 ik weet het niet
- b) overdag
 's avonds
 's nachts
 ik weet het niet

2. De één na laatste keer

- a) op een doordeweekse dag
 in het weekend
 ik weet het niet
- b) overdag
 's avonds
 's nachts
 ik weet het niet

Vraag 7 Waar werd er precies ingebroken?

1. De laatste keer

- in de woning
 in schuur, box of garage
 ergens anders, namelijk

2. De één na laatste keer

- in de woning
 in schuur, box of garage
 ergens anders, namelijk

Vraag 8 Hoe zijn de inbrekers binnengekomen (of: hoe hebben ze geprobeerd binnen te komen)?

1. De laatste keer

- via de voordeur
 via de achterdeur
 via een raam
 anders, namelijk

2. De één na laatste keer

- via de voordeur
 via de achterdeur
 via een raam
 anders, namelijk

Vraag 9 Is er door de inbrekers iets vernield om binnen te komen? (u mag hier meerdere hokjes aankruisen)

1. De laatste keer

- nee, er is niets vernield
 ja, er is een raam ingeslagen
 ja, er is een slot vernield
 ja, er is een deur ingetrapt
 anders, namelijk

2. De één na laatste keer

- nee, er is niets vernield
 ja, er is een raam ingeslagen
 ja, er is een slot vernield
 ja, er is een deur ingetrapt
 anders, namelijk

Vraag 10 Is het de inbrekers gelukt om binnen te komen?

1. De laatste keer

- ja, ze zijn binnengekomen
 nee, ze zijn niet binnengekomen

2. De één na laatste keer

- ja, ze zijn binnengekomen
 nee, ze zijn niet binnengekomen

Als het de inbrekers niet gelukt is om binnen te komen, hoe kwam dat dan? (hieronder kort beschrijven)

.....

Vraag 11 Heeft u zelf (dus niet de woningbouwvereniging)
maatregelen genomen om inbraak te voorkomen?
(bijvoorbeeld: extra slot op de deur, alarminstallatie)

ja

nee

Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen?

.....

.....

Dit waren de vragen over inbraak. Als u nog iets kwijt wilt over
inbraak dan kunt u dat hieronder opschrijven.

1C

GEWELD

Er is sprake van geweld als u door iemand lichamelijk bent aangevallen (geslagen, getrapt enzovoorts), maar ook als iemand gedreigd heeft u wat aan te doen.

Het kan ook zijn dat niet u zelf nooit te maken hebt gehad met geweld, maar één van uw huisgenoten (kinderen, partner etc.) wél. Wilt u dat dan wel opgeven?

Het gaat weer alleen om voorvallen buiten de eigen woning, maar wel vlak in de buurt van uw woning.

Vraag 12 Heeft u, of één van uw huisgenoten te maken gehad met geweld in of vlakbij het gebouw?

- nee → U kunt de vragen 13 tot en met 17 overslaan en doorgaan op bladzij 8.
- ja → Als u "ja" hebt ingevuld, dan a.u.b. wel de vragen die hieronder staan beantwoorden.

Vraag 13 Hoe vaak hebben u en uw huisgenoten (bij elkaar genomen) te maken gehad met geweld, sinds u hier woont?

.....(aantal keren invullen)

Hieronder wordt weer doorgevraagd over uw ervaringen met geweld. Als u (of een huisgenoot) één keer iets heeft meegemaakt, dan vult u dat in onder het cijfer 1. Als er vaker wat is gebeurd, dan weer de laatste keer onder het cijfer 1 invullen en de één na laatste keer onder het cijfer 2.

Vraag 14 Wanneer is het gebeurd?

1. De laatste keer

- a) op een doordeweekse dag
 in het weekend
- b) overdag
 's avonds
 's nachts

2. De één na laatste keer

- a) op een doordeweekse dag
 in het weekend
- b) overdag
 's avonds
 's nachts

Vraag 15 Waar gebeurde het precies?

Deze vraag kunt u beantwoorden door op de plattegrond hieronder de plek aan te kruisen.

Als er meer dan één keer iets gebeurd is, dan de laatste twee keer aankruisen en nummeren (1 en 2).

Plattegrond

Vraag 16 Was degene die u (of uw huisgenoot) aanviel of bedreigde een onbekende of een bekende van u (of van uw huisgenoot)?

1. De laatste keer

- onbekende
 bekende

2. De één na laatste keer

- onbekende
 bekende

Vraag 17 Heeft u (of uw huisgenoot) bij het gebeurde verwondingen opgelopen? (hieronder kort omschrijven)

1. De laatste keer

.....

2. De één na laatste keer

.....

Dit waren de vragen over geweld.

LET OP: DE ONDERSTAANDE VRAGEN ZIJN ALLEEN BEDOELD VOOR VROUWEN.
ALS U ZELF GEEN VROUW BENT, KUNT U DAN (ZO MOGELIJK) DEZE VRAGEN
LATEN INVULLEN DOOR EEN VROUWELIJKE HUISGENOOT?

1D

SEXUEEL GEWELD

Het gebeurt wel eens dat een man een vrouw buitenshuis benadert met
sexuele bedoelingen, terwijl de vrouw daar helemaal geen prijs op
stelt.

Dat kan op verschillende manieren gebeuren (nafluiten, nalopen,
handtastelijk worden), het kan zelfs zover gaan dat de man de vrouw
aanrandt of verkracht.

In deze vragenlijst onderscheiden we drie soorten sexueel geweld:

- verkrachting: we spreken van verkrachting als een man een vrouw
dwingt om tegen haar wil geslachtsgemeenschap te hebben met hem.
- aanranding: er is sprake van aanranding als een man andere sexuele
handelingen (dan geslachtsgemeenschap) pleegt met een vrouw,
terwijl de vrouw dat niet wil (bijvoorbeeld betasten, dwingen tot
vrijen).
- exhibitionisme: als een man ongevraagd zijn geslachtsdelen toont
aan een vrouw.

Vraag 18 Hebt u, sinds u hier woont, wel eens te maken gehad met
sexueel geweld?

- nee → U kunt de vragen 19 tot en met 24 overslaan en
doorgaan op bladzij 10.
- ja → Als u "ja" hebt ingevuld, dan a.u.b. wel de
vragen die hieronder volgen beantwoorden.

Vraag 19 Hoe vaak heeft u te maken gehad met sexueel geweld, sinds
u hier woont?

.....(aantal keren invullen)

Op de volgende bladzijden wordt doorgevraagd over uw ervaringen
met sexueel geweld.

Als u één keer iets heeft meegemaakt, dan vult u dat in onder het
cijfer 1. Als er vaker wat is gebeurd, dan weer de laatste keer
onder het cijfer 1 invullen en de één na laatste keer onder het
cijfer 2.

Vraag 20 Kunt u hieronder kort beschrijven wat er precies gebeurd is?

1. De laatste keer

.....

2. De één na laatste keer

.....

Vraag 21 Wanneer is het gebeurd?

1. De laatste keer

- a) op een doordeweekse dag
 in het weekend
- b) overdag
 's avonds
 's nachts

2. De één na laatste keer

- a) op een doordeweekse dag
 in het weekend
- b) overdag
 's avonds
 's nachts
-

Vraag 22 Waar gebeurde het precies?

Deze vraag kunt u beantwoorden door op de plattegrond de plek aan te kruisen.

Als er meer dan één keer wat gebeurd is, dan de laatste twee keer aankruisen en nummeren (1 en 2).

Plattegrond

Vraag 23 Was degene die u aanviel of bedreigde een onbekende of een bekende van u?

1. De laatste keer

- onbekende
- bekende

2. De één na laatste keer

- onbekende
 - bekende
-

Dit waren de vragen over sexueel geweld. Als u nog opmerkingen heeft over sexueel geweld, dan kunt u die hieronder kwijt.

DEEL 2 UW OORDEEL OVER UW HUIDIGE WONING

Vraag 25 Bent u tevreden over de woning waarin u nu woont?

- ja
 nee, omdat

Vraag 26 Bent u tevreden over de buurt waarin u woont?

- ja
 nee, omdat

Vraag 27 Hoe vaak hebt u contact met uw burens? (praatje maken)

- vrijwel elke dag
 een paar keer per maand
 bijna nooit
 nooit

Vraag 28 Zijn er, behalve de burens, nog andere mensen in de straat waar u regelmatig contact mee hebt?

- ja, ik ken vrij veel mensen in de straat
 ik ken er een paar
 ik ken niemand

Vraag 29 We willen ook graag uw oordeel over de woningbouwvereniging die uw woning aan u verhuurt. Kunt u over de volgende punten uw oordeel geven?

a) Doet de woningbouwvereniging genoeg aan het onderhoud van woning?

- ja, ze doen genoeg
 nee, ze doen te weinig
 anders, namelijk.....

b) Worden reparaties snel genoeg uitgevoerd?

- ja, ze voeren reparaties snel genoeg uit
 nee, ze voeren reparaties niet snel genoeg uit
 anders, namelijk

-

BIJLAGE 4

Klachten	Schottestraatflat				Reigersbergstraat				Rentmeesterlaan			
	1980 4 m	1981 12 m	1982 12 m	1983 3 m	1980 4 m	1981 12 m	1982 12 m	1983 3 m	1980 4 m	1981 12 m	1982 12 m	1983 3 m
bevuilen corri- dors/liften*	17	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-
liften stuk	3	-	-	-	1	-	-	-	1	1	1	-
geluidoverlast muziek/blaffende honden	10	4	4	-	5	4	8	3	4	2	3	6
brievenboxen opengebroken	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
brievenboxen leeggehaald	-	1	-	2	-	2	1	3	-	-	-	-
lastiggevallen	2	-	-	-	2	2	2	-	-	1	3	-
inbraak	-	1	4	-	1	-	4	-	-	-	-	-
poging tot inbraak schuurtjes	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-
poging tot schuurtjes als werkplaats	-	-	2	-	1	-	4	-	-	1	1	-
	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	-	-	4	-	1	-	1	-	-	-	-	-
door huismeester geconstateerd												
bevuilen corridors + liften	9	7	-	1	2	4	-	2	5	4	-	-
liften stuk	1	2	1	-	-	-	-5	-	1	-	2	-
sloten/bel/ruit/ deur e.d. kapot	5	2	2	-	-	2	2	-	-	2	2	-
vernielingen in hal en liften	2	7	10	3	5	2	16	3	4	6	10	4
rommel in hal	2	1	2	1	2	-	2	1	1	-	5	1
prostitutie	1	1	-	-	-	1	-	-	1	1	1	-
brievenboxen opengebroken	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	1	-
slot schuurtje geforceerd	-	3	-	1	1	3	-	-	-	1	2	-
fiets huismeester kapot	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Totaal klachten+ zelf geconstateer- de gebreken	53	32	32	6	38	22	49	9	17	20	32	11

*= het bevuilen van corridors en liften is vanaf 1981 niet meer genoteerd.
aangezien dit elke dag gebeurde.

Klachten* en geconstateerde gebreken voor de drie flats samen
gemiddeld per maand in

1980	19
1981	6
1982	9
1983	9

*- Exclusief beuiling/corridors; dit in verband met het in de eerste noot
gestelde.

BIJLAGE 5

Overzicht

Perspublicaties omtrent hoogbouw-complex Middelburg-Zuid, -voor zover beschikbaar-, uit de Provinciale Zeeuwse Courant (PZC), de Stem, de Schelde-bode en het advertentieblad de Faam.

1971

1. Hoogbouwflats aan Rentmeesterlaan bijna gereed.
In: PZC, 23 april '71.
2. Kijken naar, in en vanuit de torenflat.
In: Faam, 6 maart '71.
3. Overdracht eerste 22 woningen torenflatbouw Magistraatwijk.
In: PZC, 5 mei '71.
4. Overdracht torenflat in Middelburg-Zuid.
In: PZC, 8 mei '71.

1972

5. Laatste woningen torenflat in Magistraatwijk opgeleverd.
In: PZC, 12 oktober '72.
6. Brandje in torenflat: veel rook, weinig schade.
In: PZC, 4 december '72.

1973

7. Lichte paniek in torenflat bij brand in koker.
In: PZC, 12 juli '73.

1974

8. Hardnekkig vuurduiveltje in Middelburg.
In: PZC, 12 december '74.

1975

9. Leegstand in Zeeuwse woningbestand vertoont thans een geleidelijke daling.
In: PZC, 25 juni '75.
10. Leegstand in Middelburg liep laatste halfjaar sterk terug.
Geen grote aantalen Surinamers naar flats Middelburg-Zuid.
In: PZC, 5 juli '75.
11. Uiteenlopende verwachtingen over aantal in Middelburg te verwachten Surinamers.
In: PZC, 18 juli '75.
12. Bewoners flat in Zuid uitten reeks klachten.
In: PZC, 27 augustus '75.

1976

13. Woningbouw Middelburg heeft nog 200 lege flatwoningen.
In: PZC, 23 december '76.

1977

-

1978

14. Jonge vrouw in Middelburgs flatgebouw zwaar mishandeld.
(bloedsporen deden moord vermoeden).
In: PZC, 3 maart '78
15. Rekening houden met sloop flats van elfhoog in
Middelburg-Zuid.
In: PZC, 26 mei '78.
16. Wethouder Gillissen: afbreken lijkt nog enige mogelijke
oplossing.
IN: Schelde-bode, 31 mei '78.

1979

-

1980

17. Flat van prostituee in Middelburg ontruimd.
In: PZC, 2 september '80.

1981

18. Flatbewonen. Middelburgse strijd tegen gettovorming.
In: Faam, 3 juni '81.
19. Gedeputeerde Don klapte uit de school. Koelwater PZEM
voor flatverwarming.
In: Faam, 17 juni '81.

1982

-

1983

20. Middelburg gaat flats van zeven lagen ontdoen.
In: PZC, 4 februari '83.
21. Leegstand hoogbouwflats kostte al 3,7 miljoen.
In: PZC, 8 februari '83.
22. Bewonersgroep praat mee over hoogbouw Middelburg.
In: PZC, 9 februari '83.
23. Middelburg hakt torenflats in mootjes.
In: R.M., 11 februari '83.
24. Aftopping: 'deze hoogbouw is ondraaglijk'.
In: PZC, 19 februari '83.
25. Bewonersgroep Middelburgse torenflats wil huurbevriezing.
In: PZC, 6 april '83.
26. Bewoners torenflats zijn verdeeld over scalperen.
In: PZC, 7 april '83.
27. Studie herplaatsen topje Middelburgse torenflats.
In: PZC, 21 juni '83.

1984

- 28. Rijk bevreesd voor precedent aftopping hoogbouw Middelburg.
In: PZC, 15 februari '84.
- 29. Rijk stelt voorwaarden aan aftopping flats Middelburg.
In: PZC, 24 mei '84.
- 30. B en W Middelburg willen steun bouwvereniging bij aftoppen flat.
In: PZC, 19 juni '84.
- 31. Wethouder pleit voor aftopping van torenflat.
In: PZC, 20 juni '84.
- 32. Torenflat Middelburg straks kopje kleiner.
In: PZC, 26 juni '84.
- 33. Minder, maar grotere woningen na aftopping van hoogbouwflat.
In: PZC, 10 november '84.
- 34. Nieuw plan aftopping van flats aangenomen.
In: PZC, 20 november '84.

1985

- 35. Plan aftoppen torenflat Middelburg is in gevaar.
In: PZC, 28 maart '85.
- 36. Middelburg vraagt rijkssteun voor woningverbetering na aftoppen flat.
In: PZC, 8 juni '85.
- 37. Kosten struikelblok in aftoppen flat Middelburg.
In: PZC, 3 juli '85.
- 38. Raad Middelburg besluit torenflat af te toppen.
In: PZC, 9 juli '85.
- 39. Plan inzet vrijwilligers aftoppen flat Middelburg. Uniek project in Nederland.
In: PZC, 19 september '85.

1986

- 40. Onrendabele flat wordt 'afgetopt'.
In: de Stem, 4 april '86.
- 41. Probleemhuurders mede oorzaak van aftoppen flats.
In: PZC, ?
- 42. Flat in Middelburg 'kromp' van elf naar vier bouwlagen.
In: PZC, 15 oktober '86.

BIJLAGE 6 TELEFONISCHE ENQUETE, INTRODUCTIE

Telefonische enquête, introductie.

Goede morgen/middag/avond. U spreekt met Han Bruinink, medewerker aan het onderzoeksbureau Van Dijk en Van Soomeren in Amsterdam. Ik ben bezig met een onderzoek naar de verschillende meningen die er bestaan over hoogbouwflats. Een onderdeel van dit onderzoek vormen de drie hoogbouwflats in Middelburg, gelegen in de Magistraatwijk. Graag zou ik aan u enkele vragen willen stellen. U kunt er verzekerd van zijn dat de antwoorden anoniem verwerkt zullen worden. Zou u aan het onderzoek uw medewerking willen verlenen? Het gesprek zal hooguit enkele minuten duren.

(NB: Indien nodig, van te voren vragen naar de juiste persoon)

Geslacht: man/vrouw
 Telefoonnummer:.....
 Tijd: 's-morgens/'s-middags/'s-avonds
 Respondentnummer:.....

Wil medewerking verlenen?

Ja, verder gaan

Nee, omdat

U kent de drie hoogbouwflats in Middelburg?

Ja, naar vraag 1

Nee, stoppen

Ja, heeft er gewoond, naar bijlage ex-bewoners

Ik wil beginnen met enkele vragen over hoogbouw in het algemeen. In Nederland zijn eind 60-er, begin 70-er jaren veel hoogbouwflats gebouwd.

Vraag 1 Zou u zelf in een hoogbouwflat willen wonen?

Ja, naar vraag 2

Nee, naar vraag 3

Weet niet, naar vraag 4

Vraag 2 Zo ja, kunt u aangeven waarom?

mooi uitzicht

goedkoop

geen tuin

veel sociale contacten mogelijk

overig, nl.

geen mening

VERVOLG VRAAG 4

Vraag 3 Zo nee, kunt u aangeven waarom?

gehorig

duur

geen tuin

ongeschikt voor kinderen

ongezond

onveilig

veel buitenlanders

overig, nl.

geen mening

Vraag 4 Heeft u ooit in een hoogbouwflat gewoond?

Ja, naar vraag 5

Nee, naar vraag 6

Vraag 5 Hoe lang heeft u daarin gewoond?

- minder dan 1 jaar
- 1-2 jaar
- 3-4 jaar
- langer dan 4 jaar

In het begin van de jaren '70 zijn in Middelburg drie hoogbouwflats gebouwd, namelijk in de Magistraatwijk.

Vraag 6 Bent u wel eens in een van de drie flats geweest?

- Ja, naar vraag 7
- Nee, naar vraag 9
- Weet niet, naar vraag 9

Vraag 7 Zo ja, in welke van de drie flats?

- Reigerbergstraat
- Rentmeesterlaan
- J. Schottestraat
- Weet niet

Vraag 8 Kunt u ongeveer aangeven hoe vaak u daar komt of geweest bent?

- een keer
- enkele keren
- geregeld

vraag 9 Bent U ooit verhuisd in Middelburg?

- Ja, naar vraag 10
- Nee, naar vraag 14

vraag 10 Wanneer was dat?

.....

vraag 11 Heeft U daarbij overwogen, of stond U voor de keuze om naar een van de hoogbouwflats te verhuizen?

- Ja, naar vraag 12
- Nee, naar vraag 14

vraag 12 Hoe hoog stond toen de hoogbouwflat op uw verlanglijstje naar gewenste woonruimte?

.....

vraag 13 Waarom bent U daar uiteindelijk niet gaan wonen?

1.
2.
3.
4.
5.

Van een van de flats, de Schotteflat, zijn momenteel zeven verdiepingen afgehaald, de zogenaamde aftopping.

vraag 14 Waarom denkt u dat ze dat gedaan hebben?

Algemeen

- ... getto
- ... verpaupering
- ... overig, nl.
-

Bouwkundige redenen:

- ... leegstand
- ... lelijk
- ... slecht gebouwd
- ... onpersoonlijk/massaal
- ... opgesloten gevoel
- ... overig, nl.

Onveiligheid/vandalisme

- ... verkrachting
- ... aanranding
- ... steekpartij
- ... schietpartij
- ... vechtpartij
- ... bedreiging
- ... vervuiling
- ... vernieling
- ... inbraak
- ... brandstichting
- ... overig, nl.
-

Bewoners:

- ... buitenlanders, nl.
- ... a-sociaal volk
- ... prostitutie
- ... helers
- ... overig, nl.
-

Specifieke uitspraken:

-
-
-

Vraag 15 Weet u nog in of bij welke van de drie flats dit is gebeurd?

- J.Schottestraat
- Rentmeesterlaan
- Reigerbergstraat
- Weet niet

vraag 16 Hoe komt u aan die informatie?

- gelezen
 - waarin?
 - wanneer?
- gehoord van anderen
 - wie?
 - wanneer voor het eerst?
- gehoord van bewoners
 - huidige/ex-bewoners?
 - wanneer voor het eerst?.....
- eigen ervaring
 - welke?
 - wanneer?

NB: vraag 15 en 16 alleen voor eerstgenoemde + voor ons interessante punten bij vraag 14!)

Tot slot nog enkele persoonlijke vragen.

vraag 17 ALLEEN INDIEN VRAAG 12 EN 13 BEANTWOORD ZIJN!
Heeft dit incident/hebben deze incidenten (NOEMEN!) uw keuze van gewenste woonruimte beïnvloed?

- Ja
- Nee

Vraag 18 In wat voor woningtype woont u nu?

- eengezinswoning
- etage-woning (flat)
- overig, nl.

Vraag 19 Hoe lang bent u in Middelburg woonachtig?

- 0-4 jaar
- 5-8 jaar
- 9-12 jaar
- langer dan 12 jaar

vraag 20 Hoe is uw gezinssamenstelling?

- 0 eenpersoons huishouden
- 0 tweepersoons huishouden
- 0 een-ouder gezin
- 0 twee-ouder gezin
- 0 overig, nl.

Vraag 21 Wat is uw leeftijd?jaar

Tot zover de enquête. Mag ik u hartelijk danken voor uw medewerking. Prettige dag/avond nog verder.

Daaag.

BIJLAGE 6a EXBEWONERS

geslacht: man/vrouw
 telefoonnummer:.....
 tijd:.....
 respondentnummer:

vraag 1 In welke van de drie flats heeft U gewoond?

- J. Schottestraat
- Rentmeesterlaan
- Reigerbergstraat

vraag 2 Wanneer bent U daar komen wonen?

maand..... jaar: 19.....

vraag 3 Wanneer bent U daar weer weggegaan?

maand jaar: 19.....

vraag 4 Wat zijn voor U de belangrijkste redenen geweest om te verhuizen?

1.
2.
3.
4.

vraag 4 In de tijd dat U in de flat woonde, had U toen klachten over:

1 2 3 4 5

lawaai van medebewoners
 vervuiling, rommel in de flat
 vernielingen in of aan de flat
 graffiti (muurschilderingen)

1=zeer vaak 2= regelmatig 3= af en toe 4= vrijwel nooit
 5= nee

vraag 6 Heeft U zelf ook last gehad van vernieling van U privé-eigendommen in de flat?

- ja, naar vraag 7
- nee, naar vraag 8

vraag 7 Zo ja, hoe vaak?

..... maal

wat vernield wanneer waar wie

- 1
- 2
- 3
- 4

vraag 8 Is er bij U ingebroken, toen U in de flat woonde?

- 0 ja, naar vraag 9
- 0 nee, naar vraag 10

vraag 9 Zo ja, hoe vaak is er bij U ingebroken?

..... maal

	waar ingebroken	wanneer	hoe gebeurd	dader
1				
2				
3				
4				

vraag 10 Bent U, of iemand uit uw huishouden, wel eens bedreigd of aangevallen in of rond de flat (maar buiten uw eigen woning)?

- 0 ja, naar vraag 11
- 0 nee, naar vraag 12

vraag 11 Zo ja, hoe vaak?

..... maal

	waar	wanneer	dader bekend ?
1			
2			
3			
4			

vraag 12 Ik geef U nu een aantal plaatsen in of bij de flat. Kunt U aangeven of U er overdag en/of 's avonds/ 's nachts liever niet alleen kwam?

	1	2
in de hal		
in het trappenhuis		
in de lift		
op de galerij		
in de corridor		
in de berging		
achter de flat		
voorzijde flat (straat)		

1= overdag 2= 's nachts/'s avonds

vraag 13 Heeft U, of iemand uit uw huishouden, ooit gezien of gehoord dat de volgende dingen in of bij de flat gebeurden?

- 0 handel in drugs
- 0 gebruik van drugs
- 0 alcoholisme
- 0 prostitutie
- 0 handel in gestolen goederen
- 0 kindermishandeling
- 0 vrouwenmishandeling

vraag 14 In wat voor woningtype woont U nu?

- 0 eengezinswoning
- 0 etagewoning
- 0 bejaardenwoning
- 0 overig, nl

vraag 15 Hoe is uw gezinssamenstelling?

- 0 eenpersoons huishouden
- 0 tweepersoonshuishouden
- 0 een-ouder gezin
- 0 twee-ouder gezin
- 0 overig, nl.

vraag 16 Wat is uw leeftijd?

..... jaar

BIJLAGE 7

Resultaten telefonische enquête beeldvorming

Geslaagde gesprekken	45
Weigering	6
Onbekend met flats	4
Lokaal aantal benaderde gesprekken	55

Leeftijd respondenten (vraag 21)	Geslacht:
20-39 17	22 mannen
40-60 15	23 vrouwen
60+ 13	

Gezinssamenstelling: (vraag 20)	
eenpersoonshuishoudens	3
tweepersoonshuishoudens	18
een-oudergezinnen	-
twee-oudergezinnen	24

Huidig woningtype (vraag 18)

	abs.	%
eengezinswoning	36	80
etage-woning	8	18
overig	1	2
TOTAAL	<u>45</u>	<u>100</u>

Wil in hoogbouwflat wonen (vraag 1)

nee	44	98%
ja	1	2%

Waarom wel in hoogbouwflat (vraag 2)

Deze ene respondent waardeert het uitzicht en heeft geen behoefte aan tuinieren.

Waarom niet in een hoogbouwflat (vraag 3)

	abs.	%
1. geen tuin	11	25
2. ongeschikt voor kinderen	7	16
3. opgesloten	5	11
4. te hoog	5	11
5. hokjesgeest	4	9
6. gehorig	4	9
7. onpersoonlijk	3	7
8. geen privacy	3	7
9. geïsoleerd	3	7
10. onaantrekkelijk	3	7
11. voorkeur hoogbouw	3	7
12. gehandicapt/bejaard	3	7
13. onveilig	2	5
14. leegstand	1	2
15. vergrijzing	1	2
16. onnatuurlijk v. Zeeland	1	2
17. gevangenis	1	2
18. verwarmingsproblemen	1	2
19. vochtig/slechte bouw	1	2
20. buitenlanders	1	2
21. idee van getto	1	2
22. te klein	1	2
23. angst voor brand	1	2
24. minder gezellig	1	2
25. trappenhallen akelig	1	2
26. ongezond	1	2
27. ziet te weinig op straat	1	2

Ooit in hoogbouw gewoond en hoe lang (vraag 4 en 5)

	abs.	%
< 1 jaar	-	-
1-2 jaar	6	13
3-4 jaar	2	4
> 4 jaar	5	11
Totaal	13	28

Wel eens in (een van) de drie flats geweest, welke en hoe vaak (vraag 6, 7 en 8)

	Reigerb.	Rentmees.	Schotte.	meerdere	weet niet	totaal
1 keer	2	-	3	-	7	12
enkele keren	-	2	4	1	3	10
geregeld	-	1	-	2	-	3
Totaal	2	3	7	3	10	25 (=56%)

Ooit verhuist in Middelburg, wanneer, hoogbouw overwogen (vraag 9, 10, 11 en 12)

60e jaren	2
70e jaren	10
80e jaren	9
Totaal	$\overline{21}$ (= 47%)

Geen van de 21 respondenten heeft overwogen (of kreeg een woonruimte in een van de flats aangeboden) om naar de bewuste hoogbouwflats te verhuizen. Hierdoor bleef vraag 12, 13 en ook 17 onbeantwoord)

Het beeld van de flats (vraag 14)

De verschijnselen	volgorde van vermelding						Totaal abs. %
	1	2	3	4	5	6	
1. leegstand	14	4					18 40
2. verpaupering	14	1					15 33
3. onveilig	2	5	3	2			12 27
4. vervuiling		2	9	1			12 27
5. buitenlanders		6	3				9 20
6. slecht gebouwd	1	2	3		2		8 18
7. inbraak/diefstal	1	1		3	1		6 13
8. onpersoonlijk	3	2					5 11
9. asociaal volk		4		1			5 11
10. vernieling			1	3	1		5 11
11. te hoog	2	2					4 9
12. lelijk	2	1	1				4 9
13. bedreiging		1	1			2	4 9
14. slechte sfeer	3						3 7
15. vechtpartij		1	1		1		3 7
16. getto	1						1 2
17. geen animo voor flats	1						1 2
18. uitgewoond		1					1 2
19. slechte naam buurt		1					1 2
20. gehorig			1				1 2
21. prostitutie			1				1 2
22. past niet in Middelburg			1				1 2
23. steekpartij				1			1 2
24. schietpartij					1		1 2
25. geen idee	1						1 2

Verschijselen van toepassing op welke flat (vraag 15)

Schotte	4	12%
Rentmeester	1	3%
Reigerberg	-	-
Alle drie	6	17%
Weet niet	23	68%
	<u>34</u>	<u>100%</u>

NB: de overige 11 respondenten noemden op 1 na alleen bouwkundige verschijnselen. Deze zijn niet meegenomen. Dus alleen de negatieve beeldvorming (75)

Informatiebron (vraag 16)

	abs.	%
gelezen	8	24
gehoord van anderen	6)	
gehoord van exbewoners	5))	38
gehoord van huidige bew.	2)	
lezen en gehoord	6	18
eigen ervaring	7	20
Totaal	<u>34</u>	<u>100</u>

Aantal jaren woonachtig in Middelburg (vraag 19)

	abs.	%
0-4	9	20
5-8	8	18
9-12	5	11
>12	23	51
Totaal	<u>45</u>	<u>100</u>

Aan: Stuurgroep Bestuurlijke Preventie
van Criminaliteit
t.a.v. mevrouw drs. A. Storm van 's Gravesande
Postbus 20301
2500 EH Den Haag

Amsterdam, 24 april 1987

Van: Carla Verwoerd
Paul van Soomeren.

Betreft: Onderzoek Middelburgse flats.

Geachte mevrouw Storm van 's Gravesande,

In de brief d.d. 14 juli 1986 kenmerk 86/200 B 149 verleende de SBPC ons bureau opdracht om onderzoek te doen naar criminaliteitsgebonden problemen in drie Middelburgse hoogbouwflats waarvan één flat afgetopt zou worden. Als richtsnoer bij dit onderzoek diende ons onderzoeksvoorstel van 21 maart 1986.

Bijgaand gelieve u een intern concept tussenrapportage aan te treffen van het door ons verrichte onderzoek in de periode 1 november tot 1 april 1987. Op pagina 4 van de bijgaande rapportage hebben we kort de door ons uitgevoerde onderzoeksactiviteiten op een rijtje gezet.

Bij de uitvoering van het onderzoek hebben we onze activiteiten steeds zoveel mogelijk afgestemd op de onderzoeks-activiteiten van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurkunde (Hugo Priemus) te Delft. Een aantal gesprekken met sleutelpersonen en een enquête onder ex-bewoners werden door het OTB en Bureau Criminaliteitspreventie samen uitgevoerd.

Een vrij ingrijpende wijziging die we in het bijgaande stuk voorstellen (pagina 48 tot en met 52) heeft als achtergrond, dat met het bijgaande verhaal bijna alles wat mogelijk is uit de Middelburgse case gepeurd is.

Met betrekking tot Middelburg rest ons nog het volgende:

- de bijgaande rapportage nog wat bijschaven na aanzien van commentaar van de SBPC, het OTB en dergelijke (+ nog enkele open gaten vullen);

- het scoren van de Middelburgse flat op de Coleman schaal. Dit zou nog resulteren in een kort hoofdstukje. Dit werk zou niet meer dan enkele dagen vergen.

In totaal zullen we daarmee + 45 onderzoeksdagen opgesoupeerd hebben. We stellen daarom ook voor om in de overgebleven dagen (+ 24) de casuïstiek van Middelburg te overstijgen via onderzoek in enkele flatcomplexen waar het verval proces ook -of juist niet!- is opgetreden. Voor onze ideeën in deze verwijzen we naar pagina 48 tot en met 52 van de bijgaande rapportage.

In concreto stellen we ons thans de volgende procedure voor:

- U leest het bijgaande concept.

- In een nader overleg tussen u en Bureau Criminaliteitspreventie geeft u uw commentaar/kritiek op het bijgaande stuk en bepalen we de nadere invulling van de nog openstaande staart van het onderzoek.

- Uw commentaar en het commentaar van anderen wordt in de bijgaande tussenrapportage verwerkt (daarmee kan deze definitief gemaakt worden).

- De onderzoeksstaart wordt uitgevoerd.

- Definitieve rapportage.

Als u met het voorgaande kunt instemmen zouden we ergens medio mei een nader overleg kunnen hebben. Misschien kunt u één dezer dagen hierover contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Carla Verwoerd

Paul van Someren.