

DE PEPERKLIP
Concept verslag
van een inventarisatie

EMBARGO

Bureau
Criminaliteitspreventie
Paul van Someren en
Jan de Weert

oktober 1987

INHOUD

	Pagina:
1 Inleiding	1-3
1.1 Doel van het onderzoek	1
1.2 Leeswijzer	1
1.3 Onderzoeksaanpak	1
1.4 De Peperklip	2
2 De LOV-score	4-13
2.1 Inleiding	4
2.2 Bepaling ontwerpveiligheidsscore voor de Peperklip	6
2.3 Leefbaarheidsscore Peperklip hoogbouw	8
2.4 Rapportcijfers hoogbouw (per onderdeel)	12
3 Hoogbouw	14-18
3.1 Entreehal	14
3.2 De lift	15
3.3 Trappehuizen	17
3.4 De galerijen	18
4 Laagbouw	19
5 Binnenplaats	20-22
5.1 Bergingen	21
5.2 Onderdoorgangen	21
6 Sociale aspecten	23-25
6.1 Inleiding	23
6.2 Een stukje geschiedenis	23
6.2.1 Onderlinge kontakten	23
6.2.2 Jongeren voorziening	24
6.2.3 Bewonersorganisatie	24
6.2.4 Waardering	24
6.2.5 Kosten bij ongewijzigd beleid	24
6.3 Aanbevelingen	24
Samenvatting en conclusies	26-29
Bijlagen	30-38
1 Aandachtspunten interviews	30
- Aandachtspunten bewoners	30
- Aandachtspunten technische dienst GWR	33
- Aandachtspunten huismeester en opzichter	34
- Aandachtspunten wijkagent	36
- Aandachtspunten chef verhuurzaken GWR	37
2 GWR-gegevens (vernielingen)	38
3 Politiegegevens	39

1 INLEIDING

1.1 Doel van het onderzoek

Voor u ligt het rapport van een onderzoek, dat in opdracht van de gemeente Rotterdam door Bureau Criminaliteitspreventie te Amsterdam is uitgevoerd in de Peperklip.

Doel van dit onderzoek was te inventariseren welke problemen zich in en om de Peperklip voordoen, welke voorzieningen er tot nu toe hiervoor getroffen zijn en welke mogelijkheden nog openstaan om de geconstateerde situatie, met name vanuit het oogpunt van criminaliteitspreventie, te verbeteren.

1.2 Leeswijzer

In paragraaf 1.3 wordt kort weergegeven welke stappen ondernomen zijn om tot dit rapport te komen en in paragraaf 1.4 wordt een algemene beschrijving gegeven van het complex de Peperklip.

In paragraaf 2 behandelen wij een door ons ontworpen methodiek: de LOV-score, waarmee men een goed overzicht krijgt van de leefbaarheid in de Peperklip. In deze meetmethode scoort men enerzijds het ontwerp (OV-score) en anderzijds de leefbaarheid (L-score).

In paragrafen 3 tot en met 5 zal, naast de beschrijving per onderdeel van de Peperklip (hoogbouw, laagbouw en binnenplaats), een aantal aanbevelingen worden gedaan die van vooral technisch-bouwkundige aard zijn.

In paragraaf 6 behandelen wij de problematiek van de Peperklip vanuit een andere invalshoek, namelijk de sociale preventie. Mede naar aanleiding van ons onderzoek veronderstellen we namelijk dat oplossingen voor de 'Peperklip-problematiek' in eerste instantie gezocht moeten worden in de richting van sociale maatregelen, waarbij de maatregelen in de technisch-bouwkundige sfeer hoogstens ondersteunend kunnen zijn. In paragraaf 7 zal een samenvatting worden gegeven, en zullen de meest reële aanbevelingen worden gerecapituleerd.

1.3 Onderzoeksaanpak

Om een duidelijk beeld te krijgen over de problematiek van de Peperklip zijn in de periode augustus, september en oktober, de volgende stappen ondernomen:

- Door de onderzoekers van Bureau Criminaliteitspreventie zijn een aantal gesprekken gevoerd met respondenten die relevante informatie konden geven over de problematiek van de Peperklip. Het betrof de volgende respondenten:
 - een aantal bewoners;
 - de huismeester;
 - de opzichter;
 - de wijkagent;

- een functionaris van het GWR (materieelbeleid);
 - een tweede functionaris van het GWR (afdeling verhuurzaken).
- De gesprekken werden gevoerd aan de hand van vooraf opgestelde aandachtspuntenlijsten (zie bijlage 1). Door deze aanpak hadden de gesprekken een vrij open (weinig voorgestructureerd) karakter. Elk gesprek duurde 1 à 1,5 uur en de resultaten werden door de onderzoekers genotuleerd en later uitgewerkt.
- Een enkele keer aansluitend aan een gesprek, maar ook apart daarvan, werden door de onderzoekers observaties in de Peperklip uitgevoerd. In totaal betrof het een tiental observaties, waarbij we alle gebouwonderdelen (hoogbouw, laagbouw, binnenplaats en de 'buitenzijde' van het complex) letterlijk langs liepen. Met opzet zijn deze observaties op verschillende tijden (zowel overdag als 's avonds) en op verschillende dagen van de week verricht. Al kuierend werden relevante punten opgenomen/geturfd en werden (als de mogelijkheid zich voordeed) soms gesprekken met bewoners/passanten aangeknoopt.
 - Door Bureau Criminaliteitspreventie zijn verder de volgende gegevens opgevraagd en geanalyseerd:
 - geregistreeerde vernielingen 1985/1986 (GWR gegevens);
 - geregistreeerde delicten 1984/1985 (politie gegevens).
 - Tevens is, de door ons ontwikkelde methodiek 'de LOV-score' op de Peperklip losgelaten (zie paragraaf 2).

1.4 De Peperklip

De Peperklip omvat 473 woningen en 76 Van Dam-eenheden. Het complex bestaat uit 3 hoogbouwcomplexen; twee aan de ene zijde en een aan de andere zijde. Aan het uiteinde van elke hoogbouwcomplex bevinden zich op de even verdiepingen de Van Dam-eenheden (2 lagenwoning). Elk hoogbouwcomplex is, eveneens aan de uiteinden, voorzien van 2 liften. De laagbouwwoningen (strikt genomen: middelhoogbouw in vier lagen met afgesloten trappehuis) verbinden in twee lange stroken de drie hoogbouw hoefijzers met elkaar, terwijl een kort strookje laagbouw vanaf de meest noordelijke ronding nog het binnenterrein inprikt.

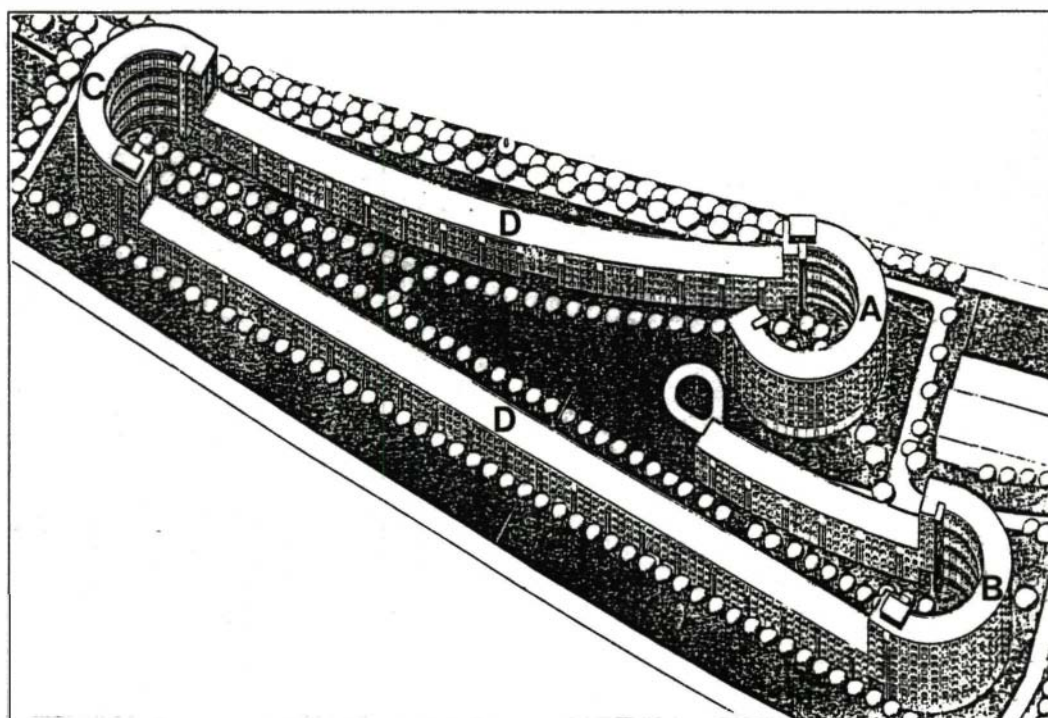
De naam Peperklip heeft het complex te danken aan een heldere geest die bedacht heeft dat op deze plek vroeger de Peperklippers hun waren losten. Elke overeenkomst met de naam van een Rotterdamse hoogwaardigheidsbekleider is louter toeval en de eerste de beste pennelikker die verstand heeft van fietsen ziet natuurlijk onmiddellijk dat de vorm van de Peperklip in niets overeenkomt met een 'paperclip', 't is gewoon een broeksbinder.

De binnenplaats is voorzien van veel groen en op verschillende plaatsen zijn kleine speelwerktuigjes aangebracht. Voor de wat oudere jeugd is er een voetbal/basketbalveld aangelegd tegen de kopgevel van het korte strookje laagbouw. Dit veld heeft aan 2 kanten een net om de bal op te vangen. De binnenplaats is autovrij en daardoor een ideaal speelterrein voor kinderen. Er zijn verschillende onderdoorgangen aanwezig om in, of uit, de binnenplaats te komen.

Op de begane grond van de laagbouwwoningen zijn kleine tuintjes aangebracht die door de bewoners zelf wordt onderhouden. De Peperklip kent twee soorten bergingen: inpandig onder de rondingen (zowel aan de binnen- als buitenzijde van de rondingen) en losstaande schuurtjes bij de laagbouwwoningen.

De geïnterviewde bewoners waarderen het wonen en de omgeving van de Peperklip positief. Wel is uit de gesprekken gebleken dat er van saamhorigheid onder de bewoners weinig sprake is. De sociale contacten blijven beperkt tot een deel van de galerij of van het trappenhuis. Daarbij is er een duidelijk onderscheid van cultuurcontacten onderling. Nederlanders gaan om met Nederlanders, Surinamers met Surinamers, Chinezen met Chinezen, etc. Uitgaande van het feit dat 80% van de huishoudens in de Peperklip behoort tot een etnische groepering, spreekt het voor zich dat van saamhorigheid weinig sprake is. In paragraaf 6 komen wij hierop terug.

In beeld gebracht ziet de Peperklip er zo uit:



- A = hoogbouwcomplex Stootblok.
- B = hoogbouwcomplex Draaischijf.
- C = hoogbouwcomplex Rosestraat.
- D = laagbouw.

2 DE LOV-SCORE

2.1 Inleiding

Sinds de opkomst van beheerproblemen zoals verloedering, overlast en criminaliteit in woningcomplexen heeft een flink aantal auteurs zich gebogen over de vraag, of deze problemen mogelijk verband houden met bepaalde ontwerpkenmerken van de betreffende woningcomplexen*. Deze nadelige ontwerpkenmerken kunnen uitgedrukt worden in een cijfer. Dit is voor het eerst gedaan door Coleman in de Engelse situatie. Deze methode is onlangs door Bureau Criminaliteitspreventie overgenomen en aangepast op de Nederlandse situatie**. De 'ontwerpveiligheid' kan met deze methode uitgedrukt worden in een rapportcijfer (de schaal van 1 tot 10 die we gewend zijn). Hoe veiliger en 'leefbaarder' het ontwerp, hoe hoger het cijfer. Nu dient bij dit rapportcijfer voor ontwerpveiligheid direct opgemerkt te worden dat het vooralsnog gaat om een indicatie. Krijgt het ontwerp een laag rapportcijfer dan bestaat er een gerede kans dat het met de leefbaarheid in het gebouw niet echt goed gesteld is.

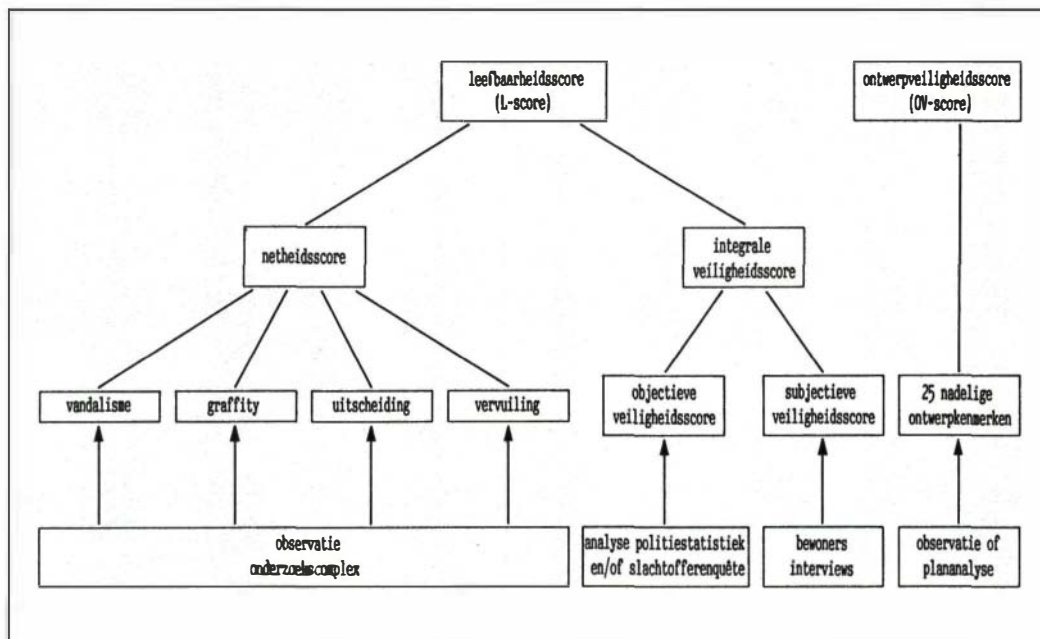
Met het begrip 'leefbaarheid', zijn we terecht gekomen bij het tweede deel van de meetmethode. Hier hebben we niets meer met het ontwerp te maken, maar kijken we (c.q. turfen we) zaken als vandalisme, graffiti, vervuiling, poep en pies (we spreken over 'uitscheiding'), criminaliteit en onveiligheidsgevoelens. Al dit soort zaken beïnvloeden de leefbaarheid negatief als ze veel voorkomen. Deze zaken hebben echter tevens het kenmerk dat ze redelijk objectief geteld en geturfd kunnen worden. Je kan met andere woorden een flatgebouw (of delen van een gebouw) ook een rapportcijfer geven voor verloedering en criminaliteit. Juist omdat het om rapportcijfers gaat, moeten deze termen wel positief gesteld worden: 'verloedering' wordt daarom 'netheid' en 'criminaliteit' wordt 'veiligheid'.

*= Zie onder andere Oscar Newman: *Defensible Space* (1972) en Alice Coleman: *Utopia on Trial* (1985).

**= Zie H.J. Korthals Altes (met medewerking van H. Bruinink en P. van Soomeren): *Hoogbouw gewogen* *All you need is LOV?* (1986).

Schema 1 laat zien hoe de leefbaarheidsscore enerzijds en de ontwerpveiligheidsscore anderzijds opgebouwd en berekend worden. Aan de basis (in het schema onderaan) is weergegeven met welke methodes de gegevens door de onderzoekers verzameld zijn.

Schema 1: Opbouw van de LOV-scores.



Voor de Peperklip hebben we zowel de leefbaarheidsscore als de ontwerpveiligheidsscore berekend.

Bij de ontwerpveiligheidsscore hebben we daarbij nog een onderscheid gemaakt tussen hoog- en laagbouw.

Bij de leefbaarheidsscore hebben we ons beperkt tot de hoogbouw om de eenvoudige reden dat tijdens onze observaties bleek dat in de laagbouw geen of nauwelijks vernielingen, graffiti, uitscheiding of vervuiling werd aangetroffen. Deze observatie-uitkomsten werden daarnaast door alle respondenten in de door ons gevoerde gesprekken ondersteund: de problemen concentreren zich in de hoogbouw.

Wel hebben we bij de leefbaarheidsscore een onderscheid gemaakt naar elk van de drie rondingen en zijn verder per ronding aparte gebouwonderdelen (zoals lift, entreehal, etc.) onderscheiden.

2.2 Bepaling ontwerpveiligheidsscore voor de Peperklip

In paragraaf 2.1 is de LOV-score methode beschreven waarmee de kwaliteit van een gebouwontwerp uit het oogpunt van sociale veiligheid en de mate van verloedering uitgedrukt kan worden in een score (rapportcijfer op de schaal 1 tot 10). Hoe hoger de score, des te leefbaarder is het ontwerp.

In schema 2 zijn 25 nadelige ontwerpkenmerken op een rijtje gezet. Deze lijst is min of meer uitputtend: meer nadelige kenmerken zijn er nauwelijks te verzinnen. De kenmerken zijn ontleend aan buitenlands en binnenlands onderzoek*.

Voor de Peperklip (als totaal, alsmede voor de hoog- en laagbouw apart) is in de verticale kolommen ingevuld in hoeverre het 'behept' is met elk nadelige ontwerpkenmerk. Een nul betekent 'niet', een 0,5 betekent 'eniger mate' en 1 betekent 'wel'. Om te bepalen welke score op elk ontwerpkenmerk moet worden toegekend, zijn drempelwaarden vastgesteld. Blijft het kenmerk onder de eerste drempelwaarde, dan wordt een 0 toegekend. Zit het tussen de eerste en tweede drempelwaarde in, wordt een 0,5 gegeven en komt het boven de tweede drempelwaarde uit dan levert het 1 vol (straf-)punt op.

Het totaal van de verticale kolommen geeft in feite de 'nadeligheid' van de Peperklip als geheel en van de hoogbouw en laagbouw afzonderlijk.

Deze 'nadeligheid' kan eenvoudig tot een rapportcijfer voor 'ontwerpveiligheid' worden omgerekend met behulp van de functie $Y = 10 - 0,4 x$. Daarin is y het gezochte rapportcijfer voor de ontwerpveiligheid en x is de nadeligheidsscore, oftewel het totaal van de verticale kolom.

*= Zie Newman, 1972, Coleman, 1985 en Coenen, 1986.

Schema 2: Bepaling ontwerpveiligheidsscore

Nadelige ontwerpkenmerken	1e drempel- waarde	2e drempel- waarde	Peperklip geheel	Laagbouw	Hoogbouw
1. overdekte loopbruggen	1	2	0	0	0
2. blinde onderbouw	50 %	100 %	0,5	1	0
3. verbonden stijgpunten	1	2	0,5	0	1
4. verbonden vluchtwegen voor- en achterzijde	1	2	0	0	0
5. aantal bouwlagen	4	8	0,5	0	0,5
6. aantal ingangen	1	2	0,5	0	0,5
7. aantal woningen per galerij	4	8	0,5	0	1
8. aantal woningen per ingang	8	16	1	0	1
9. zichtbaarheid entree's vanuit woning	1	1	1	1	1
10. zichtbaarheid ingang vanaf openbare weg	1	1	0,5	0	1
11. afsluitbaarheid entree's	1	1	0,5	0	1
12. aantal bergingen op de begane grond per bergingsingang	8	16	0	0	0
13. zichtbaarheid bergingstoegang vanuit woning	1	1	0	0	0
14. zichtbaarheid bergingstoegang vanaf de openbare weg	1	1	0,5	0,5	0,5
15. aantal bochten in bergingsgangen	1	2	0	0	0
16. verlichtingsniveau in trappehuizen + entreehallen	80 lux	40 lux	0,5	0,5	0,5
17. stevigheid van deuren, ruiten, brievenbussen en verlichting	normaal	normaal	1	1	1
18. stevigheid van hang- en sluitwerk, kozijnen, deurplaten	normaal	normaal	1	1	1
19. inklimbaarheid gebouw via afdaken, regenpijpen, balkons etc.	voorziening aangebracht	1	0	0	0
20. openbaarheid maaiveld achter- zijde gebouw	voorziening aangebracht	1	0	0	0
21. parkeren in collectieve garages	50 % boxen	100 % collectief	0,5	0,5	0,5
22. lange looplijn van woning naar parkeergarage	150 m	300 m	0	0	0
23. overzichtelijkheid openbaar maaiveld rondom gebouw en zichtbaarheid maaiveld vanuit woningen	80 %	60 %	0,5	0	1
24. verlichting openbaar gebied rondom gebouw	80 lux	40 lux	0,5	0,5	0,5
25. bereikbaarheid maaiveld voor politie, brandweer, ambulance etc.	niet openbaar	niet bereikbaar	1	1	1
totaal (= nadeligheidsscore):			11	5	13
RAPPORTCIJFER ontwerpveiligheid:			5,6	8,0	4,8

Voor de ontwerpveiligheid/verloederingsbestendigheid hebben we in schema 2 dus de volgende cijfers berekend:

- voor het hele gebouw komt het rapportcijfer uit op 5,6;
- voor uitsluitend de laagbouw is het cijfer 8,0;
- voor uitsluitend de hoogbouw is het cijfer 4,8.

Het verschil van de ontwerpveiligheid/verloederingsbestendigheid van de laagbouw en de hoogbouw is vrij groot te noemen (32%).

Hierbij mag overigens als referentie nog opgemerkt worden dat de Peperklip hoogbouw nog beduidend boven 'Normaal' Amsterdams Peil ligt: sommige hoogbouwflats in de Amsterdamse Bijlmermeer scoren als ontwerprapportcijfer een 2.

Wil men het cijfer van de Peperklip hoogbouw optrekken, dan zal men een aantal bouwkundige ingrepen moeten verrichten. Maar hierover later meer.

2.3 Leefbaarheidsscore Peperklip hoogbouw

De leefbaarheidsscore wordt bepaald aan de hand van de volgende indicatoren:

- graffiti;
- vervuiling;
- vernieling;
- uitscheiding (urine, uitwerpselen en braaksel).

Om de verloedering zo objectief uit te kunnen drukken in een cijfer, is een meetlat onontbeerlijk. Per verloederingsfactor is dan ook een meetschaal ontworpen die de verloedering eenvoudig kwantificeerbaar maakt. Hoe er 'gescoord' kan worden wordt hieronder per verloederingsfactor uiteengezet.

We hebben de scoring per gebouwonderdeel (bijvoorbeeld: lift/trappenhuis, galerij, maaiveld, entree) uitgevoerd. Dit levert namelijk interessante detail-informatie op (waar speelt welk probleem). Via (al dan niet gewogen) sommatie van de gebouwonderdeelscores kan men tot totaal scores voor het hele gebouw komen.

Graffiti

Voor het meten van graffiti wordt uitgegaan van het percentage bekladding van het totale muuroppervlak. Dit betekent dat elk gebouwonderdeel bekeken wordt op het percentage graffiti dat aanwezig is, waarna vervolgens een score in de vorm van strafpunten wordt toegekend op basis van de volgende graffiti-schaal:

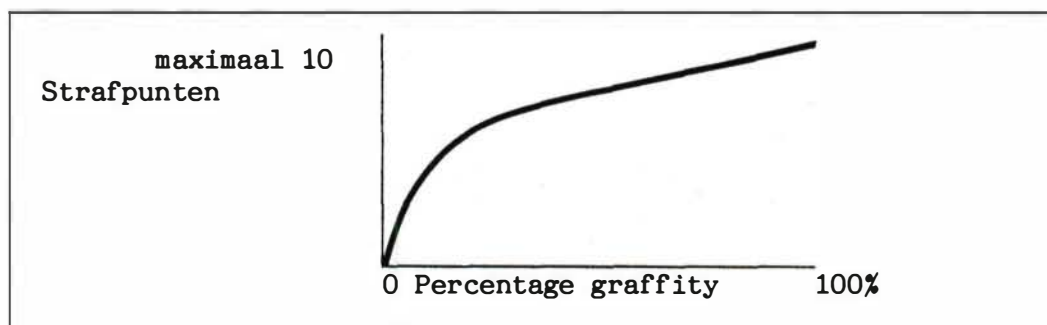
geen graffiti	0 strafpunten
1- 5% graffiti	2 strafpunten
5- 10% graffiti	4 strafpunten
10- 20% graffiti	6 strafpunten
20- 50% graffiti	8 strafpunten
50-100% graffiti	10 strafpunten

Een voorbeeld van graffiti met 10 strafpunten



De eerder genoemde graffiti-schaal is ontwikkeld met de achterliggende gedachte dat naarmate graffiti een bepaalde grens heeft bereikt, men zich niet meer in toenemende mate (=rechtevenredig) zal storen aan deze spuitdrift. Grafisch uitgedrukt ontstaat er een parabool, zoals weergegeven in de volgende figuur. Die parabool ligt aan de basis van de meetschaal voor alle nog te bespreken verloederingsfactoren.

Verband tussen de optredende graffiti en de toegekende score



Vervuiling

Bij het meten van vervuiling is door ons gebruik gemaakt van de meetschaal van Coleman. Zij onderscheidt de volgende twee typen vervuiling:

- tijdelijk vuil (niet stinkend)
- langdurig vuil (stinkend, rottend en grof-vuil)

De score-verdeling bij vervuiling is als volgt: wanneer tijdelijk vuil in een gebouwonderdeel wordt aangetroffen, levert dat 4 strafpunten op. Indien langdurig vuil aanwezig is, rekenen we 6 strafpunten en in het geval beide voorkomen in hetzelfde gebouw worden 10 strafpunten in rekening gebracht.

Vernieling

Ook hier wordt (gedeeltelijk) uitgegaan van de meetmethode van Coleman. Als maat voor het meten van vernieling hanteert zij het aantal **typen** (soorten) vernieling, er van uitgaande dat wanneer het aantal typen vernielingen hoog is, ook het totale aantal vernielingen hoog ligt.

Met type vernielingen wordt bedoeld dat wanneer bijvoorbeeld 4 vernielingen bestaan uit drie keer een gebroken ruit en één keer een stukgeslagen lamp, dit wordt gezien als twee typen vernielingen.

Per gebouwonderdeel geldt voor het aantal typen vernielingen de volgende, door ons samengestelde score-berekening.

geen (type) vernieling	0 strafpunten
1 type vernieling	1 strafpunt
2 typen vernielingen	2 strafpunten
3 typen vernielingen	3 strafpunten
4-5 typen vernielingen	4 strafpunten
meer dan 5 typen vernielingen	5 strafpunten

Vervolgens worden, als aanvulling op Coleman, extra strafpunten toegekend aan typen vernielingen waarbij de functie van een object blijkt te zijn verstoord (bijvoorbeeld een stukgeslagen lamp, de functie 'lichtgever' is dan verstoord)). Immers van dit type vernieling heeft de bewoner/bezoeker méér last dan het type vernieling waarbij het object nog normaal functioneert.

Elk type vernieling aan een object waarvan de functie verstoord is, wordt dan beboet met een extra strafpunt. Er geldt een maximum van 5 extra strafpunten, zodat bijvoorbeeld in het geval er 7 typen vernielingen worden waargenomen, waarvan er 6 in aanmerking komen voor 'functie verstoord', maximaal $5+5(\text{extra}) = 10$ strafpunten worden toegekend.

Uitscheiding

Onder uitscheiding wordt verstaan faeces, braaksel en urine. De eerste twee soorten zijn zichtbaar en dus gemakkelijk te kwantificeren, de laatste meestal niet. Bij urine gebeurt de kwantificering daarom niet op basis van zichtbaarheid, maar op reuk.

De score-toekenning voor uitscheiding gebeurt op de volgende manier:

- het vóórkomen van één soort uitscheiding per gebouwonderdeel: 5 strafpunten
- het meerdere keren vóórkomen van één soort uitscheiding per gebouwonderdeel: 7 strafpunten
- extra strafpunten indien per gebouwonderdeel twee soorten uitscheiding aanwezig zijn (2 strafpunten) of indien alle drie de soorten aanwezig zijn (3 strafpunten).

In totaal zijn hier weer maximaal 10 strafpunten te vergeven.

Wanneer per verloederingsfactor het aantal strafpunten bekend is volgt een omrekening naar een rapportcijfer. Aangezien elke verloederingsfactor een score van maximaal 10 strafpunten kan opleveren, is de omrekening eenvoudig. Men trekt het aantal strafpunten van 10 af (10 strafpunten is een nul, 9 strafpunten een 1, 8 strafpunten een 2 etc.).

Het is nu mogelijk om de vier verloederingsfactoren per gebouwonderdeel in een cijfer uit te drukken.

Om tot een totaalcijfer te komen voor de verloedering per gebouwonderdeel wordt echter een stapje verder gegaan dan het simpel berekenen van het gemiddelde der 4 verloederingsfactoren. De verloederingscores kunnen volgens ons niet zonder meer worden gemiddeld. Overweging hierbij is dat verloederingsfactoren elkaar in de beleving van mensen meestal niet (geheel) kunnen compenseren*. Wanneer men dit uitgangspunt extreem streng door wil voeren, kan men de verloederingscore van een gebouwonderdeel uitsluitend af laten hangen van die verloederingsfactor, die het slechtst scoort. Omdat dit erg extreem lijkt, is gekozen voor een compromis door een onderscheid te maken in verticale en horizontale verloederingsfactoren. Verticale verloederingsfactoren zijn in het verticale vlak waarneembaar: graffiti en vernieling. De horizontale verloederingsfactoren zijn in het horizontale vlak waarneembaar en omvatten vervuiling en uitscheiding. Bij de verdere berekening van de verloedering wordt nu uitgegaan van de slechtst scorende verticale- en de slechtst scorende horizontale verloederingsfactor.

Het aantal berekende strafpunten voor de beide slechtst scorende verloederingsfactoren wordt gemiddeld. Uit dit gemiddelde wordt het rapportcijfer voor 'netheid' heel eenvoudig berekend, door het van 10 af te trekken. Het aantal strafpunten is immers maximaal 10.

*= Een bewoner zal niet snel zeggen: "Gelukkig dat mijn brievenbus vernield is, nu kan hij tenminste niet meer beklad worden".

2.4 Rapportcijfers hoogbouw (per onderdeel)

Voor de leefbaarheidsscores van de hoogbouw zijn (per onderdeel) de volgende rapportcijfers berekend. In de eerste kolom vindt men het rapportcijfer voor netheid, terwijl in de vier kolommen daarachter de berekening van de scores vermeld staan voor graffiti, vernieling, vervuiling en uitscheiding.

Stootblok: rapportcijfer netheid graffiti vernieling vervuiling uitscheiding

entreehal	5.06	-6	0	-4	0
lift/trappe- huis	5.42	-4	-3	-4	-5
galerij	10.00	0	0	0	0
binnenplaats	6.26	-2	0	-4	-5

Gemiddelde rapportcijfer netheid: 6.7

Laten wij de galerij buiten beschouwing, dan komt het rapportcijfer uit op 5.58

Draaischijf: rapportcijfer netheid graffiti vernieling vervuiling uitscheiding

entreehal	3.37	-10	-2	-4	0
lift/trappe- huis	3.31	-10	0	0	-5
galerij	10.00	0	0	0	0
binnenplaats	6.26	-2	0	-4	-5

Gemiddelde rapportcijfer netheid: 5.7.

Laten wij de galerij buiten beschouwing, dan komt het rapportcijfer uit op 4.31

Rosestraat: rapportcijfer netheid graffiti vernieling vervuiling uitscheiding

entreehal	8.58	-3	0	0	0
lift/trappe- huis	4.15	-7	-2	0	-5
galerij	10.00	0	0	0	0
binnenplaats	6.84	-2	0	-4	0

Gemiddelde rapportcijfer netheid: 7.4

Laten wij de galerij buiten beschouwing, dan komt het rapportcijfer uit op 6.52

Op grond van deze cijfers komt duidelijk naar voren dat de verloedering zich niet zozeer voordoet op de galerijen en op de binnenplaatsen, maar voornamelijk te vinden is in de lift/trappehuizen en in de gemeenschappelijke entrees van de hoogbouw. Verder is te zien dat de Draaischijf er het slechtste voorstaat, gevolgd door de Stootblok. De Rosestraat heeft het minst van de verloedering te lijden.

Nu doet het feit zich voor dat, vlak na onze observaties, een grote schoonmaakactie is begonnen met als thema 'ik hou van de Peperklip'.

Men zou dus kunnen stellen dat bovenstaande gegevens niet meer relevant zijn voor de Peperklip. Het tegendeel is echter waar. Het is juist interessant om, na de grote schoonmaakactie, een soortgelijke observatie te verrichten waarmee die score vergeleken kan worden met de score van vóór de grote schoonmaakactie. Deze 'herhalingsobservatie' zal echter pas in november kunnen plaatsvinden.

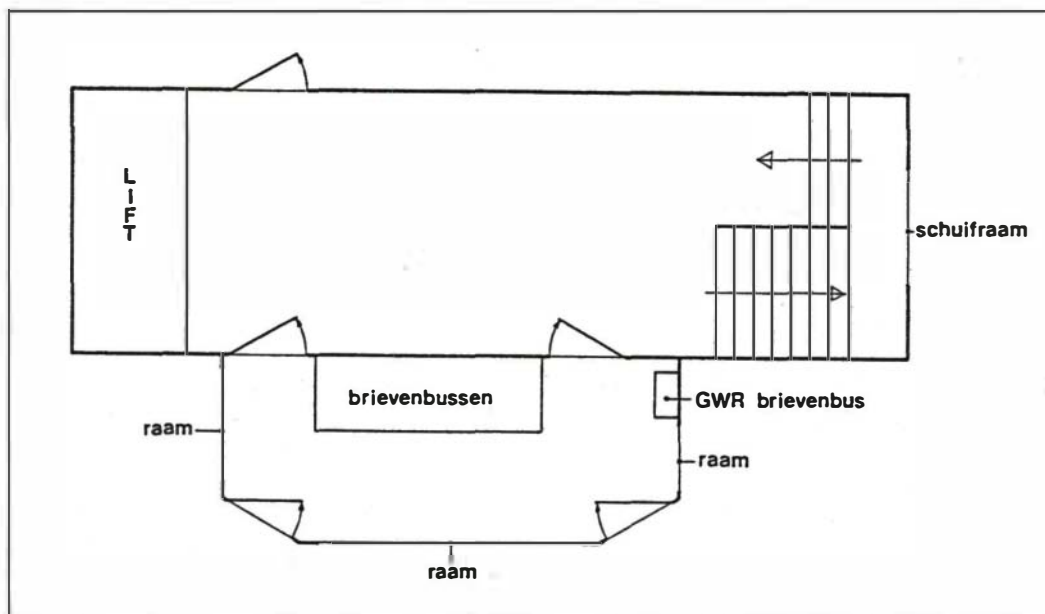
3 HOOGBOUW

De hoogbouw bestaat bijna geheel uit grote woningen. Daar wonen dan ook de grote -en (dus) veelal buitenlandse- gezinnen. Hun aantal wordt geschat op $\pm 95\%$. Gezien de kinderrijkheid is het gebouw vrij toegankelijk gemaakt. Door de kinderrijkheid en de vrije toegankelijkheid zijn de problemen (graffity, vernieling, vervuiling, uitscheiding en overlast) dan ook met name in de hoogbouw geconcentreerd.

Wanneer wij de hoogbouw per onderdeel bekijken (entreehal, trappehuis, lift, etc.), kunnen wij hierover het volgende zeggen.

3.1 Entreehal

De entreehal van de hoogbouw is vrij toegankelijk. Het is een klein hokje met aan weerszijden een deur, veel raamwerk met draad (vanaf 1 meter hoogte) en in het midden staan de brievenbussen voor de desbetreffende helft van de ronding. Aan weerskanten van de brievenbussen zijn 2 deuren die toegang verschaffen naar de lift/trappehuis. Vlakbij de brievenbus is door de GWR een grote bus geplaatst om reclamemateriaal en dergelijke in te deponeren. Ondanks deze voorziening gooit een groot aantal bewoners dit soort materiaal toch op de grond.



Opvallend is het benauwde gevoel dat men in de entree-'hal' krijgt. Dit gevoel wordt nog versterkt door het zien van de verwaarloosde deuren, de slechte staat van de brievenbussen (vernield of vol graffity).

Uit onze gesprekken bleek dat 80% van de brievenbus-vernielingen onder de noemer 'vandalisme' gebracht kan worden, terwijl 20% gericht is op materiële winst. Door het vele raamwerk is de entreehal en wat zich daar afspeelt goed zichtbaar (vanaf het maaiveld). Dit in tegenstelling tot de lift/trappehuis De zichtbaarheid is daar minimaal: slechts één raam bij de trap geeft enige verlichting; verder is men daar aan het oog onttrokken. Naast de toegang tot de lift en/of de trap is ook nog een deur die toegang verschaft tot de binnenplaats. In de lift/trapthal en de entreehal, zijn dus in totaal 5 deuren voor de in en uitloop. Kijken wij naar de gegevens van vernieling (GWR), dan zijn het met name de deuren en deurdrangers die het moeten ontgelden. Goede tweede is de verlichting. Soortgelijke conclusies kwamen ook uit de gesprekken naar voren. Het reparatiebeleid is zwak te noemen; in de meeste gevallen zit er tussen de melding en reparatie + 1 maand.

Aanbevelingen entree- en lift/trapthal

Om niet steeds achter de feiten aan te hollen zou men zich moeten bezinnen op een grondige renovatie van de entreehal. De volgende mogelijkheden staan hiervoor open:

Variant 1:

- afbreken van de kleine entree/brievenbussenhal, deel van muur (achter de brievenbus) eruit en 1 deur plaatsen, deur naar binnenplaats handhaven. De brievenbus verhuist naar de lift/trappehal. Deze hal meer verfraaien door middel van platen, verlichting, prikborden en dergelijke.

Variant 2:

- gelijk aan variant 1 alleen worden de brievenbussen geplaatst per verdieping (lifthal).

3.2 De lift

De liften zijn een geliefd object voor vernieling en graffiti. Daarbij zijn de liften gemiddeld 3 keer in de week defect. Onduidelijk is of de oorzaak hiervan ligt in vernielingen of in de ouderdom van de liften.

Doordat de zichtbaarheid in de lift/ trappehal minimaal is, wordt de kans voor het plegen van graffiti, uitscheiding en vernieling vergroot. Men ziet immers niet wat zich daar afspeelt.

De liften zijn volgens de technopreventieve theorieboeken redelijk 'vandaal bestendig': de wanden bestaan uit gelamineerd hard plastic en de bediening en verlichting is stevig uitgevoerd. Bovendien is aan de achterwand van de lift een grote spiegel geplaatst om potentiële vandalen af te schrikken bij het zien van hun eigen gezicht (psychologisch effect).

Het resultaat ziet u hieronder.



Sinds kort zijn er twee 'super anti vanden liften' geïnstalleerd. Deze versie is een hoogtepunt van technopreventief lift-ontwerpen: het interieur lijkt nog het meeste op de binnenkant van een uit gemoffeld staal bestaande vuilcontainer, bediening en verlichting zijn glad in het oppervlak opgenomen en zijn extra zwaar uitgevoerd. Door deze uitvoering lijkt vernieling inderdaad uitgesloten. Dat geldt echter niet voor graffiti, vervuiling en urinstank.

Aanbevelingen liften

Hét grote probleem bij de liften is:

- het intensieve gebruik door jongeren (daar is nauwelijks iets aan te veranderen);
- het 'zware' gebruik door onder andere transport van fietsen en dergelijke (ook dat lijkt lastig te veranderen in de gegeven situatie);

- het gebrek aan controle op mensen (jongeren) die in de lift staan: in de lift kan je doen wat je wil, niemand kan jou zien.

Dit laatste (en onzes inziens belangrijkste) probleem zou ondervangen kunnen worden door zicht op het binnenste van de lift mogelijk te maken. Aangezien het 'openen' van de lift en liftkoker aan een of meer van de drie gesloten zijden geen reële optie lijkt te zijn, blijven hiervoor alleen de deuren over. Dit zijn thans geheel gesloten (dubbele) uitschuifdeuren van staal. Deze deuren zouden meer of minder 'doorkijkbaar' gemaakt kunnen worden. Bijvoorbeeld door middel van een venster.

3.3 Trappehuizen

Overdag is de licht inval in het trappenhuis goed.

Op elke tussenverdieping is een schuifraam geplaatst. Het voordeel van deze schuiframen is dat bij veel (urine)stank de ramen open geschoven kunnen worden.

Op de even verdiepingen (de Van Dam-eenheden) zijn de toegangsdeuren gesloten. Op elke oneven verdieping is een lifthal met 2 woningen en een deur die toegang geeft tot de galerij. Zowel de toegangsdeur naar de lifthal als die van de galerij is vrij toegankelijk.

In het trappenhuis komt schrikbarend veel graffiti voor. Sommige muren zijn voor 100% vol geklad. Vernielingen komen in mindere mate voor. In de lifthal verdiepingen is de graffiti minder (gemiddeld 40%) wel valt daar een indringende urinestank te constateren. Ondanks dat er door een schoonmaakbedrijf elke dag wordt schoongemaakt (droog), blijft de stank aanwezig. Ook de bewoners ondervinden daar veel last van. Zowel jongeren als volwassenen schijnen verantwoordelijk te zijn voor deze overlast. De toegang tot de Van Dam-eenheden waren tijdens onze observaties allen gesloten. Vanuit het trappenhuis gezien zag het er keurig uit.

Bij onze avondobservaties bleek op verschillende plaatsen de verlichting in het trappenhuis het niet te doen. Ook kwamen wij verschillende keren een kleine samenscholing van jongeren in de lagere regionen van de trappehuizen tegen. Van de geïnterviewde bewoners was er geeneen die daar bezwaar tegen had, "als je normaal reageert, gebeurt er ook niks". Wel is het zo dat wanneer meisjes op bezoek gaan (en via het trappenhuis lopen) zij de kans lopen om lastig te worden gevallen.

Aanbevelingen trappehuizen

Op alle toegangsdeuren van het trappenhuis naar de lifthal een éézijdig slot aanbrengen. Eventueel (zie variant 2 bij de aanbevelingen entree-hal) naast deze deur een ingebouwde brievenbus plaatsen, aan de achterzijde te openen. De lifthal aantrekkelijk maken door middel van betere verlichting, prikbord voor activiteiten, kinderposters, etc. Per galerij zou de GWR een bedrag moeten geven voor verfraaiing van de lifthal. Uitvoering kan dan door de bewoners van de betreffende galerij gedaan worden.

Naast deze ingrepen zou men nog kunnen overwegen om ook de deur naar de galerij te voorzien van een éézijdig slot, met daarnaast een hallofoon.

Uit onze gesprekken kwam echter wel naar voren dat aan deze optie flinke bezwaren kleven. Kinderen kunnen dan immers niet meer vrij van het maaiveld naar hun huis gaan.

Overigens merken we op, dat als we het hebben over afsluiting van de trap/lifthaldeur en/of de galerijdeur, er zeer veel mogelijkheden zijn. Elke galerij heeft immers twee in/uitgangen: eentje links en eentje rechts. Per verdieping gaat het dus om de volgende deuren.

- 1 de linker galerijdeur
- 2 de linker trap/lifthaldeur
- 3 de rechter galerijdeur
- 4 de rechter trap/lifthaldeur

Het gaat dus niet alleen om de keuze "sluiten we de galerijdeur en/of traplifthaldeur". Men kan ook nog kiezen voor de optie om een van deze deuren (of alletwee) bijvoorbeeld alleen aan de linkerkant af te sluiten en rechts open te houden (of vice versa). Hier is dus zeker nog enige nadere studie en overleg vereist. Daarbij is wel van belang dat allereerst meer bekend is over de oplossing die gekozen wordt voor de brievenbussen. Verder zullen vanzelfsprekend de bewoners geraadpleegd moeten worden (Engelse ervaringen leren dat als meer dan 25% op een galerij tegen afsluiting is, men het idee beter kan laten vallen).

3.4 De galerijen

De galerijen zien er in tegenstelling tot het trappenhuis en lifthal netjes uit. Geen graffiti, geen vernieling, geen vervuiling, geen stankoverlast. Opvallend is dat de kasten bij de voordeur open staan. Men is kennelijk nauwelijks bevreesd voor diefstal of vernieling aan het kastinterieur of over de inhoud van de kast. Op verschillende galerijen staan fietsen, dit kan enerzijds te maken hebben met angst voor diefstal (bijvoorbeeld uit de bergingen), anderzijds kan dit te maken hebben met de afstand tussen berging en woning.

De bewoners maken zelf de galerij schoon. De verantwoordelijkheid voor het terugdringen van vervuiling en verloedering stopt kennelijk na het verlaten van de galerij.

4 LAAGBOUW

De laagbouwwoningen zijn 'onderverdeeld' in aaneengeschakelde blokken. Elk 'blok' heeft een eigen ingang, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, met een eenzijdig slot. De trappehuizen en de hal maakten bij observatie een nette indruk. Bij sommige laagbouwwoningen stonden zelfs bloeiende planten in de hal wat het aanzien duidelijk goed deed. De woningen op de begane grond hebben een kleine tuin met een schuurtje. Deze schuurtjes zijn in tweeën gesplitst. Het deel aan de tuinkant is voor de bewoner, het tweede deel (met een ingang aan het openbare pad) is voor een willekeurige bewoner. Zowel uit de gesprekken, als uit eigen observatie, is gebleken dat de laagbouwwoningen weinig of geen last ondervinden van problemen zoals die bestaan in de hoogbouw. Net als de hoogbouwbezoekers zijn ook de laagbouwbezoekers tevreden over hun woning. Maar ook hier speelt het zwakke sociale contact een rol. Daarbij zijn het met name de bewoners van de laagbouw, die klagen dat de mensen van buitenaf zo negatief denken over de Peperklip. Met de Peperklip bedoelen de buitenstaanders de hoogbouw maar de Peperklip is meer dan alleen dat.

5 BINNENPLAATS

Over de binnenplaats zijn de meeste bewoners tevreden, het is overzichtelijk, kindvriendelijk en voorzien van veel groen. Op verschillende plaatsen zijn kleine speelwerktuigjes geplaatst waar veel gebruik van wordt gemaakt. In het verleden stonden de speelwerktuigjes in het centrum van de hoogbouwcomplexen, maar in verband met de geluidsoverlast zijn ze verplaatst naar het midden van de binnenplaats. Het nadeel is wel dat het centrum van de hoogbouwcomplexen nu wordt gebruikt, zowel overdag als 's avonds, door voetballende jeugd. Dit terwijl er een voetbal/basketbalveld op de binnenplaats aanwezig is. Vervuiling is vooral te vinden langs de paden en op het maaiveld van de hoogbouwcomplexen. Doordat weinig of geen rekening is gehouden met de luchtstroom, waait een groot deel van het vuil (van de binnenplaats) naar de hoogbouw. De rommel blijft daar dan liggen tussen het cirkelvormige hekwerk (voorheen kinderspeelplaats), het struikgewas en tegen de entreehal. Wanneer daar eenmaal vuil ligt, vergroot het de kans dat bewoners nog meer vuil daar neer te gooien. Het is daar immers toch al smerig!

De achterdeur van de centrale hal, die toegang geeft tot de binnenplaats, is onevenredig hoog ten opzichte van de begane grond. Voor kinderen en bejaarden is het zelfs gevaarlijk. 's Avonds is het op de binnenplaats vrij rustig, de verlichting is redelijk tot voldoende. Ook de bewoners zijn hierover positief. Zij hebben dan ook geen angstgevoelens om 's avonds laat alleen daar te lopen. Dit geldt zowel voor vrouwen als voor mannen. Op onze vraag of men ook voorzorgsmaatregelen treft als men overdag of 's nachts alleen over de binnenplaats loopt, antwoordde iedereen ontkennend. Dit is een sterke indicatie voor het feit dat men inderdaad nauwelijks angst- of onveiligheidsgevoelens heeft op de binnenplaats.

Aanbevelingen binnenplaats (algemeen):

De binnenplaats krijgt een positieve waardering. Door een paar kleine ingrepen zou het aanzien echter verhoogd kunnen worden:

- cirkelvormige hekwerk afbreken;
- in de buurt van de hoogbouw openbare w.c. plaatsen (ten behoeve van kinderen);
- begane grond verhogen (gelijk aan de entreehal), af te scheiden met bielzen; door verhoging waait het vuil niet her en der, maar tegen de bielzen; tevens isolatie van het geluid door de bielzenbak te beplanten.

5.1 Bergingen

In de Peperklip zijn twee soorten bergingen. Enerzijds losstaande schuurtjes (in de tuinen van de laagbouw), anderzijds inpandige bergingen onder de woningen van de hoogbouw (zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde). De inpandige bergingen zijn onderverdeeld in 2x6 en 5x4 gezamenlijke bergingen. Sommige bewoners hadden de klacht dat hun sleutel ook past op de andere deuren. Tot nu toe heeft de GWR hier nog niets aan gedaan.

De bergingsgangen zien er over het algemeen goed schoon uit, de binnenmuren zijn echter zeer zwak, een flinke trap en je komt er doorheen (zoals de praktijk heeft uitgewezen). Een andere 'truc' waar men in de bergingen al ervaring mee heeft, is het uit elkaar drukken van de deurkozijnen. Een balkje als wig tussen de kozijnen, even drukken, de kozijnen wijken (door de slechte verankering) en de slootschoot valt vrij: de deur is (zelfs zonder braaksporen) open. Verder kan men door een luik in de gang van de bergingsruimte in een berging uitkomen (via de kruipruimte). De bergingen aan de binnenzijde van de hoogbouw hebben, vanwege de zichtbaarheid, minder last van inbraak. Aan de buitenzijde heeft men minder, of in het geheel geen, zicht van wat zich daar afspeelt (met name de Rosestraat). Inbraken komen daar dan ook het meeste voor. De meeste bewoners bewaren hun materiaal liever niet in de bergingen.

Naast bovenstaande gegevens is het tevens een vreemde zaak dat de afstand woning - box vrij groot is, in sommige gevallen moeten bewoners wel tien minuten lopen om bij hun berging te komen. Dit soort beleid vraagt om fietsen op de galerij. De losstaande schuurtjes hebben in het geheel geen last van inbraak. Dit wordt mede veroorzaakt door de grote zichtbaarheid. Wel is er sprake van schimmel, maar dat laten wij graag aan anderen over.

Aanbevelingen bergingen:

- beter hang en sluitwerk aanbrengen;
- binnenmuren verstevigen;
- stalen strip langs de deur;
- raamkozijn boven de deur dichtmaken;
- extra lampen bij de centrale toegangsdeuren van de inpandige bergingen;
- deurkozijnen verstevigen (goed verankeren).

5.2 Onderdoorgangen

In de Peperklip zijn vrij veel onderdoorgangen aanwezig. Deze onderdoorgangen zijn grote tochtgaten. Hiervan zou een aantal gesloten kunnen worden, waardoor de binnenplaats een grotere functie kan krijgen. Tijdens de observatie was er ook veel graffiti (+ 70%) in de onderdoorgangen te constateren en bleek de brievenbus van de PTT totaal vernield, alleen het omhulsel stond er nog. Aan de buitenkant van de onderdoorgangen staan afvalcontainers opgesteld maar het meeste vuil ligt ervoor in plaats van erin.

Aanbevelingen onderdoorgangen:

Maak een aantal onderdoorgangen dicht aan de buitenzijde. Dit heeft de volgende voordelen: minder tocht, minder vluchtwegen (voor kwaadwillende lieden), minder vervuiling, minder vernieling. Deze ruimte kan eventueel gebruikt worden voor bijvoorbeeld een winkel of iets dergelijks.

Met betrekking tot de afvalcontainers zal men zich af kunnen vragen of de opening van de containers misschien niet te hoog is geplaatst voor bijvoorbeeld kinderen en bejaarden.

6 SOCIALE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Technopreventie kan een goede oplossing zijn om de leefbaarheid binnen de Peperklip te verhogen. Dit is echter een korte termijnsplanning. Wil men, ook op lange termijn, voordeel putten uit de investering voor de technopreventie dan moet er eerst gewerkt worden aan de **sociale preventie**.

De reden hiervoor is te vinden in de diversiteit van culturen in de hoogbouw, hierdoor zijn de onderlinge kontakten van bewoners minimaal, wat tot gevolg heeft dat niemand zich verantwoordelijk voelt voor hetgeen een ander doet.

In de volgende paragrafen zullen wij hier verder op ingaan.

6.2. Een stukje geschiedenis

Bij de oplevering van de Peperklip was het beleid van de GWR gericht op de bewoners van de wijk Feijenoord. Een groot aantal van deze bewoners is dan ook in de Peperklip getrokken. De behoefte aan de grote woningen (5-kamerwoningen) in de hoogbouw was echter niet zo groot. Om langdurige leegstand te voorkomen, konden ook bewoners uit andere wijken van Rotterdam naar de Peperklip komen. Vele buitenlandse gezinnen zagen hun kans en verhuisden naar de Peperklip. Deze toestroom van buitenlanders bleef bestaan: steeds als een Nederlands gezin vertrok, werd hun plaats ingenomen door een buitenlands gezin. Veel oud-Peperklippers wonen nu in de flat achter de Peperklip, omdat zij weliswaar de wijk Feijenoord positief waarderen, maar de Peperklip, door de vele buitenlanders, achteruit vinden gaan. In het gehele complex wordt het aantal buitenlanders geschat op zo'n 80%; in de hoogbouw wordt het percentage buitenlanders geschat op 95%.

6.2.1 Onderlinge kontakten

Door de diversiteit van buitenlanders ontstond al snel een proces van groeps cultuurvorming in de Peperklip. Iedere groep hield vast aan de eigen cultuur en de eigen mensen, wat de integratie niet ten goede kwam: in plaats van saamhorigheid ontstond verdeeldheid, in plaats van vriendschap ontstond vijandigheid, in plaats van contacten ontstond isolement, in plaats van gezamenlijke verantwoordelijkheid ontstond een sfeer van 'ieder voor zich'.

De onderlinge contacten beperken zich dan ook tot een deel van de galerij of tot een deel van het trappenhuis.

6.2.2 Jongeren voorziening

Daarnaast zijn er geen voorzieningen voor jongeren boven de 14 jaar (tot 14 jaar kunnen jongeren terecht bij de 'wasknijper'). Deze jongeren zoeken elkaar op met als ontmoetingsplaats het trappehuis of de lifthallen. Dit leidt tot overlast: met name meisjes die in het trappehuis komen, ondervinden dit aan den lijven.

6.2.3 Bewonersorganisatie

Er is een actieve bewonersorganisatie vanuit de Peperklip (BOF), maar deze bestaat voor zo'n 90% uit Nederlanders. Dit bevestigt bij de Nederlanders het gevoel, dat zij alles moeten regelen en dat het de buitenlanders weinig of niets kan schelen, wat er met betrekking tot de Peperklip wordt gedaan. Aan de andere kant voelen de buitenlanders zich niet betrokken bij het hele gebeuren in en rond de Peperklip. In de meeste gevallen krijgen zij een ondergeschikte rol toebedeeld. Dat deze rol als negatief wordt ervaren spreekt voor zich.

6.2.4 Waardering

Ondanks al deze negatieve uitlatingen uiten de bewoners zich positief over de Peperklip. Zowel de woning als de omgeving van de Peperklip krijgt een positieve waardering, zowel van de Nederlanders, als van de niet-Nederlanders. Zo is men niet bang om 's avonds alleen over de binnenplaats te lopen (dit gaat op voor zowel mannen als vrouwen). Van voorzorgsmaatregelen, in de zin van zelfverdediging of dergelijke, is dan ook geen sprake.

6.2.5 Kosten bij ongewijzigd beleid

De schoonmaakactiviteiten door externe schoonmaakbedrijven, als ook het reparatiebeleid, krijgen een lage waardering. Gezien de hoge kosten voor het schoonmaken (hoogbouw: f 18,50 en laagbouw: f 10,- per maand) vindt men dat men weinig waar voor zijn geld krijgt.

6.3 Aanbevelingen

Allereerst moet er iets gedaan worden met betrekking tot de **mobilisatie** van bewoners en vergroting van de **saamhorigheid**. Dit is echter geen eenvoudige taak. Iets wat zich al jaren afspeelt, kan men immers niet zomaar veranderen.

Nu staan ons hiervoor twee mogelijkheden open:

1. laat maar zitten, lukt toch niet, het aantal bewoners is te massaal en daarbij heb je met teveel verschillende culturen te maken.

2. men kan dit zien als een uitdaging. Juist door de unieke ligging bieden die hoogbouwcomplexen het perspectief om met sociale preventie te experimenteren.

Wij zien de volgende mogelijkheden:

Door zich te organiseren per hoogbouwcomplex verwachten wij, dat de betrokkenheid van hoogbouwbewoners bij verbetering van de leefbaarheid van de flat groter zal zijn omdat zij een dergelijke unit c.q. gebied goed kunnen overzien. Nemen wij daarentegen alle hoogbouwcomplexen bijelkaar dan is dit voor de bewoners niet meer te overzien en mede daardoor zal de animo om mee te werken gering zijn. Op de wijze die wij voor ogen hebben wordt tevens optimaal gebruik gemaakt van de unieke bouwkundige situatie van de Peperklip. Wil men de bewoners van de hoogbouw activeren tot gezamenlijke actie (ook op lange termijn), dan moet dat hen **voordeel** geven.

Wij denken aan het volgende:

- Elk hoogbouwcomplex krijgt een eigen bewonersorganisatie of huurdersvereniging, die zich met name bezig zal houden met activiteiten voor en door bewoners. De hoogbouw wordt symbolisch in tweeën gesplits (een linker en een rechterhelft). De bewoners zorgen voor het schoonmaken van hun galerij (wat zij al deden), maar ook van de lift- en traphal en een deel van het trappenhuis.
- Naast deze schoonmaakactiviteit hebben de bewoners tevens de zorg voor kleine reparaties binnen hun 'gebied'.

Voor de organisatie is fysieke ruimte nodig (in elk hoogbouwcomplex een woning) voor diverse activiteiten waar bewoners, zowel overdag als 's avonds, gebruik van kunnen maken. Tevens ook om de diverse schoonmaakmaterialen daar op te bergen.

In de experimenteerfase zal er, wanneer de nieuwigheid er vanaf is, zeker een aantal afvallers zijn. Met andere woorden de organisatie van de sociale preventie valt of staat bij de begeleiding hiervan. Daarbij stellen wij als voorwaarde dat, voor een goed slagen van een dergelijk projekt, tenminste 80% van de hoogbouwbewoners achter deze organisatievorm moet staan.

Dit grove raamwerk (dat nog verder uitgewerkt moet worden) heeft een aantal voordelen:

- De verantwoordelijkheid wordt teruggebracht waar deze hoort, namelijk bij de bewoners zelf.
- De bewoners kunnen een aardige som geld terugverdienen van hetgeen zij normaal kwijt zouden zijn aan schoonmaakbedrijven en reparatiebeleid.
- Men streeft naar eenzelfde doel. Dit kan het gevoel van saamhorigheid vergroten.
- Door deze structuur kan men tevens goed nagaan op welke verdieping c.q. galerij een en ander niet goed verloopt. Met andere woorden: men krijgt meer zicht op wat zich daar afspeelt, zowel verticaal als horizontaal.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Het doel:

In opdracht van de gemeente Rotterdam is door Bureau Criminaliteitspreventie te Amsterdam een onderzoek verricht teneinde na te gaan welke mogelijkheden er openstaan om de leefbaarheid van de Peperklip te vergroten.

Opzet van het onderzoek:

Na het lezen van achtergrondinformatie over het complex de Peperklip zijn gesprekken gevoerd met een aantal informanten, die ons relevante informatie konden geven met betrekking tot de Peperklip. Daarnaast zijn gegevens opgevraagd met betrekking tot: vernieling (GWR-gegevens) en geregistreeerde delicten (politiegegevens).

Verder heeft een aantal observaties plaatsgevonden (zowel overdag als 's avonds) met als doel de omvang van de vervuiling, graffiti, vernielingen en uitscheidingen te coderen (L-score).

De Peperklip:

De Peperklip bestaat uit 473 woningen en 76 Van Dam-eenheden. De grote gezinswoningen (5-kamerwoningen) bevinden zich in de drie rondingen (hoogbouw).

De laagbouw bestaat uit 3-kamerwoningen (kleine gezinnen). De Van Dam-eenheden zijn geplaatst aan de uiteinden van de rondingen. De entree tot de hoogbouw is vrij toegankelijk, dit in tegenstelling tot de laagbouw en de Van Dam-eenheden.

Problematiek:

De problemen van de Peperklip concentreren zich met name in en om de hoogbouw. Deze problemen zijn: geluidsoverlast, graffiti, vernieling, vervuiling en uitscheiding.

Daarnaast zijn er problemen met betrekking tot inbraak. Vooral de inpandige bergingen aan de buitenzijde van de rondingen moeten het ontgelden. De zichtbaarheid (vooral bij de Rosestraat) is minimaal.

De binnenplaats:

De binnenplaatsen van de hoogbouw geven een verloederde indruk. Zo is er veel afval tussen het struikgewas, in en om het hekwerk en langs de rand van de rondingen. Bij deze vervuiling speelt (naast de opzettelijke vervuiling door de bewoners zelf) ook de wind een belangrijke rol. Door de architectonische structuur van het gebouw blaast de wind een groot deel van het vuil naar de binnenplaats van de hoogbouw. Ligt daar eenmaal vuil, dan is de kans relatief groot, dat anderen hun eigen vuil daar bij deponeren.

Centrale hal:

De centrale hal maakt eveneens een sterk verloederde indruk. In het eerste gedeelte staat een groot 'brievenbussenblok' en een kleine bus om reclamemateriaal in te doen. Bij observatie bleek, dat naast de vele graffiti, enkele sloten uit de brievenbussen waren gewipt en dat er veel papier op de grond lag (reclamemateriaal).

Het tweede gedeelte van de centrale hal is de lift/traphal en een deur die toegang verschaft tot de binnenplaats. Het eerste gedeelte beschikt over 4 deuren met drangers, 2 deuren voor de entreebrievenbussen-hal en 2 deuren voor de centrale toegang tot de lift/traphal. In de centrale lift/traphal bevindt zich ook nog een deur die toegang verschaft tot de binnenplaats van de ronding. Al met al vijf deuren. Nu blijkt uit de GWR-gegevens, dat het met name deze deuren en drangers zijn, die veel te lijden hebben van vernielingen. In de centrale lift/traphal is de zichtbaarheid minimaal. Veel graffiti en vernieling is daar dan ook te vinden. Elke verdieping heeft een lifthal. Naast de graffiti is daar ook veel overlast van urinestank. Vernielingen komen hier echter minder voor.

Galerij:

In tegenstelling tot het trappenhuis, de lift en de hallen, zien de galerijen er netjes uit. Geen graffiti, geen vernielingen (met uitzondering van één regenpijp), geen vervuiling en geen uitscheiding. De bewoners zelf maken de galerij schoon. De hallen, het trappenhuis, de lift en de centrale hal worden door een extern schoonmaakbedrijf schoongemaakt. Echt tevreden hierover zijn de bewoners niet.

Laagbouw:

Aangezien de problemen zich concentreren in en rond de hoogbouw, hebben wij de laagbouw niet verder in ons onderzoek opgenomen.

Bergingen:

De Peperklip heeft twee vormen van bergingen, namelijk inpandige en losstaande schuurtjes. De inpandige bergingen zijn geplaatst onder de hoogbouw (zowel aan de binnenzijde van de ronding als aan de buitenzijde ervan). De losstaande schuurtjes staan in de tuinen van de laagbouw. De inpandige bergingen hebben vrij veel te lijden van vernielingen en inbraak; de losstaande schuurtjes daarentegen nauwelijks. Ook wat betreft de bergingen concentreert de problematiek zich dus bij de hoogbouw.

Onderdoorgangen:

De Peperklip heeft vrij veel onderdoorgangen. Bij observatie waren alle onderdoorgangen ondergeklad met graffiti (van 20% tot 80%) Daarbij waait hier een flinke wind doorheen (zie ook: vervuiling binnenplaats).

Conclusie:

De problemen van de Peperklip zijn eigenlijk de problemen van de hoogbouw. Wil men deze problemen enigszins terugdringen, dan zal aan een aantal voorwaarden moeten worden voldaan: men kan denken aan technopreventie of aan sociale preventie. Een combinatie van beide is eveneens mogelijk. Met betrekking tot technopreventie zijn onze gedachten uitgegaan naar:

Binnenplaats:

- cirkelvormig hekwerk verwijderen
- voetpad langs inpandige bergingen ophogen, gelijk met de achterdeur centrale lift/traphal
- de grens voetpad-maaiveld verhogen met bielzen en hiervan een grote plantenbak maken (geluidsisolatie).

Centrale hal:

- het eerste gedeelte afbreken
- aanbrengen van één grote centrale toegangsdeur en achterdeur
- brievenbussen onderverdelen, per galerijen plaatsen in de lift/traphal.

Lift/traphal:

- per verdieping de toegangsdeur voorzien van een eenzijdig slot
- naast deze deur de brievenbus plaatsen, aan de achterzijde te openen, of de brievenbussen in de lift/traphal plaatsen
- lift/traphal verfraaien door middel van prikbord (voor activiteiten) kinderposters en dergelijke.
- galerijdeur voorzien van eenzijdig slot en hallofoon

Inpandige bergingen:

- binnenmuren verstevigen
- kozijnen verankeren en stalen strip langs de deurpost aanbrengen
- raamkozijn boven de deur geheel dichtmaken.

Onderdoorgangen:

- twee onderdoorgangen dichtmaken aan de buitenzijde
- deze ruimte gebruiken voor bijvoorbeeld een winkel of iets dergelijks
- minder tocht, minder vluchtwegen, intensiever gebruik van de grote binnenplaats, minder vernieling en minder vervuiling.

Sociale preventie

Ook al zijn de bouwkundige verbeteringen nog zo goed, toch gaat onze voorkeur uit naar de sociale preventie, omdat wij vermoeden, dat dit een nog belangrijker factor is om de verloedering in de hoogbouw tegen te gaan.

Gezien het feit, dat de problemen zich voornamelijk concentreren in en rond de hoogbouw, daar relatief veel grotere gezinnen wonen, er een grote diversiteit van culturen aanwezig is en de sociale contacten tot het minimum beperkt zijn, is het noodzakelijk eerst hieraan te werken.

Dit is geen eenvoudige zaak en zeker zullen op korte termijn hiervan geen resultaten te verwachten zijn. Uitgaande van een goede begeleiding denken wij aan het volgende:

- maak in elk hoogbouwcomplex een woning vrij, die door de bewoners van die ronding gebruik kan worden als ontmoetingsplaats (eventueel met informeel spreekuur)
- de bewoners van de hoogbouw organiseren zich per complex als bewonersorganisatie of als huurdersvereniging en richten zich op de volgende taken: de hoogbouw wordt symbolisch in tweeën gesplitst en verdeeld per verdieping c.q. galerij

- na deze verdeling krijgen de bewoners van elke galerij de verantwoordelijkheid voor hun deel van de galerij, voor de lift, traphal en de trap van de tussenverdieping om deze schoon te houden (bij toerbeurt)
- naast deze schoonmaakactiviteiten verrichten zij zelf de kleine reparaties binnen hun 'gebied'
- het geld, dat anders besteed zou worden aan een schoonmaakbedrijf en reparatiebeleid wordt nu gestort in de kas van de bewonersorganisatie of huurdersvereniging .

Deze opzet biedt de volgende voordelen:

- de verantwoordelijkheid wordt teruggebracht waar deze hoort: bij de bewoners
- het wordt overzichtelijk op welke verdiepingen niet of niet goed wordt schoongemaakt of gerepareerd, de controle kan zowel op verticaal als horizontaal niveau plaatsvinden.
- verhoging van de saamhorigheid: men streeft immers hetzelfde doel na
- versterking van de sociale controle
- de leefbaarheid wordt duidelijk vergroot
- de hoge financiële lasten waar vele bewoners mee te kampen hebben, worden enigszins teruggedrongen. Bijvoorbeeld kan éénmaal per jaar het verdiende geld worden verdeeld, of kan men hiervan een ontspannende activiteit organiseren.

Bijlage 1: Aandachtspunten interviews

Aandachtspunten bewoners

Hoogbouw/laagbouw

Nederlander/niet Nederlander

man/vrouw

gem. leeftijd

woont hier sinds

aantal volwassenen

aantal kinderen

-
1. Kunt u een beschrijving geven van de buurt Feijenoord, hoe is de sfeer en wat voor soort mensen wonen er?
 2. Welke problemen zijn typerend voor deze buurt?
 3. Is dit ook typerend voor de Peperklip, zo ja hoe is dat gekomen?
 4. Is dit altijd zo geweest?
 5. Bent u tevreden over het schoonmaakbeleid (trappehuis en dergelijke) als ook plantsoendienst?
 6. Bent u tevreden over het reparatiebeleid?
 7. Wie veroorzaken volgens u het vandalisme, de vervuiling en de overlast?
 8. Zijn er specifieke plekken aan te wijzen waar die vervuiling, vandalisme en vernielingen plaatsvinden?
 9. Hoe vinden die vervuiling, vandalisme en vernielingen plaats?
 10. Heeft u, als bewoner, daar zelf iets tegen ondernomen?
Zo ja, wat dan
Zo nee, waarom niet
 11. Als u zou mogen kiezen welk probleem zou u dan als eerste willen aanpakken?
 12. Als u de baas zou zijn hoe zou u het dan aanpakken?
 13. Zo'n maatregel kost geld, hoeveel zou u dan als verhoging van de huur aan de bewoners vragen?
[.....

14. Als wij dit toespitsen naar onderdeel hoeveel zou u dan vragen voor:
 vandalisme [..... per maand en u zelf [.....
 vervuiling [..... per maand en u zelf [.....
 vernieling [..... per maand en u zelf [.....
15. Bent u tevreden over de verlichting in het gebouw en op de binnenplaats?
16. Heeft een van uw huisgenoten of u zelf in 1986 te maken gehad met geweld in en om de Peperklip?
 Zo ja, wat voor soort geweld
 plaats
 gewond
 dader bekend/onbekend/geen antwoord
17. Gaat u 's avonds weleens alleen uit of een van uw huisgenoten?
18. Is dat 1 keer per week/ 2 # 3 x per week/ 4 x per week/ helemaal niet?
19. Bij helemaal niet, wat is hiervan de reden?
20. Als u 's avonds uitgaat hoe loopt u dan?
21. Wat is hiervan de reden?
 beschutting
 kortste route
 veiligste route
22. Is de terugweg gelijk aan die van de heenweg, bij nee, hoe loopt u dan en wat is hiervan de reden?
23. Is de route die u 's avonds neemt dezelfde als die u overdag neemt?
24. Als u 's avonds de woning verlaat gaat u dan alleen of met meerderen?
25. Neemt u voorzorgsmaatregelen bij het verlaten van uw woning 's avonds?
26. Zijn er in en om de Peperklip plaatsen waar u of uw huisgenoten angst hebben om lastig te worden gevallen of aangevallen?
27. Welke plekken zijn dat?
 centrale hal
 trappehuis
 lift
 galerij
 binnenplaats
 berging
 directe omgeving van de Peperklip

28. Voor de bestrijding van vandalisme, vervuiling en vernieling is het nodig dat de bewoners actief worden. Bent u het daar mee eens?
Ja
Nee, waarom niet, dan door naar einde
29. Wat vindt u van een actieve bewonersorganisatie voor alleen de Peperklip, lijkt u dat zinvol?
Ja
Nee, waarom niet, dan door naar einde
30. Wilt u daar aan meedoen?
Ja (adres noteren)
Nee (waarom niet)

Aandachtspunten technische dienst GWR

1. Kunt u een beschrijving geven van uw functie
2. Hoe groot is uw betrokkenheid bij de Peperklip en sinds wanneer?
3. Zijn er specifieke plekken aan te wijzen waar regelmatig vernielingen worden gepleegd?
4. Om wat voor vernielingen gaat het hoofdzakelijk en wat is hiervan de oorzaak?
5. Uit gegevens komt naar voren en dat na melding en reparatie meestal 1 maand tussen zit. Wat is hiervan de reden?
6. Is er ook een bepaalde coördinatie met
 - reinigingspolitie
 - schoonmaakbedrijven
 - plantsoenendienst
 - dienst sport en recreatie

Zo ja, hoe frequent is dat
Zo nee, wat hiervan de reden
7. Stel dat u de baas zou zijn over de Peperklip, alles is mogelijk, wat zou u dan ondernemen om die vernielingen tegen te gaan?
8. Als er minder geld aanwezig zou zijn aan wat zou u dan prioriteit geven?

Aandachtspunten huismeester en opzichter

1. Hoe lang bent u hier als huismeester/opzichter aangesteld en wat houdt uw werk in?
2. Kunt u een rapportcijfer geven met betrekking tot de netheid/veiligheid/leefbaarheid van de Peperklip?
3. Ziet u ook verschillen per blok (laagbouw/hoogbouw), wat voor cijfer zou u daarvoor geven?
4. Wat is de indruk van de veiligheid in en om de Peperklip (zowel overdag als 's avonds)?
5. Zijn er specifieke plekken aan te wijzen die 's avonds gevaarlijk kunnen zijn?
6. Hoe groot is de surveillance van de politie?
7. Zijn er periodieke schoonmaakactiviteiten?
8. Wordt er bij incidentele vervuiling (poep) extra schoongemaakt? Zo ja, binnen hoeveel tijd, door wie, hoe komt de melding binnen?
 - Van bewoners
 - Eigen inspectie
 - Opzichter
 - AndersZo nee, waarom niet?
9. Hoe groot is de invloed van de reinigingspolitie?
10. Zijn er periodieke reparatiebeurten (vaste dag, week, maand)?
11. Hoe snel vinden die reparaties plaats van bijvoorbeeld:
 - graffiti
 - kapotte brievenbussen
 - hang- en sluitwerk
 - glaswerk semi-openbaar
 - defecte lift
 - defecte hallofoon
 - verlichting
 - vernielde bomen
 - defecte deurdrangers
 - speelplaats
12. Door wie, binnenkomst van melding;
 - bewoners
 - eigen inspectie
 - opzichter
13. Is er een bepaalde groep aan te wijzen die deze vernielingen plegen, zo ja, wat is hun leeftijd ongeveer, wat is daarmee gedaan.

14. Zijn er specifieke plekken en/of materialen aan te wijzen die vandalistisch zijn?
15. Hoe groot is het aantal (%) gezinnen met kinderen in de leeftijd van 3 tot 14 jaar in de hoogbouw?
16. Hoe groot is de leegstand laagbouw/hoogbouw?
17. Welke klachten van bewoners komen het meeste voor?
18. Hoe groot is uw invloed ten opzichte van klachten van bewoners?
19. Heeft u suggesties om de leefbaarheid, netheid en veiligheid in de Peperklip te verbeteren.

Aandachtspunten wijkagent

Naam:

Sinds wanneer betrokken bij de Peperklip:

- Kunt u een beschrijving geven wat voor soort buurt dit is, hoe de sfeer is in de buurt, wat voor soort mensen er wonen?
- Wat houdt het werk als wijkagent in?
- Welke problemen zijn typerend voor deze buurt? Hoe zijn die problemen ontstaan?
- Hoe is de sfeer in en rond de Peperklip?
- Is dit altijd zo geweest?
- Is er een vorm van contact of overleg tussen de woningbouwvereniging en politie?
Zo ja, met wie is er contact?
- Zijn er bepaalde plekken/delen van de Peperklip waar vooral veel vandalisme overlast is?
- Heeft dit te maken met de ligging van de Peperklip?
- Heeft u enig idee waarom juist op deze plekken veel vandalisme wordt gepleegd?
- Stel, u zou de baas zijn, wat zou u doen om het vandalisme terug te dringen?
- Heeft de Peperklip veel last van inbraak?
Zo ja, zijn er bepaalde plekken waar vooral veel inbraken gepleegd worden?
- Heeft u enig idee waarom juist op deze plekken veel inbraken worden gepleegd?

Welke mogelijkheden zijn er om inbraak te voorkomen?

- Heeft de Peperklip problemen met geweldpleging c.q. seksueel geweld?
Zo ja, denkt u dat de daders van buiten kwamen, of zijn het de bewoners zelf?
- Zijn er specifieke delen van de Peperklip aan te wijzen waar het meestal gebeurt?

Aandachtspunten chef verhuurzaken GWR

Uit onze gegevens is gebleken dat de problematiek van de Peperklip zich met name voordoen in de hoogbouw.

Na oplevering bleek, na enkele maanden, de verloedering in de hoogbouw al toe te slaan.

Vraag: - Hoe is dat zo gekomen?

- Criteria toewijzingsbeleid.

Van de fouten die toen zijn gemaakt, wat kunnen wij hiervan leren om een tweede Peperklip te voorkomen en/of welke mogelijkheden staan hiervoor nog open?

Volgens u zou die samenklontering van grote gezinnen opgeheven kunnen worden door een aantal van die grote woningen te verhuren aan kleine gezinnen.

Vraag: is het ook mogelijk om in elke ronding een woning vrij te maken als ontmoetingsplaats voor een actieve bewonersorganisatie in de Peperklip. Dit als ondersteuning voor de huismeester en de leefbaarheid in de hoogbouw te vergroten.

Zou er geld beschikbaar gesteld kunnen worden voor verfraaiing van de lifthallen (de bewoners moeten het zelf uitvoeren)?

Is het mogelijk om eventuele probleem gezinnen prioriteit te geven voor een woning in de aankomende nieuwbouw? Dit in verband met een snelle doorstroming.

Bijlage 2: GWR gegevens (vernielingen)

Sinds enige tijd registreert de GWR het aantal meldingen van vernielingen. Wij hebben deze lijsten van meldingen nader geanalyseerd en komen tot de volgende conclusie.

Het soort schade betreft met name deuren en deurdrangers van de centrale hal. In mindere mate komen de brievenbussen, deuren trappehuis en de galerijdeuren voor. Helaas heeft er in de periode 1985/1986 geen registratie over glasschade en verlichting plaatsgevonden. Uit het gesprek bleek dat, naast de deur en deurdrangers, de verlichting een grote schadepost voor GWR is.

Wanneer wij een totaalbeeld geven van het aantal vernielingen naar plaats en de kosten hiervan, dan krijgen we het volgende beeld.

Soort schade	Stootblok		Draaischijf		Rosestraat		Totaal	
deuren centr.hal	5	1.116,-	7	735,-	13	2.606,-	4	3.811,-
deurdrangers	0	--	7	1.022,-	11	2.832,-	19	4.500,-
galerijdeur	0	--	1	128,-	1	321,-	2	449,-
deur trappehuis	0	--	1	84,-	1	106,-	2	190,-
brievenbussen	1	82,-	1	82,-	2	194,-	4	358,-
overige	4	560,-	6	1.378,-	13	2.792,-	23	4.730,-
Totaal	10	1.758,-	23	3.429,-	41	8.851,-	74	14.038,-

Bijlage 3: politiegegevens

Politiegegevens over de periode 1984-1985.													
	84	85	84	85	84	85	84	85	84	85	84	85	Toe/afname 84 t.o.v. 85
	Stoetblok	Draaischijf	Vuurplaat	Cargadoorstr.	Rosestraat*	Totaal							
verdachte pers.	3	2	1	1	1	-	-	-	10	8	15	11	-
inbraak	2	14	8	15	-	-	-	1	41	45	51	75	+ inbraak
diefstal	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	1	2	+ diefstal
inbraak alarm	-	2	-	3	-	-	-	-	68	33	68	38	-
vernietiging	5	2	-	2	-	-	-	-	4	18	9	22	+ vernietiging
ruiten verniel.	-	-	8	2	1	-	-	1	5	4	14	7	-
diefstal vanuit auto	3	4	6	3	-	-	-	-	19	20	28	27	-
diefstal van brom- fiets	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	4	-	-
diefstal fiets	1	1	-	1	-	-	1	-	9	4	11	6	-
diefstal auto	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
openlijk geweld	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	1	2	+ geweld
vechtpartij	-	1	-	3	-	-	-	-	4	11	4	15	+ vechtpartij
mishandeling	1	1	3	1	-	2	-	-	10	7	14	11	-
bedreiging	1	-	-	-	-	-	-	-	3	2	4	2	-
bedr. vuurwapen	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
beroving	-	-	-	2	1	-	-	-	-	4	1	6	+ beroving
zeden delict	-	-	3	1	-	-	-	-	5	5	8	6	-
verkrachting	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	3	2	-
alcohol misbruik	-	1	1	-	-	-	-	-	8	5	9	6	-
baldadigheid	7	5	4	2	3	3	-	-	30	12	44	22	-
brandalarm	-	-	1	-	-	-	2	-	8	-	11	-	-
onnatuurlijke dood	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-	-
burengerucht	27	25	13	48	-	7	-	-	38	99	78	171	+ burenger./ruzie
misdaad tegen goederen	-	-	-	1	-	-	-	2	25	-	25	3	-
Totaal 1984	52		49		6		3		297		407		
Totaal 1985		58		77		12		4	283		434		

*= N.B.: de cijfers van de Rosestraat hebben betrekking op de hele Rosestraat. Het is niet mogelijk het 'Peperklip-deel' hieruit te isoleren. De cijfers komen daarom erg hoog uit.