

AANTOBEN  
OF  
AFTOPPEN

**Problemen in hoogbouwflats  
Magistraatwijk Middelburg**

Bureau Criminaliteitspreventie  
In opdracht van de Stuurgroep  
Bestuurlijke Preventie van  
Criminaliteit  
(Ministeries van Binnenlandse  
Zaken en Justitie, 's-Gravenhage)  
Michel Horde en  
Carla Verwoerd  
met medewerking van:  
Han Bruinink  
Rosa Molenaar  
Paul van Soomeren  
september 1988

# INHOUD

	Pagina:
<b>Samenvatting</b>	1- 4
<b>Inleiding</b>	5- 9
1 <b>De start, oplevering, ligging en vormgeving, 1971-1972</b>	10-12
2 <b>De eerste bewoners, de eerste problemen, 1972-1975</b>	13-17
3 <b>Nieuwe bewoners, meer problemen, 1975-1980</b>	18-21
4 <b>Niet langer pappen en nathouden, 1980-1983</b>	22-33
5 <b>De nieuwe start: eerste resultaten, 1986-1988</b>	34-39
6 <b>Overlast en criminaliteit</b>	40-55
7 <b>De perspublicaties</b>	56-62
8 <b>Beeldvorming</b>	63-69
9 <b>Balans</b>	70-78
<b>Bijlagen</b>	<b>79-107</b>
1 <b>Enquete onder ex-bewoners Schottestraatflat 1987</b>	79- 81
2 <b>Slachtofferenquête 1985</b>	82- 93
3 <b>Registraties sociaal toezichthouder</b>	94
4 <b>Overzicht perspublicaties</b>	95- 97
5 <b>Voorbeeld vragenlijst beeldonderzoek</b>	98-103
6 <b>Resultaten vragenlijst beeldonderzoek</b>	104-107

## SAMENVATTING

Terugkijkend wordt in deze rapportage verslag gedaan van het proces dat zich in de Middelburgse Magistraatwijk heeft voltrokken rond drie torenflats: het ontstaan van de problemen, alsmede de maatregelen die in de tijd genomen zijn om het sociale vervalproces te doen keren. Aangezien deze rigoreuze oplossing mede ingegeven werd door criminaliteitsgebonden problemen is een van de centrale aandachtspunten in dit rapport gericht op het volgen van de criminaliteit die zich in en rond de flats afspeelt van zowel de periode vóór als na de aftopping.

Daar de Middelburgse geschiedenis in de tijd gezien globaal in vijf stukken te knippen is, hebben we in de rapportage een chronologische hoofdstuk volgorde gehanteerd. In het onderstaande vatten wij per periode een en ander puntsgewijs samen.

### 1971 - 1972

In 1971-1972 worden in opdracht van de Woningbouwvereniging Middelburg (WVM) 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 trappenhuisen, 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, bellentableaus) welke niet vandaalbestendig zijn.
- De woonvorm is erg massaal en heeft een anonieme sfeer.

### 1972 - 1975

- Spoedig na oplevering: verruiming van de woningmarkt; gevolg verhuisstroom van meest draagkrachtigen. De financieel minder draagkrachtigen blijven in de flats achter.
- Veertig flatwoningen worden gebruikt als wisselwoningen. Mogelijke gevolg: stigma van 'vergaarbak' en verhuisstroom.
- De criminaliteitscijfers voor deze periode zijn in vergelijking met de daaropvolgende jaren aan de lage kant. Het jaar 1975 laat een opvallend lage aantal vernielingen zien. Ook het aantal bemiddelingen door de politie (bij ruzies, onenigheid tussen partners/kennissen, burens en dergelijke) steekt eveneens gunstig af.

## 1975 - 1980

- Lege flatwoningen worden niet opgevuld; gevolgen: structurele leegstand en groot exploitatieverlies voor de woningbouwvereniging.
- Immigranten uit Suriname en de Mediterrane landen worden als bewoners tot de flats toegelaten; mogelijk gevolg: afname van sociale contacten door heterogeniteit bewoners.
- De woningbouwvereniging neemt een aantal bouwtechnische maatregelen gericht op verhoging van het woongenot. Vernielde zaken worden direct hersteld; hiervoor wordt een huismeester aangesteld.
- De criminaliteitscijfers laten voor de periode 1976-1979 een negatieve ontwikkeling zien. Het totaal aantal geregistreerde delicten neemt in vergelijking met de voorgaande periode duidelijk toe. Opvallend hoog scoren de jaren 1977 en 1978. In 1977 springen het aantal vernielingen en het aantal seksuele geweldsdelicten in negatieve zin eruit. In 1978 is dat inbraak. Ook het aantal bemiddelingen neemt duidelijk toe.

## 1980 - 1983

- In 1980 stelt de woningbouwvereniging een sociaal toezichthouder aan. Zijn taak is toegespitst op het sociale beheer.
- De financiële situatie van de WVM wordt steeds nijpender. Zij wenst het exploitatieverlies een halt toe te roepen en gaat over tot het analyseren van de achterliggende periode en komt tot de volgende bevindingen:
  - een aantal woontechnische aspecten wordt niet aanvaard;
  - te hoge concentratie van mensen leidt tot vandalisme, vervuiling, en 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 segregatieproces 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.
- Er ontstaat een negatieve beeldvorming over de flats 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!

- Het meest voor de hand liggende idee, openbreken van de corridors (galerijplan), blijkt bijzonder duur. Na overweging van een aantal mogelijke oplossingen wordt uiteindelijk gekozen voor de volgende opzet:  
Van de Schottestraatflat zullen de bovenste zeven lagen worden '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) zullen de volgende maatregelen getroffen worden:
  1. De drie corridors zullen ruimer worden gemaakt door de bergingen naar beneden te verplaatsen. Door het plaatsen van glaswanden zal ook aan die kant van de flat een beter uitzicht geboden worden.
  2. Alle woningen krijgen een eigen CV-ketel.
  3. De huur wordt verlaagd.
  4. Er komen nieuwe huisregels (geen fietsen in de gangen, etc.).
- Wat de criminaliteit betreft laten de politiecijfers zien dat de negatieve ontwikkeling die in de voorgaande periode (1976 - 1979) was ingezet, in de periode 1980-1983 in versterkte mate wordt gecontinueerd. Met name het relatief hoge aantal vernielingen en inbraken in 1981 en 1982 blijken hiervoor verantwoordelijk te zijn. Ook het aantal bemiddelingen is in deze periode aan de hoge kant.
- Uit de registraties van de sociaal toezichthouder blijkt dat er in de periode 1980-1983 sprake is van een afnemende golfbeweging met betrekking tot het aantal klachten. In het jaar waarin hij wordt aangesteld (1980) ligt dit aantal nog ongekend hoog. In 1983 is het aantal klachten inmiddels met twee derde teruggebracht. Het leeuwedeel van de klachten blijkt betrekking te hebben op de Schottestraatflat.

### 1986 - 1988

- De Middelburgse Magistraatwijk heeft een nieuw aanzien gekregen, conform de gekozen opzet.
- Voor de drie flats wordt een homogene bevolkingssamenstelling nagestreefd. Voor de Van de Perrestraatflat is een seniorenbeleid ontwikkeld.
- Een van de eerste tastbare resultaten is dat het spook van de leegstand verslagen is: medio '88 komt, met uitzondering van de woningen die gerenoveerd worden, geen leegstand meer voor.
- Wat betreft de criminaliteit kunnen we concluderen dat de negatieve ontwikkeling, die in de periode 1976-1979 wordt ingezet en zijn top bereikt in de periode 1980-1983, in de periode 1986-1988 om is geslagen in een positieve. De afgetopte flat springt er als meest positieve uit.
- Ook het aantal klachten is in vergelijking met de periode voor de aftopping duidelijk afgenomen. Met name het jaar 1988 springt er zeer positief uit: het aantal klachten is in '88, in vergelijking met het jaar dat de sociaal toezichthouder werd ingesteld (1980) met een factor tien afgenomen.

In het licht van het voorgaande kunnen we concluderen dat de doelstelling bereikt is: de torenflats zijn geen probleem meer, de leegstand is opgeheven, de bewoners en de woningbouwvereniging zijn tevreden.

Met betrekking tot het ingezette instrumentarium kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Duidelijk is geworden dat een woningbouwvereniging bij een dergelijke aanpak over een financieel doorzettingsvermogen moet beschikken. Daarbij zal niet alleen de bedrijfsreserve bepalend zijn, maar ook de staat van onderhoud van het overige woningbezit.
- Het aanstellen van een huismeester en een sociaal toezichthouder alléén, is niet voldoende geweest om het sociaal vervalproces te doen keren. Wel is er een duidelijke indicatie dat de aanstelling van de sociaal toezichthouder een positieve uitwerking heeft gehad op het voorkomen (in de beide betekenissen van het woord) van het aantal klachten.
- De mogelijkheden om het middel van de woningtoewijzing in te zetten als **curatief** instrument lijkt (uitermate) beperkt. Wel kan het middel van de woningtoewijzing een belangrijke bijdrage leveren als **preventief** instrument. Als kanttekening merken wij op dat de kracht als preventief instrument evenwel kan worden ondergraven in situaties waarin voor langere tijd sprake is van rustig vaarwater, waardoor het benodigde draagvlak voor een sturend beleid langzaam afbrokkelt...
- Met betrekking tot de aftopping merken wij op dat de WVM, terugkijkend en verrijkt met de inmiddels opgedane ervaringen uit het verleden, van mening is dat de aftopping strikt genomen niet noodzakelijk was geweest. Als belangrijkste effect van de aftopping ziet de WVM niet de schaalverkleining maar de mogelijkheid van een **nieuwe start**. Een combinatie van leeg opleveren met bijvoorbeeld een minder ingrijpende bouwkundige maatregel (zoals verlaging van de borstwering) wordt achteraf dan ook gezien als een reëel alternatief.
- In het doorbreken van het stigma heeft de bereidheid van de bewoners een essentiële rol gespeeld. Daarbij lijkt de aftopping als een soort **katalysator** richting bewoners van de twee niet afgetopte flats te hebben gewerkt. De omvang, als ook de zichtbaarheid van de maatregel waren een heel duidelijk gebaar van de kant van de WVM richting bewoners. Versterkt door het eenmalige karakter van de maatregel -geconcentreerd in de tijd- is de WVM erin geslaagd de bewoners te mobiliseren in de strijd tegen het oprukkende sociale vervalproces ...

## 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 hoogbouw golf 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 saate 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 onder meer: *"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.

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.

De problematiek die in dit rapport beschreven wordt staat overigens niet op zichzelf. Ook elders in den lande kampt een aantal na-oorlogse hoogbouwcomplexen met overeenkomstige problemen. Wel uniek is de aftopping die als een van de maatregelen genomen wordt. Aangezien deze rigoreuze oplossing mede ingegeven wordt door criminaliteitsgebonden problemen is een van de centrale aandachtspunten in dit rapport gericht op het volgen van de criminaliteit die zich in en rond de flats afspeelt van zowel de periode vóór als na de aftopping. Daarnaast is in meer algemene zin aandacht besteed aan het proces dat zich in de Middelburgse Magistraatwijk heeft voltrokken rond de drie flats: het ontstaan van de problemen, alsmede de maatregelen die in de tijd genomen zijn om het sociale vervalproces te doen keren komen uitvoerig in het zoeklicht te staan. Het inhoudelijke vertrekpunt hierbij is overigens dat criminaliteits- (en onveiligheids-) problemen nauwelijks kunnen worden geïsoleerd van andere problemen van hoogbouwcomplexen, zoals verhuisingeneidheid, 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 om aan 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 lag 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 de effecten van de maatregelen gericht op technische- en volkshuisvestingsaspecten. Ons op criminaliteit gericht onderzoeksperspectief kon daarmee 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.

## Werkwijze

In de oriënteringsfase werden diverse rapporten en nota's van de woningbouwvereniging geanalyseerd met betrekking tot technische, financiële en sociale aspecten van de flats. Tevens vond in deze fase een analyse plaats van de notulen van de bewonersvergaderingen, alsmede overige stukken die betrekking hadden op de bewoners. Op deze wijze werd aanvullende informatie verkregen over beoordeling van woning, medebewoners, woonklimaat en ervaringen met vandalisme, onveiligheid etc.

---

\*= Helaas liep dit OTB-onderzoek enige vertraging op waardoor alleen in de aanvangsfase van het onderhavige 'criminaliteitsonderzoek' een samenwerking tussen BCP en OTB gestalte kon krijgen.

\*\*= Nota Samenleving en Criminaliteit, Beleidsplan voor de komende jaren, mei 1985.

In de daarop volgende fase zijn diverse analyses uitgevoerd:

- **(Secundaire) analyse politiegegevens:** om een beeld te krijgen van de plaatsvindende criminaliteit en het effect van de genomen maatregelen hierop, is een analyse uitgevoerd van de door de politie geregistreerde incidenten in en rondom de flats van zowel de periode vóór de aftopping (1974-1983) als er na (1986 tot en met juni 1988). Tijdens de tussenliggende periode (1984 en 1985) vond geen registratie plaats vanwege de leegstand.
- **Analyse klachtenregistratie:** naast de politiecijfers zijn tevens de klachtenregistraties van de sociaal toezichthouder geanalyseerd over de perioden 1980-1983 en 1986 tot en met juni 1988.

Tevens is gebruik gemaakt van de resultaten van een eerder door ons Bureau uitgevoerde slachtofferstudie (1985) in Middelburg. Daarnaast is er in samenwerking met de TU Delft (Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde) een **schriftelijke enquête** gehouden onder de ex-bewoners van één van de flats, betreffende onder meer criminaliteit en onveiligheidsgevoelens.

Aangezien beeldvorming een essentiële rol heeft gespeeld in het vervalproces van de flats en in de besluitvorming met betrekking tot de te nemen maatregelen, hebben we tevens in de vorm van een **telefonische enquête**, een onderzoek uitgevoerd onder de Middelburgse bevolking naar de beeldvorming over de drie flats. In dat kader hebben we tevens een analyse uitgevoerd van de **perspublicaties** die over het flatcomplex in de diverse regionale dag- en avondbladen zijn verschenen vanaf het moment van oplevering tot aan de realisering van de aftopping eind 1986.

Tot slot zijn, deels in samenwerking met het OTB, diverse sleutelfiguren geïnterviewd: de voorzitter van het bestuur van de woningbouwvereniging Middelburg (WVM) alsmede de directeur, de huismeester en de sociaal toezichthouder (beide in dienst van de WVM), vertegenwoordigers van de welzijnsorganisaties en de ex-rayonagent van de Magistraatwijk.

### **Leeswijzer**

In deze rapportage wordt het verhaal van de drie Middelburgse flats beschreven. Aangezien dat verhaal in de tijd gezien globaal in vijf stukken te knippen is, hanteren we daarbij grotendeels een chronologische hoofdstuk volgorde. Daarbij krijgt de geregistreerde 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 periode 1980-1983 beschreven waarin de eerste contouren zichtbaar worden van een zich aandienende koerswijziging. Tevens wordt stil gestaan bij de aanstelling van de sociaal toezichthouder. 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 er inmiddels ook een 'circulaire stimuleringsregeling huismeesters' op tafel ligt op basis waarvan sociale verhuurders een bijdrage kunnen ontvangen in de loonkosten.

In hoofdstuk 5 dat handelt over de periode 1986 - juni 1988, geven we een overzicht van de maatregelen die zijn uitgevoerd (aftopping en een sociaal/regeneratieplan). We gaan daarbij tevens in op de eerste resultaten van deze maatregelen.

In hoofdstuk 6 wordt uitgebreid ingegaan op de politiecijfers en de klachtenregistraties van de sociaal toezichthouder. In dit hoofdstuk worden de eerder getrokken conclusies met betrekking tot criminaliteit en overlast aan de hand van cijfermateriaal uitvoerig toegelicht.

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 tot het treffen van ingrijpende maatregelen.

Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de geschiedenis van de drie Middelburgse hoogbouwflats in een notedop samengevat, waarna de balans wordt opgemaakt van de gehele 'operatie'.

---

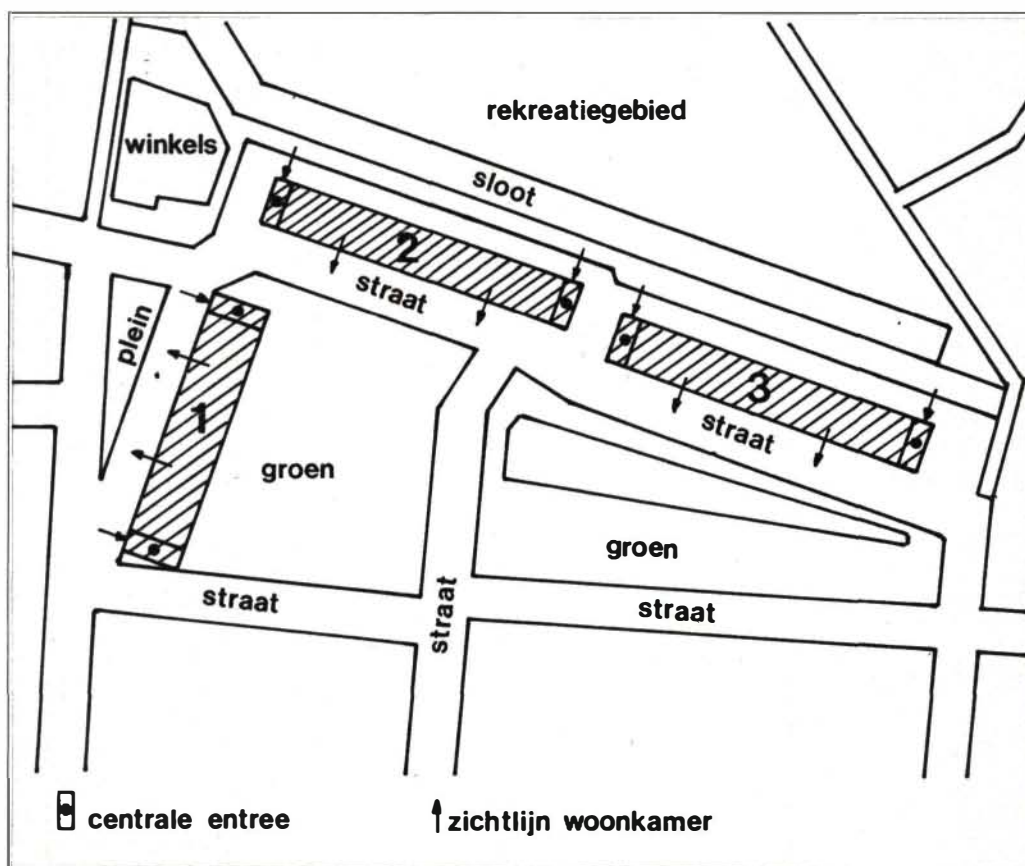
\*= Actieplan voor aanpak van veel voorkomende criminaliteit, Minister van Justitie en Minister van Binnenlandse Zaken, 27 januari 1987.

# 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.

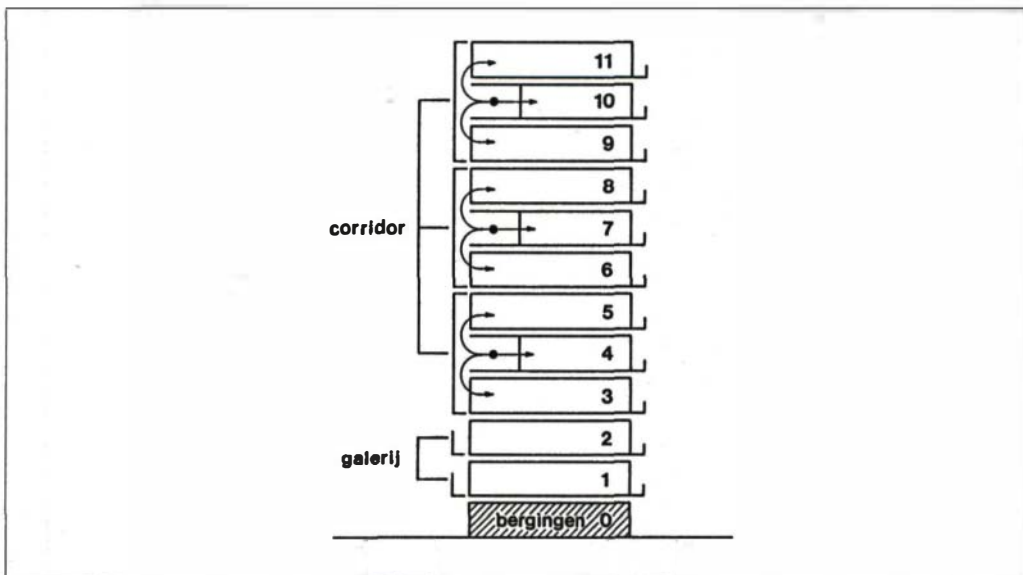
\*= (96 in flat 2 en 3, 80 stuks in flat 1)

\*\*= (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 inpanidige 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 zesde 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 1: 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 Begijnhof 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 Dauwendaele) 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 bewonerscommissie 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 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 2: Leegstand in de drie flats + opgeleverde eengezinswoningen in respectievelijk premiehuur-, premiekoop- en woningwetsector per jaar**

jaar	leegstand*	nieuw opgeleverde eengezinswoningen:		totaal premie	woningw. totaal premie+ww	
		pr.huur	pr.koop			
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

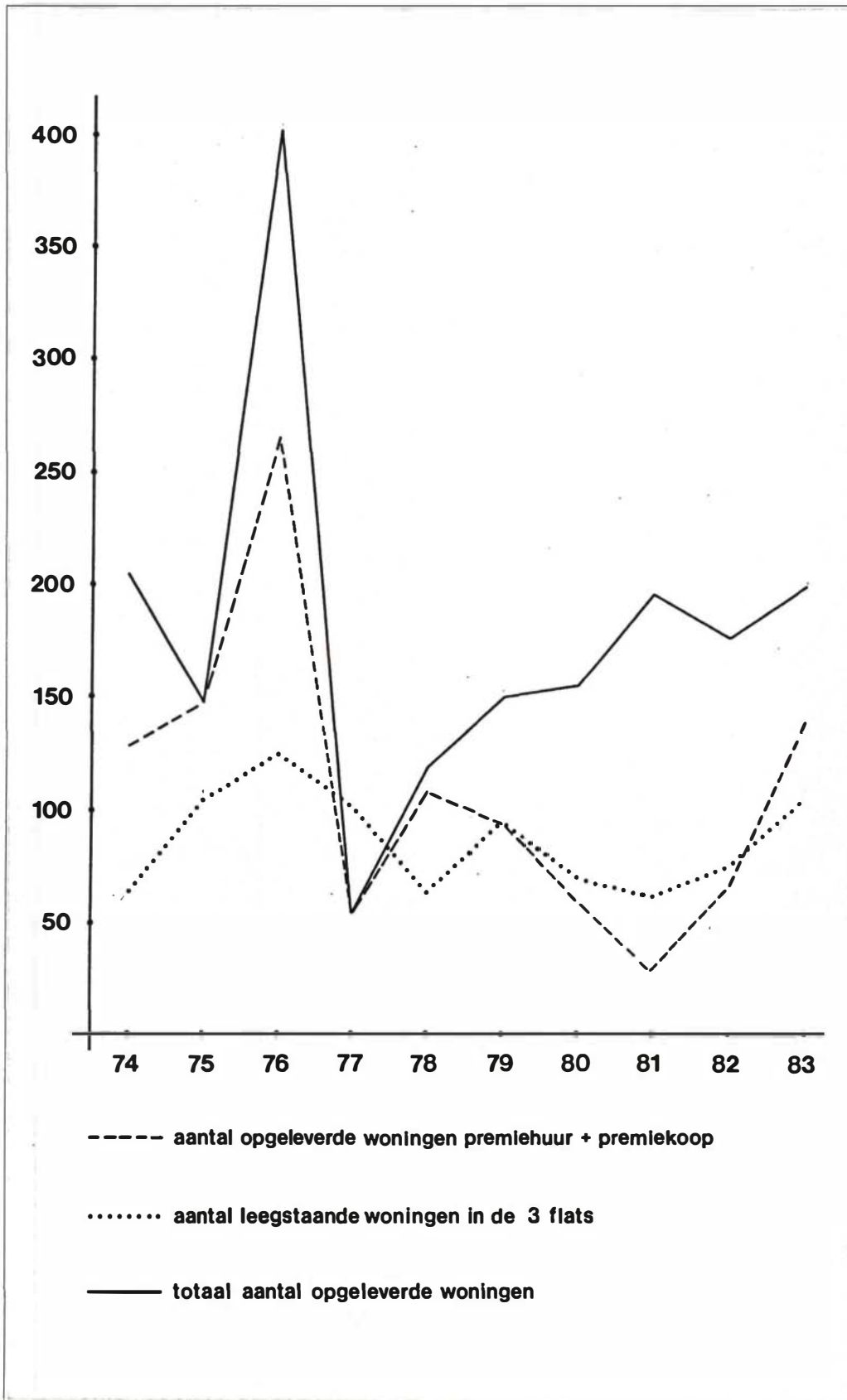
Bron: WVM en CBS, woningstatistiek  
 \*= Zie ook tabel 1.

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 premiehuur). 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 en rondom de flats hebben we de politiegegevens geanalyseerd. In hoofdstuk 6 wordt hiervan uitgebreid verslag gedaan. In de daaraan voorafgaande hoofdstukken zullen we ons echter beperken tot het presenteren van de voornaamste bevindingen terzake. De cijfers voor 1974 en 1975 laten zien dat wat de geregistreeerde criminaliteit betreft deze periode als vrij rustig uit de bus komt.

Opvallend is het lage aantal vernielingen in 1975. Ook het aantal bemiddelingen door de politie (ruzies, onenigheid tussen partners/kennissen, burens en dergelijke) steekt in vergelijking met de daaropvolgende jaren tot de aftopping gunstig af.

### **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 minder 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 doen zich geen opvallende criminaliteitsproblemen voor, althans als wordt afgegaan op datgene wat bij de politie bekend is.

### 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".*

(Scheldebode 31 mei 1978)

We blijken te maken te hebben met een bijzonder visionaire wethouder: zoals uit het vervolg zal blijken, wordt jaren later toevallig genoeg exact deze 'aantobben of aftoppen strategie' (her)ontdekt en uitgevoerd.

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 doorstromingsmogelijkheden 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 Mediterrane landen. 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**

De criminaliteitscijfers geven voor de periode 1976-1979 een negatieve ontwikkeling te zien. Het totaal aantal delicten neemt in vergelijking met de voorgaande periode (1974-1975) duidelijk toe. Opvallend hoog scoren de jaren 1977 en 1978. In 1977 springen het aantal vernielingen en het aantal seksuele geweldsdelicten in negatieve zin eruit. In 1978 is dat inbraak. Ook het aantal bemiddelingen voor de periode 1976-1979 heeft zich, in vergelijking met de periode 1974-1975, inmiddels meer dan verdubbeld. Met name het aantal bemiddelingen in 1978 is opvallend hoog.

### **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.

---

\*= 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).

\*\*= Deze commissie is een kort leven beschoren, redenen voor de opheffing zijn onder meer:

- 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.

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, hiervoor wordt een huismeester aangesteld;
- 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);
- maatregelen van de woningbouwvereniging die er op zijn gericht het woongenot te verhogen en voornamelijk bouwtechnisch van aard zijn;
- in 1977 opvallende stijging van het bij de politie ter kennis gekomen aantal vernielingen en sexuele geweldsdelicten; in 1978 van inbraken. Het aantal bemiddelingen is in 1978 opvallend hoog.

---

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

## 4 NIET LANGER PAPPEN EN NATHOUDEN 1980-1983

### Samenstelling bewoners

In 1980 is de samenstelling van bewoners in de flats inmiddels 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 huursubsidie-ontvangers (dat wil zeggen + 40% van de totale bevolkingsgroep) heeft een inkomen uit een uitkering. Naar gebied van herkomst vertoont de bevolking in 1980 per flat het volgende beeld:

Tabel 3: Samenstelling bewoners naar herkomst

Herkomst	Schottestr.	Reigersbergstr.	Rentmeesterln.
Europa	57	83	95
Suriname	27	14	5
Mediterranee	16	3	0
	100 %	100 %	100 %

### 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 storingen en dergelijke zou het koelwater mogelijk radio-actief 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.

### **Verhoging sociale toezicht**

In de regeringsnota 'Samenleving en Criminaliteit' (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" (p. 37). In het Actieplan van het kabinet ('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 worden bedreigd" (p.3). Een en ander wordt geconcretiseerd in de 'circulaire stimuleringsregeling huismeesters' (december 1987). Op basis van deze regeling kunnen de 'sociale verhuurders' een bijdrage ontvangen in de post bruto loonkosten inclusief de werkgeverslasten tot een maximum van f 50.000,- per huismeester per jaar.

In deze ideevorming heeft Middelburg min of meer een pioniersfunctie vervuld: we zagen immers in het vorige hoofdstuk, dat reeds in de jaren zeventig een huismeester werd ingesteld. In 1980 versterkt de woningbouwvereniging zijn voorttrekkersrol door naast deze huismeester ook nog een sociaal toezichthouder aan te stellen: ligt de taak van de huismeester voornamelijk op het technische beheer in en rond de flat, de taak van de sociaal toezichthouder is toegespitst op het sociale beheer.

### **Huismeester: doel en functie**

Deze full-time functie betreft het onderhoud van de flats. De huismeester draagt er zorg voor dat de flats toonbaar zijn, en dat vernielingen worden hersteld. Daarnaast voert hij verschillende onderhouds- en controlewerkzaamheden uit. Toch wordt zijn taak niet beperkt tot het technisch beheer alléén; behalve de sociaal toezichthouder heeft ook de huismeester een vertrouwensfunctie. Hij is op alle werkdagen op een bepaald uur telefonisch bereikbaar, en heeft veel contact met de bewoners die om allerlei redenen een beroep op hem doen: vragen, klachten, doorgeven van gebreken, verzoeken, etc. Tevens werkt hij samen met de sociaal toezichthouder; de huismeester rapporteert zijn bevindingen aan de sociaal toezichthouder. Tenslotte heeft de huismeester een taak binnen een andere maatregel: de woningtoewijzing in de flats. Zijn stem wordt gehoord: indien er zich een bewoner aanmeldt wordt deze aan de huismeester voorgelegd. Op grond van eventuele eerdere ervaringen met deze bewoners doet de huismeester een uitspraak. Dit advies is echter nooit doorslaggevend voor de feitelijke toewijzing.

### **Toezichthouder: doel en functie**

Zoals gezegd is de toezichthouder aangesteld voor het 'sociaal beheer' van de flats. Zijn taak bestaat uit een bemiddelingsfunctie. Hij fungeert als tussenpersoon, enerzijds tussen de bewoners onderling, anderzijds tussen bewoners en woningbouwvereniging. Hij verhelpt klachten door klager en beklagde te bezoeken en tussen deze twee te bemiddelen. Komt er geen eind aan de overlast dan wordt bedreigd met maatregelen van de woningbouwvereniging, een probaat middel. Eventueel onderzoekt hij welke andere bewoners last hebben van de beklagde. Om deze functie te vervullen houdt de toezichthouder een dagelijkse ronde in en rond de flats, en houdt hij incidenten nauwkeurig bij. Een en ander wordt in een tweewekelijks verslag gerapporteerd aan het hoofd bewonerszaken van de woningbouwvereniging. Ook de sociaal toezichthouder vervult een adviserende rol bij de woningtoewijzing. Het zijn hier vooral de persoonlijke kwaliteiten van de huidige sociaal-toezichthouder die van belang zijn: gezien zijn vorige functie als politie-agent bij de gemeentelijke politie kent hij veel Middelburgers. Andere persoonlijke kwaliteiten (zoals kennis van het wetboek, probleem oplosser, gedrevenheid) komen ook van pas bij de rest van zijn functie.

De tweewekelijkse verslagen vormen voor ons onderzoek een belangrijke bron van informatie.

Het wel en wee in en rond de flats wordt dagelijks geobserveerd en zodoende kan er een beeld worden opgeroepen van het woonklimaat en de betrokkenheid van de bewoners. Deze verslagen waren dan ook een zeer welkome aanvulling op de door ons verzamelde politiegegevens. Deze laatste geven immers slechts een gedeelte weer van hetgeen er zich in de flats afspeelt.

De verslagen van de sociale toezichthouder betreffen twee perioden. De eerste periode heeft betrekking op de jaren '80-'83 en geeft een beeld van de situatie vóór de aftopping. De tweede periode betreft de jaren '86 tot en met juni '88. Gedurende de tussenliggende jaren vond geen registratie plaats vanwege de leegstand.

### **Registratie sociaal toezichthouder**

Uit de registraties van de sociaal toezichthouder blijkt dat in de periode 1980-1983 sprake is van een afnemende golfbeweging met betrekking tot het aantal klachten. In het jaar waarin hij wordt aangesteld (1980) ligt dit aantal nog ongekend hoog. In 1981 vindt een scherpe terugval plaats, waarna in het daarop volgende jaar het aantal klachten weer toeneemt naar een niveau dat echter beduidend lager ligt dan dat van 1980. Het jaar 1983 geeft weer een daling te zien tegenover 1982. Het leeuwedeel van de klachten (met als piek 1980) blijkt betrekking te hebben op de flat in de Schottestraat. De meeste klachten gaan over vervuiling en vernieling.

## Criminaliteit

Uit de politiecijfers blijkt dat de negatieve ontwikkeling, die in de voorgaande periode (1976-1979) was ingezet, in de periode 1980-1983 in versterkte mate gecontinueerd wordt. Met name het relatief hoge aantal vernielingen en inbraken in 1981 en 1982 zijn hiervoor verantwoordelijk. Ook het aantal bemiddelingen is in deze periode aan de hoge kant. 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.).

## 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 mensen 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 onder meer: *"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 bovengelegen 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 Mediterraneelanden. 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 een- en tweepersoonshuishoudens. 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 sneeuwbaaleffect. Bewoners die eerst met woongen 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 wordt 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 segregatieproces 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 (galerijplan) 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 guldens 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 twee 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 drie 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 sterfhuiskonstructie '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 onder meer 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 4: 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

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

\*= 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.

\*\*= Er zijn geen gegevens bekend over de Johan van Reigersbergstraatflat.

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 vindt 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 dat de exploitatietekorten 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 Schottestraatflat 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 (WZO), 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 WZO 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 WZO- 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 entrees, vormgeving van corridors, en ontbreken van zicht op entree-zijde flats).

### Bewoners en woongenot

Er zijn 3 bronnen voorhanden waaruit onder meer 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 2).
3. Een enquête uit 1987 samengesteld door het Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde en Bureau Criminaliteitspreventie (bijlage 1).

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%)

Tabel 5: Waardering woonomgeving, woning

	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/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 verwarmingsprijs	25	17	6	20	11	6
- bewoners houden voldoende rekening met elkaar	10	32	6	8	20	9
- beter huisvestingsbeleid	17	21	10	12	14	11
- hoog wonen met mooi uitzicht is fijn	19	27	2	16	13	8

\*= Geen gegevens over de Johan van Reigersbergstraatflat.

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 (zie ook 6.5.3). Van de 130 aangeschrevenen retourneerden 56 (43%) de enquête.

Hieronder de resultaten betreffende de beoordeling van een aantal zaken:

**Tabel 6: Beoordeling bewoners**

n=56	--*	-	--+	+	++	0
- hoogte huur	11	15	20	8	-	2
- hoogte servicekosten	6	14	12	19	1	4
- woning (grootte, indeling, gebreken)	2	4	8	28	9	5
- wonen in hoogbouw	9	14	14	14	2	3
- wonen aan corridor/ galerij	12	7	18	13	1	5
- flat-en/of buur bewoners	15	15	14	8	1	3
- veiligheid in/rond flatgebouw	14	18	13	6	1	4
- de buurtvoorzieningen (scholen, winkels, groen)	1	2	7	33	9	4
- afstand tot het stadscentrum	-	11	11	27	3	4
- onderhoud van de verhuurder	6	14	14	18	-	4
- informatie van de verhuurder	6	11	17	17	-	5
- anders; 7x						49

\*= --= zeer ontevreden, -= ontevreden, --+ niet tevreden, niet ontevreden, += tevreden, ++= zeer tevreden, 0= 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 het 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:

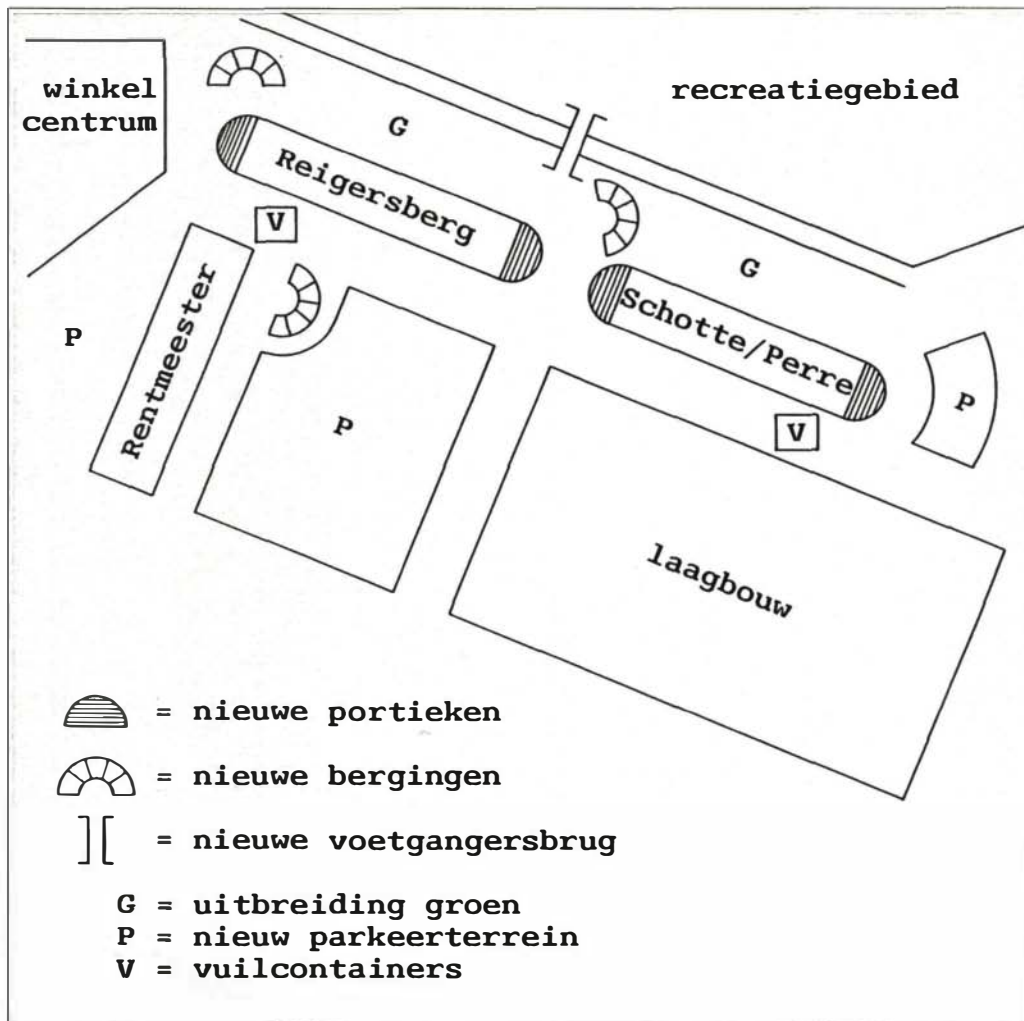
- Criminaliteit: de reeds ingezette negatieve ontwikkeling in de periode 1976-1979 wordt in versterkte mate gecontinueerd. Hiervoor zijn met name het relatief hoge aantal vernielingen en inbraken in '81 en '82 verantwoordelijk.
  - Klachten: het aantal klachten in deze periode laat een afnemende golfbeweging zien met als duidelijk piek 1980. Het leeuwedeel van de klachten heeft betrekking op de Schottestraatflat. De meeste klachten betreffen vervuiling en vernieling.
  - 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.
  - 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, 1986-1988

De Middelburgse Magistraatwijk heeft inmiddels een nieuw aanzien gekregen, één hoogbouwflat werd verlaagd, de andere twee hoogbouwflats werden gerenoveerd.

In de directe woonomgeving van de flats is ook het een en ander verbeterd: de verkeersloop is aangepast; de stille en donkere achterzijde van de flat aan de Schottestraat, die voorheen mede dienst deed als parkeerplaats (met alle gevolgen van dien) is nu ingericht als groengebied en voorzien van verlichting; er is een voetgangersbrug over het water gebouwd waardoor het er achter gelegen park 'Het Meiveld' voor de bewoners beter bereikbaar is geworden; aan de zuidzijde van de flats werden 120 parkeerplaatsen gecreëerd die in het zicht van de woningen liggen. Langs de J. van Reigerberg- en de J. Schottestraat werd boombeplanting aangelegd. Bovendien werden vóór de flats 38 nieuwe eengezinswoningen gebouwd.

### Schets van situatie NA ingreep



## 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 Dauwendaale 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 flat wordt voorzien van een nieuw entree, die vrij toegankelijk is in verband met de situering van de belborden. De toegang tot de lift is echter niet openbaar, maar is voorzien van een elektrisch afsluitbare toegangsdeur. Het plaatsen van de brievenbussen levert enige wrijving op met de PTT. Deze laatste wil niet zover gaan dat elk huis van een brievenbus wordt voorzien. Als compromis rolt uit de bus dat de brievenbussen per corridor worden geplaatst.

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 van de Perreestraat.

## 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:

- Opknapbeurt buiten/binnenkant flats (verfbeurt voor puien, kozijnen en garagedeuren, verwijdering golfplaten, verwijdering draadglas);
- 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;
- De flat aan de J. van Reigersbergstraat werd eveneens voorzien van een nieuw entree (aan de zijkant) en een electronisch afsluitbare toegangsdeur tot de lift. Er komen ook nieuwe entreehallen bij de Rentmeesterflat alleen de ingangen blijven aan dezelfde kant liggen.

In voorjaar 1986 zijn twee maatregelen uitgevoerd:

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

---

\*= Woningdifferentiatie nieuwbouw Dauwendaale: 30 tweekamer-, 56 driekamer- en 28 vierkamerwoningen. De gemiddelde kale huur is bij oplevering: f 407,-.

## Toewijzingsbeleid

*"... 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 ..."* (Regeneratieplan Hoogbouwflats Middelburg, oktober 1984).

Deze vrij sombere visie over de mogelijke inschatting van toekomstig gedrag en daarmee indirect over de effectiviteit van het toewijzingsbeleid als preventief instrument, heeft inmiddels plaats gemaakt voor een wat optimistischer standpunt. Men gaat er nu vanuit dat bij een homogene bevolkingssamenstelling de bewoners zo gering mogelijk hinder van elkaars gedrag zullen ondervinden. Het huidige beleid streeft dan ook bij de toewijzing naar een homogene samenstelling van de bewoners. Een uitzondering hierop vormt de woningtoewijzing voor (kleine) groepen buitenlanders, zoals bijvoorbeeld Tamils in welk geval men een spreiding over de bevolking voorstaat. Hiermee wordt afstand genomen van het in het verleden gevoerde beleid ten aanzien van het concentreren van Surinamers in de Magistraatwijk.

De discussie over het huisvesten van allochtonen is overigens openbaar geworden en wordt niet meer als discriminatoir maar als selectief beschouwd.

Ook voor de drie flats wordt een homogene bevolkingssamenstelling nagestreefd. Vooral in de Van de Perrestraatflat is na de aftopping een dergelijke samenstelling bewerkstelligd. Voor deze flat is een zogenaamd 'seniorenbeleid' ontwikkeld. In de wervingsbrochure wordt de doelgroep als volgt omschreven:

*"Het complex is in eerste instantie bedoeld voor mensen in de middenleeftijdsklasse, die wat kleiner willen wonen, bijvoorbeeld omdat de kinderen uit huis zijn. De bewoner van dit complex weet zich verzekerd van rust en comfort".*

Na vaststelling van de doelgroep wordt voor deze flat een eerste selectie gemaakt van potentiële kandidaten uit de lijst van woningzoekenden, met als resultaat dat er na een tweetal sessies meer gegadigden blijken dan beschikbare appartementen. Het toewijzingsbeleid met betrekking tot de twee hoge torenflats wordt, in vergelijking met de periode vóór de aftopping, aangescherpt. De huismeester is structureel in de procedure opgenomen: er wordt overleg gevoerd met de huismeester indien er door de huisvestingscommissie een kandidaat wordt voorgesteld. Als de huismeester op grond van eerdere ervaringen met de potentiële bewoner, problemen verwacht wordt hiervan melding gemaakt en in de besluitvorming meegenomen.

Dit laatste geldt ook voor de sociaal toezichthouder. De uiteindelijke beslissing blijft bij de huisvestingscommissie. Alleen de directeur van de WVM heeft veto-recht.

Naar het oordeel van de sociaal toezichthouder zijn de huidige bewoners van de afgetopte flat, in vergelijking met de twee hoge flats, meer betrokken bij hun woonomgeving: er staan bloemen op de balkons en in de binnenstraat en de portieken worden zelf schoongemaakt ook al is er een schoonmaker in vaste dienst. Het publiek in de twee hoge flats is nagenoeg gelijk gebleven.

In de niet afgetopte flats worden momenteel (juni '88) de hoekflats gesplitst. Ook voor deze woningen geldt dat er veel gegadigden voor zijn.

### **Leegstand**

De vele inspanningen hebben ertoe geleid dat medio 1988 de leegstand geheel de kop is ingedrukt. Er komt met uitzondering van de woningen die gerenoveerd worden geen leegstand meer voor. In het huidige huisvestingsbeleid wordt leegstand als een reëel alternatief gezien, dit in tegenstelling tot in de voorgaande perioden waarin steeds gekozen werd voor 'het minst slechte alternatief'. In de huidige visie van de WVM zal leegstand op langere termijn vaak een goedkopere oplossing blijken te zijn; men voorkomt dan immers dat een bepaald blok een zeker stigma krijgt, met alle consequenties van dien.

Leegstand is een van de manieren waarop bewoners impliciet kenbaar kunnen maken dat een gebouw of een buurt niet deugt. Ook in de Middelburgse situatie bleek, zoals we zagen, hiervan sprake te zijn. Wanneer we hiervan uitgaan dan kunnen we op grond van het bovenstaande concluderen dat de WVM erin is geslaagd dit beeld te veranderen, hetgeen een aanwijzing vormt dat de WVM kennelijk de juiste weg heeft ingeslagen.

### **Beeldvorming**

Een directer antwoord op dit laatste is mogelijk op grond van een, in opdracht van de WVM verricht onderzoek (1987) naar de beeldvorming met betrekking tot de hoogbouw(plannen)\*. Hiertoe zijn twee enquêtes gehouden; een telefonische enquête onder een steekproef uit de Middelburgse bevolking (150 vraaggesprekken) en een schriftelijke enquête onder de betrokken bewoners zelf (respons 67%).

Uit het gehouden onderzoek blijkt onder meer dat een ruime meerderheid van de ondervraagde Middelburgers (69%) van mening is dat de woningbouwvereniging op de goede weg is met haar plannen ter verbetering van het wonen en leven in de hoogbouwflats. De verbetering ziet men met name in het uiterlijk aanzien en de opvatting dat een lagere flat een aantrekkelijker woonmilieu vormt dan een hogere.

---

\*= Beeldvorming hoogbouw(plannen) Middelburg-Zuid anno 1987, Provinciaal Opbouworgaan Stichting Zeeland.

Als de vraag gesteld wordt of men, als het een te pas komt, vrienden, kennissen, familie zou aanraden om in de verbouwde hoogbouw in de Rentmeesterlaan/Reigersbergstraat te gaan wonen, blijkt hierover de nodige reserve te bestaan: een ruime meerderheid van de ondervraagde Middelburgers heeft daar geen mening over.

Het aantal dat zou afraden ligt bijna op het dubbele van het aantal dat zou aanplant. Genoemde redenen voor het afraden zijn zeer divers. Opmerkelijk is evenwel de aversie tegen flats in het algemeen.

Dezelfde vraag gesteld aan de betrokken bewoners leverde het volgende beeld op: 41% antwoordde bevestigend, terwijl 39% het hen zou afraden. Met betrekking het wonen in de Van de Perrestraatflat antwoordde 70% bevestigend. Ook van de bewoners zelf is een ruime meerderheid (70%) van mening dat de WVM met de uitvoering van de plannen op de goede weg is. Slechts 6% was het daarmee oneens.

### **Registratie sociaal toezichthouder**

Uit de registraties van de sociaal toezichthouder blijkt dat 1986 begint met een goede start: het totaal aantal klachten is tegenover 1983 verder gedaald. In 1987 zien we echter wederom een stijging van het aantal klachten tot een niveau dat iets boven dat van 1983 komt. In 1988 zien we scherpe daling naar een ongekend laag niveau. Dit laatste geldt voor alle drie de flats. De stijging in 1987 wordt met name veroorzaakt door een toename van het aantal klachten die vervuiling en vernieling betreffen.

### **Criminaliteit**

Ook de criminaliteitscijfers laten voor deze periode een gunstig beeld zien. Verantwoordelijk voor deze positieve ontwikkeling is met name het lage aantal vernielingen waarvan in de afgelopen periode melding is gemaakt.

Opmerkelijk is ook het lage aantal inbraken voor 1988. Van de flats springt de afgetopte flat als meest gunstige eruit. Ook het aantal bemiddelingen scoorde in vergelijking met de overige perioden lager, wederom springt de afgetopte flat er als meest gunstige uit.

### **Samenvatting**

Het voorafgaande samenvattend kunnen we over de periode 1986 tot en met juni 1988 het volgende constateren:

- De Middelburgse Magistraatwijk heeft een nieuw aanzien gekregen. Van één torenflat zijn zeven woonlagen af gehaald en elders weer opgebouwd; de resterende vier woonlagen zijn ingrijpend opgeknapt. De twee niet afgetopte flats zijn ook opgeknapt, met name de binnengangen; het zogeheten regeneratieplan. Ook de directe woonomgeving is aangepakt.



- Voor de drie flats wordt een homogene bevolkingssamenstelling nagestreefd. Voor de Van de Perrestraatflat is een 'seniorenbeleid' ontwikkeld.
- Medio 1988 komt, met uitzondering van de woningen die gerenoveerd worden, geen leegstand meer voor.
- Een ruime meerderheid van de Middelburgse bevolking alsmede van de betrokken bewoners oordeelt positief over de gevolgde aanpak van de WVM.
- Criminaliteit: de cijfers laten voor deze periode een gunstig beeld zien, met name vanwege het lage aantal vernielingen. De afgetopte flat springt als meest gunstige eruit.
- Klachten: het aantal klachten is na een aanvankelijke stijging in 1987 omgeslagen in een scherpe daling.

## 6 OVERLAST EN CRIMINALITEIT

### Inleiding

In dit hoofdstuk staan we wat uitgebreider stil bij de analyse van de politiecijfers en de klachtenregistratie.

Bij de politiecijfers moeten we allereerst een drietal opmerking plaatsen:

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;
3. bedacht moet worden dat niet alle criminaliteit ter kennis komt van de politie, omdat lang niet altijd hiervan melding/aangifte wordt gedaan.

Wat betreft de presentatie van de **politiecijfers** is in vergelijking met de voorgaande hoofdstukken een ietwat afwijkende indeling in perioden gehanteerd, doordat gewerkt is met elkaar uitsluitende perioden. De eerste periode betreft de jaren 1974-1975; politiecijfers over de voorgaande jaren ontbreken. De tweede periode heeft betrekking op de jaren 1976 tot en met 1979. De derde periode betreft de jaren 1980-1983. De laatste periode heeft betrekking op de jaren 1986 tot en met de eerste zes maanden van 1988. De jaren 1984 en 1985 ontbreken omdat in deze periode geen registraties plaats hebben gevonden in verband met de leegstand.

Ter aanvulling van de politiecijfers hebben we de **klachtenregistratie** van de sociaal toezichthouder gebruikt. In bijlage 3 zijn de aantekeningen van de sociaal toezichthouder schematisch weergegeven in een tabel. Er is onderscheid gemaakt naar een viertal categorieën van klachten, te weten:

- Klacht 1: klachten die betrekking hebben op bevuiling en vernielingen in en rond de flat;
- Klacht 2: klachten met betrekking tot inbraken of pogingen daartoe;
- Klacht 3: klachten die betrekking hebben op burenoverlast of meningsverschillen, zoals stankoverlast, geluidsoverlast, stallen van fietsen en dergelijke;
- Klacht 4: klachten die ruzie, bedreigingen en geweld betreffen.

Bij de analyse van de klachtenregistratie worden twee perioden onderscheiden: 1980 tot en met 1983 en 1986 tot en met eerste zes maanden 1988.

---

\*= Er bestaan geen -naar flat uitgesplitste- politiecijfers over de periode 1974-1983.

## Werkwijze

Bij de interpretatie van de politiecijfers is als volgt te werk gegaan. Om een ijkpunt te hebben is het gemiddelde berekend over alle jaren tesamen, zowel wat betreft het totaal aantal delicten als voor de delicten afzonderlijk. Daarbij is een schatting gemaakt voor 1988, door de cijfers over de eerste zes maanden van 1988 met 2 te vermenigvuldigen. Vervolgens is per onderscheiden periode eveneens het gemiddelde berekend van de delicten tesamen als voor de delicten afzonderlijk. Op basis van een vergelijking van beide gemiddelden worden per periode conclusies getrokken met betrekking tot de geregistreeerde criminaliteit.

Deze werkwijze is ook toegepast bij de analyse van de klachtenregistraties. Ook hier zijn de (onvolledige) cijfers voor de jaren 1980, 1983, 1986 en 1988 naar jaar gecorrigeerd. Op overeenkomstige wijze worden per periode conclusies getrokken met betrekking tot het aantal klachten, met als ijkpunt het gemiddelde van alle jaren tezamen (1980 tot en met 1983 en 1986 tot en met juni 1988).

### Periode 1974-1975

## Politiecijfers

De analyse van deze periode heeft slechts betrekking op een tweetal jaren: 1974 en 1975. Gegevens over de jaren 1972 en 1973 waren niet voorhanden.

Tabel 7: Aantal delicten en bemiddelingen periode 1974-1975

jaar	vernieling totaal	inbraak totaal	geweld totaal	sexueel geweld totaal	totaal delicten	bemiddeling
1974	6	12	3	1	22	17
1975	3	11	6	-	20	7
gem. 74-75	4,5	11,5	4,5	0,5	21	12
gem. 74-88	9	13	5	2	29	24

Kijken we naar het totaal aantal gepleegde delicten in de periode 1974-1975 dan zien we dat het gemiddelde voor deze periode lager scoort dan het gemiddelde over de jaren 1974-1988 (respectievelijk 21 en 29).

Met uitzondering van de geweldsdelicten die in 1975 iets boven het gemiddelde scoren, laten de afzonderlijke delicten een zelfde beeld zien. Opvallend is het lage aantal vernielingen in 1975. Ook het aantal bemiddelingen door de politie (bij ruzies, onenigheid tussen partners/kennissen, buren en dergelijke) ligt in beide jaren duidelijk onder het gemiddelde (respectievelijk 17, 7 en 24). We kunnen concluderen dat de criminaliteitscijfers voor de periode 1974-1975 gunstig afsteken ten opzichte van het gemiddelde over de jaren 1974-1988.

### Periode 1976-1979

#### Politiecijfers

Tabel 8: Aantal delicten en bemiddelingen periode 1976-1979

jaar	vernieling totaal	inbraak totaal	geweld totaal	sexueel geweld totaal	totaal delicten	bemiddeling
1976	9	8	8	1	26	26
1977	19	6	9	9	43	18
1978	9	24	11	1	45	40
1979	5	3	6	1	15	21
gem. 76-79	10,5	10	8,5	3	32	26
gem. 74-88	9	13	5	2	29	24

Kijken we naar het totaal aantal gepleegde delicten in de periode 1976-1979 dan zien we dat het gemiddelde voor deze periode hoger scoort dan het gemiddelde over de jaren 1974-1988 (respectievelijk 32 en 29). Opvallend hoog scoren de jaren 1977 en 1978. In 1977 springen het aantal vernielingen en het aantal seksuele geweldsdelicten in negatieve zin eruit. In 1978 is dat inbraak. Ook het gemiddelde wat betreft het aantal bemiddelingen in deze periode scoort hoger dan het gemiddelde over de jaren 1974-1988 (respectievelijk 26 en 24). Met name het aantal bemiddelingen in 1978 is opvallend hoog. We kunnen concluderen dat er in de periode 1976-1979, vergeleken met de voorgaande periode (1974-1975), sprake is van een negatieve ontwikkeling.

**Periode 1980 - 1983**

**Politiecijfers**

**Tabel 9: Aantal delicten en bemiddelingen periode 1980-1983**

jaar	vernietiging totaal	inbraak totaal	geweld totaal	sexueel geweld totaal	totaal delicten	bemiddeling
1980	14	8	6	2	30	26
1981	15	25	7	1	48	20
1982	23	20	2	3	48	30
1983	11	16	2	1	30	34
gem. 80-83	16	17	4	2	39	28
gem. 74-88	9	13	5	2	29	24

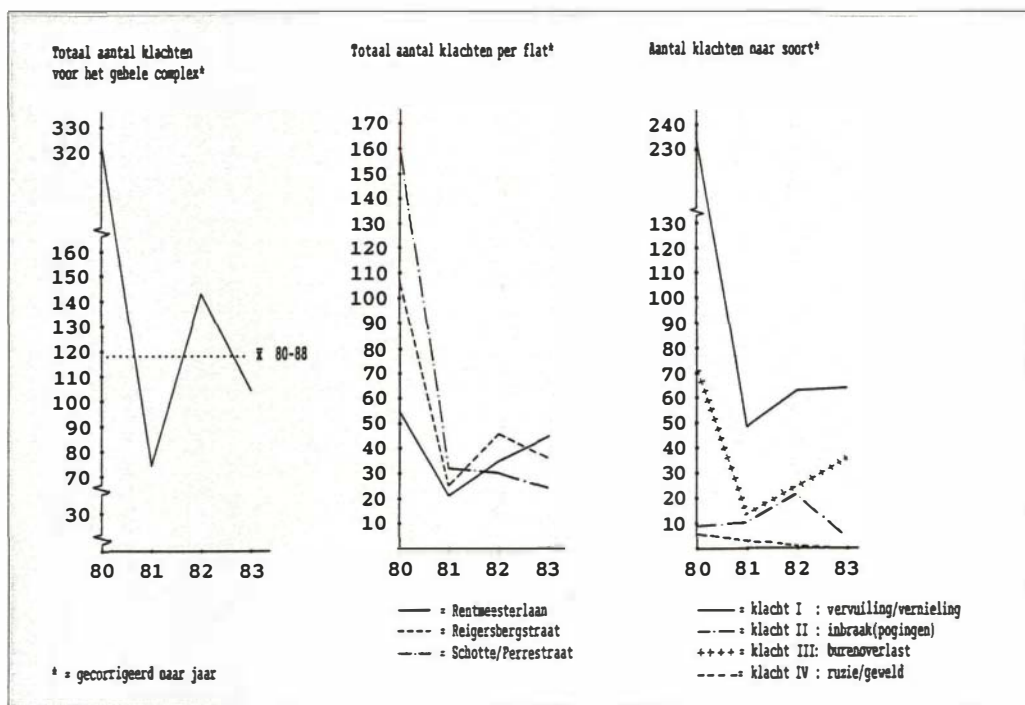
Kijken we naar het totaal aantal gepleegde delicten in de periode 1980-1983 dan zien we dat het gemiddelde voor deze periode ruim boven het gemiddelde ligt van die van over de jaren 1974-1988 (respectievelijk 39 en 29). Uit tabel 9 blijkt dat met name het relatief hoge aantal vernielingen en inbraken die in de jaren 1981 en 1982 plaats hebben gevonden, hiervoor verantwoordelijk zijn.

Ook het gemiddelde wat betreft het aantal bemiddelingen scoort in de periode 1980-1983 hoger dan het gemiddelde over de jaren 1974-1988.

We kunnen concluderen dat de negatieve ontwikkeling die in de voorgaande periode (1976-1979) was ingezet, in de periode 1980-1983 in versterkte mate gecontinueerd wordt.

## Klachtenregistraties

### Ontwikkeling van de klachten



Kijken we naar het totaal aantal klachten voor het gehele complex, dan zien we dat in de periode 80-83 het aantal geregistreerde klachten eerst een scherpe daling vertoont, daarna stijgt om in 1982 op een bovengemiddelde waarde te komen, en in 1983 weer gedaald is tot een waarde onder het gemiddelde.

Als we naar de klachten per flat kijken zien we een enigszins afwijkend beeld: wel is dezelfde tendens waar te nemen (daling-stijging-daling) maar is de 'top' in 1982 behoorlijk afgezwakt in vergelijking met de 'top' die in 1980 werd gemeten. Het leeuwedeel van de klachten blijkt betrekking te hebben op de Schottestraatflat. Ook wanneer we het totale aantal klachten opsplitsen naar soort blijkt eenzelfde tendens: ook hier een diepe daling die loopt tot 1981 om daarna even te stijgen en na 1982 weer een daling. De meeste klachten gaan over vervuiling en vernieling.

Indien we de fluctuaties binnen de periode buiten beschouwing laten en alléén de grenzen van de periode in ogenschouw nemen, kan er voor deze periode een veelbelovende conclusie worden getrokken: vergelijken we het jaar waarin de toezichthouder met zijn klachten registratie begon (1980) met het laatste jaar van de periode (1983) dan is er sprake van een sterke daling: werden in 1980 waarden gemeten die meer dan de dubbele gemiddelde waarde bedroegen, in 1983 is het aantal klachten gedaald tot onder het gemiddelde. Een en ander lijkt een duidelijke indicatie te zijn voor een succesvolle aanpak van de sociaal toezichthouder.

### Criminaliteit Schottestraatflat

De cijfers van de sociaal toezichthouder zijn interessant genoeg om de problemen rondom de Schottestraatflat nader uit te diepen. Dit is mogelijk aan de hand van een, in samenwerking met het Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde, gehouden enquête onder 130 ex-bewoners van de Schotteflat (op het moment dat de enquête gehouden werd (januari 1987) was de Schotteflat reeds afgetopt) betreffende onder meer criminaliteit en onveiligheidsgevoelens. Zo is een beeld verkregen van uiteenlopende criminaliteitsproblemen. Daar de gegevens betrekking hebben op de situatie vóór de aftopping, worden zij hier gepresenteerd. In totaal hebben 56 personen 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 10: Klachten (n= 56)

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 11: Onveilige plekken (n= 56)

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 12: Verschijnselen (n= 56)

Verschijnselen	zelf gezien		gehoord van anderen		gezien en niet ge-geen constat. respons	
	zelf gezien	gehoord van anderen	gehoord	gezien en niet ge-geen constat.	geen 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 aantal ex-bewoners criminaliteitsverschijnselen als gebruik van drugs, alcoholmisbruik, prostitutie en geweldpleging zelf heeft waargenomen.



Samenvattend kunnen we stellen dat veel bewoners van de Schottestraatflat klachten hebben, 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.

### Periode 1986-1988

#### Politiecijfers

Tabel 13: Aantal delicten en bemiddelingen periode 1986-1988

jaar	vernieling totaal	inbraak totaal	geweld totaal	sexueel geweld totaal	totaal delicten	bemiddeling
1986	2	15	1	-	18	23
1987	2	14	7	1	24	26
1988*	2	6	2	-	10	8
gem. 86-88	1	12	3	0	17	19
gem. 74-88	9	13	5	2	29	24

\*= Schatting o.b.v. cijfers eerste helft 1988.

Kijken we naar het totaal aantal gepleegde delicten in de periode 1986-1988 dan kunnen we constateren dat het gemiddelde over deze periode bijna de helft lager ligt dan het gemiddelde over de periode 1974-1988 (respectievelijk 17 en 29). Verantwoordelijk voor deze positieve ontwikkeling is met name het lage aantal vernielingen dat in de afgelopen periode heeft plaatsgevonden. Het gemiddeld aantal inbraken over deze periode blijft daarentegen dicht bij het gemiddelde over de periode 1974-1988. Opmerkelijk is het relatief lage aantal inbraken voor 1988 (eerste helft 1988: 3 inbraken). Een uitsplitsing van de delicten totaal naar flat laat het volgende beeld zien: