

# De rollen omgedraaid

*Case studie naar de mogelijke  
bijdrage van particuliere  
woningeigenaren aan leefbaarheid*

# *De rollen omgedraaid*

*Case studie naar de mogelijke bijdrage van  
particuliere woningeigenaren aan leefbaarheid*

Rotterdam, november 2002

Heleen Zwebe  
Frans van Hulten  
Reinder Brandsma  
Peter Gofers  
Atiye Atay

*Steunpunt Wonen werkt in en om Rotterdam. Gemeenten en  
deelgemeenten, bewoners- en huurdersgroepen,  
woningcorporaties en projectontwikkelaars kunnen bij*

*Steunpunt Wonen terecht voor:*

- § advies*
- § onderzoek*
- § begeleiding*
- § training en scholing*
- § maatwerk en diversiteit in bewonersparticipatie*

*Vanuit de optiek van bewoners en met oog voor het totaal  
werken ruim vijftig betrokken medewerkers aan:*

- § herstructurering van wijken*
- § een goede relatie tussen huurder en verhuurder*
- § verbetering van de woningvoorraad*
- § een leefbare woonomgeving*
- § het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten*
- § innovatie*

## Voorwoord

Steunpunt wonen heeft in de periode juni t/m oktober 2002 een diepteonderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in de Fazantstraat in Rotterdam Charlois. Doel van het onderzoek is te achterhalen welke bijdrage particuliere huiseigenaren kunnen leveren aan de verbetering van wijken of buurten. Veelal wordt in buurten waar leefbaarheidsproblemen ontstaan gelijk naar corporaties gekeken om samen met de gemeente hier wat aan te doen. Particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners worden niet of nauwelijks betrokken. Pas als er plannen zijn voor een aanpak krijgen zij te horen wat andere partijen van hen verwachten.

Deze manier van werken doet geen recht aan de belangen die de meeste particuliere eigenaren hebben. Ook zij zijn gebaat bij het voorkomen van leefbaarheidsproblemen. Ofwel doordat ze er zelf wonen, ofwel doordat zij de woningen goed willen kunnen blijven verhuren. Het zou daarom goed zijn de praktijk om te buigen naar meer betrokkenheid van eigenaren van particuliere woningen in een vroeg stadium.

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Verantwoording	6
3. Typering vogelbuurt	7
4. Externe partijen over de Vogelbuurt	10
5. Eigenaar bewoners over de Vogelbuurt/Fazantstraat	14
6. Conclusies	18
7. Overzicht sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen	20
8. Aanbevelingen	22
9. Proces opstarten	26

## 1. Inleiding

De vogelbuurt in de deelgemeente Charlois is een buurt waar nog weinig aan de hand is, maar waar de eerste tekenen van leefbaarheidsproblemen zichtbaar worden. Steunpunt wonen wil in de vogelbuurt aantonen dat vroegtijdig inspelen op ontwikkelingen in de wijk die de leefbaarheid bedreigen succesvol is als alle partijen op dezelfde manier benaderd worden. Het leefbaar houden van een wijk is zowel een taak voor de overheid als voor bewoners, particuliere eigenaren, woningcorporaties en andere private partijen. Deze partijen zullen dus gezamenlijk tot een aanpak moet komen om verdere verslechtering te voorkomen.

Als specifiek werkgebied is gekozen worden voor de Fazantstraat omdat deze straat een goede menging kent van eigenaar-bewoners, grote en kleine particuliere verhuurders, een sociale verhuurder en MGE-woningen. In deze straat zijn bij eigenaar-bewoners en enkele particuliere verhuurders diepte-interviews afgenomen. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met partijen die op een andere manier een betrokkenheid hebben in de Fazantstraat (makelaars, Triant, deelgemeente Charlois).

Door middel van deze interviews/gesprekken heeft Steunpunt Wonen achterhaald wat er speelt in de wijk, onder de bewoners, met de woningen en wat er zou moeten gebeuren volgens de geïnterviewden. De uitkomsten zijn in dit rapport weergegeven. Afgesloten wordt met aanbevelingen voor een aanpak. Uiteindelijk zal met de partijen die een belang hebben in de wijk gezamenlijk tot een concrete aanpak gekomen moeten worden.

## 2. Verantwoording

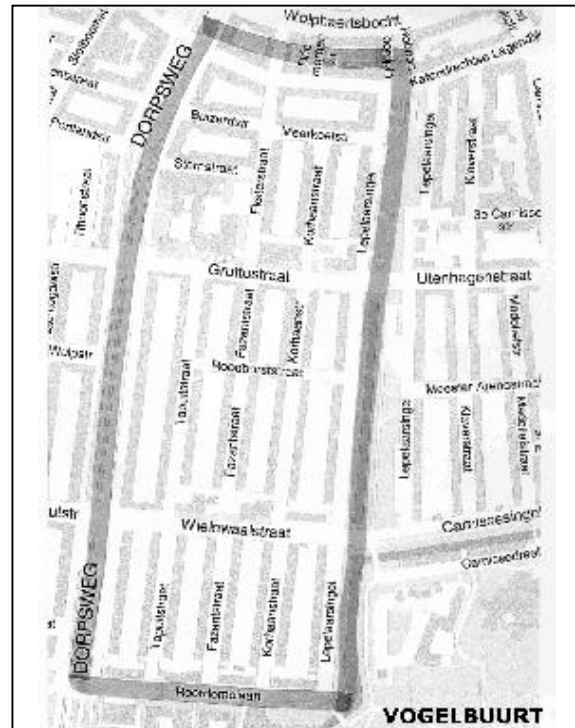
In de opzet van het onderzoek zouden bij een aantal particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners diepte-interviews worden afgenomen. Gaandeweg het onderzoek bleek de bereidheid van de verhuurders om deel te nemen aan het onderzoek erg klein. Uiteindelijk hebben 2 verhuurders ons te woord gestaan. De overigen gaven aan dat zij geen problemen hebben met het verhuren van de woningen, dat er geen onderhoudsproblemen zijn en dat men niet inzag dat medewerking aan het onderzoek hen iets zou opleveren. Van de eigenaar-bewoners hebben er 16 meegedaan aan het onderzoek. Van alle eigenaar-bewoners in de Fazantstraat zijn willekeurig een aantal adressen geselecteerd welke een schriftelijke aankondiging van het onderzoek hebben ontvangen. Vervolgens zijn door huisbezoeken de interviews gehouden. Getracht is een evenwichtige verdeling te bereiken door uit alle zes de blokken eigenaar-bewoners te interviewen. In het MGE-blok is de hoogste respons gehaald. In de overige blokken bleek het lastiger mensen thuis aan te treffen. Een aantal woningen bleek verhuurd te zijn.

### 3. Typering vogelbuurt

#### Situatieschets

Al voor WO-II zijn de plannen voor de Vogelbuurt ontwikkeld en is een start gemaakt met de bouw van de woningen. Tijdens de oorlog heeft de bouw stil gelegen. Direct na de oorlog zijn de werkzaamheden hervat en zijn de meer dan 2000 woningen afgebouwd.

De ligging van de Vogelbuurt is gunstig, vlak bij doorgaande routes en uitvalswegen zoals de Maastunnel en het Pleinwegtracé, bij het groen van het Zuiderpark en de vele voorzieningen die het Zuidplein biedt. De Vogelbuurt is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer (tram- en busverbinding).



#### Opbouw straat



De Vogelbuurt kent een strokenbebouwing.

De bouwblokken kennen een hoofdzakelijk oost-west oriëntatie. Dit is gunstig voor wat betreft de bezonning. De blokken bestaan uit 3 woonlagen, een pannendak en een halfverdiept souterrain waarin de bergingen zijn ondergebracht. De lengte van de bouwblokken varieert. De binnenterreinen zijn als privé-tuinen ingericht. Op de koppen van de binnenterreinen worden de tuinen over het algemeen afgesloten door middel van schuttingen en hagen.

Op de koppen van de bebouwing bevinden zich winkelruimtes die in vroegere jaren goed functioneerden.

Auto's worden in de Vogelbuurt in de straat zelf geparkeerd. Er komt zowel langsparkeren als gestoken parkeren voor. In de avonden zijn de parkeerplaatsen goed bezet, o..a. door busjes/auto's die van het werk worden meegenomen.

In de Vogelbuurt zelf is weinig openbaar groen. De aanwezige bomen zijn inmiddels uitgegroeid en zijn door hun omvang beeldbepalende elementen in de buurt geworden. In een deel van de buurt zijn de oude bomen enkele jaren geroid en vervangen door jonge (kleine) bomen. De Vogelbuurt oogt nogal steenachtig. De directe omgeving van de Vogelbuurt biedt ruim compensatie voor het steenachtige karakter. Het Zuiderpark grenst direct aan de buurt en de Lepelaarssingel biedt veel groene ruimte.



Een aantal blokken in de fazantstraat is in goede staat, vertoont uiterlijk weinig onderhoudsproblemen. De blokken grenzend aan het Zuiderpark tonen visueel minder goed onderhouden en wat rommeliger. Ook lijkt er verschil te zitten in de beleving van achteruitgang per deel van de straat. Op de hoeken is meer onveiligheid en vervuiling dan bijvoorbeeld aan het einde van de straat.

#### Woningtypering:

In de Vogelbuurt komen hoofdzakelijk portiek-etage woningen voor. Het meest-voorkomende woningtype is het wisselbeuktype. Het gemiddelde woonoppervlak van een 3-kamerwoning bedraagt 38 m<sup>2</sup> , dat van een 4-kamerwoning 43,5 m<sup>2</sup> .

De woningdifferentiatie bedroeg oorspronkelijk 48,7% 3 - kamerwoning, 45% 4 - kamerwoningen, 5,3% 5 - kamerwoningen en 1% 6-kamerwoningen. Van oorsprong kwamen 2 - kamerwoningen niet voor.



De oppervlakte van de woningen is klein en vaak zijn woon- en hoofdslaapkamer bij elkaar getrokken. De feitelijke woningdifferentiatie zal er daardoor anders uitzien en er komen meer 2- en 3 kamerwoningen voor.

#### Verhouding koop/huur

Oorspronkelijk waren de complexen in de Vogelbuurt in bezit van beleggers en grote verhuurders. In de jaren '80 is een proces van uitpanden op gang gekomen en zijn de complexen gesplitst in een aantal grote en vele kleine VvE's.

Inmiddels wordt ongeveer 1/3 deel van de woningen bewoond door eigenaar-bewoners. Woonbron Maasoevers is de enige woningcorporatie die bezit heeft in de Vogelbuurt (410 woningen). Het bezit van Woonbron Maasoevers concentreert zich (al dan niet in MGE-constructie) in een aantal bouwblokken in de Fazantstraat en Lepelaarsingel. In de Tapuitstraat is een grote VvE met 76 leden. Voorts bestaan de meeste VvE's uit 6 leden, een enkele uitzondering daargelaten.

#### De ontwikkelingen

Op dit moment gaat het niet slecht in de Vogelbuurt, maar de vrees is dat er wel een negatieve beweging ingezet kan worden. Op het moment dat slechte verhuurders posities verwerven in de buurt is kans groot dat de buurt in een neerwaartse spiraal terecht komt. Her en der in de straat zijn VvE's en individuele eigenaren afzonderlijk bezig met onderhoud. De architectonische eenheid van de buurt heeft daar onder te lijden. Er groeit een rommelig beeld van verschillende kozijnindelingen en portiektoegangen.

De buitenruimte oogt versleten en niet goed onderhouden. In 1997 zijn de straten in de Vogelbuurt in een zogenaamde Tornado-actie geschouwd en waar nodig hersteld. Dat heeft tijdelijk effect gesorteerd. Veel trottoirs, parkeervakken en boomspiegels zijn weer aan herstel nodig.



In de Vogelbuurt zijn een aantal buurtwinkels gevestigd. Deze winkels hebben het moeilijk en dreigen te verdwijnen.

Zo nu en dan zijn er signalen van overlastgevend gedrag van met name nieuwe bewoners. Volgens zeggen zijn de betreffende bewoners vooral huurders die geluidsoverlast veroorzaken. Het betreft vooral over straat schreeuwen en druk op straat zijn.

## 4. Externe partijen over de Vogelbuurt

### Makelaars

In het kader van het diepteonderzoek is met een drietal makelaars gesproken die in de Vogelbuurt veel woningen te koop hebben staan of verkocht hebben. De gesprekken hadden als doel om inzicht te krijgen in de positie van de Vogelbuurt op de woningmarkt. Hieronder staat in het kort weergegeven wat het beeld bij de makelaars is.

### *Woningen en hun kopers*

In de Vogelbuurt is de doorstroming hoog. Gemiddeld worden woningen elke 5 jaar verkocht. Kopers zijn veelal jongeren, met een wat lager opleidingsniveau, die net zijn gaan werken en rond moeten komen van een bescheiden inkomen. Dat betekent niet dat de hoge doorstroming in de Fazantstraat negatief is. Nieuwe bewoners zijn enthousiast, willen de woning opknappen en netjes maken en investeren in de woning. De woningen zijn klein en niet echt geschikt voor gezinnen met kinderen. Wellicht dat de kopers daarom niet vaak allochtonen zijn.

Het bijtrekken van een zolder is een goede optie om de woning iets te vergroten. Meestal wordt hier geen splitsingsakte voor opgemaakt. De vereniging gedoogt dit meestal en de makelaar verkoopt het ook met gebruiksrecht. De bewoners op de benedenverdieping hebben nogal eens de kelder bij de woning getrokken. Vaak is deze ingericht als slaapkamer. Mensen op de tussenlaag voelen zich wel eens achtergesteld vanwege het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden van hun woningen, terwijl zij in de splitsingsakte voor een even groot deel eigenaar zijn van het wooncomplex.

Kopers in de Vogelbuurt zijn vaak eerst op zoek geweest naar een huurwoning. Aangezien de meeste kopers in de Vogelbuurt starter zijn moesten ze voor een huurwoning rekenen op een aanzienlijke wachttijd. De meeste kopers hadden niet de tijd om te wachten tot ze uiteindelijk een huurwoning zouden kunnen bemachtigen en hebben hun zoektocht verlegd naar de koopwoningmarkt. Met het budget dat ze tot hun beschikking hebben is de Vogelbuurt een van de aangewezen plekken in Rotterdam

De Vogelbuurt is overigens niet de eerste buurt waar woningzoekenden aan denken als ze op zoek gaan naar een koopwoning. De woningen in de Vogelbuurt worden bij bezichtiging in eerste instantie vaak te klein bevonden. Er wordt vervolgens in andere buurten verder gezocht. Woningen die dan aangeboden worden blijken of veel duurder te zijn of kwalitatief minder dan die in de Vogelbuurt. Vanwege de gunstige prijs-kwaliteitverhouding kiest men er vervolgens toch voor om in de Vogelbuurt te kopen.

De afgelopen jaren is het geen enkel probleem geweest voor makelaars om woningen in de Vogelbuurt te verkopen. Binnen 1 a 2 maanden worden woningen verkocht, soms zelfs binnen 1 week.

Makelaars noemen vooral de goede bereikbaarheid als positief punt van de Vogelbuurt. Het openbaar vervoer biedt zowel binnen de stad als daarbuiten goede verbindingen. Vooral het Zuidplein heeft wat dat betreft een centrale functie vanwege het

openbaarvervoersknooppunt met goede verbindingen naar de Zeeuwse- en Zuid Hollandse eilanden. Naast de goede bereikbaarheid wordt ook de nabijheid van groen en de rust die de buurt uitstraalt genoemd als positieve aspecten.

De aanwezigheid van het Winkelcentrum Zuidplein speelt nauwelijks een rol. De ontwikkelingen op Rotterdam - Zuid, zoals de bioscoop die wordt gebouwd en de aanleg van een promenade, hebben een positieve invloed op de populariteit van Zuid, maar of dit ook effecten heeft op de populariteit van de Vogelbuurt is twijfelachtig.

### *Investerings in woningen*

De Nederlandse mentaliteit is om geld pas uit te geven aan onderhoud als het eigenlijk al te laat is. Hoewel er in de Fazantstraat nog geen sprake is van een enorme achterstand in het onderhoud vinden makelaars het idee van gestimuleerd onderhoud in de Vogelbuurt toch een goed idee. Veel VvE's merken dat de uitgaven aan dagelijks onderhoud hoger worden door het verslijten van onderdelen van de woningen. Indien de VvE's zich bewust worden, dat door middel van groot onderhoud deze dagelijkse onderhoudskosten omlaag kunnen en dat ook het woongenot door investeringen omhoog zal gaan, kan het stimuleren van onderhoud effect hebben.

De aanpak van het T.O.C. in 1997 kwam daarvoor te vroeg. De indruk van makelaars is dat destijds meer voor de eigenaren dan met de eigenaren werd gedacht. Het bewustwordingsproces is destijds niet zorgvuldig doorlopen.

Ook nu nog merken makelaars dat potentiële kopers geen verantwoordelijkheid voor het casco willen nemen. Een slapende VvE wordt door hen als positief beschouwd; ze hoeven zich geen zorgen te maken over toekomstige investeringen. Particuliere woningverbetering (al of niet gesubsidieerd) kan ook niet op al te veel enthousiaste reacties rekenen onder kopers. Men heeft niet het idee dat men daar beter van wordt. Het kost veel geld en of zich dat terugverdient daar is men nog niet over uit.

De vraag waar makelaars vaak mee geconfronteerd worden; "Wordt er nog gesloopt in de Vogelbuurt?", geeft overigens aan dat potentiële kopers zich wel bewust zijn van de achteruitgaande kwaliteit van de buurt.

### Deelgemeente Charlois

De deelgemeente Charlois volgt de ontwikkelingen in de Vogelbuurt.

Al in 1997 wordt geopperd het fonds Intensief Beheer in te zetten voor die gebieden waar stadsvernieuwing nog niet aan de orde is. De Vogelbuurt wordt daarbij als een van de gebieden binnen de deelgemeente genoemd.

In 1997 is het project 'stimulering VvE's Vogelbuurt' uitgevoerd. Dit project had tot doel VvE's in de Vogelbuurt te stimuleren meerjaren onderhoudsprogramma's op te stellen.

Ondanks een intensieve voorlichtingscampagne door het Technisch Onderzoeks Centrum (T.O.C.) zijn er geen VvE's geweest die een dergelijk programma op hebben laten stellen. Momenteel heeft de deelgemeente Charlois de Vogelbuurt in de plannen voor strategische wijkaanpak benoemd als aandachtsgebied. Door een architectenbureau is in het kader hiervan ook een grootschalig herstructureringsplan opgesteld. Dit plan is overigens de initiatiefase nooit ontgroeid en werd als niet realistisch afgedaan.

De deelgemeente wil hooguit uitgaan van zeer beperkte herstructurering, en dan nog alleen als er echte noodzaak toe is.

OMO projectontwikkeling en Steunpunt Wonen hebben medio 2002 aangeboden om te onderzoeken welke behoeften en mogelijkheden er in de Vogelbuurt aanwezig zijn.

### Triant

Triant is een organisatie die onder andere optreedt als bestuurder van VvE's. In deze taak zijn zij belast met het opstellen van beheer- en onderhoudsplannen en administratieve werkzaamheden voor de VvE. In de Fazantstraat besturen zij een VvE van 32 woningen. Deze VvE wordt gevormd door eigenaren die de woningen in MGE hebben gekocht van Woonbron Maasoevers.

De Vogelbuurt is volgens Triant nog een echte, leuke volksbuurt. Er is veel groen in de omgeving en de buurt kenmerkt zich door een hoge vorm van sociale controle. Een deel van de bewoners van de Fazantstraat woont al lang in de Fazantstraat en is zeer betrokken bij de buurt. Daarnaast komen er veel jonge mensen aan het begin van hun wooncarrière wonen in de Fazantstraat. Het overgrote deel van de bewoners van de Fazantstraat is minder draagkrachtig.

Doordat er nu veel nieuwe (jonge) mensen in de wijk komen wonen, dreigt de betrokkenheid met de buurt tijdelijk minder te worden. Om de betrokkenheid in de buurt te behouden of te vergroten, zouden er meer buurtactiviteiten georganiseerd kunnen worden. Dit is echter wel een taak voor de bewoners zelf, waarbij Triant een initiërende rol zou kunnen verlenen door het bijvoorbeeld op de agenda van de jaarvergadering van de VvE te plaatsen.

Naast het afnemen van de betrokkenheid bij de buurt dreigt er in de Vogelbuurt het gevaar voor verloedering, wat een gevolg is van de goedkopere woningvoorraad in de buurt. De woningen zijn bereikbaar voor grote groepen kopers waaronder ook kopers die het niet zo nauw nemen met normen en waarden. De prijsontwikkeling in de Fazantstraat blijft tevens achter bij de rest van Rotterdam. De prijzen zijn de afgelopen jaren wel gestegen, maar lang niet zo fors als in de rest van Rotterdam.

In de Fazantstraat komt onderverhuur voor. In principe is onderverhuur ook niet verboden, maar is het aan een fors aantal reglementen verbonden. Onderverhuur wordt dus niet zonder meer toegestaan en bij illegale onderverhuur is het formele beleid het starten van een procedure. Als de onderverhuur van een woning echter geen overlast oplevert, dan worden er meestal geen procedures gestart. Procedures zijn namelijk zeer ingewikkeld en leiden tot veel onrust binnen een VvE.

Veel mensen hebben negatieve gevoelens richting Woonbron Maasoevers. Deze gevoelens vloeien voort uit de verkoop in MGE. Veel eigenaren huurden vroeger de woning van Woonbron Maasoevers, en hebben de woning in MGE kunnen kopen, volgens de oude regeling. De oude regeling houdt in, dat mensen gegarandeerd hun aankoopprijs met inflatiecorrectie en verouderingscorrectie terugkrijgen als zij de woning terugverkopen aan Woonbron Maasoevers. De marktwaarde van de woningen ligt momenteel echter fors hoger dan die gegarandeerde terugkoopprijs. De eigenaren hebben het gevoel dat Woonbron Maasoevers van hen profiteert

De eigenaren kunnen ook overgaan naar de nieuwe regeling, waarbij bij verkoop de winst 50/50 gedeeld wordt met Woonbron Maasoevers. Maar een zeer klein aantal van de

eigenaren maakt gebruik van deze overgangsregeling. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt doordat de eigenaren de verschillende vormen niet precies begrijpen. De eigenaren hebben ook vaak niet het besef dat zij eigenaar zijn van de woning, maar stellen zich nog steeds op als huurder.

De bewoners van de Fazantstraat zijn allergisch voor zaken die van hogerhand worden opgelegd. Als er dus iets moet gebeuren in de Fazantstraat is het zeer belangrijk om ze hierbij te betrekken en ze enthousiast te maken voor de aanpak, wil deze kans van slagen hebben.

Indien er een project wordt gestart in de Fazantstraat met betrekking tot de leefbaarheid, is Triant bereid om hier aan mee te werken.

## 5. Eigenaar bewoners over de Vogelbuurt/Fazantstraat

### De bewoners

In de Fazantstraat zijn eigenlijk twee groepen eigenaar-bewoners aan te wijzen. De eerste groep bestaat uit ouderen die al heel lang in de Fazantstraat wonen. De tweede groep bestaat vooral uit starters op de woningmarkt die hier hun eerste woning vinden. De reden dat zij hier een woning hebben gekocht hebben zij vaak wel gemeen: de prijsklasse. Hun toekomstbeeld is echter wel verschillend. De oudere bewoners blijven hier graag wonen tenzij zij om gezondheidsredenen (traplopen) zouden moeten verhuizen. Er is voor hun geen directe reden om in de toekomst te gaan verhuizen.

De jonge starters zien hun woning toch meer als eerste in een reeks (dit heeft overigens ook iets met generatieverschil te maken). Veel starters wonen samen of alleen en zien zichzelf wel in de toekomst naar een grotere (eengezins)woning verhuizen. Een deel van deze starters was eigenlijk op zoek naar een huurwoning. Door een tekort aan huurwoningen en lange wachttijden heeft deze groep haar zoekgebied verlegd naar koopwoningen. De koopwoningen kunnen veelal binnen twee maanden betrokken worden. De woningen leveren relatief lage woonlasten op (scheelt niet veel met huur) en met de opbouw van eigen kapitaal bij koopwoningen, was de keus voor een koopwoning snel gemaakt.

De belangrijkste reden om voor deze buurt te kiezen is de prijs-kwaliteitverhouding. Veelal heeft men ook in andere wijken gekeken en kon men daar voor hetzelfde geld slechts een kwalitatief mindere woning kopen.

Ook voor de bewoners die hier al langer wonen geldt dat de prijs een van de belangrijkste redenen was om in deze buurt te gaan wonen. Behalve de prijs-kwaliteitverhouding, hebben veel bewoners ook vrienden, familie en kennissen in de buurt wonen. Men kende de straat al enigszins en heeft er ook bewust voor gekozen. De fazantstraat is een rustige straat, zonder uitgesproken imago. Daardoor is de wijk voor een grote groep bewoners aantrekkelijk.

### Sociale structuur

Er wonen weinig huishoudens met kinderen in de Fazantstraat. Door de eisen die men tegenwoordig stelt aan de woningen worden ze voor gezinsgebruik niet meer geschikt bevonden. De sociale structuur is zeer verschillend, van hecht tot los en soms asociaal. In de straat is geen gemeenschappelijke noemer aan te wijzen waarop de sociale structuur kan terugvallen. Veel bewoners hebben wel dagelijkse contacten met de bewoners van hun eigen portiek maar daarbuiten niet of nauwelijks. Een enkeling daargelaten waarvan goede vrienden of familie in de straat woont. Bij een deel van de bewoners is daar ook geen behoefte aan. Mensen hebben hun werk, hun eigen netwerk en hun eigen bezigheden. Er zijn weinig echte problemen om de straat te mobiliseren. Een ander deel, met name de oudere bewoners, zegt wel waarde te hechten aan sociale contacten en heeft dit ook intensiever.

De (on)tevredenheid van de bewoners heeft voor een belangrijk deel echter wel te maken met de sociale structuur in de straat en portiek. Asociale burens en straatbewoners leiden tot een hoop ongenoegen en overlast. Het feit dat men zijn of haar medebewoners niet op hun gedrag kan aanspreken en bewoners zich niet aan gezamenlijke afspraken houden (of niet

maken) zoals portiek schoonmaken, rekening houden met geluidsoverlast, het niet vervuilen van de straat, et cetera zijn uiteindelijk aanleiding voor een aantal mensen om te vertrekken. Eigenaar-bewoners geven aan dat het asociale gedrag vooral afkomstig is van huurders in de straat (zowel sociaal als particulier). Zij hebben het gevoel dat huurders minder betrokken zijn bij de leefbaarheid in de straat en het portiek.

### Doorstroming

In de fazantstraat is sprake van een redelijk hoge doorstroming. De jonge starters blijven veelal drie tot vijf jaar wonen alvorens ze doorstromen. Dit wordt echter niet als negatief ervaren. De jonge starters investeren vaak een hoop in de binnenkant van de woning. Vanuit hun eigen toekomstperspectief hebben zij belang bij een goede leefbaarheid en uiteindelijk een goede verkoopbaarheid van hun woning. Op dit moment gaat de verkoop van woningen in de Fazantstraat goed. Woningen staan maar kort te koop, de prijsstijging blijft iets achter op het gemiddelde in Rotterdam. Er is geen sprake van een druk om snel te verkopen omdat men anders "te laat" zou zijn.

De koopwoningen in de Fazantstraat voorzien in een duidelijke behoefte namelijk die van de jonge starters op de woningmarkt. Gezien de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt en huursector zal deze behoefte eerder toe dan afnemen.

### De woningen

Over het algemeen is men tevreden over de kwaliteit van woningen. De prijs-kwaliteitverhouding is goed te noemen. De woningen zijn klein maar men vindt dat niet storend. De plattegronden zijn vrij goed aan te passen (men heeft kamers samengevoegd, keuken vergroot) en de begane grond en bovenste verdiepingen lenen zich goed voor uitbreidingen. Veelal is de zolderverdieping of kelder bij de woning getrokken of heeft men een uitbouw geplaatst. Alleen de middelste woonlaag heeft geen mogelijkheid tot extra uitbreiding. Een enkeling heeft (een deel van) de aangrenzende woning bij zijn woning getrokken en zo een grote woning gecreëerd.

De bewoners op de begane grond zijn tevens zeer positief over de grote tuin.

De woningen zijn bouwtechnisch ook redelijk in de orde. Er is geen sprake van grote technische gebreken. De grootste klachten aan de woningen zijn slechte geluidsisolatie en slecht geïsoleerde ramen en kozijnen. Het merendeel geeft aan nieuwe kozijnen en ramen te willen, maar vinden het vaak te duur of er is geen meerderheid in de VvE.

### De VvE's

De meeste eigenaren betalen een vast bedrag per maand. Hiervan wordt alleen het noodzakelijke onderhoud en de verzekeringen betaald. De meeste VvE's hebben een jaarvergadering maar lang niet alle eigenaren komen daar op af.

De meeste eigenaren zijn vooral bezig met investeringen aan de binnenkant (keuken, badkamer) van de woningen. Dit levert voor hun meer direct woongenot op en bovendien kan men binnenshuis veel werkzaamheden zelf verrichten.

Door de VvE's wordt wel jaarlijks bekeken welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Zo zijn bij een aantal portieken wel de balkons aan de achterkant vernieuwd, is riolering vervangen of worden bellen met intercom aan de voordeur geplaatst.

De VvE's hebben verder echter geen financiële reserves om grote investeringen te doen. Een aantal eigenaar-bewoners heeft aangegeven graag nieuwe kozijnen en dubbel glas te willen hebben maar dit drukt te zwaar op de begroting. De VvE heeft hier geen middelen

voor en de meeste bewoners zitten zelf vaak ook niet ruim bij kas. Ook geeft men aan dat het schilderonderhoud van de houten kozijnen een hoge kostenpost is.

De middelen om aan de buitenkant te investeren zijn dus laag. Over zelfwerkzaamheid is in dit kader niet gesproken maar zou wellicht een optie kunnen zijn om bepaalde kosten te drukken en toch iets aan gevelonderhoud te kunnen doen.

#### De woonomgeving/licging

De woonomgeving als basis (stedenbouwkundig) scoort goed onder bewoners. Het is ook vaak de reden waarom bewoners voor de Fazantstraat hebben gekozen: de ligging van de vogelbuurt ten opzichte van Rotterdam maar ook ten opzichte van de uitvalswegen



“je zit zo in de stad, maar je bent er ook zo uit”, de aanwezigheid van het Zuiderpark werd door sommigen genoemd maar niet iedereen vindt dat belangrijk. De rustige buurt, het groen, voldoende en gratis parkeergelegenheid zijn verder belangrijke aspecten voor de bewoners.

De kwaliteit van de woonomgeving scoort daarentegen slecht. Vervuiling op straat, kleine criminaliteit, dealers, slecht straatonderhoud, door de grote hoeveelheid geparkeerde auto's kunnen schoonmaakwagens ook niet goed schoonmaken waardoor het zwerfvuil achterblijft en de straten zijn verouderd.

De achteruitgang is zichtbaar en de straat kan een grote opfrisbeurt wel gebruiken. Vooral de gemeente moet het straatonderhoud doen en een 'buurtvereniging' kan de aanpak van de straat stimuleren/ontwikkelen.

Ook is er een roep om meer toezicht en optreden van de politie.

Voor wat betreft de inrichting van de straat is er vraag naar meer/beter groen in de omgeving. De straatverlichting wordt door meerdere personen als onvoldoende ervaren, zeker aan de Lepelaarsingel.

Voor de jongeren moeten er voorzieningen komen omdat ze zich anders gaan ververvelen, en daar komen de problemen van.

Auto's zijn een probleem: ze rijden te hard, er zijn te weinig parkeerplaatsen, en er worden auto's geparkeerd die er eigenlijk niet thuis horen (busje van de baas).

Vroeger waren er kleine buurtwinkeltjes. Het zou mooi zijn als die weer terug komen. Een aantal mensen geeft de wens aan om ondergrondse vuilcontainers te plaatsen, zoals op de Lepelaarsingel. Op die manier kan je elke dag je vuil kwijt. Het is echter wel belangrijk hoe dat wordt vormgegeven en op welke plaats deze komen zodat het geen bron van vervuiling wordt.

### Sociale problemen

De problemen die men signaleert op straat zijn ongrijpbaar. Iedereen heeft het gevoel dat de buurt achteruit gaat maar niemand weet de vinger op de gevoelige plek te leggen. De problemen die genoemd worden zijn van kleinschalige aard, maar het totaal levert een naar gevoel op. Een gevoel van onveiligheid, asociaal gedrag door buurtbewoners, vervuiling. Ook de instroom van de jonge, veelal werkende, starters levert geen bijdrage aan de sociale structuur. Er is weinig betrokkenheid.

De bewoners zijn over het algemeen positiever over het gedrag van de eigenaar-bewoners dan van de huurders. Die zijn minder betrokken. Het meer verkopen van woningen wordt als een positieve ontwikkeling gezien.

Tot slot ziet men negatieve ontwikkelingen in de bewoning; er is in sommige blokken leegstand gesignaleerd en er is sprake van illegale onder- en verhuur. Nu hoeft dit laatste niet altijd tot problemen te leiden maar in sommige gevallen leidt dit tot overlast. Ook de instroom van nieuwe groepen, gepaard met de uitstroom van Nederlanders wordt als negatief ervaren. Geluidsoverlast, vervuiling op straat (vuilniszakken) worden hierbij genoemd.

De oorzaak van de leegstaande woningen is niet achterhaald, zeker gezien de populariteit van de woningen in het marktsegment is dit een vreemde ontwikkeling.

## 6. Conclusies

Als we de uitkomsten voor de Fazantstraat mogen doorvertalen naar de Vogelbuurt, dan kunnen we stellen dat de Vogelbuurt zowel een startersbuurt als een blijversbuurt is. Eigenaar bewoners wonen er relatief kort of relatief lang.

Starters vinden hier een woning die enige tijd voldoet aan hun woonwensen. Men zoekt een twee- of driekamerwoning in Rotterdam en de Vogelbuurt biedt ruime keuze voor een acceptabele prijs. Op het moment dat de starters financieel ruimere mogelijkheden krijgen door bijvoorbeeld carrière of indien er gezinsuitbreiding aankomt wordt de Vogelbuurt verlaten. De starters van tegenwoordig stellen andere eisen aan de woningen dan de starters van 20, 30 jaar geleden toen er nog echte woningnood was.

De blijvers zijn vaak in de Vogelbuurt komen wonen toen de prijzen van de woningen vergeleken bij de rest van Rotterdam laag waren. Veel van deze blijvers hebben een relatief laag inkomen en met de prijzenexplosie op de koopwoningmarkt blijft de Vogelbuurt voor hen erg aantrekkelijk. Zeker als daar bij wordt opgeteld dat het hier vaak empty nesters betreft die voorheen in dezelfde woning met een gezin verbleven. Voor deze groep biedt de woning voldoende ruimte. Men zal pas gaan verhuizen als de woning niet meer past bij de fysiek lichamelijke situatie van de bewoner.

Het imago van een startersbuurt is over het algemeen niet positief. Veel doorstroming is vaak een indicatie voor achteruitgang of ongewildheid van een buurt. Van starters is vaak bekend dat ze weinig tot niet investeren in de woningen.

Voor de Vogelbuurt lijkt dat beeld echter niet geheel met de werkelijkheid overeen te komen. De buurt wordt onder andere door makelaars nog steeds als gewild omschreven. De snelheid waarmee woningen die te koop zijn aangeboden worden verkocht lijkt deze mening te bevestigen. Daarnaast blijkt dat veel eigenaren die hier hun eerste woning kopen wel investeren in de woning, zij het wel vaak slechts in de binnenkant.

De buitenkant is vanwege de eigendomsvorm (VvE) vaak ingewikkelder aan te pakken. Ook het beperkte toekomstperspectief, men verwacht hier slechts enkele jaren te wonen, leidt tot relatief weinig investeringen in de buitenkant.

Veelal wordt het dagelijks onderhoud en beheer wel door de VvE, of een administratiebureau gedaan. De eigenaren zijn daar niet ontevreden over. Er is evenwel ook geen sprake van echt actieve VvE's. Meerjaren Onderhoudsplannen ontbreken doorgaans, waardoor noodzakelijk toekomstig onderhoud niet makkelijk van de grond komt.

Starters binnen een VvE zijn vooral bezig met het investeren in de binnenkant van de woning. Geld voor de buitenkant wordt niet gereserveerd. Daar komt ook nog eens bij dat veel starters niet voldoende kennis hebben over het reilen en zeilen van een VvE.

Dat de Vogelbuurt veranderd is, en nog steeds veranderd, is een conclusie die wel getrokken kan worden. Vooral vanuit de eigenaren die al langer in de buurt wonen komen de signalen dat het allemaal wat minder aan het worden is. Zo wordt er een instroom van nieuwe bewoners, vooral huurders, waargenomen, die er een leefwijze op nahouden die door een aantal bewoners als overlastgevend wordt ervaren. Het betreft in de meeste

gevallen geluidsoverlast, asociaal rijgedrag en de manier waarop met afval wordt omgegaan.

In hoeverre bovenstaande daadwerkelijk te maken heeft met nieuwe instroom is moeilijk aan te geven, ook de veranderende maatschappij (meer individualistisch, vroeger was alles beter) kan hiervan een gevolg zijn. Duidelijk is in ieder geval dat de sociale cohesie vanuit de gevoelens van de oudere eigenaren duidelijk achteruit gaat in de Vogelbuurt.

Starters daarentegen geven aan dat ze de buurt juist aantrekkelijk vinden vanwege de (nog) aanwezige sociale cohesie. Anders dan in de oude vooroorlogse buurten van Rotterdam kent voor hun gevoel iedereen elkaar nog en kan men elkaar aanspreken als dat nodig is. Starters vinden het tevens prettig, dat als ze geen behoefte hebben aan sociale contacten in de buurt, ze daar niet op worden aangekeken. Wil je met je buren en buurt een hecht contact, dan kan dat. Heb je er geen behoefte aan, dan blijf je toch even goede vrienden.

Naast het achteruitgaan van de sociale cohesie zijn er ook nog fysieke factoren die kunnen duiden op achteruitgang. Zo is het aantal buurtwinkeltjes drastisch afgenomen (hoewel dit een landelijke trend is, zegt het wel iets als de winkeltjes langdurig leeg blijven staan) en oogt de directe woonomgeving verwaarloosd en versleten. Zwerfvuil, hondenpoep en lukraak geparkeerde auto's en een aantal wrakken completeren het straatbeeld. Verrassend is dat slechts een aantal eigenaren de aanwezigheid van het Zuiderpark in de directe omgeving noemen als positief kenmerk van de buurt. Juist in een stenige buurt als de Vogelbuurt zou dat toch een kwaliteit moeten zijn waar bewoners naar wijzen.

Tot slot zijn er nog de gevoelens van onveiligheid die toe aan het nemen zijn. Er worden ongunstige types gesignaleerd op de hoeken van de straten, waarvan men het gevoel heeft dat deze personen met drugs gerelateerde activiteiten bezig zijn.

Onder eigenaren leeft het vermoeden dat de toename van onveiligheid wordt veroorzaakt door een paar slechte verhuurders in de buurt. Zij hebben een aantal woningen in bezit en verhuren die aan slechte huurders. Daarnaast lijkt de Vogelbuurt ook aantrekkingskracht te hebben op randfiguren van buiten de wijk. De beschuldigende vinger wordt overigens ook naar de sociale verhuurder in de straat uitgestoken. Deze zou te weinig controleren op onderhuur, ook bij MGE-woningen.

Ook het ontbreken van goede straatverlichting in delen van de buurt draagt niet bij aan een gevoel van veiligheid.

Eigenaren in de Vogelbuurt geven aan dat ze bereid zijn om te investeren. Die investeringen variëren tussen het niveau van de binnenkant van de woning tot investeringen die op buurniveau spelen. De meeste eigenaren vinden het vanzelfsprekend om binnen de woning hun investeringen te doen. Deze investeringen leveren direct resultaat op in de vorm van meer woongenot. Investeringen in de buitenkant van de woning of in de straat leveren vaak niet op korte termijn meer woongenot op. Eigenaren zijn op zich wel doordrongen van het feit dat buitenonderhoud ook belangrijk is, maar als men keuzes moet maken ligt de prioriteit op de binnenkant van de woning. Voor investeringen op straat en buurniveau ontbreekt een structuur die het bewoners ook mogelijk / makkelijk maakt om hierop te investeren. Vooral voor het laatste geldt dat de meeste bewoners de situatie in de straat nog niet als nijpend ervaren. Het is allemaal nog goed te doen ondanks de eerste tekenen van achteruitgang.

## 7. Overzicht sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen

### Sterke punten

- Prijs-kwaliteitverhouding van de woningen: de woningen zijn zeer goedkoop en de woningen kennen een redelijke staat van onderhoud. Daarbij zijn deze woningen vaak direct te betrekken, terwijl de wachttijd voor huurwoningen ruim twee jaar bedraagt.
- Flexibiliteit/aanpasbaarheid van de woningen: de woningen zijn intern goed aan te passen aan de eisen van de bewoners. Kamers zijn eenvoudig samen te voegen. De woningen op de tweede etage beschikken over de mogelijkheid om de zolder bij de woning te trekken en de woningen op de begane grond hebben (soms) de mogelijkheid om de kelder bij de woning te voegen.
- Ligging van de wijk: de Vogelbuurt ligt in de nabijheid van een aantal uitvalswegen en kent een goede verbinding met het centrum. Daarnaast liggen het Zuiderpark en het Zuidplein om de hoek. Op basis van deze kenmerken is de ligging van de wijk gunstig te noemen.
- Investeringsbereidheid starters: de Fazantstraat kenmerkt zich door een hoge doorstroming van voornamelijk starters. Deze starters zijn vaak (nog) zeer gemotiveerd om hun woning intern op te knappen en zijn bereid om hier in te investeren. Hier-door wordt een deel van de woningen dus regelmatig van binnen opgeknapt.
- Rustige, nette buurt met weinig problemen: het is nog prettig wonen in de Fazantstraat. Echt grote problemen kent men er nog niet.

### Zwakke punten

- Versleten woonomgeving: de straat is niet meer egaal en vertoont hier en daar zelfs gaten. Er ligt veel honden- en kattenpoep en zwerfvuil op straat. Ook staan er auto's lukraak geparkeerd en staan er een aantal autowrakken in de straat. Al met al maakt de woonomgeving in de Fazantstraat een versleten en verwaarloosde indruk.
- De uitstraling van het straatbeeld: de Fazantstraat is verdeeld in een zeer groot aantal VvE's met elk hun eigen aanpak. De woningen van het ene portiek zien er goed onderhouden uit, terwijl de woningen in een volgend portiek een verwaarloosd uiterlijk hebben. Sommige VvE's hebben de originele houten kozijnen door kunststof kozijnen vervangen, anderen weer niet. Hierdoor oogt de Fazantstraat niet als een geheel, maar is het uiterlijk zeer versnipperd.
- VvE's zijn slechts matig actief: de indruk is gewekt dat de VvE's slechts het noodzakelijke onderhoud verrichtten. Meerjarige onderhoudsplannen worden vaak niet gemaakt. Tevens beschikken de VvE's niet over een zeer ruim budget. Hierdoor is er slechts een beperkte toekomstvisie.

### Kansen

- Projecten hebben kans van slagen: in de Fazantstraat is (nog) een sociale cohesie aanwezig. Dit houdt in dat mensen nog met elkaar en met de straat / buurt betrokken

zijn. Een project in de Fazantstraat om de buurtkwaliteit te verhogen heeft derhalve meer kans van slagen dan wanneer deze sociale cohesie zou ontbreken.

- Bewoners bereid om mee te werken: bewoners hebben in de afgenomen interviews aangegeven dat ze in principe ook bereid zijn om mee te werken bij het versterken van de buurtkwaliteit in de Fazantstraat.

#### Bedreigingen

- Investeringsbereidheid en investeringsmogelijkheden: de bewoners van de Fazantstraat investeren nu voornamelijk in de binnenkant van de woning. Een investering in de buitenkant van de woningen levert niet direct extra woongenot op en wordt om die reden vaak uitgesteld. Ook zijn de investeringsmogelijkheden van de bewoners van de Fazantstraat over het algemeen niet bijzonder groot. Een groot deel van de bewoners niet al te veel heeft te besteden. Met het oog op grote ingrepen die in de toekomst nodig zullen zijn als de kwaliteit van de woningen achteruitgaat, is dit een punt van zorg.
- Toename van overlast, asociaal gedrag: zeker in vergelijking met een aantal jaren geleden neemt de overlast in de Fazantstraat toe. Deze overlast wordt voornamelijk geassocieerd met de komst van huurders in de straat vanuit een andere cultuur met een ander leefstijl. Het betreft hier dan geluidsoverlast en het dumpen van afval en rommel op straat. Als dit gevoel van overlast versterkt wordt kan dit een trek uit de Vogelbuurt tot gevolg hebben.
- Toename van het gevoel van onveiligheid: onder de bewoners van de Fazantstraat is de afgelopen tijd het gevoel van onveiligheid toegenomen. Er hangen vaker onguere types rond in de Fazantstraat waarvan men denkt dat deze zich met drugs gerelateerde activiteiten bezig houden. Naar het idee van de bewoners wordt deze groep deels gevormd door figuren van buiten de Fazantstraat en deels door bepaalde huurders in de Fazantstraat.

## 8. Aanbevelingen

### Maatwerk

Gezien de bovenstaande conclusies kunnen we bevestigen dat de term aandachtsgebied voor de Vogelbuurt terecht is. Grootschalig ingrijpen in de buurt lijkt vooralsnog niet noodzakelijk. Afwachten daarentegen is zeker ook geen goed uitgangspunt. Ervaringen in soortgelijke gebieden hebben aangetoond dat de vervalpsiraal bij afwachten tot zeer snelle achteruitgang kan leiden.

Binnen de Vogelbuurt en de betrokken eigenaren zijn gelukkig nog voldoende mogelijkheden aanwezig om zonder grootschalige ingrepen de leefbaarheid op peil te houden, of te versterken. Het is wel zaak om op korte termijn de mogelijkheden die er nog zijn te activeren. Het werken aan grootschalige plannen zal op korte termijn waarschijnlijk meer stuk dan goedmaken. Zinvoller is om met de eigenaren in de Vogelbuurt te gaan werken aan maatwerkplannen. Plannen gericht op de woningen, en de woonomgeving.

### Opbouwen van een vertrouwensrelatie

De particuliere eigenaren zijn in het verleden nooit beschouwd als partij waarmee je samen problemen op kunt lossen. Hoewel er in de Vogelbuurt niet een 'geschiedenis' op dit punt is, heerst toch bij veel particuliere eigenaren wantrouwen jegens de overheid. Het is dan ook zaak om een leefbaarheidsaanpak samen met de particuliere eigenaren op basis van wederzijds vertrouwen te ontwikkelen. Aansluiten bij het tempo en groeiend besef van de particuliere eigenaren is daarvoor noodzakelijk. Voor de troepen uit gaan lopen, hoe aantrekkelijk dit soms ook mag zijn, zal op de lange termijn veel minder effectief zijn voor een goede samenwerking en een goed resultaat.

De nog aanwezige sociale cohesie in de buurt biedt voldoende aanknopingspunten om samen met de eigenaren aan de buurt te gaan werken.

### Nieuwe vormen van betrokkenheid

Om de leefbaarheid in de Vogelbuurt ook op lange termijn te garanderen is het nodig om bewoners en eigenaren positief betrokken te houden. Een idee daarvoor is een buurtontwikkelings- en beheermaatschappij. Een maatschappij waarin particuliere eigenaren, overheid en corporatie(s) deelnemen die als doel heeft om de Vogelbuurt verder positief te ontwikkelen en het goede te beheren. De buurt ontwikkelings- of beheermaatschappij moet zich op twee sporen richten. Het spoor van verantwoordelijkheden van de overheid en het spoor van verantwoordelijkheden van de eigenaren. Het overheidsspoor dient zich, naast fysieke investeringen, te richten op het betrekken van de eigenaren bij de investeringen door de overheid, het opbouwen van vertrouwen in de overheid bij eigenaren en het samen zorg dragen voor de gedane investeringen.

Voor wat betreft het eigenarenspoor kan de overheid facilitair optreden. Gedacht kan worden aan het inbrengen van organisatievermogen, ondersteunen van de VvE's (activering en samenwerking), visievorming over de Vogelbuurt en knelpunten aanpakken.

### Voorkom voortgaande achteruitgang

De achteruitgang van de Vogelbuurt wordt door veel eigenaren waargenomen. Naast het achteruit gaan van de sociale structuur zien zij ook een duidelijke achteruitgang in de fysieke sfeer. Vooral de woonomgeving is hier een duidelijke exponent van. De straten ogen min of meer versleten en het gebruik van de woonomgeving is ook aan slijtage onderhevig. De overheid zou om alvast haar goede intenties te tonen kunnen starten met een intensievere aanpak van het onderhoud van de woonomgeving en extra in kunnen zetten op handhaving.

Vaker de straat vegen, hondenpoep verwijderen en eigenaren van honden aanspreken op foutief uitlaatgedrag, snelheidsovertredingen beboeten, fout geparkeerde voertuigen beboeten en wrakken verwijderen, gaten en oneffenheden in straat en trottoir herstellen, beplanting onderhouden en herstellen zijn een aantal maatregelen die op korte termijn door de overheid zelfstandig genomen zouden kunnen worden. De aangekondigde invoering van ondergronds afval verzamelen wordt door veel eigenaren als een oplossing gezien voor het vele zwerfvuil op bepaalde dagen. De praktijk van ondergronds afval verzamelen in andere wijken heeft echter op korte termijn niet geleid tot schonere straten. Het is dan ook zaak om dit in de Vogelbuurt zeer zorgvuldig te doen om hiermee eigenaren en bewoners te laten zien dat maatregelen worden genomen en (positief) effect hebben.

Eigenaren uit de fazantstraat hebben aangegeven dat ook zij bereid zijn om te investeren in de woonomgeving. Op welke wijze die investering kan worden gerealiseerd door eigenaren zal in gemeenschappelijk overleg moeten worden bepaald. De ene eigenaar zal wellicht een financiële injectie in iets extra's willen doen, een andere zal wellicht een bijdrage in natura in het beheer en onderhoud willen leveren. Het verdient aanbeveling om met de eigenaren gezamenlijk te gaan werken aan een plan voor de revitalisering van de woonomgeving, waarbij eigenaren in staat worden gesteld investeringen te doen die binnen hun vermogen liggen.

### gevelonderhoud; vervanging geveldelen, zelfwerkzaamheid

Veel eigenaren geven aan dat ze wat betreft de gevel graag kunststof kozijnen willen hebben. Het voordeel van kunststof zijn de lagere onderhoudskosten op de langere termijn. Tegelijkertijd kunnen dan isolerende maatregelen worden getroffen. Nadeel van de kunststof kozijnen is echter dat ze het straatbeeld aan de voorgevelzijde veranderen. De uniforme uitstraling van de woonblokken verdwijnt en er komt een lappendeken van allerlei profielen en materialen voor terug. Deze ontwikkeling is inmiddels enkele jaren geleden ingezet en het resultaat ervan is nu in sommige delen van de Vogelbuurt al erg zichtbaar. Om het straatbeeld niet te ernstig te verstoren zou de overheid in overleg moeten treden met de VvE's om met hen samen te bekijken op welke wijze gevelonderhoud en verbetering niet hoeft te leiden tot een onrustig straatbeeld. Gedacht kan worden aan een selectie van materialen en profielen voor kozijnen en ramen die het straatbeeld in ere houden. Aandachtspunt daarbij is de prijs kwaliteitsverhouding van de geselecteerde producten. Eigenaren moeten altijd nog zelf kunnen beslissen welke materialen zij uiteindelijk kiezen.

De grootste onderhoudspost voor VvE's betreft meestal het schilderwerk van voor- en achtergevel. Manuren zijn duur en schilderen kost veel manuren. Een niet goed onderhouden gevel leidt meestal ook niet tot een verminderd woongenot, waardoor het nogal eens voorkomt dat noodzakelijk schilderwerk aan de gevel wordt uitgesteld of niet

wordt uitgevoerd. Het gevolg is een vervelozige voorgevel en een negatieve uitstraling naar de buurt. Een uitstraling die op lange termijn schadelijk is. Zelfwerkzaamheid door de eigenaren in de VvE kan in zo'n geval een redelijk alternatief zijn. Het gebrek aan investeringsmogelijkheden van eigenaren kan hierdoor voor een deel getackeld worden. In overleg met de particuliere eigenaren zou bekeken kunnen worden in hoeverre zij zelfwerkzaamheid als een optie zien en wat er georganiseerd zou moeten worden om dit succesvol te maken.

#### Differentiatie en flexibiliteit

De Vogelbuurt bestaat voor een groot deel uit 2, 3 en 4 kamerwoningen, met relatief weinig oppervlakte. Veel eigenaren hebben de oorspronkelijke woningindeling gewijzigd. 4 en 3 kamerwoningen zijn 3 en twee kamerwoningen geworden. Veel eigenaren van de bovenverdiepingen hebben de zolders in gebruik genomen als extra slaapkamers en de begane grondwoningen zijn soms uitgebreid met de kelderverdieping. Hierdoor zijn de 2 en 3 kamerwoningen weer 3 en 4 kamerwoningen geworden. Wat dat betreft blijken de woningen verrassend flexibel. Toch blijven de woningen relatief klein, waardoor ze voor huishoudens met kinderen minder aantrekkelijk zijn. Dit is op zich geen probleem zolang de Vogelbuurt populair blijft onder starters en er investeringen worden gedaan in de woningen. Op lange termijn zou de eenzijdige woningvoorraad en het uitblijven van investeringen aan de buitenkant van de woningen wel problematisch kunnen worden. Voor eigenaren die maar een beperkt aantal jaren een woning in eigendom hebben is de toekomst van de buurt over pakweg 10 jaar van minder belang. Het is dus zaak om in de Vogelbuurt ook te investeren in blijvers. Dat kan op vele manieren. Het is wel belangrijk om te weten waarom eigenaren de Vogelbuurt na een aantal jaren de rug toekeren. Zit dat in de woninggrootte, de uitstraling van de woningen of bijvoorbeeld in de woonomgeving. Nader onderzoek waarom eigenaren de Vogelbuurt de rug toekeren is wenselijk.

#### VvE's beter laten functioneren

De basis voor goed onderhouden woningen en woonblokken is een goed functionerende VvE. Vooral de starters op de koopwoningmarkt hebben maar weinig kennis over het nut en het functioneren van VvE's. Daar komt bij dat veel VvE's alleen het noodzakelijke dagelijks onderhoud uitvoeren en zorg dragen voor de verplichte opstalverzekering. De Vogelbuurt kenmerkt zich door de instroom van veel starters op de koopwoningmarkt. Functioneert de VvE niet optimaal dan is het voor starters vaak ook moeilijk om een zinvolle bijdrage te kunnen leveren aan de VvE en dus zorg te dragen voor goed onderhoud ook op de lange termijn. Goed bestuurd VvE's met onderhoudsreserves afgestemd op toekomstig onderhoudsbehoefte dragen bij aan de vitaliteit en de leefbaarheid van een buurt op de (middel)lange termijn. Een investering in VvE's kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

Gedacht kan worden aan het volgende:

- per VvE een subsidie op deskundigheidsbevordering beschikbaar stellen.
- voorlichting over het functioneren van de VvE op grote schaal verspreiden
- iedere VvE een gesubsidieerd abonnement geven op bijvoorbeeld VvE-belang
- een steunpunt inrichten waar VvE's en individuele eigenaren terecht kunnen met vragen over het onderhoud van woningen en alles wat daarbij komt kijken

- nieuwe appartementseigenaren standaard een pakket toesturen met informatie over het appartement en de VvE
- goedwillende eigenaren in VvE's waarin een aantal eigenaren categorisch weigert om investeringen in onderhoud doen ondersteunen met (juridische) adviezen
- goed functionerende VvE's belonen
- etc.

Het beter laten functioneren van de VvE's en het laten samenwerken van VvE's past perfect in de aanbeveling nieuwe vormen van betrokkenheid.

#### Slechte eigenaren

Helaas moeten we concluderen dat niet alle eigenaren goed met hun bezit omgaan. In de Vogelbuurt is een aantal eigenaren dat structureel geen onderhoud pleegt aan de woningen. Om te voorkomen dat deze eigenaren met hun slecht onderhouden bezit een negatief stempel blijven drukken op de Vogelbuurt is het van belang dat er naast een traject van samenwerken met eigenaren om te werken aan de leefbaarheid ook een traject wordt opgestart om onwillige eigenaren te dwingen om hun bezit te onderhouden en irreguliere situaties op te heffen. Het afdwingen van onderhoud door de overheid door middel van een uitnodiging tot een gesprek over de situatie en als dat niet helpt aanschrijving zijn middelen waar aan gedacht kan worden.

In de gevallen dat onderhoudsachterstand en onwenselijke situaties in een gemengd portiek voorkomen kan met de eigenaren gezamenlijk bekeken worden wat de oorzaak hiervan is en welke mogelijkheden er zijn om de ontstane situatie naar tevredenheid van alle eigenaren op te lossen. Het verkopen van huurwoningen (aan huurders of bij leegkomst van de woning) of een aangepast verhuurbeleid zijn opties die dan de revue kunnen passeren.

## 9. Proces opstarten

Niets gaat vanzelf, het omdraaien van rollen al helemaal niet. Particuliere eigenaren die lange tijd werden genegeerd ineens een actieve rol toedichten bij het werken aan leefbaarheidsvraagstukken vraagt nogal wat van het inbeeldingsvermogen van alle partijen. Als overheid moet je het vertrouwen hebben dat het op een andere dan de vertrouwde wijze ook goed komt; particuliere eigenaren moeten ook het vertrouwen aan de overheid geven dat deze het ook echt goed bedoelt; woningcorporaties zullen zich als partner van de particuliere eigenaren op moeten stellen en hun voortrekkersrol niet nemen. Zo'n proces kost dus veel tijd. Tijd die nodig is om aan elkaar in de nieuwe rollen te wennen en om aan je eigen nieuwe rol te wennen.

Er is ook veel tijd nodig voor het opbouwen van vertrouwen tussen de partijen. Het vertrouwen zal ook over en weer (onbewust) geschaad worden, waardoor er vervolgens weer extra tijd nodig is.

De grootste valkuil die er is, is om te denken dat je weet wat de andere partij wil en dat vervolgens voor deze partij gaan regelen. Met deze case studie hebben wij slechts een deel van wat eigenaren willen boven tafel kunnen krijgen, we hebben slechts een beetje vertrouwen van de eigenaren gekregen en zij hebben lang niet het achterste van hun tong laten zien waar het gaat over welke rol zij zelf willen spelen bij leefbaarheid. Toch zijn die beetje voldoende om constructief op verder te bouwen. Je zou kunnen zeggen de basis is gelegd.

Vanuit dat perspectief bezien stellen wij voor om met de eigenaren uit de Fazantstraat verder te gaan. Verder gaan met het winnen van vertrouwen, verder gaan met het inzicht krijgen in hun wensen en verder gaan met het ontwikkelen van hun rol bij leefbaarheid.

Maatregelen die je als overheid moet nemen om verder te gaan op de ingeslagen weg moeten in iedere geval met de onderstaande gegevens rekening houden:

### § Uitgaan van wensen eigenaren

- Aanpak gevel	Initiatief VvE's
- Uitbreiding woning (zolder en souterrain)	Overheid facilitair
- Aanpak woonomgeving (fysiek)	Initiatief overheid
- Aanpak overlast/criminaliteit	In samenwerking met bewoners en verhuurders

### § Benoem en benader partijen op de manier die bij hen past

Eigenaar-partijen:

- Eigenaar-bewoners
- Particuliere verhuurders
- MGE-eigenaren
- Woonbron Maasoevers

Verhuurpartijen:

- Woonbron Maasoevers
- Particuliere verhuurders

Huurders

Overheid:

- Gemeente
- Deelgemeente

§ Kies voor een aanpak die past bij de eigenaren

Benader de partijen op hun eigen verantwoordelijkheid en doe dit op een manier die past bij hun positie en rol. Spreek niet voor ze maar met ze.

Vanuit de case studie zien we twee mogelijke aanleidingen om samen met eigenaren aan de slag te gaan. Een aanleiding vanuit de woningen en een vanuit de woonomgeving.

#### Stappenplan woningen

- Informatie-overdracht (VvE's)
- Draagvlak creëren voor een aanpak door VvE's te benaderen en gezamenlijk een aanpak te ontwikkelen
- begin met een kleinschalige aanpak: kijk wat eigenaren belangrijk vinden aan onderhoud.
- Kijk wat eigenaren met zelfwerkzaamheid kunnen/willen bereiken bijvoorbeeld gezamenlijk met een aannemer
- Onderscheidt de goede eigenaren van de slechte en zoek uit wat redenen zijn van eigenaren om niet mee te werken. Zoek hier gezamenlijk oplossingen voor.
- Onwillige eigenaren in een dwingende aanpak

#### Stappenplan woonomgeving/overlast/criminaliteit

- Initiatief deelgemeente straatonderhoud (gezamenlijk bepalen wat prioriteit heeft)
- Laat eigenaar-bewoners en huurders een rol spelen in (de verbetering en beheer van) de woonomgeving
- Neem beginnende overlast serieus: wat zijn de oorzaken. Treed in overleg met de partijen die daar een rol in kunnen spelen (verhuurders, instanties). Werk samen aan oplossingen.