



Plan van aanpak hoogbouw Edelstenen- buurt

Iedereen kan wat

Justin de Kleuver
Eric Lugtmeijer

Plan van aanpak hoogbouw Edelstenenbuurt

Iedereen kan wat

Amsterdam, 31 oktober 2007

Justin de Kleuver
Eric Lugtmeijer

Met medewerking van:
Paul van Soomeren

Inhoudsopgave

1	Vooraf	3
2	Analyse	4
2.1	Inleiding	4
2.2	SWOT	4
2.3	Projecten die lopen of in de startblokken staan	6
3	Strategie, doelen en organisatie	8
3.1	De inleiding	8
3.2	De strategie en de randvoorwaarden	8
3.3	Metten is weten	12
3.4	Hoofddoel en subdoelen	12
3.5	De organisatie	14
4	Wat te doen?	16
4.1	Op de rol voor de korte termijn (1 ^e jaar)	16
4.2	Op de rol voor de middellange termijn (2 - 5 jaar)	18
	Bijlagen	
Bijlage 1	Indicatoren doelstellingen	21

1 Vooraf

Voor u ligt het plan van aanpak voor de hoogbouw aan de Diamantstraat en de Briljantstraat in de Edelstenenbuurt. De Edelstenenbuurt is een buurt waar in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) extra aandacht naartoe gaat.



De gemeente Alpen a/d Rijn, wonenCentraal en de politie vinden dat het in het kader van het ISV nodig is om:

- de problematiek in de Edelstenenbuurt scherp te benoemen (analyse)
- gezamenlijk te werken vanuit een gedeelde filosofie (wijze van aanpak)
- de problematiek structureel aan te pakken (geen symptoom bestrijding)
- een gericht uitvoeringsplan op te stellen voorzien van maatregelen op de korte en de lange termijn (spoorboekje).

Er is niet één speciale aanleiding om deze buurt 'onder de loep te nemen'. Je zou kunnen zeggen dat er meerdere aanleidingen zijn om dit te doen en wel: jongerenoverlast, vervuiling, de woelige jaarwisseling van 2005 - 2006 en de algemene onvrede bij bewoners hoe het toegaat in de buurt. In dit plan van aanpak worden de maatregelen op een rij gezet. De Stuurgroep heeft dit plan van aanpak vastgesteld in oktober 2007 en wil dat er voortvarend met de aanpak wordt gestart.

2 Analyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de analyse beschreven van de hoogbouw Edelstenenbuurt en directe omgeving. Deze analyse gebeurt op basis van de Buurtmonitor ISV van de Gemeente Alphen aan den Rijn (2007), de buurtbijeenkomsten die hebben plaatsgevonden in 2006 en 2007 en een vijftiental interviews met bewoners en werkers in de wijk. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gegevens uit de buurtmonitor 2005 en 2007. Ook is de analyse gepresenteerd in een workshop waaraan wethouder Huub van Wersch, de directeur van wonenCentraal Rob Donninger, de teamchef Politie Hollands-Midden en Annelise Bosscha de programmamanager ISV deelnamen.

2.2 SWOT

Wat zien we als we naar de hoogbouw in deze buurt kijken?

Sterke punten

- goedkope woningvoorraad / prijs kwal woningen
- groen
- speelplek / huismeester

Sterke punten van de buurt zijn de relatief goedkope woningvoorraad. De huur is gemiddeld € 470,-. Er zijn plekken in Alphen aan den Rijn waar de huren lager liggen zoals de Zeeheldenbuurt (gemiddeld € 350,-). De woningen hebben een redelijke kwaliteit en er zijn o.a. aanpassingen gedaan aan de entrees en aan de benedenbergingen. Ook beoordelen de bewoners het groen als redelijk positief. Het groen krijgt het rapportcijfer 7.3 (al is dat wel gebaseerd op de buurt als geheel). Overigens is er onder de bewoners wel veel kritiek op het vuil in de openbare ruimte.

Wat ook een sterk punt is, is dat het buurtje veel ruimte heeft om te spelen en voor verschillende leeftijden wat te bieden heeft. Ook hier is er overigens kritiek van bewoners op het beheer en onderhoud. Door veel bewoners wordt de huismeester als positief ervaren.

Zwakke punten

vervuiling verloedering (symptoom)

- openbare ruimte (1)
- binnen in de flat (2)

Een zwak punt van de flats en de directe omgeving is de vervuiling en verloedering. De eerder geuite bewering dat de school vooral aan deze vervuiling bij zou dragen kan niet worden hard gemaakt. Bij een schoonmaakactie begin dit jaar door de school (Scala College) werd duidelijk dat de rommel die werd opgeruimd zeker niet alleen van leerlingen afkomstig kan zijn. De vervuiling bestaat uit zwerfvuil van de volwassen bewoners en de kinderen uit de buurt zelf. Men laat het vaak zo maar uit de handen vallen.

Ook is er sprake van vervuiling en verloedering in de flats zelf. Bij de postvakken slingert regelmatig veel drukwerk rond en er wordt in de liften geürineerd.

Jongerenoverlast (symptoom)

buiten (intimiderend, overlastgevend, crimineel) (3)

- in de portieken (4)

De buurt heeft regelmatig te maken met jongerenoverlast waarbij een groep zich intimiderend en overlastgevend opstelt. Een deel daarvan heeft een licht crimineel strafblad. Overigens heeft deze overlast zich nauwelijks meer voorgedaan in de eerste helft van 2007. In juni 2007 is het wederom uit de hand gelopen en heeft een groep jongeren de ruiten van het huiskamerproject vernield. Volgens de politie gaat het om een groep van ongeveer 20 jongeren en kent de politie deze groep ook. In 2006 zijn 8 jongens in aanraking geweest met de politie. De brommer sleutelplaats (een plek die naast de groep hangende jongeren lawaai-overlast veroorzaakt) is begin 2007 gesloten.

Anonimiteit / toezicht (oorzaak)

in de openbare ruimte (5)

- in portieken, lift (6)

Bewoners klagen over de anonimiteit in de openbare ruimte (de ruimte is van niemand en heeft geen echte duidelijke functie) en in de portieken. Het informeel toezicht lijkt niet meer echt te werken. Bewoners geven daar zelf als reden voor dat ze andere mensen (met name jongeren) niet meer durven aanspreken. Ook draagt de bouw / inrichting bij aan de anonimiteit (monotoniteit woningen, weinig persoonlijke kenmerken, etc.).

Bewoners en jongeren met weinig kansen (oorzaak)

(taal, onderwijs, werk) (7)

Bewoners en professionals zeggen dat de bewoners die er wonen vaak een sociaal-economische achterstand hebben. Deze achterstand is te vinden op het gebied van taal, onderwijs en werk. De verwachting is dat een deel van deze groep niet op eigen kracht deze achterstand gaat inhalen. Omdat het ontbreken van deze basisvoorwaarde zeer bepalend is of deze groep zich verder ontwikkeld wordt dit als een van de belangrijkste zwakke punten genoemd. Ook een zwak punt is dat er geen echte plek is waar jongeren naartoe kunnen gaan. er is geen houvast aan een ruimte of activiteit.

Sociale cohesie (oorzaak)

Het ontbreekt in de flatcomplexen aan sociale cohesie. De bewonerssamenstelling is de afgelopen jaren behoorlijk veranderd. Uit de kerncijfers blijkt dat de bewoners van het eerste uur steeds 'zeldzamer' worden. De instroom bestaat hoofdzakelijk uit allochtonen en statushouders (AZC).

De verwachting is dat deze sociale cohesie verder zal afnemen als er niet wordt ingegrepen.. De huurders die instromen zijn van zeer verschillende komaf en achtergrond. De diversiteit neemt toe.

Kansen

Iedere bewoner kan iets

Als kans wordt de potentie van de bewoners zelf gezien. In de beeldvorming worden de bewoners vaak gezien als weinig kansrijk. Er zijn veel mensen met een uitkering en problematiek die achter de voordeur verscholen blijft. In deze SWOT draaien we dat om. We zien daarbij vooral de kansen die er liggen als bewoners zich ontwikkelen op het terrein van onderwijs, arbeid en vrije tijd. Er zijn volop mogelijkheden waarin bewoners kunnen empoweren en zich ontwikkelen. Oftewel er liggen kansen voor sociale stijging in deze buurt.

Meer eigenaar bewoners

Wanneer woningen in bepaalde delen van de flatcomplexen leegkomen worden deze verkocht. Dat heeft als voordeel dat bewoners ook op den duur kunnen meedelen in eventuele waardeinstijging maar er zal ook sprake zijn van een grote betrokkenheid bij de directe omgeving. Immers eigenaar bewoners steken er zelf geld in en doen dat ook voor langere tijd.

Bewonersbetrokkenheid

De bewonersbetrokkenheid neemt af (zie zwak punt sociale cohesie). Maar de afgelopen maanden zijn er mensen opgestaan die iets voor de buurt willen doen. Dat is te zien aan de grote opkomst bij de bewonersavonden maar ook bij de deelname aan het Platform (14 mensen medio 2007). Deze betrokkenheid is wel fragiel en kan ook inzakken zoals dat bijvoorbeeld is gebeurd in het buurtbeheer.

Bedreigingen

Verder afnemende sociale cohesie

Een van de belangrijkste oorzaken van de problemen is de geringe sociale cohesie. Wanneer deze verder afneemt heeft dat direct gevolgen voor de vervuiling, jongerenoverlast en anonimiteit (symptomen).

Imago verslechtert verder

De complexen in de Edelstenenbuurt hebben in Alphen a/d Rijn een matig imago. Wanneer deze positie op de woningmarkt verslechtert (bijvoorbeeld door een vragersmarkt) worden de woningen minder populair. Hierdoor worden ze steeds minder populair bij de wat sterkere groepen en in het ergste geval dreigt leegstand.

Kans op afglijden als professionele instanties gas terugnemen

De complexen hebben de komende jaren permanent aandacht nodig van de professionele partijen. De bewoners kunnen immers daarvoor onvoldoende zorgen (vervuiling, jongerenoverlast, anonimiteit, ontbreken van kansen, sociale cohesie die matig is). Als de aandacht van deze partijen afneemt neemt naar grote zekerheid de leefbaarheid snel af.

2.3 Projecten die lopen of in de startblokken staan

In de buurt lopen al een aantal projecten / activiteiten die specifiek zijn gericht op de buurt / hoogbouwcomplexen aan de Diamantstraat en de Brillantstraat. Dat zijn de volgende:

Opbouwwerk

Het is de bedoeling dat de opbouwwerker in december start in de Edelstenenbuurt gecombineerd met de Planetenbuurt. De opbouwwerker heeft als missie om bewonersgroepen te activeren / empoweren. In de aanbesteding van het opbouwwerk is rekening gehouden dat onderdelen van dit plan van aanpak van invloed zijn voor de activiteiten die de opbouwwerk zal gaan oppakken.

Huiskamerproject

In de Diamantstraat is een ruimte ingericht voor het huiskamerproject. De ruimte is juni 2007 (tijdelijk) gesloten vanwege vernielingen door een groep jongeren. Eind oktober zal er een nieuwe ruimte zijn ingericht op de Brillantstraat.

Bewonersklankbord

Er zijn ongeveer 14 bewoners geworven in de Diamantbuurt die regelmatig overleggen. De bedoeling is dat zij elk kwartaal overleg hebben over de leefbaarheid in de buurt. Ze maken daarnaast een activiteitenplan.

Pluspunt Briljantstraat

De accommodatie aan de Briljantstraat 5 komt in juli vrij. Het is het de bedoeling dat deze accommodatie een nieuwe functie krijgt op het gebied van spreekuren / werkplek gemeenten, activiteiten voor bewoners en ontmoeting tussen bewoners.

Buurtbeheer wonenCentraal

Er is een groep bewoners actief die de eigen buurt schoon houdt en ook toezicht houdt en prikacties (zwerfvuil) doet. De groep bestaat uit 10 bewoners. Ook is er een jeugdgroep.

Buurtteam en activiteiten

In de Edelstenenbuurt 'draait' een overleg waarbij de wijkagent, huismeesters mensen van de gemeente veelal dagelijks beheer zaken met elkaar delen. Ook worden er activiteiten van de grond getrokken als: een buurt-barbecue, een straatspeldag, groenprojecten en bewonersparticipatie.



Daarnaast loopt er een aantal projecten die niet direct buurtspecifiek zijn maar waar de buurt wel gebruik van kan maken. Dat zijn het project buurtbemiddeling, het JPT (Jeugd Preventie Team), maatjesproject en is er (gemeentebreed) signaleringsoverleg / casusoverleg waar afspraken worden gemaakt over jongeren die bijvoorbeeld overlast geven. Zij worden ingedeeld in de kleuren rood, oranje en groen.

Maatschappelijk Activerings Centrum (MAC)

Via de Alphense Activerende Aanpak (A3) wordt het Work First beleid vormgegeven. Dat gaat via 3 sporen. Spoor 1 bestaat uit werkstages bij reguliere werkgevers en bemiddeling via re-integratie bedrijven. Spoor 2 zijn de beschermde werkstages. In spoor 3 staat de sociale activering centraal. Het MAC is nog pril en staat in de startblokken. Maar er zou kunnen worden aangesloten op een buurtgerichte aanpak zoals wordt beoogd in de Edelstenenbuurt (zie verderop). Dat zou een mooie kans zijn.

3 Strategie, doelen en organisatie

3.1 De inleiding

In dit hoofdstuk wordt de strategie beschreven. Ook worden de doelen en de organisatie beschreven. In hoofdstuk 4 worden de activiteiten en projecten op de korte en de middellange termijn beschreven.

3.2 De strategie en de randvoorwaarden

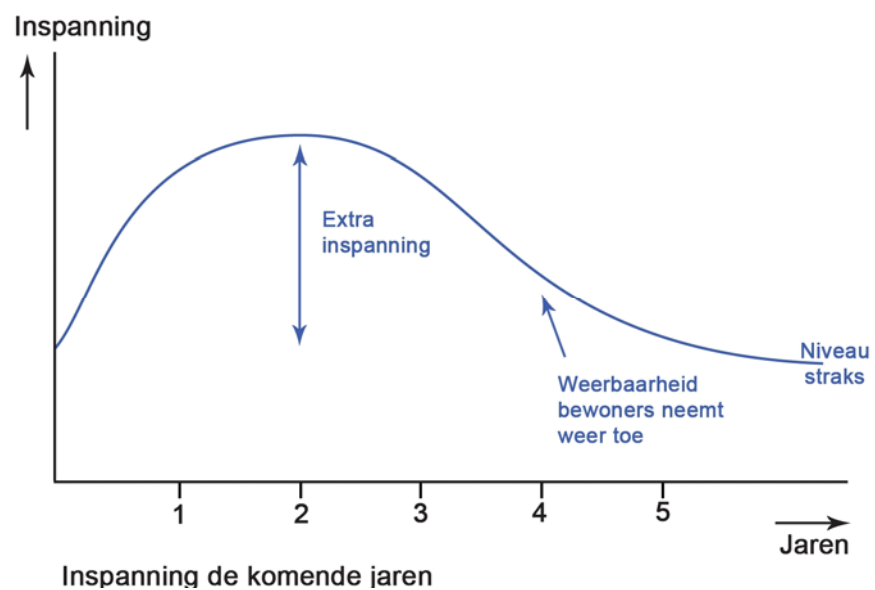
Hoe willen we de komende jaren de Edelstenenbuurt aanpakken? Wat willen we met de Edelstenenbuurt en vooral met de mensen in de Edelstenenbuurt? Hoe betrekken we de mensen weer bij hun buurt en bij werk en opleiding?



Kern van de aanpak is; we willen investeren in mensen. We zoeken daarbij naar combinaties. Hoe kun je mensen die in de buurt wonen weer perspectief geven en aan de slag zetten voor een opleiding en werk. Als bewoners daarin stappen zetten, gaat het ook weer beter met de buurt en de leefbaarheid is de filosofie. Bovendien kan dat ook weer rechtstreeks ten goede komen aan de buurt. De portieken krijgen bijvoorbeeld een extra verfbeurt, jongeren uit de buurt krijgen een werkstage bij wonenCentraal, etc. Werken en leren vind daarmee plaats in de buurt en komt daarmee ook ten goede aan de buurt. Ook vinden we dat 'niks voor niks is'. Het zijn niet de instanties die vooral klaar staan en met pasklare oplossingen komen; het zullen de bewoners zelf moeten zijn die stappen zetten. Natuurlijk steunen de organisaties daarbij die in de buurt werken. Maar in de aanpak staat centraal dat 'iedereen wat kan'. Empowerment is de kern van de aanpak. Ook willen we mensen langer vasthouden in de buurt. Immers als mensen weer een baan hebben is de kans groot dat ze toch weer vertrekken in de buurt. Dat willen we zoveel mogelijk vermijden. We willen mensen zo lang mogelijk vasthouden en verbinden aan de buurt.

Een ander basiskenmerk van de aanpak is dat we geloven dat de aanpak niet goed gestalte krijgt als we dat van bovenaf uitdenken. We geloven in oplossingen die de bewoners en de professionals zelf aandragen. Vanuit deze betrokkenheid komen in de praktijk de beste oplossingen. Daarom zijn de hoofdlijnen in deze aanpak geschetst, niet de exacte uitvoering. Hoe we dat voor ogen zien en welke randvoorwaarden daarvoor nodig zijn wordt in deze paragraaf verwoord. We kiezen in deze strategie voor de volgende uitwerking:

- 1 Intensief beheer is de eerste jaren hard nodig, maar niet permanent. In het beheer zal op de korte termijn worden geïntensiveerd. De beheer en sociale inspanning zal omhoog gaan. Dat geldt voor het beheer in de openbare ruimte als voor het beheer in het complex zelf (gemeenschappelijke ruimte). Daarbij heeft de aanpak van vuil en inspanningen op het terrein van werk en opleidingen prioriteit.



Maar na verloop van tijd willen we deze inspanning als professionele partijen weer afbouwen. We willen dat bewoners het weer zelf gaan doen (zie punt 4: bewoners in de lift). Na de extra inspanning de eerste jaren verwachten we dat de weerbaarheid is toegenomen van de bewoners en dat zij het weer zelf kunnen. We beseffen dat je op basis van het beheerniveau van dit moment de bewoners daar nu zelf niet een rol in kan geven. Dat is te weinig kansrijk en motiverend. Concreet; de komende 5 jaar zal er extra in het beheer en op het sociaal economische vlak worden geïnvesteerd. Daarna verwachten we dat we terug kunnen naar het reguliere beheerniveau. De weerbaarheid van bewoners is dan weer op peil.

2 Resultaten die tellen

We kiezen voor een strategie dat op een termijn van 2 jaar inspanningen in het (fysieke) beheer zichtbaar worden en in een periode van 5 jaar de meer sociaal(ecomisch) gerichte maatregelen.



Daarnaast is het belangrijk als iedereen de zichtbare (beheer) inspanningen snel waarneemt. Dat motiveert. Bovendien hebben de sociaal gerichte maatregelen veelal ook meer tijd nodig om tot wasdom te komen en zijn daarbij dan ook later merkbaar. We willen overigens de resultaten goed meten zodat we ook daarin kunnen laten zien dat we de buurt omhoog trekken.

3 Hoogbouw; aanpassingen op anonimiteit

De hoogbouw van wonenCentraal dateert van 1969. De hoogbouw zal de komende jaren ook nog 'mee moeten'. De bouwtechnische kwaliteit is voldoende. Er is de laatste jaren het nodige geïnvesteerd. Natuurlijk zouden we deze buurt anders bouwen als we dat anno 2007 nog eens zouden doen. Knelpunt is de anonimiteit. Deze anonimiteit zal moeten afnemen. Hoe willen we dat doen? We schrijven in dit plan van aanpak niet exact voor hoe we dat willen gaan doen (dat is aan de professionals die rechtstreeks in de wijk werken en ook waar mogelijk aan de mensen die in deze buurt wonen). Waarschijnlijk zal het een mix aan maatregelen worden van fysieke aanpassingen, functiemenging of het toevoegen van functies (levendigheid!) of maatregelen die het gedrag verbeteren (vervuiling in bijvoorbeeld gemeenschappelijke trappen, liften en portieken).

4 Bewoners in de lift

In onze aanpak beogen we dat bewoners weer 'in de lift' komen te zitten. We willen nadrukkelijk dat bewoners weer 'stijgen'¹ en perspectief krijgen. Daarin willen we doen wat nodig is. Zoals eerder gesteld is werk en opleiding daarin cruciaal. Maar in onze aanpak (strategie) denken we dat we bewoners actief kunnen inzetten op het gebied van beheer maar ook kunnen activeren op het terrein van taal, onderwijs, werk en vrije tijd. Met name dit deel zal een hele klus worden om dat van de grond te krijgen. Maar de ambitie om dat in deze buurt te doen is er!

In de verwezenlijking van dit onderdeel zullen er eerst huis-aan-huis gesprekken plaatsvinden om te inventariseren waar de knelpunten bij bewoners liggen en welke perspectieven er zijn. De huis-aan-huis gesprek-

Noot 1 De Vrom-raad heeft geadviseerd om meer aandacht te geven aan sociale stijging. In het advies worden vier routes onderscheiden waarlangs stedelingen zich kunnen ontwikkelen: onderwijs, werkgelegenheid, wonen en vrije tijd. Voor het wonen pleit de Vrom-raad dat er meer treden op de woonladder komen die het mogelijk maken voor stedelingen om een wooncarrière in de stad te maken: met meer variatie aan de onderkant van de woningmarkt en betaalbare woningen voor sociale stijgers in stadswijken. Stedelijke vernieuwing zou structureel moeten bijdragen aan méér treden op de ladders van onderwijs en arbeidsmarkt. Een goed onderwijsaanbod in achterstandswijken (inclusief havo-vwo scholen) is noodzakelijk voor stijging, naast de extra aandacht voor leerlingen op problematische scholen. Investeren in onderwijstrajecten en stages is een belangrijke stap. Stedelijke vernieuwing zou bovendien meer ruimte voor goedkope bedrijfsruimte moeten bieden. Vaak verdwijnt die ruimte in wijken door grootschalige fysieke herstructurering, terwijl die ruimte juist nodig is voor startende ondernemers. Tenslotte vervullen sport en cultuur een belangrijke rol in de ontplooiing van bewoner en in de ontmoeting van bevolkingsgroepen in de stad. Een deel van die voorzieningen is in de loop der tijd uit de oude stadswijken verdwenen. Stedelijke vernieuwing kan meer dan nu de stimulator zijn om sport en cultuur terug in de wijk te krijgen.

ken zijn de eerste opstap naar individuele trajectbegeleiding naar opleiding en werk.

Stap twee is om een organisatie op te zetten om mensen te begeleiden naar opleiding en werk. Daar zijn grofweg twee type mogelijkheden voor:

- a. Er wordt aangesloten bij het Maatschappelijk Activerings Centrum (MAC).
- b. Een Buurt Beheer Bedrijf (BBB) wordt opgericht die als draaischijf dient waarbij individuele begeleiding plaatsvindt en waar werk- en opleidingsdiensten worden ontwikkeld. Een referentieproject daarbij is Samissie in Breda Noordoost. Maar waarschijnlijk is de Edelstenenbuurt daar te klein voor (omvang).

Het is ook mogelijk dat er voor een combinatie van beide vormen van aanpak wordt gekozen (MAC met een post in de buurt). Daar zullen in de beginfase keuzes in gemaakt moeten worden.



Onze strategie is er ook op gericht, om bewoners wat langer vast te houden en de mutatiegraad terug te brengen. Daarmee willen we bewoners binden aan de buurt. Want stijgen is mooi, maar als bewoners dan gelijk weggaan is dat jammer. Het is de voetbalclub PSV metafoor die we daarbij voor ogen hebben. Bij

PSV weet men dat groot talent op den duur altijd weggaat naar echte topclubs. Maar het is wel mogelijk dat talent net wat langer vast te houden. Dat geldt ook voor de Edelstenenbuurt. Hoe zou je dat kunnen doen? In de huis-aan-huis gesprekken zullen we vragen wat belangrijke factoren daarbij zijn. We schuwen daarbij eventuele experimenten niet. Zo is het project van woningcorporatie De Woonplaats in de wijk Pathmos in Enschede misschien een goede invulling. In deze aanpak wordt een kleine groep mensen geholpen om een huis te kopen door een succesvolle arbeidstoedeling². Deze aanpak zou de gekozen strategie om delen van de hoogbouwflats te verkopen kunnen ondersteunen. Ook de Dudok aanpak in Hilversum waarbij een bijzondere financieringsconstructie wordt gebruikt kan daarbij worden toegepast.

5 Voorbeelden in de wijk

Onze strategie is gericht op goede voorbeelden. We geloven dat goede voorbeelden werken. Dat zijn goede voorbeelden van activiteiten in de wijk maar ook van bewoners zelf. We geloven in 'goed voorbeeld doet volgen'. Ook hier is het credo: "iedereen kan wat".

6 Verlokken waar kan / regels stellen waar het moet

We zien dat het traditionele manier waarop bewoners zich organiseren steeds minder aanslaat. Er is gelukkig nog wel een groep bewoners in de Edelstenenbuurt die betrokken is bij de buurt, maar het blijft moeilijk om mensen actief te houden. Dat geldt zeker voor de groter wordende groep met een niet-Nederlandse achtergrond. We willen daarbij nieuwe methoden gebruiken waarin we verlokken en belonen. Daarbij denken we aan een woon/huurkorting voor mensen die actief zijn of aan spaarpunten die mensen kunnen krijgen en kunnen verzilveren.

Waar nodig zullen we ook duidelijke regels stellen en die ook handhaven.

Noot 2 Ook kan worden gedacht aan de bijzondere financieringsconstructie zoals voorgesteld door Dudok Wonen uit Hilversum.

We zien bijvoorbeeld bij een groep jongeren dat zij anders de grenzen niet zo nauw nemen. Belonen en bestraffen worden steeds in de goede mix gebruikt. Voor de jongerenaanpak wordt aangesloten op het Jeugd en Veiligheidsbeleid van de gemeente en de keten die daarvoor is opgericht. Er zijn bestaande voorzieningen waar gebruik van gemaakt kan worden, maar de jongeren moeten daar wel "aankomen". Hier kan de projectleider een rol bij spelen.

7 Ontmoeten

In onze aanpak willen we weer dat mensen elkaar ontmoeten. Dat is immers de basis voor meer sociale cohesie. Er zullen gelegenheden en activiteiten worden bedacht die dat bewerkstelligen. Dat kan een plek zijn maar ook gemeenschappelijke (beheer)activiteiten. Immers als mensen uit de buurt samen opruimen (en ze kenden elkaar voordien niet) dan is dat weer een contact en weer een ontmoeting.

Dit plan van aanpak is een oproep om de grenzen die we nu meestal hanteren op te zoeken en waar nodig nieuwe wegen in te slaan.

3.3 Meten is weten

In de ISV-buurtmonitor staan de kernindicatoren van de Edelstenenbuurt. Ook rapporteert de monitor over de voortgang van de projecten in de buurt. De bedoeling is duidelijk: je wilt weten of je activiteiten ook effect hebben. Als je een tijdje bezig bent zou je, als het goed gaat, moeten zien dat de indicatoren verbeteren.



In dit plan van aanpak stellen we dezelfde methode voor, met een paar verschillen:

We richten ons niet op de hele Edelstenenbuurt, maar alleen op de vier hoogbouwcomplexen.

We bepalen eerst ons hoofddoel en onze subdoelen, en formuleren daar kernindicatoren bij. De indicatoren worden gericht bij de doelen gezocht.

3.4 Hoofddoel en subdoelen

In de workshop van 31 mei (zie ook 2.1) is 'de vergroting van betrokkenheid bij elkaar en bij de buurt' benoemd als hoofddoel. Om deze doelstelling nauwkeuriger in te vullen bepalen we tot welk niveau de betrokkenheid vergroot moet worden, en wanneer dat niveau bereikt moet zijn.

Wij stellen voor om het gemiddelde van Alphen aan den Rijn als streefniveau te gebruiken. Dat betekent dat we tevreden zijn als de Edelstenenbuurt lijkt op een gemiddelde buurt in Alphen. We beseffen ons dat het een ambitieus streefniveau is.

De looptijd van dit plan van aanpak is vijf jaar. Dat betekent dat medio 2012 het Alphens niveau bereikt moet zijn. De hoofddoelstelling wordt:

In 2012 hebben de bewoners van de Edelstenenbuurt een even grote betrokkenheid bij hun buurt en hun buurtgenoten als het gemiddelde voor Alphen aan den Rijn.

In de workshop werden zeven subdoelen bepaald. De verwezenlijking van de subdoelen draagt bij aan het verwezenlijken van het hoofdoel. De subdoelen zijn:

- 1 *De vervuiling / verloedering op straat vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.*
- 2 *Vervuiling / verloedering binnen in de flats van de Edelstenenbuurt vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.*
- 3 *De jongerenoverlast in de omgeving van de flats van de Edelstenenbuurt vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.*
- 4 *De jongerenoverlast in de portieken en de liften van de flats van de Edelstenenbuurt vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.*
- 5 *De anonimiteit in de openbare ruimte vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.*
- 6 *De anonimiteit in de flats vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.*
- 7 *Het aantal bewoners met weinig kansen (taal, onderwijs, werk) wordt aangepakt. In 5 jaar stromen 50 bewoners door naar regulier werk en wordt er naar gestreefd dat 50 bewoners een startkwalificatie halen. (Deze doelstelling zal na de huisbezoeken nog een keer worden bekeken omdat dan pas goed de omvang en het perspectief kan worden benoemd.)*

Is het vastleggen van deze doelstellingen in meetbare resultaten wel een goed idee? Meetbare doelstellingen geven de ambitie aan en daarmee ook indirect de inspanningen die worden verlangd. Ook kan het handig zijn om te kijken of de gekozen aanpak werkt en of er tussentijds moet worden bijgestuurd. Toch is er ook een groot nadeel om zo gedetailleerd doelstellingen te formuleren. Het moet allemaal wel gemeten en dus onderzocht worden. En dat zal in dit geval ook moeten gebeuren voor bijvoorbeeld het beheerniveau van de complexen zelf. Dat betekent dat er daarvoor ook een Klant Tevredenheids Onderzoek (KTO) door wonenCentraal onder de bewoners zal moeten worden gehouden die deze gegevens naar boven haalt. En dat brengt weer de nodige inspanningen en (onderzoeks)kosten met zich mee. In dit plan van aanpak laten we de eerste argumenten prevaleren en wordt gepleit voor duidelijke doelstellingen met daarbij periodieke meetinstrumenten.

Wat betreft vervuiling, verloedering, overlast en anonimiteit moet het mogelijk zijn om de Edelstenenbuurt op het niveau van Alphen te krijgen. Dat zal geen eenvoudige opgave zijn, maar het moet kunnen. Dat betekent dat soms een extra investering nodig is, en dat is precies wat er nu gebeurt in het kader van het ISV.

Ten aanzien van het verminderen van het aantal bewoners met weinig kansen is een voorlopige output doelstelling opgenomen. Nadat de huisbezoeken zijn gedaan en daarmee een inventarisatie is gemaakt welke achterstanden er zijn en welke perspectieven er liggen wordt deze doelstelling definitief geformuleerd. Er kan dan ook worden geformuleerd wat de exacte doelstelling is om mensen wat langer vast te houden in de buurt.

Centraal in de opgave staat dat kansen worden vergroot; het stimuleren van sociale stijging³.

Met kansen bedoelen we hier de toegang tot onderwijs en werk. Als je de Nederlandse taal goed beheerst, als je mee kan komen op school en als je onderwijsniveau je uitzicht geeft op een baan, dan zijn je kansen groter.

Omdat in de Edelstenenbuurt een veel hoger percentage alloctonen leeft dan het gemiddelde van Alphen aan den Rijn is de kans op mensen met een taalachterstand ook groter. Om de taalachterstand in te lopen is waarschijnlijk dan ook een flinke inspanning vereist.



Het kunnen meekomen op school en, daarna, de school verlaten met een diploma is een belangrijke voorwaarde voor het vinden van werk. We weten dat in de Edelstenenbuurt veel langdurig werklozen en bijstandsontvangers wonen. We weten niet of jongeren uit de buurt voldoende gekwalificeerd zijn voor een baan. We vermoeden wel dat er een achterstand is bij jongeren; vaak gaat de achterstand van ouderen 'over' op jongeren.

De indicatoren van de 7 subdoelen zijn opgenomen in bijlage 1.

3.5 De organisatie

Er zijn de afgelopen tijd de nodige activiteiten en projecten opgezet in de Edelstenenbuurt. Ook zitten er de komende tijd een aantal in de pijplijn. Er is aan ideeën dus geen gebrek. Organisatorische uitgangspunten zijn:

- In november 2007 wordt door de gemeente een start gemaakt met de wijze waarop het buurt- en wijkbeheer vorm zal krijgen in Alphen a/d Rijn. In de aanpak van de Edelstenenbuurt is de wijze waarop het buurt- en wijkbeheer vorm zal krijgen van groot belang. Maar we willen niet dat de Edelstenenbuurt daarop moet wachten. We willen het liever omdraaien. Uit de werkwijze in de Edelstenenbuurt kunnen ook lessen worden geleerd die van belang zijn voor de aanpak van het buurt- en wijkbeheer in Alphen a/d Rijn als geheel. Laat de ruimte aan mensen zelf voor het invullen van ideeën.
- De gemeente, wonenCentraal en de politie willen met dit plan van aan-

Noot 3 De Vrom-raad heeft geadviseerd om meer aandacht te geven aan sociale stijging. In het advies worden vier routes onderscheiden waarlangs stedelingen zich kunnen ontwikkelen: onderwijs, werkgelegenheid, wonen en vrije tijd. Voor het wonen pleit de VROM-raad dat er meer treden op de woonladder komen die het mogelijk maken voor stedelingen om een wooncarrière in de stad te maken: met meer variatie aan de onderkant van de woningmarkt en betaalbare woningen voor sociale stijgers in stadswijken. Stedelijke vernieuwing zou structureel moeten bijdragen aan méér treden op de ladders van onderwijs en arbeidsmarkt. Een goed onderwijsaanbod in achterstandswijken (inclusief havo-vwo scholen) is noodzakelijk voor stijging, naast de extra aandacht voor leerlingen op problematische scholen. Investeren in onderwijstrajecten en stages is een belangrijke stap. Stedelijke vernieuwing zou bovendien meer ruimte voor goedkope bedrijfsruimte moeten bieden. Vaak verdwijnt die ruimte in wijken door grootschalige fysieke herstructurering, terwijl die ruimte juist nodig is voor startende ondernemers. Tenslotte vervullen sport en cultuur een belangrijke rol in de ontplooiing van bewoner en in de ontmoeting van bevolkingsgroepen in de stad. Een deel van die voorzieningen is in de loop der tijd uit de oude stadswijken verdwenen. Stedelijke vernieuwing kan meer dan nu de stimulator zijn om sport en cultuur terug in de wijk te krijgen.

pak 'de boel niet dichttimmeren'. Zoals eerder gesteld is het de bedoeling dat de mensen die er zelf mee aan de slag gaan, zelf de precieze invulling geven. Dat leidt tot betere resultaten.

- In de aanpak laten we de verantwoordelijkheden waar ze op dit moment liggen. Maar partijen worden wel uitgedaagd om over elkaars muurtjes heen te kijken. En dat zal ook wel moeten want anders komen doelen op het terrein van 'sociaal stijgen' niet van de grond.
- In de aanpak moeten we af van het 'wij-zij denken'. Het elkaar 'zwarte pieten' moeten we verlaten.
- De aanpak wordt als een project geformuleerd. Daar zit een begin en een eind aan. We willen de sturing in de aanpak laag leggen. Dat betekent dat we professionals op het tactisch niveau in de Projectgroep Edelstenenbuurt willen hebben zitten. De Stuurgroep ISV bepaalt de kaders maar de doorpak kracht zit in de Projectgroep. Zij hebben een duidelijk mandaat met bijbehorend budget. De mensen in deze projectgroep zitten tussen de werkvloer en het bestuur / directie in.



- We adviseren om een ervaren projectleider aan te stellen. Er zal in de beginfase van het project veel worden ontwikkeld en aan elkaar worden geknoopt. Het werkveld is namelijk breed. Hij / zij bemoeit zich bijvoorbeeld met afspraken over het beheer en onderhoud maar ook met de manier waarop afspraken worden gemaakt over werkstages. Deze projectleider moet zowel op bestuurlijk / directie niveau kunnen functioneren als de taal van de werkvloer spreken. Hij / zij moet kunnen inspireren en ook nauwgezet organiseren. Voorgesteld wordt om een projectleider met ingang van oktober aan te stellen. De capaciteit bedraagt naar schatting het eerste jaar 20 – 24 uur per week. De projectleider zou ook een kwartiermaker kunnen zijn waarna hij wordt opgevolgd door iemand uit de staande organisatie. Na een jaar zou dan ook opnieuw kunnen worden gezien hoe deze functie vorm krijgt en door wie deze wordt ingevuld.

4 Wat te doen?

4.1 Op de rol voor de korte termijn (1^e jaar)

Welke deelprojecten en activiteiten staan er op de planning voor het eerste jaar? Dat zijn de volgende:

November t/m december 2007

In deze fase staat de organisatorische voorbereiding centraal:

- projectleider
- opbouwwerker
- Projectgroep

Het inhoudelijk accent ligt op voorbereidingen op het terrein van fysiek beheer

Daarnaast worden de volgende zaken gestart:

- aanpak vervuiling / actieplan (inspanning fysiek beheer omhoog)
- oud en nieuw afspraken (extra toezicht inhuren)
- voorbereiding huis-aan-huis gesprekken
- keuze maken hoe de organisatie wordt opgezet m.b.t. leren en werken
- zicht krijgen op aanpak jongerenoverlast (hangjongeren)



Concrete activiteiten:

- Plan van aanpak wordt goedgekeurd door de Stuurgroep ISV / oktober 2007
- Uitwerken functieprofiel, werven en aanstellen projectleider / oktober 2007
- Start / introductie nieuwe opbouwwerker / december 2007
- Projectleider start met kwartier maken / december 2007
- Projectleider formeert de Projectgroep (mensen met mandaat tussen werkvloer en bestuur / directie) / december
- Overleg bewonersklankbord / december
- Publiciteit / communicatie plannen die op stapel staan / december 2007
- Eerste maandelijkse Projectgroep gaat van start / eind december / begin januari
- Rondmaken afspraken op de gestelde meetbare doelen bij afdeling Concern Beleid en Onderzoek (gemeente) en KTO / wonenCentraal / november - december in Projectgroep en bilateraal
- Projectgroep stelt actieplan vast m.b.t. vervuiling en verloedering op voor de openbare ruimte en binnen in de flats december 2007.
- Planning Activiteitenruimte maken voor Briljantstraat en in Projectgroep bespreken / december 2007

- Organisatorische opzet huisbezoeken starten; werving, uitbesteding, starten van huisbezoeken / november
- Oud en Nieuw; afspraken maken in november
- Jongerenoverlast; bijwonen signaleringsoverleg door projectleider; afspraken maken. december.



- Projectleider voert gesprekken met diverse mensen over de opties voor aansluiting bij MAC dan wel apart Buurt Beheer Bedrijf (BBB) of een afgeslankte variant daarvan / november en december. Mogelijkheid om te gaan kijken in o.a. Breda Noordoost door Projectgroep samen met directie / bestuur.

Januari t/m april 2008

In deze fase staat de organisatorische voorbereiding centraal van:

- Starten huisbezoeken / januari 2008?
- De uitvoeringsorganisatie Buurt Beheer Bedrijf / MAC of welke vorm dan ook krijgt vorm; keuzes maken.
- Aanpak jongerenoverlast

Het accent ligt op de uitvoering / aanpak vervuiling (fysiek beheer)

Concrete activiteiten:

- Projectplan jongerenoverlast uitwerken en beslissen / januari – maart
- Vanaf maart aanpak jongerenoverlast effectief maken
- Start huisbezoeken / achter de voordeur (vanaf januari)
- Projectplan beheerniveau opschrijven (binnen en buiten de complexen)
- Maken van eerste pakket welke diensten kunnen door de uitvoeringsorganisatie BBB worden gedaan; ontwikkelen diensten in de buurt.

Mei t/m augustus 2008

In deze fase staat de organisatorische voorbereiding centraal van:

- De uitvoeringsorganisatie Buurt Beheer Bedrijf / MAC krijgt vorm(de inrichting).
- Aanpak jongerenoverlast

Het accent ligt op de uitvoering / aanpak vervuiling (fysiek beheer)

Concrete activiteiten:

- Afronden huisbezoeken / mei 2008
- Concreet maken wat te doen met opvolging huisbezoeken (doelen scherp stellen, afspraken maken met bewoners over te volgen trajecten; 12 werktrajecten / 12 startkwalificaties per jaar) / Geschatte gemiddelde duur 2- 3 jaar per traject / mei 2008
- Ieder jaar is de taakstelling 12 werktrajecten en 12 startkwalificaties
- Eerste 3 diensten in de buurt zijn organisatorisch ontwikkeld en daarvoor kunnen mensen worden geplaatst in een leertraject / juni 2008



4.2 Op de rol voor de middellange termijn (2 - 5 jaar)

Jaren 2 en 3

Voor de jaren 2 en 3 staat de uitvoering centraal. De inspanningen op fysiek beheer (vervuiling) laten resultaten zien.

Ook begint de aanpak van de jongerenoverlast effect te sorteren. Voor alle bekende overlastgevende jongeren zijn afspraken gemaakt. Dat kan zijn op het punt van een harde aanpak (crimineel gedrag), werk- en stagetrajecten (concrete begeleiding naar werk), scholing (o.a. huiswerkbegeleiding) maar ook vrije tijd activiteiten (sport).



In jaar 2 worden plannen gemaakt om te werken aan de anonimiteit. In jaar 3 worden ze uitgevoerd. Er stromen nog steeds werkeloze bewoners in waarvoor een individueel traject wordt afgesproken. Daarvoor worden steeds weer nieuwe plaatsen voor werk (12 per jaar) en scholing (12 per

jaar) gevonden.

De ideeën hoe bewoners kunnen worden behouden in de buurt zijn uitgewerkt in concrete afspraken (huurkorting, financieringsconstructie koopwoning of koppelen koopgarantie aan een leer- en werktraject)

Ook zijn in het 2^e jaar vrouwen activiteiten opgezet. Deze groep van buitenlandse vrouwen is moeilijk te benaderen. Afhankelijk van de uitkomst van de huisbezoeken worden activiteiten aangeboden als taalonderwijs, kleding maken, etc. Ook is er afgesproken wat deze groep terug kan doen aan de buurt (koken of iets anders).

De projectgroep krijgt steeds meer de taak de afspraken te bewaken en bij knelpunten oplossingen te bedenken. De inspanningen bij het ontwikkelen worden steeds wat minder. In jaar 2-3 worden de tussentijdse resultaten gemeten.

Jaren 4 en 5

In deze jaren wordt er volop geogst m.b.t. de leer- en werktrajecten. We zien de weerbaarheid van bewoners verbeteren. De grote inspanningen van alle organisaties die in de Projectgroep zitten worden langzaam wat teruggeschroefd.

Er wordt gewerkt aan een eigentijdse bewonersorganisatie die rollen kan overnemen die nu liggen bij de professionele organisaties.

Eind jaar 5 worden de resultaten gemeten.

Bijlagen

Bijlage 1 Indicatoren doelstellingen

In 3.4 zijn de doelen en subdoelen gesteld. Bij elke doelstelling zijn indicatoren bepaald. Voor een deel wordt aangesloten bij de indicatoren uit de ISV-buurtmonitor. Daarin zijn de gemiddelden van de Edelstenenbuurt en van Alphen aan den Rijn opgenomen. In dit plan van aanpak worden de cijfers van Alphen aan den Rijn als geheel gebruikt, van de Edelstenenbuurt als geheel en van de hoogbouwflats apart. Op buurtniveau zijn er op dit moment onvoldoende respondenten om een betrouwbaar cijfer voor de flats alleen te krijgen. We stellen dan ook als oplossing voor om de uitslagen van twee jaar te combineren.

Om te beginnen met de hoofddoelstelling: 'in 2012 hebben de bewoners van de Edelstenenbuurt een even grote betrokkenheid bij hun buurt en hun buurtgenoten als het gemiddelde voor Alphen aan den Rijn'. De indicatoren die daarvoor het meest geschikt zijn, zijn 'sociale cohesie' en 'aantal jaren op één adres'.

Als voorbeeld wordt in onderstaande tabel de cijfers voor de hele Edelstenenbuurt gegeven, en het cijfer voor heel Alphen:

	Edelstenenbuurt 2007	Alphen a/d Rijn 2007
Aantal jaren op één adres	8,1	9,2
Sociale cohesie*	5,6	6,5

* Op een schaal van 1 tot 10, hoe lager hoe slechter.

Sociale cohesie wordt overigens gemeten door de volgende stellingen aan burgers voor te leggen:

- 'Ik voel me thuis bij de mensen in deze buurt'
- 'Het is een gezellige buurt'
- 'De mensen gaan prettig met elkaar om'
- 'De mensen kennen elkaar nauwelijks'.

Overigens, de betrokkenheid van bewoners bij de buurt en bij elkaar wordt ook door andere zaken beïnvloed dan de maatregelen die worden genomen. Als in 2012 het hoofddoel bereikt is, kan dat ook liggen aan bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen.

Subdoel 1

De vervuiling / verloedering op straat vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.

De indicatoren staan in ISV-buurtmonitor. Hieronder zijn de cijfers opgenomen (wederom: Edelstenenbuurt-totaal):

	Edelstenenbuurt 2007	Alphen a/d Rijn 2007
Verloedering	4,8	3,6
Overlast	5,6	6,5

Op een schaal van 0 tot 5, hoe hoger hoe slechter.

Subdoel 2

Vervuiling / verloedering binnen in de flats van de Edelstenenbuurt vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.

De situatie binnen de flats wordt niet apart gemeten in de ISV-buurtmonitor. Toch willen we die wel graag weten. Veel corporaties hebben om dezelfde reden een klanttevredenheidsonderzoek (KTO). Daarin wordt per complex de tevredenheid van de woningen, de woonomgeving en de dienstverlening van de corporatie gemeten. Wij stellen voor dat wonenCentraal overweegt om ook een klanttevredenheidsmonitor op te zetten waarbij per complex uitspraken kunnen worden gedaan. De Edelstenenbuurt kan als pilot dienen.

We stellen de volgende indicatoren voor:

- Tevredenheid netheid woongebouw
- Tevredenheid onderhoud woongebouw

Subdoel 3

De jongerenoverlast in de omgeving van de flats van de Edelstenenbuurt vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.

Voorstel indicatoren:

- Aantal overlastmeldingen bij de politie betrekking hebbend op openbare ruimte bij de flats in de Edelstenenbuurt afgezet tegen het totaal aan meldingen in Alphen.

Subdoel 4

De jongerenoverlast in de portieken en de liften van de flats van de Edelstenenbuurt vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.

Voorstel indicatoren (op te nemen in het klanttevredenheidsonderzoek / KTO van wonenCentraal)

- Mate waarin bewoners zich veilig voelen in de gemeenschappelijke ruimten in de eigen woning (relateren aan gemiddeld cijfer uit Politie-monitor voor Alphen aan den Rijn als geheel)
- Overlast van anderen in woongebouw (ook relateren aan Politie-monitor)

Subdoel 5

De anonimiteit in de openbare ruimte vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.

De indicator staat in de ISV-buurtmonitor. Hieronder zijn de cijfers opgenomen (wederom: Edelstenenbuurt-totaal):

	Edelstenenbuurt 2007	Alphen a/d Rijn 2007
% onveilig in eigen buurt	28%	16%

Subdoel 6

De anonimiteit in de flats vermindert tot het niveau van het gemiddelde van Alphen aan den Rijn.

Voorstel indicatoren (op te nemen in de klanttevredenheidsonderzoek / KTO van wonenCentraal)

- Tevredenheid betrokkenheid bewoners
- Betrokkenheid bewoners in de gemeenschappelijke ruimten, tussen buren, etc.

Subdoel 7

Het aantal bewoners met weinig kansen (taal, onderwijs, werk) wordt aangepakt. In 5 jaar stromen 50 bewoners door naar regulier werk en wordt er naar gestreefd dat 50 bewoners een startkwalificatie halen. (Deze doelstelling zal na de huisbezoeken nog een keer worden bekeken omdat dan pas goed de omvang en het perspectief kan worden benoemd.)