

## Richtlijn Beheerplan Openbare Ruimte en Toezicht

Samengesteld door .....

Gebruikte bronnen: handboek PKVW Nieuwbouw en Bestaande bouw

### Het Beheerplan

Beheer en onderhoud van de woonomgeving zorgen voor een wijk die schoon en intact blijft. Onderzoek heeft uitgewezen dat mensen zich veiliger voelen in een wijk die attractief is en een goed verzorgde indruk maakt. Kapotte, vernielde elementen en zwerfvuil verminderen de attractiviteit en daarmee ook de betrokkenheid van de bewoners. Uit de veiligheidsmonitor blijkt dat het leefklimaat voor bewoners vooral verpest wordt door overlast zoals overmatig zwerfvuil, hondenpoep, vandalisme, graffiti en ook hangjongeren zijn een veel voorkomend probleem. Gericht beheer en toezicht kunnen dit voorkomen.

In het kader van het Politiekeurmerk is het van belang dat reeds in een vroeg stadium van de planvorming door de wijkteams / beheerder(s) met alle betrokken partijen nagedacht wordt over het op orde houden van de woonomgeving. Een goed beheergericht ontwerp maakt het toekomstige beheer gemakkelijker en beter uitvoerbaar.

Uit praktijkervaringen blijkt, dat een goed opgeleverde wijk intact blijft wanneer daar goed toezicht aanwezig is. Goed toezicht kan de veiligheid gevoelens van de bewoners in een wijk immers aanzienlijk verbeteren. Verschijningsvormen van toezichthoudende functies zijn onder andere het instellen van huismeesters, flatwachten, wijkmeesters en buurtconciërges.

Het is verstandig om veiligheidsdoelstellingen van een wijk te koppelen aan werkgelegenheidsdoelstellingen. Een goed leefbare wijk kent vaak een groot percentage bewoners met een betaalde baan. Door het hebben van een betaalde baan worden zelfredzaamheid en het kunnen "meekomen in de maatschappij" bevorderd.

De netheid en heelheid van de openbare ruimte zijn van grote invloed op de veiligheidsbeleving van de bewoners in de wijk. Hierdoor is het opzetten van een beheerplan voor de openbare ruimte vaak voor de verschillende betrokken partijen een belangrijke aangelegenheid. De vraag hierbij is dan ook vaak: hoe zet ik een beheerplan op? Hieronder komen de belangrijkste punten aan de orde waar u op moet letten bij het opzetten van een beheerplan openbare ruimte en toezicht.

### **Samenwerking en communicatie**

Afspraken over het beheer van en het toezicht op de woonomgeving dienen door de betrokkenen schriftelijk vastgelegd te worden. Het plan voorziet in procedures voor samenwerking en communicatie met zo veel mogelijk betrokken partijen, zoals bijvoorbeeld de gemeente als eigenaar/ beheerder van de openbare ruimte, woningcorporaties, bewoners (vereniging van eigenaren, huurdervereniging), wijkteams, huismeesters, politie, brandweer, welzijnswerk, etc. Informeel toezicht door bewoners dient te worden gestimuleerd en zonodig ondersteund door betaald toezichthouderschap, door bijvoorbeeld een buurtconciërge aan te stellen.

### **Leidraad**

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste punten om als leidraad te gebruiken bij het opstellen van uw eigen richtlijn: Beheerplan openbare ruimte en toezicht.

- Omschrijven van verantwoordelijkheden en taken van de verschillende betrokken partijen.
- Overleg met de verschillende groepen vastleggen, (regulier bewonersoverleg, bewonerscommissie, wijkoverleg, informatieavonden enz.)
- Regeling opstellen voor controles op vervuiling, vernieling en graffiti.
- Meldpunt voor klachten en opmerkingen benoemen.
- Criteria opstellen voor verwerking van de klachten.
- Bemiddeling bij burenruzies en (geluid)overlast.
- Afstemming reguliere onderhoudsmaatregelen van verschillende beheerders (bijvoorbeeld het openbaar groen van gemeente en /of corporatie), met name ten aanzien van het opruimen van zwerfvuil, het herstellen van vernielingen en het verwijderen van graffiti (met name aanstootgevende, racistische, discriminerende graffiti).
- Participatie en zelfbeheer van bewoners in het beheer vastleggen.

- Let tenslotte ook op de brandveiligheid in uw beheerplan hierbij kunt u denken aan goede vluchtwegen en een vluchtplan in en om de gebouwen. Ook manieren om bewoners te attenderen op het controleren van hun rookmelders valt hieronder.

Er hoeft niet altijd een apart document opgesteld te worden om aan deze punten te voldoen. Soms liggen de bedoelde afspraken al vast in wijkontwikkelingsplannen of wijkveiligheidsplannen. In kleinere koopcomplexen zijn deze afspraken goed vast te leggen in een overeenkomst van de vereniging van eigenaren en of bewonerscommissies. De regisseur van wijkveiligheid en wijkbeheer kan dergelijke verenigingen wel wijzen op hun rol ten aanzien van deze complexen in de wijk.

#### Meer informatie

Praktische informatie en voorbeelden over het opstellen van wijkveiligheidsplannen en de aanpak van vandalisme, veel voorkomende overlast, graffiti en vervuiling is te vinden op de website van het CCV: [www.hetccv.nl](http://www.hetccv.nl).

Hieronder vindt u nog een voorbeeld hoe een 'beheerplan openbare ruimte en toezicht' zou kunnen opstellen.

#### Beheerplan openbare ruimte en toezicht op grond van het Politiekeurmerk Veilig Wonen

Datum	
Gemeente	
Gemeentelijke dienst	
Project / wijk	
Dhr. / Mevr.	
Telefoon	
Fax	
E-mail	
Handtekening Gemeentelijke dienst	Dhr. / Mevr.
Politie regio	
Project leider politie	
Telefoon	
Fax	
E-mail	
Handtekening Politie	

In het kader van het Politiekeurmerk Veilig Wonen komen bovengenoemde personen en of instellingen de volgende punten overeen:

#### Samenwerking en communicatie

- Afspraken over het beheer van en het toezicht op de woonomgeving zijn door de gemeente en de woningbouwcorporaties schriftelijk vastgelegd. Het plan voorziet in procedures voor samenwerking en communicatie tussen de wijkpost, huismeesters, buurtconciërge en het opruim / schoonmaakteam in de wijk. De coördinatie hiervan ligt bij de wijkpost.
- De wijkpost is op iedere werkdag open van ..... tot ..... uur en van ..... tot ..... uur en bereikbaar onder telefoonnummer .....-..... Ook kunt u de wijkpost per E-mail bereiken onder 'wijkpost .....@gemeente.....nl'
- Daarnaast zijn er afspraken met de wijkteams, de woningcorporatie(s), de politie, en het bewonersplatform, om twee keer per jaar een wijkdag te organiseren waar iedereen in de wijk voor uitgenodigd wordt.

### **Reparaties en schoonmaak**

- Er vinden regelmatige controles plaats op vervuiling, vernieling en graffiti door de wijkteams en de huismeesters.
- Reparaties en schoonmaak aan bestrating, muren, straatmeubilair, verlichting en ander openbaar bezit worden na constatering of na melding binnen 5 werkdagen uitgevoerd. Dit alles conform het schoonbestek van de gemeente.....
- Racistische, discriminerende en aanstootgevende graffiti wordt binnen 24 uur verwijderd.
- Met de Woningcorporatie ..... is de afspraak dat zij, bij defecte verlichting in de achterpaden van haar woningen, deze binnen 3 dagen na melding zullen repareren.

### **Beplanting en verlichting**

- Het groen wordt zodanig structureel onderhouden dat zicht of doorkijk niet wordt gehinderd, en dat de (openbare)verlichting niet wordt gehinderd. Hiervoor zijn de verschillende bestekken van toepassing, met name het snoeibestek en het maaibestek.
- De heestervakken in zichtlijnen worden elk halfjaar gesnoeid zodat deze niet hoger worden dan 1,2 meter.
- Bomen worden opgekroond zodat er goed zicht mogelijk is onder de bomen door.
- Op parkeerterreinen (tussen de geparkeerde auto's) is lagere beplanting aangebracht die maximaal 0,5 meter hoog wordt.

### **Hondenpoep**

- Om de overlast van hondenpoep tegen te gaan zijn er op de .....laan en de .....straat honden uitlaat plaatsen ingericht. Voor de rest van de wijk geldt een uitlaat verbod, en is de hondenbezitter verplicht om hondenpoep direct op te ruimen. Dit is doormiddel van borden door de gehele wijk aangegeven. Voor de controle en naleving hiervan zijn er in de gemeente de zogenaamde 'Hondenwachters' aangesteld.

### **(Buren) Overlast**

- Wanneer (een) huurder(s) overlast ondervind(t)(en) van (een) mede flatbewoner(s) of hangjongeren in de wijk of rondom het complex dan is het het beste wanneer deze persoon de overlastgever persoonlijk benaderd om zo in gezamenlijk overleg tot een oplossing te komen. Wanneer dit niet lukt kan de volgende werkdag contact worden opgenomen met de verhuurmedewerker/bewonerszaken van (verhuurderorganisatie) .....Ernstige gevallen (intimidatie, ernstige geluidsoverlast in de nacht, e.d.) kunnen ook buiten kantooruren aan de politie doorgegeven worden, tel. 0900 - 8844.
- Verder is het mogelijk overdag contact op te nemen met de wijkagent. Het is belangrijk dat er goede documentatie plaatsvindt door de bewoners die de overlast ervaren. Data, tijdstippen, en vormen van overlast kunnen het beste direct opgeschreven worden.

### **Voorkomen van leegstand van woningen en winkels**

- In de gemeente (betrokken gemeente) .....worden de vrijkomende huurwoningen per advertentie aangeboden in de Woonmarktkrant. Woningzoekenden die hiervoor in aanmerking willen komen, moeten voldoen aan de daarvoor geldende toewijzingscriteria. In de huisvestingsverordening van de gemeente (betrokken gemeente).....staat aangegeven voor welke inkomensgroepen de woningen bestemd zijn en voor hoeveel personen de woning bedoeld is.
- Om leegstand te voorkomen is het belangrijk dat de woningen aansluiten op de markt voor wat betreft de prijs-kwaliteitverhouding Om dit te bewaken heeft (betrokken huurdersorganisatie) ..... een signaleringssysteem opgezet waarin de kenmerken van het complex worden bijgehouden. Wanneer er zich signalen voordoen zoals bijvoorbeeld het afnemen van het aantal inschrijvingen op lege woningen en een verhoogde mutatiegraad wordt bekeken welke maatregelen getroffen kunnen worden.
- Leegstaande winkels zijn vaak doelwit van vandalisme en vernielingen. Het is belangrijk te proberen leegstand te voorkomen door actief een nieuwe huurder van het pand te zoeken of mogelijkheden te verkennen voor het verlenen van subsidies aan startende ondernemers, kunstenaars of andere wijkinitiatieven zoals de verkoop van ingezamelde kleding etc.

### **Nieuwe Bewoners**

- Nieuw, in het PKVW gecertificeerde gebied, instromende bewoners worden in een vroeg stadium (bij de aanmelding als potentiële huurder) door de huurdersorganisatie/ huismeester of ander aanspreekpunt in kennis gesteld van de afspraken met betrekking tot de veiligheid, gedragsregels en beheer van de wijk.
- Aan de nieuwe bewoners wordt door de huismeester/aanspreekpunt het op de woning betrekking hebbende PKVW certificaat overgedragen.

### **Brandveiligheid**

- Bij het indienen van het projectplan (naam van het project)..... is het gebouw aan de hand van de aanvraag voor de bouwvergunning door de brandweer gescreend.
- De eisen met betrekking tot de brandveiligheid, zoals deze in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen zijn benoemd, worden in de toets meegenomen. Het is belangrijk dat een rookmelder niet alleen aanwezig is, maar dat deze ook werkt. Het is belangrijk om wijkbewoners af en toe te attenderen op het controleren van hun rookmelders. Dit wordt gedaan door.....middels.....
- Vluchtroutes zijn belangrijk in geval er brand uitbreekt. Om op dat moment voor het eerst na te denken op welke manieren bewoners het snelste te woning kunnen verlaten, is te laat. Bewoners moeten een keer geoefend hebben om “blind” (dit in verband met sterke rookontwikkeling) hun woning of woongebouw te verlaten. Het is belangrijk dat de wijkbeheerder de bewoners wijst op het belang van deze oefening en op extra voorlichting of faciliteiten aan gezinsleden die jong zijn of minder mobiel.