

## Verslag kennisdeelbijeenkomst “Wie betaalt de openbare ruimte?”

<b>Datum, tijd</b>	15-02-2008, 15.30 – 17.00 met aansluitend borrel
<b>Plaats</b>	Grote Zaal Wijksteunpunt Wonen Oud West 1 <sup>e</sup> Helmersstraat 106 D 1054 EG Amsterdam
<b>Gespreksleider</b>	Margriet Koomen, Huurdersvereniging Amsterdam
<b>Sprekers</b>	Bastiaan van Perlo, Huurdersvereniging Amsterdam Steven Kromhout, RIGO research en adviesbureau Arjen Klein, corporatie ZVH uit Zaandam
<b>Zaal</b>	ongeveer 40 aanwezigen

Margriet Koomen heet iedereen welkom. Bastiaan van Perlo schetst de stand van zaken rond de vraag van vanavond: “Wie betaalt de openbare ruimte?”. Het BBSH (Besluit Beheer Sociale Sector) noemt zes prestatievelden als taken voor een corporatie: kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen aan doelgroepen (mn. op het gebied van inkomen), betrekken van bewoners bij beleid en beheer, financiële continuïteit, leefbaarheid, wonen en zorg. Onder leefbaarheid vallen oa. kwaliteit, onderhoud en schoonheid van de woningen, buurtvoorzieningen, parkeergelegenheid, openbaar vervoer, inrichting woonomgeving, groenvoorzieningen, onderhoud van straten en straatmeubilair, overlast (buren, verkeer, groepen, criminaliteit), veiligheid en sociale cohesie. Gemiddeld geven Amsterdammers hun buurt tussen de 5,4 en de 8,7.

Er zijn verschillende opvattingen over de taken van corporaties, van smal (betaalbare huisvesting, vastgoedmanagement, onrendabele toppen van sociale huurwoningen) tot breed (empowerment van bewoners, wijkontwikkeling, maatschappelijk onrendabel investeren). Begin deze eeuw zijn de corporatievermogens flink gegroeid. Alom klinkt nu de wens om de wijken beter en krachtiger te maken. Vogelaar vraagt om een bijdrage voor de Krachtwijken aanpak en Bos wil vennootschapsbelasting heffen. Tussen de corporaties en de gemeente groeit een nieuwe rolverdeling:

- Corporaties nemen financieel risico over voor herinrichting openbare ruimte
- Corporaties bouwen voor voorziening (zorg, welzijn en onderwijs) en bedrijfsruimte
- Corporaties krijgen meer vrijheid bij het invullen van het bouwprogramma
- Extra verkoop van sociale huurwoningen
- Gemeente investeert extra in sociaal programma

In Amsterdam is dit oa. te zien bij het Parkstad Plan.

Steven Kromhout van research en adviesbureau RIGO vertelt over zijn onderzoek. Privé spreekt het onderwerp hem ook aan: hij huurt in de Transvaalbuurt van Ymere. Het onderzoek is gedaan in opdracht van het ministerie van VROM / Stad en regio en gaat over investeringen en activiteiten van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid. Uitgangspunt waren de cijfers en de jaarverslaglegging 2005 van de woningcorporaties. In dat jaar hebben de corporaties ongeveer vijftig panden verworven voor € 64.425.000 totaal. De overige totale uitgaven waren € 120 miljoen, gemiddeld € 245.000 pr corporatie. Per VHE (Verhuur Eenheid) werd gemiddeld per corporatie € 32,50 bested. In Amsterdam gaven corporaties in totaal meer maar omgerekend per woning minder geld uit aan leefbaarheid dan het landelijk gemiddelde. De helft van de corporaties besteedde €11 of minder per woning. Activiteiten volgens het BBSH zijn bezit en beheer van andere gebouwen dan woongelegenheden, het in stand houden en verbeteren van de omgeving buiten de directe

nabijheid van woongelegenheden (beheer van de directe omgeving van de woningen was al tot de corporatietaak), en andere werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot in een buurt of wijk (het BBSH is hier niet heel duidelijk of specifiek). In de praktijk zijn er grote verschillen tussen de jaarverslagen van de corporaties. Er worden verschillende betekenissen aan het begrip leefbaarheid gehecht, bv. in landelijke of stedelijke gebieden. Bij het onderzoek is uitgegaan van de activiteiten die corporaties zelf onder leefbaarheid scharen. Er zijn 120 jaarverslagen gescoord, dat is ongeveer 25 % van het totaal. De percentages geven weer hoeveel procent van de corporaties een activiteit noemt, waarbij opgemerkt wordt dat niet noemen niet betekent dat ze het ook niet doen.

De onderzoekers hebben de leefbaarheidsactiviteiten ingedeeld in een grafiek met op de verticale as van “wijkgebonden” naar “individueel” en op de horizontale as van “sociaal” (mensen) naar “fysiek” (stenen). Daaruit kwamen een aantal clusters:

- Sociale cohesie en betrokkenheid: activeren van de bewoners (22%), ondersteunen van bewonersinitiatieven (15%), buurtactiviteiten en verenigingen (42%), bevorderen integratie van nieuwkomers (9 %).
- Agenda bepalen: samenwerken met gemeente en maatschappelijke instellingen (64 %), overleg met bewoners (77 %), buurtgericht personeel als huismeesters en buurtconciërges (48 %), onderzoek bv. met de LeMon leefbaarheidsmonitor (30 %).
- Woonoverlast tegengaan: begeleiding dmv. buurtbemiddeling, leefregels, woonbegeleiding (34 %), bestrijding van hennepeteelt en illegale bewoning (52 %).
- Schoon, heel en veilig: schoon (32 %), heel (18 %), veilig door bv. verlichting, inbraakbeveiliging, politiekeurmerk veilig wonen (69 %), inrichting als speeltoestellen, straatmeubilair, groen, kunstprojecten (63 %).
- Maatschappelijk vastgoed: verwerving gebouwen (5 %), realisatie of exploitatie van bv. gezondheidscentrum, gemeenschapshuis etc. (44 %)

Met behulp van deze gegevens zijn vijf archetypen woningcorporaties te onderscheiden:

- De vastgoedonderneming met nadruk op bouwproductie, omvang voorraad en financiële continuïteit.
- De klantencorporatie met nadruk op klanttevredenheid.
- De wijkregisseur met nadruk op leefbaarheid, vitaliteit en waardeontwikkeling in de wijk.
- De emancipatiemachine met nadruk op individuele en / of collectieve empowerment van klanten.
- De voorzieningencorporatie met nadruk op bouw en beheer van maatschappelijk vastgoed.

De inzet van de corporaties verschilt sterk en is mede afhankelijk van het werkgebied (bv. een stedelijk of een landelijk gebied). Er is een grote verscheidenheid aan activiteiten en de praktijk is veelzijdiger dan het BBSH. Vanuit de overheid is er weinig sturing, corporaties nemen hun eigen verantwoordelijkheid en kunnen zich profileren op het gebied van leefbaarheid.

De zaal merkt op dat het rapport over 2005 gaat, maar dat er de laatste twee jaar veel veranderd is. In Noord bijvoorbeeld zijn er koopwoningen bijgekomen en stuurt het stadsdeel meer dan vroeger. Ook Steven Kromhout ziet veel ontwikkelingen en dat het kabinet druk bezig is.

De volgende presentatie is van Arjan Klein Nibbelink van corporatie ZVH uit Zaandam. ZVH is opgericht in 1913 en in 2008 van een vereniging een stichting geworden. Zij bezit bijna 6000 verhuureenheden. Doelgroepen van deze corporatie zijn mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, mensen met een bijzondere woonwens, en jongeren. Er zijn een

aantal bijzondere producten zoals een tienermoederhuis, een woongroep voor Surinaamse ouderen, Studio City (jongerenhuisvesting), beschermd wonen voor patiëntengroepen en deelkoop (wel je huurwoning kopen maar niet de grond). ZVH wil dat de woning en de woonomgeving de bewoners het gevoel geven “dit is van mij, dit is van ons!”. Zij wil dit bereiken door het verwerven van zeggenschap via eigendom en het delen van verantwoordelijkheid met de buurt en de bewoners. Dit gebiedsbeheer gaat stapje voor stapje. Er is een royaal klusbeleid, bewoners mogen hun woningen aan hun wensen aanpassen. Leefbaarheid in complexen wordt versterkt dmv. huismeesters en kunstprojecten. In stedenbouw en architectuur worden natuurlijke ontmoetingsplekken gevormd zoals gemeenschappelijke achtertuinen, speelvoorzieningen, groenstrookjes en binnenplaatsen. Op grotere schaal worden er hele gebieden verworven zodat ontwerp, aanleg en beheer van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen allemaal samen een totaalpakket kunnen vormen. In de toekomst wil ZVH bij herstructurering plannen vormen voor het gebiedsbeheer en de bewoners betrekken bij de invulling en het beheer van de openbare ruimtes. De corporatie wil heldere afspraken maken met de gemeente. Kijkende naar het RIGO onderzoek ziet Arjan Klein Nibbelink zijn corporatie ZVH als een combinatie van de klantencorporatie en de wijkregisseur.

Hierna volgt een discussie. De zaal herkent weinig in Arjan Klein Nibbelink's verhaal. In de Kleurenbuurt in Zaandam heeft ZVH onrust verspreid door het ontwerp van het bouwplan. Mensen zijn bang dat door sloop de wijk verloedert. Arjan Klein Nibbelink geeft toe dat dit inderdaad een probleem is. Soms worden er vanwege de leefbaarheid woningen gesloopt hoewel ze technisch nog wel houdbaar zijn, bijvoorbeeld als er teveel mensen op één portiek wonen. De corporatie vraagt zich af wat ze met complexen uit de jaren '60 aanmoet. Als je dat naar buiten brengt komt er onrust, daar wordt nu zorgvuldiger mee omgegaan. Bewonerscommissies worden erbij betrokken en er worden enquêtes gehouden. Dit moet niet te vroeg gebeuren want dat veroorzaakt onrust, maar ook niet te laat want dan is er te weinig ruimte voor inspraak. Een aanwezige merkt op dat in Zaanstad problemen veroorzaakt worden doordat de gemeente de openbare ruimte laat verloederen en de corporaties het op moeten lossen. Het is mooi als corporaties stukken openbare ruimte kunnen verwerven zoals ZVH doet, maar is dat in Amsterdam nog wel mogelijk? Als een corporatie de verantwoordelijkheid heeft voor de totale inrichting is het veel makkelijker en efficiënter organiseren, over veel minder schijven. Daarna kan het gebied aan de gemeente worden overgedragen of door de corporatie in bezit gehouden worden. Wordt die openbare ruimte dan niet weer privéruimte, een gated community? Waarvoor betalen de bewoners? Toen de rechter in Amsterdam de tuinstadbijdrage voor het openbare groen stopzette werden er hekken geplaatst om het groen minder openbaar te maken. In een nieuwe wijk met koop- en huurwoningen betalen de huurders via de corporaties mee aan het openbare groen, maar de kopers niet. Bij het bouwrijp maken van de grond kunnen deze kosten door corporaties afgewenteld worden, maar bij exploitatie is dat moeilijker. Als de buurt verloedert is dat echter ook voor de huurders een probleem. Primair is de gemeente verantwoordelijk, maar de corporaties kunnen ook wat doen.

Deze vraag zit niet in het RIGO-onderzoek. Behalve een financiële is het ook een democratische kwestie: het gemeentebestuur is gekozen maar de corporatie niet. Het BBSH is landelijk, niet lokaal, en op dit gebied vaag. Landelijk is er een discussie gaande tussen VROM, Aedes en de Woonbond, en lokaal tussen de corporaties, bewonerscommissies, koepels en stadsdelen (woonvisies, prestatie-afspraken). De overlegwet is veranderd, ook mbt. leefbaarheid. Corporaties moeten overleggen met bewoners, maar corporaties kunnen dit zelf invullen. Hoe kunnen huurderskoepels corporaties aanspreken, of toetsen of de corporaties doen wat ze van de wet moeten? De wet is te vaag om als toetsmiddel te kunnen gebruiken. In

de Beleidsovereenkomst en de prestatie-afspraken staan wel concrete instrumenten. Bewoners moeten niet alleen reageren maar zelf meesturen, met een eigen agenda en een brede kijk. In Slotervaart hebben ondernemers en winkeliers slechte ervaringen met de grote corporatie Far West. Met kleine corporaties is het vaak prettiger praten. Een grote partij met dure juristen, daar kunnen gewone mensen moeilijk tegenop. Toch waarderen corporaties het wel als bewoners ideeën aandragen over leefbaarheid. Of wordt dit gebruikt als excuus voor vastgoedgedrag? Als leefbaarheid meer te maken heeft met het opleidingsniveau van de bewoners is scholing harder nodig dan buitenruimte. Dat is geen taak van de corporatie maar van de overheid.

De zaal spreekt haar voorkeur uit voor de corporatie als wijkregisseur. Een corporatie moet samenwerken met de overheid, de maatschappelijke organisaties en de bewoners. De overheid moet het eerste aanspreekpunt zijn. Corporatiehuurders moeten niet in hun eentje hoeven te betalen voor de openbare ruimte waar particuliere huurders en bewoners van koopwoningen ook gebruik van maken. Er moet duidelijke regelgeving en sturing van de overheid komen, mn. voor gemengde gebieden. Van wie is het corporatiegeld? Huurders, de overheid en de raden van toezicht van corporaties geven hierop allemaal een ander antwoord. Het is maatschappelijk geld wat dus ook maatschappelijk besteed moet worden. Maar corporaties kunnen niet de wereld redden.