

Buurtaandeelhouderschap voor het bevorderen van leefbaarheid

Pieter Vermaas

Het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten is op veel manieren in te vullen. Soms zijn er verrassend nieuwe ideeën. Zo heeft Stichting Woningpartners in Capelle aan den IJssel het 'buurtaandeelhouderschap' ontwikkeld. Het plan, dat vanaf 1 januari 1998 in werking moet treden, was goed voor een prijs op een leefbaarheidsmarkt in mei van dit jaar, waarop 44 corporaties uit de regio Rotterdam hun leefbaarheidsplannen presenteerden.

In het buurtaandeelhouderschap is voor wijkbewoners van Capelle een centrale rol weggelegd. Naarmate de drie fasen van het plan verstrijken, krijgen de bewoners steeds meer grip op de leefbaarheid in de eigen wijk, zo is de bedoeling. De wijkbewoners krijgen meer en meer de 'regie' over de leefbaarheid in handen, en leggen daarover verantwoording af. Het plan is een combinatie van 'buurtaandelen' en het opzetten van een 'buurt-servicebedrijf', en is ontwikkeld door Stichting Woningpartners en Bouwhulp Beheer Advies BV uit Eindhoven. In de buurten De Hoeken en De Hoven wordt het systeem geïntroduceerd. Mits succesvol, kan het buurtaandeelhouderschap worden gekopieerd naar andere wijken.

Buurtschapsfonds

Uitgangspunt in het buurtaandeelhouderschap is dat wijkbewoners plannen hebben om verbeteringen aan te brengen in hun woonomgeving. Het gaat om verbeteringen op het gebied van veiligheid, schoonheid, recreatie, sfeer en leefbaarheid. Zijn er geen plannen, begin er dan niet aan, luidt de boodschap van directeur 'Front office' van Stichting Woningpartners, N.M. de Heij. Is er wel voldoende animo, dan kan de volgende constructie worden opgezet. Huurders kopen een 'aandeel' in hun buurt door elke maand een bedrag van bijvoorbeeld tien gulden in een 'buurtschapsfonds' te storten. Feitelijk kost het de huurder niets, want het betaalde bedrag wordt in mindering gebracht op de huur. Voor de verhuurder zijn er ook geen extra kosten: de post wijk- en buurtbeheer op de begroting wordt evenredig lager gesteld. Het fonds dat met het geld ontstaat en dat, mits er voldoende animo is, wordt aangevuld met geld

van de gemeente Capelle, beheert Woningpartners in eerste instantie zelf. In de tweede en derde fase van het plan krijgen bewoners steeds meer grip op het beheer, terwijl Woningpartners zich meer en meer beperkt tot toezichthouderschap. De bewoners/aandeelhouders vormen een bestuur. Dat bestuur presenteert activiteitenplannen en een begroting aan de 'aandeelhoudersvergadering' en legt verantwoording af via een jaarverslag en een jaarrekening. Na een aanvangsfase waarin communicatie en oriëntatie voorop staan, zullen er projecten en activiteiten worden gestart. In de laatste fase zullen alle activiteiten in een 'buurt-servicebedrijf' worden ondergebracht. Of de wijkbewoners daarin vrijwilligers zijn, Melkert-baners, of vaste krachten, is nog een open vraag.

Voordeur

Aanleiding voor introductie van het buurtaandeelhouderschap was het NWR-rapport 'Verder dan de voordeur; woningcorporaties en de leefbaarheid van wijken in Nederland', dat in het najaar van 1996 verscheen. Daarin concludeerden onderzoekers dat één op de zeven wijken in Nederland door de bewoners als onvoldoende leefbaar wordt aangemerkt. Een van de aanbevelingen in het rapport was dat alle partijen hun verantwoordelijkheden moeten oppakken, en moeten investeren in de wijk op basis van een plan van aanpak in overleg met alle partners. Op die manier kunnen knelpunten als onveiligheid, overlast en vervuiling worden aangepakt. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving moet omhoog en de sociale structuur en de betrokkenheid van bewoners moeten worden versterkt.

Woningpartners voerde enquêtes uit in de Capelse buurten De Hoeken en De Hoven. Daaruit kwam naar voren dat bewoners de veiligheid wilden verbeteren en vervuiling wilden aanpakken. Het aanzien van de woningen, gevels en straat kon beter. Uit de antwoorden bleek tevens dat een groep mensen ook zelf wil meehelpen om de leefbaarheid te verbeteren. Tijdens informatieavonden bedachten bewoners en Woningpartners oplossingen voor problemen. Parallel daaraan werd bekeken of het buurtaandeelhouderschap kon worden ingevoerd. Overigens bestaat er in Capelle al langer een projectgroep met vertegenwoordigers van on-

der meer gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen en politie. Buurtaandeelhouderschap kon in zekere zin aanhaken.

Volgens Woningpartners-directeur De Heij staat, zoals gezegd, de animo van de huurders voorop. Hij hoopt dat minimaal 80 procent van de huurders mee zal doen. 'Bewoners definiëren zelf hun leefbaarheid via plannen en kunnen ervoor kiezen geld beschikbaar te stellen, wat hen dus niets kost. Als blijkt dat mensen niet voor deelname aan het buurtaandeelhouderschap kiezen, dan ervaren zij de problematiek kennelijk niet zo. Wel meedoen wil zeggen: ja, ik wil dat er wat gebeurt.' Het fonds dat ontstaat moet aangewend worden; er zullen immers plannen aan ten grondslag liggen. Wanneer de bewoners hun plannen realiseren, kan toezichthouder Woningpartners een bonus uitkeren. Als stok achter de deur is er ook de mogelijkheid van een malus, wanneer met het fonds onvoldoende resultaten worden behaald. 'Winst' is er ook. Winst voor de aandeelhouders is er, wanneer de buurt leefbaarder wordt en de huurders prettig leven. Dan verdient de buurt de eretitel 'buurtschap'.

Vestzak-broekzak

Vanwege de wat lastige termen, zoals buurtaandeelhouderschap, aandelen, buurtservicebureau en malus, beseft de directeur dat goede voorlichting naar de huurder noodzakelijk is. Maar is het eigenlijk niet vooral een 'vestzak-broekzak-verhaal'? Kunstmatig gegoochel met termen en geschuif met bedragen, dat per saldo dus niets oplevert? 'Het is ook een vestzak-broekzak-verhaal', stelt De Heij wat verrassend. Maar de conclusie dat het niets oplevert bestrijdt hij overtuigend. Hij wijst op de nieuwe manier waarop huurders mee kunnen denken over hoe het geld besteed kan worden aan leefbaarheid. En niet alleen denken, zij krijgen er heel duidelijk zeggenschap over. Dat is volgens hem heel wat meer dan inspraak via huurdersgroepen. 'Kijk', zegt De Heij, 'normaal werkt het simpel gezegd zo: wij bij Woningpartners zien een probleem, wij verzinnen daarvoor een oplossing, wij betrekken de bewonersvereniging erbij, en wij voeren vervolgens die oplossing uit. Dat vind ik dus niet de juiste weg. In de nieuwe situatie ligt het initiatief – van plan tot uitvoering – veel dichterbij de huurders, die dus meer betrokken zijn.'

Voor een deel is de verandering dus louter mentaal, maar daarin schuilt juist de kracht van het vormgeven van leefbaarheid door de bewoners zelf. De Heij voert de 'wipkip' ten tonele, het schommelbeest waarmee de jeugd in de wijk kan spelen. Het dier wordt wel eens slachtoffer van vandalisme, zonder dat daar tegen wordt opgetreden: niemand voelt zich immers eigenaar. Maar als de wipkip onderdeel is van de bewonersplannen ligt het volgens De Heij anders. Mensen zullen

dan wel degelijk ingrijpen. 'Omdat er dan aan *huren* wipkip wordt gerotzoooid! Het motto luidt immers: alles wat je zelf maakt of bedenkt, daar ben je zuinig op.'

Plezier

Wat betreft het verhogen van de betrokkenheid van de huurders vindt Woningpartners steun bij de Nederlandse Woonbond, de landelijke organisatie voor huurders. Mits aan een aantal voorwaarden is voldaan is de Woonbond positief gestemd. De bond juicht elke ontwikkeling toe, in welke vorm dan ook, die de zeggenschap van huurders over de besteding van middelen vergroot. Woonbond-woordvoerder R. van Genugten schetst wel wat randvoorwaarden. 'Bewoners moeten er plezier in hebben actief te zijn. Daarnaast moeten bestaande bewonersorganisaties er vroegtijdig bij betrokken zijn; soms zie je dat die op een achternamiddag worden ingeschakeld. En ten slotte moet je altijd voorzichtig zijn met het overdragen van verantwoordelijkheden. We letten er altijd scherp op dat echte verhuurdersactiviteiten niet worden afgewenteld op een paar actieve huurders.'

Aan de laatste twee randvoorwaarden voldoet het Capelse buurtaandeelhouderschap, meent De Heij. De bewoners waren al betrokken bij overleg in de buurt over leefbaarheid. Het nieuwe plan sluit daarbij aan. En wat de eigen verantwoordelijkheid van Woningpartners betreft, die wil de directeur zeker niet ontlopen. 'We schuiven geen problemen weg en we ontlopen onze taken niet. Woningpartners en gemeente blijven verantwoordelijk voor een zekere basiskwaliteit in de wijk, zoals de woningen en het groen. Maar op het gebied van leefbaarheid is dat niet altijd voldoende. Dan moeten er plannen mét de bewoners gemaakt worden, op basis van ideeën van de bewoners zelf.'

Pakket aandelen

De gemeente Capelle aan den IJssel benadrukt dat Woningpartners de motor van het buurtaandeelhouderschap is, maar staat achter het idee. 'In principe een hartstikke goed idee', zegt woordvoerder M. van der Linden. Vandaar dat Capelle bereid is op de begroting voor 1998 geld vrij te maken uit het budget Wijk- en buurtbeheer. Met het geld koopt de gemeente een groot pakket aandelen. De definitieve beslissing heeft de gemeenteraad nog niet genomen. Dat gebeurt bij de begrotingsbehandeling later dit jaar. Twee voorwaarden stelt Capelle. Bij de bewoners moet voldoende draagvlak zijn en de plannen moeten volledig en voldoende zijn uitgewerkt. De gemeente sluit zeker niet uit dat na 1998 meer geld naar het buurtaandeelhouderschap gaat. 'Maar het zou natuurlijk vreemd zijn om voor een plan dat nog moet



FOTO: ARIE WAFENAAR, VLAARDINGEN

worden uitgewerkt al structureel geld voor de komende jaren beschikbaar te stellen.'

Voorzitter C. Reijnierse van de Capelse Huurdersvereniging De Hoeken zegt achter het basisidee van het buurtaandeelhouderschap te staan. Leefbaarheid is, vindt hij, immers een samenspel tussen huurder, verhuurders en andere maatschappelijke partners. 'Maar we zijn er nog niet helemaal uit hoe we het idee in de praktijk van de grond kunnen krijgen.' De huurders in De Hoeken wonen in drie hoge flatgebouwen van veertien verdiepingen. Mede door de hoge mutatiegraad in de woningen komen initiatieven waarbij de huurders de handen ineenslaan moeilijk van de grond, verzucht Reijnierse. Hij noemt een voorbeeld. De huurdersvereniging organiseerde onlangs een barbecue. Van alle 1.344 adressen waar pamfletten werden verspreid, reageerden slechts 37 bewoners. Omdat de barbecue niettemin zeer goed aansloeg, verwacht De Hoeken via mond-tot-mondreclame volgend jaar beter te kunnen scoren. 'Je organiseert iets, maar er komt bij de huurders soms verdraaid weinig actie uit.'

Zetje in de rug

Toch blijft Reijnierse optimistisch. Hij verwacht dat een zetje in de rug, een goed voorbeeld van Woningpartners, wellicht veel huurders van hun koudwatervrees kan afhelpen. De voorzitter doelt op het groot onderhoud dat Woningpartners aan

de drie flats uit gaat voeren. Kelderboxen worden veiliger, er komen nieuwe liften, de entrees worden uitgebouwd, schilderwerk wordt verricht en in de woningen wordt bijvoorbeeld het sanitair aangepakt. Ook achtertuinen worden opgehoogd. Reijnierse: 'Als mensen zien dat Woningpartners iets onderneemt, dan zullen ze misschien zelf ook actie ondernemen en kan het plan slagen.'

In De Hoven leeft het buurtaandeelhouderschap al wat meer. 'Wij vinden het schitterend', zegt R. de Jong, tweede voorzitter van de huurdersvereniging en woonachtig in De Hoven. 'Veel moet nog worden uitgewerkt, maar met een groep bewoners zijn we al bezig de wijk leefbaar te maken.' In De Hoven, die 608 woningen telt in vier hoogflats, zijn groepjes geformeerd die bezig zijn met verschillende taken. Het heeft geresulteerd in het neerzetten van bloempotten op de trottoirs. Daar waar vroeger auto's regelmatig een stoepje meepikten, prijken nu potten, door kinderen geschilderd in vrolijke kleuren.

Omdat het buurtaandeelhouderschap nog in de kinderschoenen staat, kent nog lang niet iedereen het idee. Het handjevol actievelingen heeft nog heel wat zieltjes te winnen. De moraal van het verhaal? De Jong: 'De mensen die we spreken en het plan uitleggen, reageren positief.' In de Hoven heeft het buurtaandeelhouderschap dus zeker kans op een succesvolle introductie. ■

Buurtaandeelhouderschap moet de bewoners van De Hoven en De Hoeken in Capelle aan den IJssel meer grip geven op de leefbaarheid van hun buurt.