

Verslag sessie 7: Leren van bewonersbedrijven

Door: Reinhout Kleinhans (OTB/TU Delft), Walter Klein Nienhuis (bewonersbedrijf Malburgen)

Reinhout Kleinhans heeft als onderzoeker aan OTB/TU Delft onderzoek gedaan naar het functioneren van bewonersbedrijven in Nederland. Walter Klein Nienhuis is reeds vanaf de oprichting betrokken bij bewonersbedrijf Malburgen in de gelijknamige Arnhemse wijk.

Met het terugtrekken van de overheid en het ontstaan van de participatiemaatschappij is gedurende de afgelopen jaren in Nederland steeds nadrukkelijker aandacht ontstaan voor burgerinitiatieven. Burgers regelen steeds vaker -al dan niet vrijwillig- zaken onderling. Inmiddels wordt er in Nederland gewicht toegekend aan het burgerinitiatief, zie onder andere de kabinetsnota Doe-democratie en Agenda Stad. In het kader van burgerinitiatieven en geïnspireerd op de financieel succesvolle 'community enterprises' wordt in Nederland sinds drie jaar geëxperimenteerd met bewonersbedrijven. Bewonersbedrijven zijn gericht op het bevorderen van de economische, fysieke en sociale ontwikkeling van een gebied, waarbij bewoners zelf initiatief nemen. In bezit en onder besturing van bewoners is een bewonersbedrijf onafhankelijk en zelfvoorzienend. De winst die wordt gegenereerd door het bedrijf vloeit terug naar de wijk. Een voorbeeld van een succesvol bewonersbedrijf is bewonersbedrijf Malburgen. Zij exploiteren in de Arnhemse wijk Malburgen een voormalige verzorgingsflat, het Bruishuis. Het bewonersbedrijf verhuurt 130 units aan bedrijven en particulieren. Daarnaast is in de plint een zogenaamde 'zorgstraat' gerealiseerd, waarin onder andere zorginstelling Philadelphia zich heeft gevestigd. Malburg behoort inmiddels tot één van de succesverhalen, met 'blind vertrouwen' en geduld als ingrediënten, aldus Walter Klein Nienhuis van bewonersbedrijf Malburgen.

In Malburgen lag de mogelijkheid voor het initiatief in de beschikbaarheid van een leegstaand gebouw, waarbij het verdienmodel gebaseerd is op de exploitatie van woon- en werkruimtes. Het initiatief kan echter tevens ontstaan vanuit geconstateerde problemen in de wijk, het ontbreken van voorzieningen in het lokale aanbod of een startkapitaal vanuit het LSA-project bewonersbedrijven. Naast het exploiteren van vastgoed zijn er elders bewonersbedrijven die inkomsten genereren door de overname van taken van de gemeente of een corporatie (plantsoenbeheer, dagbestedingen, re-integratie, zorg en dergelijke) of het aanbieden van diensten (schoonmaak, catering, vervoer, productiewerk en dergelijke). In de praktijk blijkt het starten van een bewonersbedrijf echter geen eenvoudige opgave. Het verwerven van 'assets' resulteert meer dan eens in moeizame onderhandelingen met de gemeenten en/of woningcorporaties, waarbij het bereiken van overeenstemming over de gebruiksvoorwaarden, de risicoverdeling en de aansprakelijkheid op zijn minst als uitdaging betiteld kan worden. Bewonersbedrijven zijn gedurende het proces afhankelijk van vrijwilligers die niet zonder meer beschikken over ondernemerschap. Daarnaast is de inzet van vrijwilligers nauwelijks te garanderen, terwijl voor een kleine kern actieve vrijwilligers overbelasting een gevaar vormt.

Terugblikkend op drie jaar experimenteren geeft Reinhout Kleinhans aan dat er veel werk aan de winkel is voor gemeenten en corporaties:

- Geef burgers assets;
- Voorkom misleidend onderscheid tussen burgers en professionals;
- Verwacht geen representativiteit voor de hele wijk;
- Ontwikkel een doordacht vrijwilligersbeleid;
- Voorkom overvragen, laat het los;
- Heb geduld.