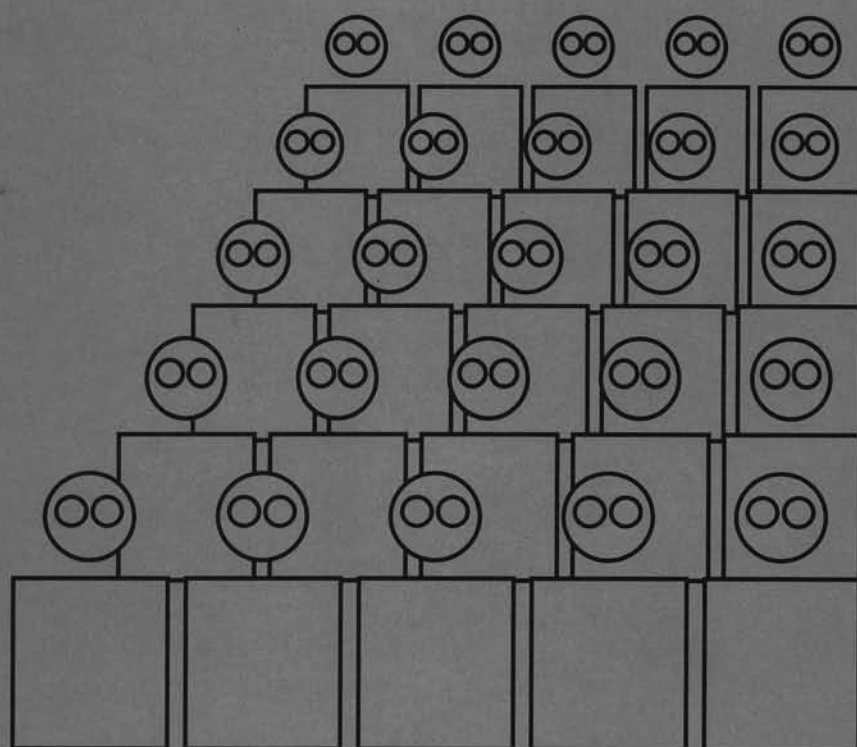


■ WERKDOCUMENT

Bewonersinvloed in de volkshuisvesting

Redactie:
H. Priemus
I.S. Smid



2163960 mg

**BEWONERSINVLOED IN DE
VOLKSHUISVESTING**

Bibliotheek TU Delft



C 2182091

Onderzoeksinstituut OTB
Bureau Opleidingen en Kennisoverdracht
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11
2629 JA Delft
tel. 015-783005

BEWONERSINVLOED IN DE VOLKSHUISVESTING

Redactie:

H. Priemus
I.S. Smid

Bijdragen:

A. Duivesteijn
J.H. Zwart
J.G.M. de Jong
L. Koning
Y. Verzijden
E. Postma
C. Witte
B.J. Vrolijk
B.G.F. Breuls
M. Linssen
A.P.J.C. Janssen
G.J. Candel-van Golde
A. van Arkel
C. Volmanbeck
H. Heeger
H.A. Sarolea
J. Engels
J.J.A. de Rooter-Zwanikken

8505 3659



De werkdocumenten van het Onderzoeksinstituut OTB worden uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. 015-783254

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijsseweg 11
2628 JA Delft



CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Bewonersinvloed

Bewonersinvloed in de volkshuisvesting / red.: H. Priemus en I.S. Smid - Delft :
Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (Werkdocument / Onderzoeksinstituut OTB ; 95-
11)

Met. lit. opg.

ISBN 90-407-1145-3

NUGI 655

Trefw.: bewonersinvloed / volkshuisvesting ; Nederland

Copyright 1995 by Delft University Press, Delft, The Netherlands

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm
or any other means without written permission from the publisher: Delft University
Press.

INHOUD

1	INLEIDING	1
	H. Priemus en I.S. Smid	
2	EEN PLEIDOOI VOOR EEN WETTELIJKE REGELING HUUR- DERS-VERHUURDERS	5
	A. Duivesteijn	
	2.1 Waaron een wettelijke regeling	5
	2.2 Het wetsvoorstel	7
3	BEWONERSINVLOED IN DE GEMEENTE UTRECHT	11
	J.H. Zwart	
	3.1 Inleiding	11
	3.2 Wijkgericht werken	11
	3.3 Wijkshouwen	15
	3.4 Beheerplan sociaal pension	17
	3.5 Volkshuisvestingsbeleid	17
4	BEWONERSINVLOED OP HET BELEID VAN VERHUURDERS . .	21
	mw. J.G.M. de Jong	
5	PRESTATIE-AFSPRAKEN	27
	mw. L. Koning	
	5.1 Huurders zijn mede-investeerders	27
	5.2 Organisatie van de Amsterdamse volkshuisvesting	28
	5.3 Gesprekspartners aan de onderhandelingstafel	29
6	CONCLUSIES UIT PARALLELSESSIE A: HUURBELEIDSPLAN- NEN	33
	mw. Y. Verzijden	

7	DE TOTSTANDKOMING VAN HET 'HUURBELEIDSPLAN PATRI-MONIUM 1994-1996' EN DE INVLOED VAN HUURDERS OP DE INHOUDELIJKE BELEIDSVORMING	35
	E. Postma	
	7.1 Inleiding	35
	7.2 Organisatie overleg met huurders	35
	7.3 Overlegfrequentie	36
	7.4 Het huurbeleid in 1993	36
	7.5 Het huurbeleidsproces in 1994	37
	7.6 ANYMO	40
	7.7 Kritiek bewonersvertegenwoordigingen op ANYMO-model	41
	7.8 Resumerend	41
8	BEWONERSINVLOED OP HET HUURBELEID	43
	C. Witte	
	8.1 Inleiding	43
	8.2 Invloed van de Bewonersraad	43
	8.3 De beoordeling van het ANYMO-stelsel	44
9	HURDERS BOUWEN IN MAASTRICHT MEE AAN HET HUUR- BELEID	47
	B.J. Vrolijk	
	9.1 Experiment 1994: huurders betrekken bij het opstellen van een huurbeleidsplan	48
	9.2 Het resultaat: een huurbeleidsplan (1994, 1995,)	49
	9.3 Concrete resultaten 1994	50
	9.4 Populariteitswaardering	52
	9.5 Evaluatie en aanbevelingen voor komende jaren	53
	9.6 Het huurbeleidsplan 1995 en huurdersinvloed: NOG SPECIFIE- KER	54
10	ERVARINGEN VAN DE HUURDERS MET HET SAMEN OPSTEL- LEN VAN EEN HUURBELEIDSPLAN	57
	B.G.F. Breuls	
11	CONCLUSIES UIT PARALLELSESSIE B: WIJK- EN BUURTBE- HEER	59
	mw. M. Linssen	
12	OPRICHTING VAN EEN PROFESSIONEEL BUURTBEHEERBE- DRIJF	61
	A.P.J.C. Janssen	
	12.1 Profielschets van de wijk Oostermaas	61
	12.2 Aanleiding voor een buurtbeheerbedrijf in Oostermaas	62
	12.3 De rol van het bewonerscomité	63
	12.4 Aanpak van het beheer	63

12.5	Haalbaarheidsonderzoek Buurtbeheerbedrijf Oostermaas	65
12.6	Bedrijfseconomische haalbaarheid	66
12.7	Maatschappelijke haalbaarheid	66
12.8	Literatuur	68
13	BUURTBEHEERBEDRIJF ESBEWEE: EEN KRACHTIG INSTRUMENT IN HET BUURTBEHEER	69
	mw. G.J. Candel-van Golde en F. Kusters	
13.1	Inleiding	69
13.2	Onze werkwijze	69
13.3	Het activiteitenpakket	70
13.4	De betrokkenheid van bewoners	71
13.5	Lessen uit de ervaringen	72
14	WIJKBEHEER KLARENDAL	73
	A. van Arkel	
15	ACTIVITEITEN VAN HET WIJKPLATFORM KLARENDAL	77
	mw. C. Volmanbeck	
15.1	Inleiding	77
15.2	Wat is de rol van de bewoners?	78
15.3	De verwachting voor de komende tijd	78
16	CONCLUSIES UIT PARALLELSESSIE C: AFWEGING RENOVATIE OF SLOPEN	81
	H. Heeger	
17	OVER DE RECHTEN VAN DE HUURDER BIJ DE AFWEGING SLOOP/RENOVATIE	83
	H.A. Sorolea	
17.1	Inleiding	83
17.2	Publiekrechtelijke vergunningen in vogelvlucht	84
17.3	De rechtspositie van de huurder, die geconfronteerd wordt met plannen tot sloop/renovatie	85
17.4	Het recht op huurbescherming	85
17.5	De gedoogplicht inzake 'dringend nodige reparaties'	86
17.6	In beginsel geen gedoogplicht voor verbeteringen	87
17.7	Sloopplannen	87
17.8	Tot slot	89
	Bijlage I	91
	Bijlage II	93
	Bijlage III	95
18	KERNPUNTEN SLOOP/BEHOUD-AFWEGING ERICA-WONINGEN LAREN	99
	J.P.D. Engels	

19	BEWONERS X POLITIEK = RENOVATIE IN PLAATS VAN SLOOP?	103
	mw. J.J.A. de Ruiter-Zwanikken	
19.1	Hoe het begon	103
19.2	Een nieuw college	103
19.3	Sloopplannen voor de Erica-woningen	104
19.4	Politieke lobby	104
19.5	Praktische tips	106
14	WILDEBEBER KLABINDAL	
	A. van Arkel	
15	ACTIVITEITEN VAN HET WURP ATTOORN KLABINDAL	
	mw. C. Volmanck	
15.1	Inleiding	
15.2	Wat is de rol van de bewoners?	
15.3	De verwerking voor de komende tijd	
16	CONCLUSIES UIT PARALLELISSE C. AFWEGING RENOVATIE OF SLOPEN	
	M. Heeger	
17	OVER DE RECHTEN VAN DE HUURDER BIJ DE AFWEGING SLOOPEN OF RENOVATIE	
	H.A. Smit	
17.1	Inleiding	
17.2	Publiekrechtelijke verhoudingen in vogelvlucht	
17.3	De verhouding van de huurder, die geconfronteerd wordt met plannen tot sloopen/renovatie	
17.4	Wat recht op huurbescherming	
17.5	De zodoende inbreng van de huurder in de verhouding	
17.6	In beginsel geen zodoende recht voor verhuurder	
17.7	Sloopplannen	
17.8	Tot slot	
	Bijlage I	
	Bijlage II	
	Bijlage III	
18	RENTIENEN SLOOPEN OF RENOVATIE AFWEGING ERICA-WONINGEN	
	L. D. Engel	

INLEIDING

H. Priemus en I.S. Smid
Onderzoeksinstituut OTB

In de volkshuisvesting zou de rol van bewoners gelijkwaardig moeten zijn aan de rol van gemeenten en verhuurders. Uit onderzoek van het OTB blijkt dat de rol van bewoners als gesprekspartner nog niet uit de verf komt. Bewonersorganisaties, gemeenten en verhuurders zijn bezig om de rol van bewoners vorm te geven. In de praktijk blijkt dat dit op verschillende manieren gebeurt. De contacten tussen de partijen in de volkshuisvesting variëren van berichtgeving in bewonersbladen tot volwaardige onderhandelingen. De contacten worden in het ene geval onderhouden door individuele huurders en in het andere geval door huurdersorganisaties. De ervaringen met deze contacten zijn wisselend.

Deze verschillen in aanpak, de ervaring met bewonersinvloed en de mate van tevredenheid over de invloed stonden centraal tijdens de studiedag Bewonersinvloed in de volkshuisvesting, door het OTB samen met de Woonbond georganiseerd. Deze bundel bevat de bijdragen van de sprekers.

Tijdens het ochtendprogramma (hoofdstuk 2 t/m 5) werd ingegaan op de rol van bewoners bij het volkshuisvestingsbeleid van gemeenten en sociale verhuurders in het algemeen. Het middagprogramma bestond uit drie parallelsessies. De hoofdstukken 6 t/m 10 bevatten de bijdragen van parallelsessie A: Huurbeleidsplannen. Het verslag van parallelsessie B: Wijk- en buurtbeheer staat in hoofdstuk 11. Dit wordt gevolgd door de bijdragen van de sprekers (hoofdstukken 12 t/m 15).

In hoofdstuk 16 staan de conclusies uit parallelsessie C: Afweging renovatie of slopen.

In de hoofdstukken 17 t/m 19 zijn de bijdragen van de inleiders opgenomen.

In hoofdstuk 2 zet Duivesteijn het belang van zijn initiatiefwet uiteen.

Zwart (hoofdstuk 3) licht in zijn bijdrage toe hoe de gemeente Utrecht bewoners meer bij het beleid en de beleidsontwikkeling betreft. Speciale aandacht krijgt de invloed van bewoners op het volkshuisvestingsbeleid. Om de bewoners meer bij het beleid te betrekken heeft de gemeente Utrecht gekozen voor wijkgericht werken. Samen met de bewoners worden in de wijk de problemen gesignaleerd en wordt er gezocht naar oplossingen.

In hoofdstuk 4 legt mevrouw De Jong uit hoe de bewonersparticipatie is vormgegeven bij de SCW in Amersfoort. De SCW kent verschillende participatieniveaus (woning, buurt, totaal bezit). De participanten (VHB, huurderscommissie en huurder) hebben inspraak op verschillend niveau. De inspraak kan de status hebben van mee weten, mee praten, mee beslissen of gekwalificeerd adviesrecht.

Het ochtendprogramma werd afgesloten met de bijdrage van mevrouw Koning (hoofdstuk 5). Haar bijdrage gaat in op de prestatie-afspraken die gemaakt zijn (en worden) in Amsterdam tussen gemeente, corporaties en huurders(organisaties).

In hoofdstuk 6 heeft de voorzitter van de parallelsessie Huurbeleidsplannen, mevrouw Verzijden, de tips die uit de discussie naar voren kwamen op een rij gezet. Postma en Witte, respectievelijk werkzaam bij de Woningstichting Patrimonium Amsterdam en lid van de Bewonersraad Patrimonium geven ieder vanuit hun eigen visie aan hoe de bewonersinvloed in de praktijk geregeld is. Aan de hand van de totstandkoming van het huurbeleidsplan 1994-1996 geven zij aan hoe het proces verlopen is.

Woningbouwvereniging Beter Wonen uit Maastricht heeft de huurdersorganisaties in een vroeg stadium betrokken bij de ontwikkeling van het huurbeleidsplan. In de hoofdstukken 9 en 10 gaan zowel een medewerker van de woningbouwvereniging (Vrolijk) als een lid van de huurderswerkgroep (Breuls) in op de totstandkoming van het huurbeleidsplan en het succes van deze samenwerking.

In parallelsessie B stond het wijk- en buurtbeheer centraal. Mevrouw Linsen (hoofdstuk 11), somt de tips op die uit de discussie naar voren kwamen. In de Maastrichtse wijk Oostermaas wilde men de bewoners meer bij het beheer van hun wijk betrekken. In navolging van de Franse Régies de quartier is het professionele buurtbeheerbedrijf eSBeWee opgericht. Janssen (hoofdstuk 12) zet uiteen waarom voor deze opzet gekozen is en aan welke voorwaarden het buurtbeheerbedrijf moest voldoen. Het buurtbeheerbedrijf streeft ernaar om met betaalde opdrachten betaald werk voor buurtbewoners te scheppen. Op deze wijze worden part-time banen geschapen. In hoofdstuk 13 (Candel-Van Golde en Kuoters) belichten medewerkers van het Buurtbeheerbedrijf eSBeWee het succes van de oprichting. ESBeWee is een krachtig instrument in het buurtbeheer, het zorgt voor werkgelegenheid en voor het behoud van de kwaliteit in de buurt.

Met de sheets van Van Arkel (hoofdstuk 14) wordt een beeld geschetst van het buurtbeheer in de Arnhemse wijk Klarendal. Zeven jaar geleden is hier op initiatief van de wijk gestart met het buurtbeheer. In hoofdstuk 15 gaat Volmanbeck in op de concrete resultaten die door het wijkplatform Klarendal met het buurtbeheer bereikt zijn.

De derde parallelsessie was gewijd aan het thema renovatie of slopen. Achtereenvolgens kwam hierin aan de orde wat de bewonersrechten zijn bij sloop- en renovatieplannen (Sarolea, hoofdstuk 17) en wordt er een voorbeeld gegeven van een woningcomplex in Laren dat na aanvankelijke sloopplannen door druk vanuit de

politiek nu toch gerenoveerd wordt (hoofdstukken 18 en 19). In hoofdstuk 16 geeft Heeger kort aan welke tips naar voren kwamen in de discussie.

Zowel de studiedag als deze bundel geven de beleidsthema's aan waarop de bewonersinbreng zich zou kunnen concentreren. Naast de vele situaties waarin er van een effectieve bewonersinvloed nog weinig terechtkomt zijn er in de praktijk toch ook vele lichtpunten die illustreren dat het anders en beter kan.

... van de ...

... van de ...

EEN PLEIDOOI VOOR EEN WETTELIJKE REGELING HUURDERS-VERHUURDERS

A. Duivesteijn
Tweede Kamer, PvdA

2.1 Waarom een wettelijke regeling

In de traditie van de Nederlandse volkshuisvesting past een zekere mate van zorg voor de huurders. Het zou een te betreuren situatie zijn wanneer de stelselwijziging een eenzijdige uitwerking als resultaat zou hebben en daarmee belangrijke waarden die de Nederlandse volkshuisvesting kenmerkt verloren zou laten gaan. Gelijkwaardigheid van beide partijen is een van die waarden en terecht was dit in de nota Vhv dan ook een basisvoorwaarde bij de invoering van de stelselherziening. Initiatiefnemer ondersteunt deze benadering. Juist daar waar de traditionele rollen veranderen is het van groot belang dat ten tijde van en als gevolg van een transformatieproces geen groepen gedupeerd worden. Juist daar waarin in het oude systeem de rijksoverheid belangrijke bevoegdheden had om het samenspel tussen huurders en verhuurder in positieve zin te bevorderen kan bij onvoldoende werkende regelgeving in de nieuwe situatie een vacuüm ontstaan.

Het Sociaal Cultureel Planbureau omschrijft de huidige situatie in de volkshuisvesting als volgt: "in een korte periode, van 1988 tot en met 1993, is het naoorlogse beleid op zijn kop gezet en bevindt de volkshuisvesting zich nu in een overgangsfase waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn"¹.

Een aspect kan thans met zekerheid worden vastgesteld: de positie van de huurders en hun organisaties is er geenszins op vooruit gegaan. Integendeel, deze is aantoonbaar verslechterd, de positie van de huurders in relatie tot de verhuurder is belangrijk verzwakt.

Het ontbreken van het gewenste evenwicht moet zelfs worden aangemerkt als een reële bedreiging voor het functioneren van het stelsel zelf en daarmee de beoogde zelfregulering van de volkshuisvesting. De opvatting van de vroegere staatssecretaris van VROM en de vertegenwoordigers van de verhuurdersorganisaties NWR en NCIV dat het totstandbrengen van een overleg tussen huurders en verhuurder vooral een aangelegenheid is van de individuele verhuurder en zijn huurders, biedt geen garantie voor een zorgvuldige regeling van het overleg.

¹ Sociaal en Cultureel Rapport 1994, SCP, september 1994, pagina 276.

Bij de behandeling van de begroting Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 1 november 1994 hebben meerdere fracties aandacht gegeven aan de slechte positie van de huurders. Voor de leden Esselink en Duivesteijn was het aanleiding de Kamer een motie voor te leggen waarin de regering werd verzocht nog voor 'de volgende huurverhogingsronde van 1 juli 1995' te komen tot een wijziging van de Huurprijzenwet Woonruimte. De wijziging beoogde procesvoorwaarden te stellen aan het overleg tussen huurders en verhuurder bij de jaarlijkse huurprijsstijging. Hoewel de meerderheid van de Kamer de motie heeft aangenomen is de beoogde wijziging nog niet bij de Kamer ingediend.

De huidige staatssecretaris onderschrijft het belang van een goed overleg tussen huurders en verhuurder maar wil de praktijk van de nieuwe ordening afwachten. Bij de behandeling van de begroting 1995 van het hoofdstuk Volkshuisvesting in de Tweede Kamer stelde de staatssecretaris: 'Ik wil de nieuwe ordening de ruimte en de tijd geven om zichzelf te bewijzen. Ik zal de ontwikkeling consciëntieus monitoren en mijn conclusies trekken uit de opgedane ervaringen'. (Handelingen TK 18, 1994). Anders dan de staatssecretaris is initiatiefnemer van mening dat het onverstandig is te wachten tot dat is aangetoond of de resultaten wel of niet positief zijn. Het betreft namelijk niet alleen de relatie tussen sociale verhuurders en hun huurders. Het gaat wel degelijk ook om de relatie die de particuliere verhuurder heeft met zijn huurders. Deze relatie is, in termen van medezeggenschap, ronduit slecht te noemen. Er zijn geen werkelijke aanwijzingen voor structurele verbetering. Een evaluatie van de huidige stand van zaken zal zeker nog twee jaar op zich laten wachten. Mocht de conclusie zijn dat een wettelijke regeling onvermijdelijk is dan zijn daarmee zeker nog twee jaar mee gemoeid. Dat alles gaat dan nog voorbij aan het feit dat er ook bij een positief resultaat nog rechtsgelijkheid verlangt dat huurders overal dezelfde rechten hebben. Het verschil in machtspositie van de huurders ten opzichte van de kopers zal nooit kunnen verdwijnen, omdat de huursector altijd het vangnet zal vormen voor zwakkere groepen op de woningmarkt, waarvan de belangen bij uitstek door de politiek behartigd zullen moeten worden. Om die reden ligt het ook voor de hand dat van overheidswege wordt aangegeven wat de onderhandelingspositie van de huurders is. In een vrijere woningmarkt is de overheid bij uitstek verantwoordelijk voor 'zwakkere groepen in de samenleving' aldus het SCP². Initiatiefnemer wil zich hierbij met overtuiging aansluiten.

De nieuwe regelgeving moet worden geplaatst in het kader van de omvangrijke deregulering van de volkshuisvesting van de afgelopen jaren en is onvermijdelijk om de rechtspositie van de huurders op een verantwoorde en eigentijdse wijze te regelen. Een regeling op het overleg huurders en verhuurder kan een belangrijke basis leggen voor zelfregulering tussen huurder en verhuurder overeenkomstig de lijn van de stelselwijziging. De overheid kijkt daarin op gepaste afstand toe hoe twee gelijkwaardige partijen met elkaar in goed overleg komen tot een verantwoord beheer van de woningvoorraad. Het is leuk wonen in Nederland, ook in een huurhuis!

² Sociaal en Cultureel Rapport 1994, SCP, september 1994, pagina 276.

2.2 Het wetsvoorstel

Met onderhavig wetsvoorstel wordt beoogd de stelselherziening zoals deze op het terrein van de volkshuisvesting is doorgevoerd te completeren. Dat gebeurt naar de mening van initiatiefnemer niet door ervan uit te blijven gaan dat het overleg door de verhuurder 'in vertrouwen' wel tot stand wordt gebracht, maar door het overleg volgens vastgestelde regels, verwachtingen en prestaties ten opzichte van elkaar te regelen. Met de aanvaarding van het wetsvoorstel wordt bewerkstelligd dat beide partijen, huurders en verhuurder, op een gelijkwaardige wijze met elkaar kunnen overleggen.

Omdat de wet vooral beoogt het overleg te regelen zijn vormgeving en inrichting van het voorstel analoog aan bestaande kaderwetten die overlegsituaties regelen tussen particuliere partijen: de Wet op de Ondernemingsraden en de Wet medezeggenschap cliënten zorginstellingen. Bijkomend voordeel hiervan is dat verhuurders als werkgever bekend mogen worden verondersteld met de methodiek van de Wet op de ondernemingsraden. De invoering van voorliggende wet zal daarmee worden vereenvoudigd.

Voor het overleg van huurders en verhuurder kan bovendien volstaan worden met een vereenvoudigde regeling. Het gaat in de wet niet om het overnemen van verantwoordelijkheden. Het gaat om het opbouwen van een kader waarin verhuurders hun huurders en hun organisaties bij beleid en beheer betrekken. Op deze manier worden de basis gecreëerd waarop beide partijen kunnen komen tot een meer gelijkwaardige relatie, waarin beider visies op het te voeren beleid aan de orde kunnen komen. Zij kunnen dit naar behoefte onderling verder uitwerken.

De volkshuisvestelijke uitwerking van de wet is gebaseerd op reeds door de Tweede Kamer geaccepteerde regelgeving. De verwachting is gerechtvaardigd dat beide partijen zoveel gemeenschappelijke belangen hebben dat zij in een vruchtbaar overleg tot gezonde verhoudingen binnen de volkshuisvesting kunnen komen, waarmee de kwalitatieve instandhouding van de bestaande woningvoorraad gediend is.

De hoofdlijnen van het wetsvoorstel zijn: De Huurdersraad. Het ontbreken van een herkenbare en aanspreekbare centrale regeling staat een goed overleg tussen huurders en verhuurder in de weg. Uit de NWR-enquête³ blijkt tussen de verhuurders onderling grote verwarring te bestaan over wat de beste overlegstructuur is en wie daarin de meest geëigende partners zijn. De huurdersraad, waarin de huurders door middel van actief en passief kiesrecht kunnen participeren, is een adequate regeling voor een heldere vertegenwoordiging van huurders. Met de huurdersraad ontstaat eenduidigheid in de structuur van de belangenbehartiging. ook voor de verhuurder creëert het een heldere structuur van een gekozen vertegenwoordiging van huurders.

³ Overleg huurders-verhuurders verbetert jaar op jaar, onderzoeksverslag naar betrokkenheid huurders bij huurbeleid woningcorporaties, Nationale Woningraad, januari 1995, Almere.

Waar het om overleg gaat bestaat er geen principieel onderscheid tussen huurders van sociale verhuurders en van particuliere verhuurders. In beide situaties worden huurders met dezelfde vraagstukken geconfronteerd aangaande het beheer van de woning en de woonomgeving. Theoretisch kan het zo zijn dat een aantal huurders bij particuliere verhuurders financieel draagkrachtig genoeg is om bij ongenoegen over het beleid van de verhuurder te verhuizen. Dit laat echter onverlet het feit dat een woning niet een produkt is dat zich eenvoudig laat inwisselen voor een gelijk produkt van een ander merk. Terecht sprak de Commissie Huurder Verhuurders van 'sociale drempels om te kunnen verhuizen'.⁴

Overlegvergadering: De hier voorgestelde wet regelt vooral het overleg zelf en doet géén uitspraken over de wijze waarop het beleid gevoerd moet worden. Dat is een zaak van beide 'marktpartijen'. De invoering van de wet beoogt beide partijen een gelijkwaardige positie te geven in het overleg. Dit laat onverlet de eigen verantwoordelijkheden van beide partijen. Huurders behouden hun individuele rechtsbescherming en verhuurders blijven uiteindelijk verantwoordelijk voor de wijze waarop het verhuurbedrijf wordt geleid. Het feitelijke overleg vindt plaats in de overlegvergadering waarin de huurdersraad en de verhuurder elkaar ontmoeten.

Bevoegdheden huurdersraden: In de wet wordt de verhuurder de verplichting opgelegd de huurdersraad advies te vragen over een aantal expliciet genoemde voorgenomen besluiten van algemeen belang voor het functioneren van het verhuurbedrijf. Dit betreft, naast de hierna te bespreken 'instemmingsonderwerpen' een aantal onderwerpen op het terrein van de doelstelling zeggenschap, organisatie en exploitatie, welke ingevolge de Wet op de Ondernemingsraden ook aan de ondernemingsraad voor advies moeten worden voorgelegd.

Het advies moet tijdig worden gevraagd, opdat het nog wezenlijk van invloed kan zijn op het te nemen besluit. Daarnaast is bepaald dat de huurdersraad ook ongevraagd mag adviseren over de genoemde onderwerpen en over andere onderwerpen die voor de huurders van belang zijn. Deze bepaling opent voor de huurdersraad de mogelijkheid ook actief bepaalde wijzigingen in het beleid van de verhuurder ten aanzien van het verhuurbedrijf na te streven. De verhuurder mag een advies van de huurdersraad, gevraagd en ongevraagd, niet zomaar naast zich neerleggen. Als hij een advies niet wil opvolgen, moet hij daarover eerst met de huurdersraad overleggen; een van het advies afwijkende beslissing moet onder opgave van de redenen voor die afwijking, aan de huurdersraad worden medegedeeld.

Naast dit adviesrecht is de huurdersraad een instemmingsrecht toegekend ten aanzien van bepaalde voor huurders specifieke van belang zijnde aangelegenheden. Dit instemmingsrecht is overigens niet absoluut in de zin dat de huurdersraad een vetorecht zou toekomen. Voor de vormgeving van het instemmingsrecht is aangesloten bij het de huurdersraad algemeen toekomende adviesrecht. Indien de huurders-

⁴ Advies van de Commissie Huurders Verhuurders, 22 september 1993. Inleiding, pagina 2.

raad een advies heeft uitgebracht over een instemmingsonderwerp, mag de verhuurder in beginsel geen van het advies afwijkende besluit nemen.

Als sluitstuk op het instemmingsrecht van de huurdersraad bepaalt het wetsvoorstel dat de huurdersraad de nietigheid van een besluit kan inroepen indien de verhuurder een besluit heeft genomen zonder de instemming van de huurdersraad gevraagd of verkregen te hebben. Ten einde de status van een dergelijk besluit niet te lang in het ongewisse te laten, is de bevoegdheid van de huurdersraad op de nietigheid (schriftelijk) een beroep te doen, beperkt tot een maand nadat het besluit hem is medegedeeld of hij van de uitvoering van het besluit kennis heeft gekregen.

Annex aan het advies- en instemmingsrecht van de huurdersraad voorziet het wetsvoorstel in de verplichting voor de verhuurder de huurdersraad tijdig alle inlichtingen te verstrekken, die deze nodig heeft voor de vervulling van zijn taak. Voorts moet de verhuurder ten minste eenmaal per jaar algemene inlichtingen verstrekken over het gevoerde en het te voeren beleid. Naar aanleiding van het verstrekken van deze inlichtingen kan de huurdersraad desgewenst met de verhuurder in algemene zin overleggen over de gang van zaken.

Naleving: Het sluitstuk van de regeling is de nalevingsregeling. Het wetsvoorstel kent aan de huurders bevoegdheden toe, waarvan zij gebruik kunnen maken. Het ligt derhalve voor de hand het toezicht op het naleven van de wettelijke regeling vooral bij de huurders (en de huurdersraad) te leggen.

In het wetsvoorstel worden twee categorieën nalevingsverschillen onderscheiden. De eerste categorie vormen geschillen met de verhuurder over de naleving van een aantal uit het wetsvoorstel voortvloeiende verplichtingen, waarvan de naleving *conditio sine qua non* is voor het tot stand komen van de met het wetsvoorstel medezeggenschap van huurders.

Dit betreft de verplichtingen tot instelling van een huurdersraad, tot het treffen van een regeling die waarborgt dat de huurders invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van het bestuur en tot het jaarlijks verstrekken van algemene gegevens over het gevoerde en te voeren beleid. Deze wezenlijke verplichtingen zijn zodanig concreet dat nauwelijks verschil van mening zal kunnen bestaan over de vraag of de verhuurder deze heeft nageleefd. Indien naleving achterwege is gebleken, kunnen huurders of de huurdersraad door tussenkomst van de kantonrechter bewerkstelligen dat de verhuurder de wet alsnog naleeft. Ter voorkoming van nodeloze procedures is evenwel bepaald dat de weg naar de kantonrechter eerst openstaat nadat de verhuurder gesommeerd is alsnog de wet na te leven en daaraan niet binnen een redelijke termijn heeft voldaan.

De keuze voor de kantonrechter is bepaald door de overweging dat aldus een eenvoudig toegankelijke beroepsgang kon worden opengesteld. Het creëren van een administratiefrechtelijke voorziening lag niet voor de hand.

Het wetsvoorstel bevat ook een aantal verplichtingen voor de verhuurder, welke voor een goed functioneren van de medezeggenschap in de instelling van groot belang zijn, maar over de correcte naleving waarvan door de aard van de verplichtingen mogelijk verschil van inzicht tussen verhuurder en huurdersraad kan bestaan. Dit

betreft de verplichting van de verhuurder tot het (tijdig) vragen van advies van de huurdersraad over daarvoor in aanmerking komende voorgenomen besluiten, tot het voeren van overleg alvorens van een advies af te wijken, tot het doen van een gemotiveerde mededeling inzake een afwijking van een advies, tot het (gevraagd en ongevraagd) tijdig verstrekken van informatie die de huurdersraad voor de vervulling van zijn taak nodig heeft en tot het openbaar maken van bepaalde stukken. Het lijkt raadzaam dergelijke geschillen in eerste instantie voor te leggen aan een commissie die - meer dan de rechter - over specifieke kennis inzake de omstandigheden en verhoudingen van beide betrokken partijen beschikt. Mede ter voorkoming van ongewenste gevolgen voor de werklust van de rechterlijke macht is er in het wetsvoorstel dan ook voor gekozen een commissie huurders verhuurder in te stellen, die op verzoek van de huurdersraad of de verhuurder in dergelijke geschillen een bemiddelde rol kan spelen. De commissie heeft de mogelijkheid zelf te komen tot een uitspraak in het geschil. Mocht de huurdersraad of de verhuurder de uitspraak van de commissie huurders verhuurder niet naleven, kan de belanghebbende uiteraard daartegen opkomen bij de burgerlijke rechter.

Bestuurlijke en financiële lasten: In zijn algemeenheid gesproken zullen de meeste verhuurbedrijven en verhuurders vormen van overleg hebben met huurders, bewonerscommissies en eventueel huurdersorganisaties. Daarnaast mag ervan worden uitgegaan dat er een regelmatige vorm van informatieverstrekking is van de verhuurder naar de huurders. In die zin zal de wet in de dagelijkse praktijk eerder een stroomlijning betekenen van het bestaande bestuurlijke werk en zullen de financiële lasten niet of niet noemenswaardig toenemen. Slechts organisaties die geen gewoonte hebben opgebouwd met overleg en informatieoverdracht worden geconfronteerd met een verzwaring van de bestaande bestuurlijke en financiële lasten.

Principieel moet hiervan echter worden gezegd dat in de huidige tijd dergelijk kosten behoren tot de normale bedrijfskosten. Zoals sociale verhuurders gelden uittrekken voor hun belangenbehartiging door de koepelorganisaties, zo behoort het investeren in een goed en gelijkwaardig overleg met de eigen huurders en hun organisaties tot het reguliere werk binnen de exploitatie van het verhuurbedrijf.

Deze bijdrage is overgenomen uit de memorie van toelichting van het Voorstel van wet van het Lid Duivesteyn houdende regels ter bevordering van de medezeggenschap van huurders op het functioneren van verhuurbedrijven van woongelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder). Tweede Kamer, vergaderjaar 1994-1995, 24080, Den Haag (SDU).

3

BEWONERSINVLOED IN DE GEMEENTE UTRECHT

J.H. Zwart

Wethouder Wonen en Monumenten, gemeente Utrecht

3.1 Inleiding

Eigenlijk zou deze bijdrage moeten komen van een Utrechtse bewoner. Hoe ervaart een bewoner in Utrecht zijn/haar mogelijkheden om invloed uit te oefenen op het beleid? Gemeenten werken immers steeds meer klantgericht en vanuit die optiek is een bijdrage van zo'n klant wellicht betrouwbaarder dan die van een bestuurder. Niet dat bestuurders onbetrouwbaar zijn maar als ondernemer in een monopoliepositie kun je een vertekend beeld hebben van wat je klanten willen.

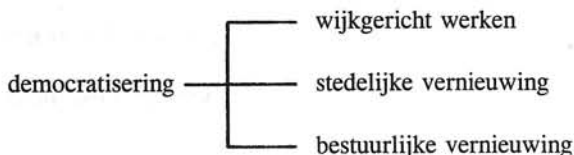
Hoewel ik zelf ook bewoner ben, is dit toch een bijdrage van een wethouder met portefeuille Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Stadsbeheer, Wijkbureau's, Ontwikkelingsbedrijf en Monumenten. Een bijdrage uit de breedte van deze portefeuille. Bewonersinvloed op het wonen en de woonomgeving, op de leefbaarheid in de wijk, in de stad. In Utrecht wordt nu sinds 1994 in de hele stad wijkgericht gewerkt. Utrecht wil de bewoners en belanghebbenden meer bij het beleid en de beleidsontwikkeling betrekken. Hoe dit in zijn werk gaat, komt in het eerste gedeelte van deze bijdrage aan bod.

Het tweede gedeelte is toegespitst op de bewonersinvloed op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

3.2 Wijkgericht werken

Utrecht heeft al enige jaren geleden gekozen voor het Wijkgericht werken.

Figuur 3.1 Wijkgericht werken



Voorgeschiedenis	
stadsvernieuwing als kraamkamer	
1984	proef territoriale organisatie doel: vergroting invloed burgers betere afstemming en samenhang binnen gemeente decentralisatie van regelgeving en budgetten
1987	evaluatie proef territoriale organisatie uitbreiding naar alle (5) stadsvernieuwingswijken
1988	instelling Dienst Wijkbeheer en Stadsvernieuwing opdracht: verder vormgeven aan wijkgericht werken vergroten democratie en efficiency
1990	proef wijkgericht werken in drie naoorlogse wijken
1991	nota democratisering: verdere uitbouw wijkgericht werken als één van de drie sporen van democratisering
1994	uitbreiding wijkgericht werken naar hele stad verbreding wijkgericht werken tot drie aandachtsvelden: <ul style="list-style-type: none"> - reconstructie en renovatie - onderhoud en beheer - welzijn en sociale vernieuwing

Wijkgericht werken is één van de drie sporen waarlangs de gemeente Utrecht vorm en inhoud wil geven aan democratisering.

Kenmerken van het wijkgericht werken zijn:

- **verkleining van de afstand tussen de gemeente en bewoners**
 door de vestiging in de wijk en het feit dat men zo binnen kan lopen, is de afstand letterlijk kleiner. De mogelijkheid om vragen te stellen, informatie op te halen, deel te nemen aan planontwikkeling, je mening te kunnen geven e.d. maakt de afstand ook figuurlijk kleiner. Daarnaast komt ook het bestuur regelmatig de wijk in (wijkcommissie) en kunnen bewoners in hun eigen wijk met gemeenteraadsleden en bestuurders in discussie treden.
- **wijksgewijze benadering en organisatie**
 dat wil zeggen uitgaan van de wijk als werkgebied en dus ook wijksgewijze organisatie van gemeentelijke diensten.

Wijkgericht werken is niet alleen werken op het schaalniveau van de wijk, maar ook...

- **toename van de zeggenschap op wijkniveau**
bewoners en organisaties (onder meer winkeliersverenigingen, woningcorporaties, bewonersorganisaties en beheergroepen) krijgen meer zeggenschap over wat de gemeentelijke diensten de wijk aanbieden;
- **actieve benadering van de vraag**
de gemeente stelt zich niet alleen open voor vragen en behoeften van burgers en andere belanghebbenden, maar peilt die behoeften ook zelf. Bijvoorbeeld via belevingsonderzoeken, marktonderzoeken, benadering van sleutelfiguren in de wijk, overleggroepen, wijkschouwen, e.d.

Bij deze twee punten plaats ik wel de kanttekening dat de vragen en behoeften van bewoners en betrokkenen niet zonder meer tot uitgangspunt worden genomen. Duidelijk moet worden wat de kern van het probleem of de vraag is, wiens probleem het eigenlijk is, welke oplossing het meest wenselijk is en wie aan die oplossing kan bijdragen. Daarnaast zijn er ook vragen waarvoor een stedelijke belangenafweging moet plaatsvinden;

- **vergroting betrokkenheid bij woon- en leefmilieu**
bewoners en organisaties in de wijk worden meer betrokken bij de verbetering van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu of bij het beheer van voorzieningen in de wijk die daartoe bijdragen (voorbeelden zijn: Schoon Votulast, graffiti-project, beheer buurtfietsenstalling).

Dus:

- geen bestuurlijke decentralisatie;
- meer dan louter ambtelijke deconcentratie.

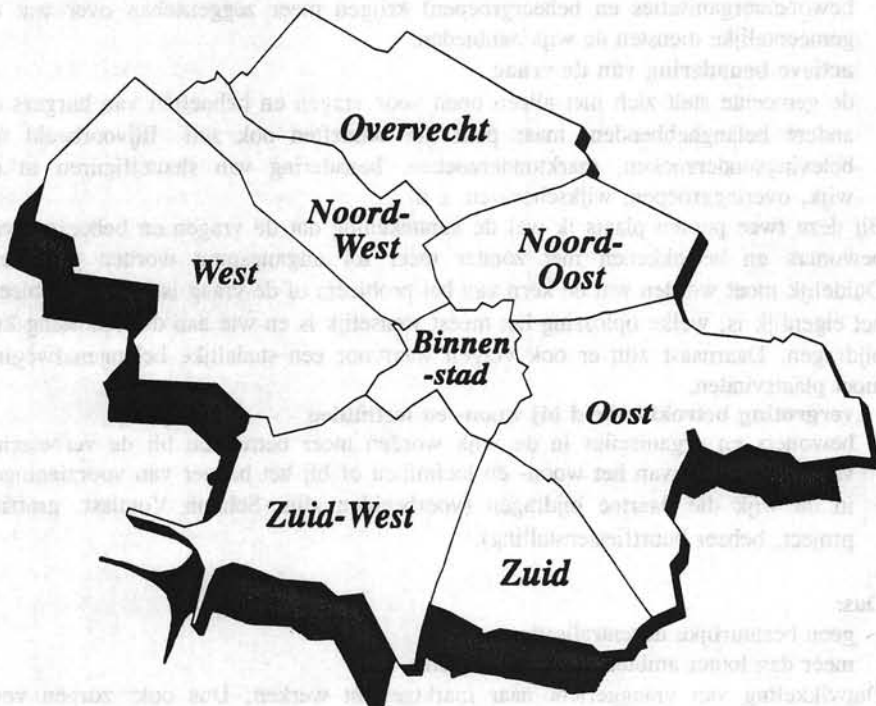
Ontwikkeling van vraaggericht naar marktgericht werken. Dus ook: zorgen voor realisering van het gewenste aanbod met behulp van externe partijen.

Het wijkbureau is een onderdeel van de gemeentelijke organisatie en gevestigd in de wijk.

De bemensing van het wijkbureau is:

- Wijkmanager
 - Assistent wijkmanager
 - Management assistent
- Medewerker wijkbureau
- . loket
 - . administratie
 - . secretariaat
 - *Gemandacheerde* ambtenaar:
 - . DSB
 - . welzijn
 - . politie

Figuur 3.2 Wijkindeling gemeente Utrecht



- Gemandateerde ambtenaar:
- DRO
- DVH
- OGU
- Projectleider

Toelichting gemandateerde ambtenaar: deze medewerkers hebben hun werkplek in de wijk, terwijl ze in dienst zijn bij de dienst Stadsbeheer, de dienst Welzijn of de Politie (dus: gemandacheerd = gemandateerd + gedetacheerd). Gemandateerde ambtenaren werken vanuit de vakdienst incidenteel op het wijkbureau. Dat geldt voor de diensten Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en het Ontwikkelingsbedrijf. Het werk van de diensten Onderwijs, Sociale Zaken, Cultuur, Sport en Recreatie en de Brandweer verloopt niet via het wijkgericht werken. Vragen op terreinen van deze diensten die bij het wijkbureau binnenkomen worden natuurlijk wel door het wijkbureau opgepakt.

In het kader van deze studiedag is de vraag aan de orde: Wat doet het wijkbureau voor de belanghebbenden op wijk en buurtniveau?

Het wijkbureau:

- is het gemeentelijk aanspreekpunt in de wijk. Bewoners en belanghebbenden kunnen er terecht met vragen en klachten, ideeën en problemen, oplossingen en suggesties die betrekking hebben op (het beheer van) hun wijk;
- inventarisatie van vragen en behoeften van bewoners en analyse van de vraag, door bijvoorbeeld inspraak- en informatie-avonden, enquêtes en schouwen;
- stelt bewoners in staat om te participeren in de ontwikkeling van hun wijk, door bijvoorbeeld het organiseren van overleg-, project- en beheergroepen;
- stimuleert bewoners om te participeren, door te laten zien dat die participatie effect heeft (schonere woonomgeving, aanleg van voorzieningen);
- betreft bewoners bij netwerken en het verder ontwikkelen van sociale infrastructuur;
- zorgt ervoor dat de (uiteenlopende) belangen van de bewoners en belanghebbenden zo goed mogelijk worden meegewogen in de advisering aan het bestuur;
- is het gemeentelijk aanspreekpunt voor bewoners en belanghebbenden over besluiten van het gemeentebestuur die de wijk aangaan.

Elk wijkbureau beschikt over een eigen budget, het leefbaarheidsbudget, waaruit de wijkmanager, in overleg met de bewoners, voorzieningen kan betalen voor de verbetering van de leefbaarheid. Bijvoorbeeld: speeltoestellen, fietsenklemmen, een bankje op een pleintje, een hek rond een groenvoorziening, afsluiting binnenterrein in verband met sociale veiligheid, beplanting en bloembakken, extra verlichting, verkeersdrempels en een wijkkrant.

Vervolgens is de vraag aan de orde of de keus van de gemeente om wijkgericht te gaan werken het bedoelde effect heeft. Merkt een bewoner dat hij nu meer door de gemeente betrokken wordt bij het ontwikkelen van beleid, dat er iets gedaan wordt met suggesties en ideeën of dat zijn bezwaren tegen bepaalde ontwikkelingen serieus worden afgewogen?

Aan de hand van een aantal voorbeelden wil ik laten zien dat wijkgericht werken geen loze kreet is.

3.3 Wijkshouwen

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Hoe goed ook een woning is, als die woning in een onvoldoende onderhouden of een vervuilde woonomgeving staat, dan kan dat bewoners veel ergernis bezorgen. De gemeente heeft zich tot doel gesteld om de stad schoner te krijgen. Dat kan misschien door veel meer te gaan vegen maar dat is een kostbare keus. Utrecht heeft er voor gekozen om de bewoners te betrekken bij het beheer van de openbare ruimte. Vanuit de gedachte dat goed beheer het beste vorm gegeven kan worden in samenwerking met degenen die er het meest mee te maken hebben, heeft de gemeente wijkshouwen ingesteld. Schouwen is het bekijken van de woonomgeving tijdens een wandeling van de bewoners en medewerkers van de gemeente door een gebied. De

bewoners van dat gebied worden uitgenodigd om mee te lopen. Zij kunnen tijdens een wandeling aangeven wat zij vinden van de kwaliteit van de wegen, paden, verlichting, groenvoorzieningen en speelterreinen. Er kunnen ook voorstellen voor verbeteringen gedaan worden. De opmerkingen worden genoteerd. De schouwen staan ook open voor raadsleden, vertegenwoordigers van beheerders en de wijkagent.

De gemeente zet de opmerkingen en voorstellen op een rijtje en geeft daarbij aan welke punten snel afgehandeld kunnen worden en welke wat meer tijd zullen kosten omdat er bijvoorbeeld eerst een budget voor moet worden vrijgemaakt. De deelnemers aan de wijkschouwen krijgen deze overzichten zodat men weet wat er met de opmerkingen wordt gedaan, en welke kosten er mee gemoeid zijn.

Vorige maand zijn de ervaringen met de wijkschouwen in 1994 op een rij gezet. Dit om te zien of we op de goede weg zijn.

Op de wisselende opkomst hebben we nog geen antwoord. Er worden nu andere vormen van aankondigen uitgetoetst, bijvoorbeeld een aankondiging met een geluidswagen.

Alle betrokkenen zijn positief over deze nieuwe vorm van bewonersinvloed. Bewoners krijgen inzicht in wat er allemaal moet gebeuren, stellen mede de prioriteiten vast en evalueren de schouwen en de resultaten. Naast bewoners is het ook van belang dat de beheerders meedoen. Tijdens de schouwen blijken er regelmatig opmerkingen of klachten te zijn die betrekking hebben op bijvoorbeeld eigendom van corporaties. Hetzelfde geldt voor de wijkagent. Investeren in beheer alleen heeft soms onvoldoende effect als er te weinig handhaving is. De ervaringen tot nu toe zijn voor de gemeente een goede reden om er mee door te gaan.

Een tweede voorbeeld van het wijkgericht werken is de vestiging van een sociaal pension in een woonbuurt.

Tabel 3.1 Wijkschouwen 1994

Aantal wijkschouwen	53
Aantal (bewoners-)deelnemers	800
Aantal klachten/wensen	2505
- waarvan binnen 3 weken opgelost	880
- waarvan binnen 6 maanden opgelost	800
- waarvan op langere termijn opgelost en/of via overleg	475
niet opgelost of aan voldaan (wel doorgespeeld naar andere instanties)	350

De opkomst was zeer wisselend: van 3 tot 27 bewoners. Het gemiddelde lag op 15 bewoners.

3.4 Beheerplan sociaal pension

In 1993 horen de gemeente en de bewoners van het voornemen van het kerkbestuur om een kerk in Oudwijk te verkopen. Er ontstaat onduidelijkheid in de buurt over de mogelijke toekomst. Het wijkbureau van de gemeente organiseert een informatie-avond over de plannen tot verkoop en over plannen die belangstellende kopers met de kerk hebben. De hoge opkomst geeft aan dat bewoners betrokken zijn. Veel omwonenden zijn voor het behoud van de kerkgebouwen en zijn beducht voor nieuwe functies in de kerk en de bijbehorende pastorie. De potentiële ontwikkelaars konden hun plannen toelichten en kregen door de reacties uit de zaal een indruk van de haalbaarheid. Een nieuwe bestemming voor de gebouwen moest immers door de gemeente goetst worden aan de Algemene Leefmilieuverordening.

Een deel van de buurt bleek bij de verdere ontwikkeling van de plannen door de kopers grote moeite te hebben met de mogelijke vestiging van een sociaal pension voor 25 bewoners in de pastorie. Een initiatief van het Leger des Heils. De angst van de omwonenden blijkt vooral de doelgroep van het sociaal pension, (ex)psychiatrische daklozen, voor wie geen bestaande voorzieningen voorhanden zijn.

Het wijkbureau heeft in deze situatie voorgesteld om een beheerplan uit te werken met de gemeente, de nieuwe eigenaren en omwonenden uit de buurt. Dit beheerplan is bedoeld om mogelijke negatieve effecten van een nieuwe functie van de gebouwen in kaart te brengen en hierover beheerafspraken tussen buurt en nieuwe eigenaar/gebruiker te kunnen maken.

De gemeenteraad heeft na uitgebreide insprekacties (van voor- en tegenstanders) besloten om de vestiging van het sociale pension toe te staan. Niet alle tegenstanders zijn overtuigd maar via het wijkgericht werken hebben de bewoners veel invloed op deze nieuwe situatie in de buurt.

Uit de voorbeelden blijkt dat wijkgericht werken zich met veel terreinen van de gemeentelijke taken bezig houdt, van kleine zaken tot en met de herontwikkeling van complete wijken. Allemaal zaken waarbij de bewonersinvloed een belangrijke rol speelt.

3.5 Volkshuisvestingsbeleid

Zoals in het begin al aangegeven zou ik in het tweede gedeelte van deze bijdrage ingaan op de bewonersinvloed op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Door te beginnen met het wijkgericht werken heb ik duidelijk gemaakt dat Utrecht steeds meewerkt vanuit een integraal beleid en bestuur. Dat betekent ook dat meer sectoraal beleid moet passen in de integrale benadering.

Er is de laatste jaren veel veranderd in de volkshuisvesting, niet alleen bij het Rijk maar ook bij de gemeenten en misschien wel het meest bij de corporaties.

Ook de politieke belangstelling voor de volkshuisvesting was de laatste jaren behoorlijk afgenomen. Bewoners zijn door het beleid van Heerma meer verantwoordelijk geworden voor hun eigen huisvesting. De prijs voor het wonen is hoger

geworden en volkshuisvesting moet zich van het Rijk alleen nog beperken tot die bewoners die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, de doelgroep. Er is gelukkig weer enige belangstelling in de Tweede Kamer voor de volkshuisvesting en met name de betaalbaarheid. Voor de grote steden, en dat geldt ook voor Utrecht, is dat een belangrijk onderwerp.

De gemeente Utrecht voelt zich verantwoordelijk voor de huisvesting van de doelgroep. De gemeente is daarvoor wel afhankelijk van met name de corporaties die de goedkope en betaalbare huurwoningen in hun bezit hebben. De gemeente heeft geen eigen Woningbedrijf meer. De woonruimteverdeling is overgedragen aan een samenwerkingsverband van gemeente en corporaties, Woonservice. Sinds 1 april 1995 verzorgt Woonservice de woonruimteverdeling regionaal volgens het aanbodmodel. Directe bemoeienis met de uitvoering heeft de gemeente steeds minder. Alleen in de stadsvernieuwing voert de gemeente nog projecten particuliere woningverbetering uit. Dat dit niet kan zonder inbreng van de particuliere eigenaren spreekt voor zich.

Volkshuisvestingsbeleid is in de nieuwe ordening beleid op hoofdlijnen. Daarnaast is volkshuisvesting ook een van de beleidsvelden waarin regionaal aan beleidsontwikkeling wordt gedaan. In het kader van deze studiedag is aan de orde of bewoners op dit beleid op hoofdlijnen invloed hebben en of de ontwikkeling van een Regionaal Volkshuisvestingsplan of de regionale woonruimteverdeling door bewoners te beïnvloeden is.

Die invloed is er zeker. In Utrecht zijn veel bewonersorganisatie, op complexniveau, op buurtniveau of meer projectmatig georganiseerd. Daarnaast zijn er ook stedelijke bewonersorganisaties als de Bundeling, de Cosbo en de Stichting Jongeren Huisvesting. Recentelijk heeft Utrecht voor de stad de Visie Wonen ontwikkeld en binnenkort wordt het Regionale Volkshuisvestingsplan (RVHP) vastgesteld. Bij beide nota's zijn de woonconsumentenorganisaties betrokken. De concepten van deze nota's worden verspreid met het verzoek om commentaar. Vervolgens wordt er onder andere met de consumentenorganisaties overleg gevoerd over de conceptnota's en worden teksten aangescherpt en bijgesteld.

Hierbij plaats ik wel de kanttekening dat met name de regionale afstemming zoals bijvoorbeeld bij het RVHP of bij een regionale huisvestingsverordening ingewikkelde processen zijn. Er is veel tijd en tact nodig om tot resultaat te komen. Ik kan me voorstellen dat bewoners zich bij deze processen afvragen wat er uiteindelijk met hun inbreng gedaan is.

Naast het ontwikkelen van volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen heeft de gemeente de taak om toezicht te houden op de corporaties. Een van de aandachtsvelden van het BBSH is "het betrekken van huurders bij beheer en beleid door de corporaties". De gemeente kan dit niet afdwingen maar slechts achteraf aan de hand van de jaarverslagen toetsen. De verslagen over het jaar 1993 heeft de gemeente onlangs getoetst. Hierbij werd de conclusie getrokken dat de corporaties positief bezig zijn met het betrekken van huurders bij beleid en beheer. De informatie in de jaarversla-

gen is nog wel wat mager. Vandaar dat met de corporaties afspraken zijn gemaakt over het ontwikkelen van een checklist voor dit aandachtsveld zodat er de komende jaren een nog duidelijker beeld ontstaat. Dat levert nog steeds geen mogelijkheden op om dit overleg af te dwingen maar maakt het wel nadrukkelijker een gespreksonderwerp voor de gemeente met de corporaties in het kader van de prestatie-afspraken.

Met het maken van de prestatie-afspraken wil ik afsluiten. Zoals al aangegeven is het voor Utrecht van belang dat er in de stad en de regio voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit beschikbaar zijn. Daarvoor moet de gemeente een beeld hebben van de omvang van de doelgroep en de omvang van de betaalbare voorraad, zowel voor de huidige situatie als voor de toekomst, voor zowel de stad als de regio. Op grond van deze gegevens kan de gemeente voorstellen doen voor het overleg met de corporaties over de ijzeren voorraad. Dit is de goede en betaalbare voorraad die in ieder geval behouden moet blijven voor de doelgroep. Duidelijkheid hierover is van belang voor de herontwikkeling van met name de naoorlogse wijken met veel corporatiebezit en weinig differentiatie. De ontwikkeling van de VINEX-locatie Leidsche Rijn kan een bedreiging vormen voor die naoorlogse wijken. Het is daarom van groot belang dat die herontwikkeling in goed overleg met de betrokkenen gebeurt. Hier horen voor de gemeente de bewoners nadrukkelijk bij. De corporaties zijn door de verzelfstandiging meer ondernemer geworden waarbij de bedrijfsmatige argumenten een belangrijkere rol spelen bij de investeringsbeslissingen. De gemeente heeft niet de middelen meer om dergelijke processen dwingend te sturen. Er is sprake van onderhandelen. Prestatie-afspraken komen op dezelfde wijze tot stand en zijn vervolgens het kader waarmee herontwikkelingsplannen rekening moeten houden. Voor bewoners met lage inkomens geeft het ook zekerheid dat er voldoende aanbod is en blijft, ook al worden er bepaalde complexen vervangen of ingrijpend aangepast. Op dit moment is een raamovereenkomst in de maak tussen de gemeente, de STUW (de plaatselijke koepel van woningcorporaties) en de Bundeling over de herontwikkeling van naoorlogse wijken. Ook dit geeft duidelijk aan dat de bewoners invloed uit kunnen oefenen.

De gemeente Utrecht, zo blijkt uit deze bijdrage, hecht aan de invloed van bewoners. Er wordt wijkgericht gewerkt en bewoners krijgen ook bij de ontwikkeling van beleid de kans om hun mening in te brengen. Daarnaast bestaat natuurlijk nog de mogelijkheid om in te spreken bij besluitvorming in de raadscommissies. Utrecht kent ook nog zogenaamde wijkcommissies. Dat zijn commissies van gemeenteraadsleden die zich bezighouden met een wijk en enkele malen per jaar in de wijk vergaderen. Daar kunnen de bewoners hun invloed eveneens aanwenden.

Voor het geval er nu een erg rooskleurig beeld van Utrecht ontstaat, wil ik duidelijk maken dat het klantgericht werken niet betekent dat elke wens van de klant in vervulling gaat. Utrecht wil de afstand tussen gemeente en bewoners verkleinen, de zeggenschap op wijkniveau vergroten en de vraag van bewoners en gebruikers actief benaderen. Werkende wijs is het vraaggericht werken echter verschoven naar

BEWONERSINVLOED OP HET BELEID VAN VERHUURDERS

mw. J.G.M. de Jong
SCW, Sector Woondiensten, Amersfoort

SCW

Wat?

- Ca. 15.000 woningen, kamers, bedrijfsruimten, garages en bergingen
- Werkgebied Gewest Eemland
- 75% sociale-huurwoningvoorraad in Amersfoort
- 120 medewerkers
- Directie = Bestuur
- Raad van Toezicht

Hoe?

- Innoverend + klantgericht + toekomstgericht
- Splitsing kerntaken/ondersteunende nevenactiviteiten
- Deelname experimenten
- Aandacht (ver)nieuwbouw
- Participatie
- Wijkbeheer
- Nevenactiviteiten Makelaardij, Projectontwikkeling, Verzekeringen, Monumenten

Ontstaan Participatie

- vanaf 1920 gemeentelijk woningbezit
- 1947 oprichting SCW
- Nieuwbouw - sterke groei organisatie
- Afstand klant - organisatie groter
- 1970 Actiegroepen-Verwarmingskosten
- Aanstelling participatie-medewerker

Externe Participatie

- Oprichting huurderscommissies/Koepel
- Onderwerpen : servicekosten, woningverbetering, onderhoud, werkzaamheden in eigen beheer

Interne Participatie

- 1981 Statutenwijziging : 5 huurders in bestuur van 15
- 1985 Start ontwikkeling Participatiestatuu
- 1986 Loskoppeling politiek: 4 huurders in bestuur van 12
- 1987 Participatiestatuu getekend.
Instelling Geschillenadviescommissie

Mengvorm

- 1993 Nieuw Participatiestatuu: Gekwalificeerd Adviesrecht

Participatie is:

Het gehele proces van geïnformeerd worden (meeweten), meespreken, het uitbrengen van advies en meebeslissen door huurders en andere legitieme bewoners van sociale huurwoningen over beheers- en beleidszaken die het gehuurde en zijn woonomgeving betreffen en die voor hen als bewoners van belang zijn alsmede het kunnen uitoefenen van controle op de uitvoering van genomen besluiten en het meedoen in het beheer.

Belang/Doel

- Het in stand houden en het optimaliseren van het woongenot, door verbetering en/of instandhouding van de kwaliteit van de sociale-huurwoningen, de woonomgeving en het leefklimaat.
- Het onderhouden en bevorderen van een goede relatie tussen huurders en SCW door democratisering van de onderlinge betrekkingen en door verkleining van de onderlinge afstand.
- Het behartigen van huurdersbelangen door het betrekken van huurders bij voor hen belangrijke besluitvorming.

Participatieniveaus

Woning	Huurder
Buurt (complex of aantal complexen)	Huurderscommissie
Totaal woningbezit SCW	VHB

Participatiegraden

Meeweten
Meespreken
Adviesrecht
Meebeslissen -> controle meedoen

Meeweten

Geïnformeerd worden; participatie wordt beperkt tot het kennisnemen van feitelijke informatie ten aanzien waarvan in de gegeven situatie verdergaande betrokkenheid van de participanten niet goed denkbaar is.

Meespreken

De participant(en) (VHB, huurderscommissies, huurder) kan (kunnen) overleg voeren met de SCW (al dan niet op eigen initiatief) over bepaalde zaken. Hierbij is sprake van het trachten te beïnvloeden van elkaars standpunten.

Adviesrecht

De VHB en de huurderscommissies kunnen gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beheer en beleid. Daarnaast beschikt de VHB ten aanzien van bepaalde onderwerpen over een gekwalificeerd adviesrecht.

Meebeslissen

De verhuurder beslist in overleg met de participant(en), conform het bepaalde in dit statuut.

Controle

Controle op de uitvoering van genomen beslissingen die in of na overleg met de participant(en) zijn genomen. Dit kan door alle participanten binnen de eigen mogelijkheden plaatsvinden.

Meedoen

Dit betreft vormen van zelfwerkzaamheid van de participant(en) die in de traditionele verhouding huurder-verhuurder tot het takenpakket van de verhuurder gerekend worden.

Tabel 4.1 Participatiegraden

	Mee weten	Mee praten	Mee beslissen	Gekwalificeerd adviesrecht
Statuten	V/C/H		V	
Jaarverslag SCW	V/C/H	V		
Financiële jaarstukken	V/C/H	V		
Begroting/activiteitenplan				V
Financieringsplan voor VHB	V/C/H		V	
Huurcontract/algemene voorwaarden	V/C/H	C	V	
Huuropzeggingsprocedure	V/C/H		V	
Servicekostencontract	V/C/H		V	
Wijziging huurprijs i.v.m. woningverbetering	V/C/H	C		H
Jaarlijkse huurverhoging	V/C/H	C	V	
Huuriningsbeleid	V/C/H		V	

	Mee weten	Mee praten	Mee beslissen	Gekwalificeerd adviesrecht
Pakket van bijkomende leveringen en diensten:				
- leveringen door en diensten van derden	V/C/H	C		
- wijziging c.q. uitbreiding van het pakket	V/C/H	C		C
- programma en uitvoering van leveringen en diensten	V/C/H	C		C
- prijs van bijkomende leveringen en diensten	V/C/H	C		C
Onderhoud:				
- onderhoudsbeleid	V/C/H	C	V	
- planning planmatig onderhoud	V/C/H	C	V	
- uitvoering van het onderhoud	C/H	C		
- kleur verfwerk	C/H	C		C
- opleveringsprocedure bij verhuizing	V/C/H		V	
- cahiers	V/C/H	C	V	
- vaststellen en/of wijzigen kwaliteitsnormen	V/C	V		
- procedures m.b.t. huurder i.v.m. onderhoudsmelding, mutatie-onderhoud, planmatig onderhoud en woningverbeteringsprojecten	V/C/H	C	V	
Het treffen van voorzieningen tot verbetering van het woningbestand en de woonomgeving:				
- beleid en programmering t.a.v. verbetering van woningbestand woonomgeving	V/C/H	C		V
- voorbereiding en uitvoering van voorzieningen in woning/woonomgeving	C/H	C		
Woningwijzigingsvoorstellen per complex:				
- planning	C/H	C		
- uitvoering	C/H	C		
Het dagelijks beheer t.a.v. gemeenschappelijke voorzieningen:				
- schoonhouden gemeenschappelijke ruimten, afvoer huisvuil	C/H	C		C
- inrichting en gebruiksregels woonomgeving	C/H	C		C

	Mee weten	Mee praten	Mee beslissen	Gekwalificeerd adviesrecht
Woonruimteverdeling:				
- procedures bij uitvoering van het toewijzings- en plaatsingsbeleid (binnen het gemeentelijke beleid)	C/V	V/H		
- woonruimteverdelings- en toewijzingsbeleid	V/C/H		V	
Structurering en ontwikkeling bewonersparticipatie	V/C/H	C	V	

V = VHB

C = Huurderscommissie

H = Huurder

Structuur

VHB

- maandelijks overleg Woondiensten
- drie-maandelijks overleg met bestuur SCW
- indien nodig ad hoc

Gezamenlijke huurderscommissies

- Voorjaarsoverleg: huurverhoging
- Najaarsoverleg: servicekosten
- Indien nodig vaker

Individuele huurderscommissies

- Planmatig Onderhoud
- Verbeteringsplannen
- Initiatief huurderscommissie
- Aanwezigheid jaarvergaderingen

Waarname	Waarname	Waarname	Waarname
		WV	WV
	V		WV
	V	D	WV

V = Vrij
D = Besluiteloos
W = Werd

WV

- maatschappelijke overgang
- maatschappelijke overgang naar besloten
- maatschappelijke overgang

- maatschappelijke overgang
- maatschappelijke overgang
- maatschappelijke overgang

- maatschappelijke overgang
- maatschappelijke overgang
- maatschappelijke overgang

PRESTATIE-AFSPRAKEN

mw. L. Koning
Amsterdams Steunpunt Wonen

5.1 Huurders zijn mede-investeerders

Alvorens een schets te geven van de prestatie-afspraken die op Amsterdams niveau gemaakt zijn (en op dit moment gemaakt worden) vind ik het van belang vast te stellen dat het bij het thema van vandaag niet zo zeer zou moeten gaan over het belang en het nut van bewonersinvloed op het volkshuisvestingsbeleid, want dan vindt ongetwijfeld iedereen dat dit belangrijk en nuttig is en nog veel meer van die mooie blabla woorden en daarmee is uiteindelijk nog niks gezegd.

Ik ben van mening dat huurders als mede-investeerders in de volkshuisvesting beschouwd moeten worden en daarom automatisch als serieuze en ter zake kundige gesprekspartners moeten worden beschouwd.

In tegenstelling tot sommige corporaties beweer ik altijd dat huurders wel degelijk in staat en bereid zijn om mee te denken over het brede belang van de volkshuisvesting en niet alleen maar voor het eigen belang van portemonnee en complex opkomen en dat zij vanuit hun positie als mede-investeerder niet alleen rechten, maar ook verantwoordelijkheden willen dragen.

Daarbij zijn in mijn visie actieve bewoners goud waard voor verstandige corporaties. Per slot van rekening is klantgericht werken een hotitem in dienstverlenende bedrijven en de informatie die corporaties van hun actieve bewoners ontvangen kan hun alleen maar behulpzaam zijn bij de meer klantgerichte werkwijze.

Dit vereist wel een soort cultuuromslag in het denken en handelen van alle betrokkenen bij de volkshuisvesting en dat is tegelijkertijd het lastige; geen enkele cultuuromslag is bij wet of regelgeving vast te leggen, waarmee ik niet wil zeggen dat je niet het minimale moet vastleggen, want met onwillige honden is het nu eenmaal kwaad hazen vangen.

Echter, wanneer lokale overheden en corporaties onderkennen dat een bijdrage van actieve bewoners aan het buurt- en wijkbeheer de verpaupering van bepaalde buurten tegengaat, dat het in ieders belang is de segregatie van bepaalde buurten te bestrijden, dat investeringen in de volkshuisvesting voor een steeds groter wordend deel uit de huuropbrengsten moeten worden bekostigd; dan vind ik het toch volstrekt logisch dat die huurders mede-investeerders zijn en derhalve een vinger in de pap willen en moeten hebben!

In Amsterdam proberen we met dit uitgangspunt te werken en dat betekent dat op een aantal gebieden bewoners vanzelfsprekend betrokken zijn bij beleidsmatige volkshuisvestingskwesaties en dan niet alleen ten aanzien van de woonomgeving en het huurbeleid, maar ook bij strategische beleidsontwikkeling.

5.2 Organisatie van de Amsterdamse volkshuisvesting

Maar eerst een schets van hoe de organisatiestructuur in volkshuisvestingsland in Amsterdam in elkaar zit.

Om maar met de overheid te beginnen, wij kennen:

- een college van B en W en de gemeenteraad;
- 16 stadsdeelraden, elk met hun eigen dagelijks bestuur/portefeuillehouders;
- elk bestuurslichaam heeft uiteraard zijn eigen ambtelijk apparaat, dus naast de stedelijke woningdienst, functioneren in elk stadsdeel ambtelijke sectoren wonen/werken, die elk weer verantwoordelijk zijn voor het opstellen van volkshuisvestingsplannen op stadsdeelniveau.

Over de sociale verhuurders het volgende:

- er bestaan in Amsterdam 17 corporaties, met een compleet verspreid bezit door de totale stad, 11 van hen kennen een verenigingsstructuur en 6 zijn stichtingen. Enkele corporaties voeren op dit moment de discussie inzake hun toekomstige organisatiestructuur;
- er is ook de Federatie van Amsterdamse woningcorporaties.

De bewoners zijn, als het gaat om het sociale woningbezit, als volgt georganiseerd:

- ruim 500 bewonerscommissies/verenigingen op complexniveau;
- bij 8 van de 17 corporaties bestaat inmiddels een huurdersorganisatie op verhuurdersniveau of is zo'n organisatie in oprichting;
- op stedelijk niveau zijn deze bewonerscommissies en koepels voor het overgrote deel aangesloten bij de bewonersvereniging OBASA;
- daarnaast bestaan op wijk- en buurniveau weer vele andersoortige organisaties en deze worden voor een belangrijk deel ondersteund door een van de 28 wijkcentra;
- en al deze groepen vormen voor het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), als professionele ondersteuningsinstelling, belangrijke netwerken/achterbannen waarmee zaken worden voorbereid en waar naar toe wordt teruggekoppeld. Wij zijn in tegenstelling tot de Woonbond geen vereniging, wij spreken dan ook nooit namens, maar ten behoeve van en ieder houdt het recht op zijn/haar eigen visie.

En voor de volledigheid; naast het sociale woningbezit kent Amsterdam een ontelbaar aantal particuliere verhuurders. Voor een deel organiseren huurders van dit woningbezit zich ook steeds meer.

En met dit bonte gezelschap van belanghebbenden en betrokkenen proberen wij in Amsterdam te komen tot prestatie-afspraken.

Deze uitgebreide uitleg van de Amsterdamse lappendeken is nodig om inzichtelijk te maken dat bewoners op verschillende plekken en niveaus hun deskundigheid inzetten.

5.3 Gesprekspartners aan de onderhandelingstafel

Gaat het om beheer op complexniveau, dan zijn natuurlijk de belangrijkste gesprekspartners de bewonerscommissie en de corporatie. Bij het ontwikkelen van beheerplannen op buurt- en wijkniveau gaat het veelal om een bundeling van het wijkopbouworgaan, actieve bewonerscommissies, verschillende corporaties en de stadsdeelorganisatie.

Maar ook houden bewonerscommissies en wijkopbouworganen zich bezig met strategische beleidsontwikkeling op stadsdeelniveau, samen met de betrokken corporaties en het stadsdeel. Ik zal daar straks enkele concrete voorbeelden van schetsen.

De reeds bestaande bewonerskoepels op verhuurdersniveau staan veelal nog in de kinderschoenen en worden natuurlijk op dit moment heel concreet opgevreten door de beoordeling van de huurbeleidsplannen van corporaties. Enkele van deze koepels worden ook betrokken bij bijvoorbeeld het opstellen van een strategieplan van de corporatie of voeren heftige debatten over de investeringsstrategie die de corporatie al dan niet zou moeten voeren.

Bij de beleidsontwikkeling en het maken van prestatie-afspraken op stedelijk niveau moet u zich een beetje het proces van CAO-onderhandelingen tussen werkgevers en werknemers voorstellen. Het ASW, de Federatie van woningcorporaties, een bestuurlijke vertegenwoordiging van alle stadsdelen en de Stedelijke Woningdienst, de wethouder Volkshuisvesting vertegenwoordigend, vormen een onderhandelingsgezelschap waarbinnen concept-afspraken en beleidsvoorstellen worden uitgewerkt.

Bereikte onderhandelingsresultaten worden teruggekoppeld naar de verschillende achterbannen, waarbij de onderhandelingspartners de verantwoordelijkheid op zich nemen om het bereikte resultaat ook naar die achterbannen te verdedigen.

Voor een organisatie als het ASW kan een dergelijke werkwijze natuurlijk de nodige valkuilen opleveren; een moeizaam bereikt compromis moeten wij uiteraard ook naar die achterban verdedigen en tevens moeten wij ontzettend oppassen bij bepaalde onderwerpen niet op de stoel van de bewonerscommissie of bewonerskoepel te gaan zitten. Zo heeft het ASW altijd geweigerd om op stedelijk niveau huurafspraken te maken, dat is en blijft een verantwoordelijkheid voor de corporatie en de eigen bewonerskoepel, waarbij het ASW de laatste wel ondersteuning kan bieden. Sommige corporaties wilden in het begin nog wel eens de truc uithalen om naar hun eigen bewoners te roepen; dáár hoeven we niet met jullie over te overleggen; dat hebben we al met het ASW afgesproken! Deze les hadden we natuurlijk snel geleerd want onmiddellijk hing een boze bewonerscommissie aan de lijn en moest deze vorm van misbruik worden rechtgezet. Over wat voor soort prestaties hebben we het nou concreet?

Op stedelijk niveau is bijvoorbeeld ruim twee jaar geleden in gezamenlijk overleg handen en voeten gegeven aan het BBSH. Want wat betekent het nou in dat BBSH dat "corporaties verplicht zijn in voldoende mate betaalbare huisvesting te bieden aan de primaire doelgroep"? Dit leidde in de onderhandelingsgroep tot een discussie over wat wij verstaan onder "voldoende en betaalbaar" (waarbij de prijs/kwaliteitsverhouding uiteraard van groot belang is) en wat wij Amsterdammers verstaan onder de "primaire doelgroep". Dit leidde tot een vaststelling van de omvang en de maximale huurprijs van de zgn. kernvoorraad; op stedelijk niveau gaat het dan om 225.000 woningen (waarvan ruim 140.000 in bezit van corporaties en ruim 80.000 van particulieren) met een huur onder de f 570,- anno nu. Daarnaast is vastgesteld dat corporaties 55% van hun bezit met een huur onder de f 300,- moeten behouden ten behoeve van starters op de woningmarkt. Daarnaast is een marge van tussen de 60% en 90% van maximaal redelijk vastgesteld voor de prijs/kwaliteitsverhouding.

Bij de handhaving van deze kernvoorraad is van belang dat woningen alléén naar een hogere huurklasse mogen worden getrokken als direct of indirect de doorstroming wordt bevorderd en de scheefheid vermindert.

Een ander voorbeeld van een prestatie-afpraak is de toetsing van de bouw- en woontechnische kwaliteit. Normen daarvoor zijn aanschrijvingen en nulpunten; een corporatie mag geen aanschrijving krijgen en dient nulpunten op te heffen (uiteraard net aangekocht bezit uitgezonderd). Corporaties hebben zichzelf verplicht om op het punt van onderhoud door middel van prestatie-afspraken één keer in de vijf jaar door externen een technische opname van het totale bezit te laten maken.

Tot nu toe betrof dit voorbeelden van prestatie-afspraken zoals die in het kader van het BBSH gemaakt zijn.

De werkwijze beviel echter wel en gaandeweg de rit bleek bij alle betrokken partijen de bereidheid en wens te bestaan om te komen tot een stedelijke beleidsovereenkomst, waarin méér dan dat minimale zou worden vastgelegd.

Ook hierbij gaat het om prestatie-afspraken; zo is zeer onlangs een voorstel uitgewerkt voor een nieuwe werkwijze met betrekking tot de woonruimteverdeling. De aanwezigen uit Delft zullen ongetwijfeld in hun vuistje lachen, omdat het voorstel veel lijkt op het aanbodsysteem dat in Delft reeds ouwe koek is, maar ik verzeker u dat dit woonruimteverdelingsvoorstel in de Amsterdamse verhoudingen revolutionair is.

Op dit moment wordt gewerkt aan de laatste versie van de uitwerking van het onderdeel Bewoners Betrekken Bij Beleid en Beheer (5 x B in de wandelgangen) in een reglement, waarbij na consultatie van de verschillende achterbannen gewerkt wordt aan de hand van de wet op de ondernemingsraden. Je moet daarbij denken aan trefwoorden als initiatiefrecht, gekwalificeerde adviesbevoegdheden, instemmingsrecht en bij hooglopende conflicten een arbitragecommissie.

Ten aanzien van strategische beleidsontwikkeling op stadsdeelniveau zou ik twee voorbeelden willen noemen:

In de Westelijke Tuinsteden (naoorlogse voorraad en dus subsidieeloos) lopen enkele voorbeeldprojecten waarbij actieve bewoners, samen met ambtenaren, corporaties en wijkopbouworganen de toekomstige aanpak van deze projecten bediscussiëren en

formuleren. Een van die projecten is de Zuid-West Quadrant in Osdorp. Het betreft een gebied met 2800 woningen, in bezit van zeven corporaties en een typisch voorbeeld van woningbouw, uit de jaren zestig. Op dit voorbeeldproject wordt in drie werkgroepen, bestaande uit bewonersvertegenwoordigers, corporaties en stadsdeel- ambtenaren, onderzocht en uitgewerkt welke aanpak voor het gebied nodig en mogelijk is. Het betreft dan 1) de stedenbouwkundige visie op mogelijkheden binnen de buurt, 2) het strategische voorraadbeheer en 3) beleid en beheer van de directe woonomgeving. Op deze drie terreinen worden alle mogelijke en onmogelijke opties onderzocht en is de inbreng van de bewonersvertegenwoordiging van wezenlijk belang.

Om niet alle voorbeeldprojecten in de Westelijke Tuinsteden als aparte eilandjes te laten functioneren is over de grenzen van de vijf betrokken stadsdelen heen een coördinatiegroep in het leven geroepen waarin de stand van zaken bij de voorbeeldprojecten wordt doorgenomen en een visie op de toekomst van de Westelijke Tuinsteden in totaal wordt ontwikkeld. Ook in deze coördinatiegroep zijn actieve bewoners en wijkopbouworganen vertegenwoordigd.

Het tweede voorbeeld betreft de stadsvernieuwingsaanpak in de Rivierenbuurt. Het betreft een van de stadsdelen gelegen in de 20/40 gordel (Berlage's Plan Zuid) en nog volop in het stadium van de stadsvernieuwing.

Ook daar wordt in een tweetal werkgroepen, bestaande uit het stadsdeel, actieve bewonerscommissies, het wijkopbouworgaan, betrokken corporaties en zelfs ook enkele grote particuliere eigenaren gewerkt aan de gewenste en noodzakelijke aanpak van de stadsvernieuwing en de volkshuisvesting.

De ene werkgroep is bezig met het opstellen van een contract tussen de corporaties en het stadsdeel, waarin de over en weer te verwachten prestatie-eisen worden vastgelegd en de tweede werkgroep werkt aan een nota aanpak stadsvernieuwingsbeleid.

Als concreet voorbeeld van zo'n prestatie zou ik de zogenaamde blokverantwoordelijkheid willen noemen; een werkwijze waarbij straks één corporatie de verantwoordelijkheid krijgt en neemt ten aanzien van een bepaald blok (soms bestaande uit plusminus 300 woningen). In dit blok zijn ook andere corporaties eigenaar, maar ook particuliere verhuurders en eigenaar/bewoners. De betrokken corporatie neemt dan binnen het blok de verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van een aanpak samen met alle andere eigenaren in het blok. Daarbij krijgen zij totale vrijheid, zolang zij zich maar houden aan de stedelijke prestatie-afspraken met betrekking tot het behoud van de kernvoorraad, prijs/kwaliteitsverhouding etc.

Een spannend en interessant proces dat gegarandeerd door alle betrokkenen met nieuwsgierigheid zal worden waargenomen, op het moment dat corporaties met deze werkwijze aan de slag zullen gaan.

Ter voorbereiding van deze inleiding werd mij gevraagd ook iets te zeggen over beleidsvelden waar bewoners géén invloed op kunnen uitoefenen en zo ja waarom niet. Ik moet u zeggen dat ik daar lang over heb nagedacht en dat ik eigenlijk geen enkel concreet relevant beleidsterrein kan bedenken. Amsterdammers bemoeien zich

gewoon overall mee. Als voorbeeld: bij de toetsing van onze achterban bij het concept-reglement 5 x B was het woord relevant opgenomen in de opsomming van onderwerpen waar bewoners bij betrokken moesten worden.

Mijn eigen achterban was slechts met moeite te overtuigen van het feit dat een corporatie nu eenmaal ook een bedrijf is dat een personeelsbeleid moet ontwikkelen en dat de invloed daarop een kwestie is van een ondernemingsraad en niet van actieve bewoners.

Wel is het in dit kader nuttig om met elkaar vast te stellen dat er op een X moment een knoop moet worden doorgehakt en dat je niet eindeloos kunt blijven onderhandelen. In hoeverre je als bewonersorganisatie op dat moment tevreden bent met het behaalde resultaat hangt af van je eigen beoordeling. Ook actieve bewoners moeten wennen aan de eerder genoemde cultuuromslag en ook zij zullen gemaakte afspraken moeten terugkoppelen en zondig verdedigen naar de eigen achterban.

De kritische luisteraar zal zich onmiddellijk na dit verhaal afvragen welke sancties staan op het niet voldoen aan de prestaties. Vooralsnog verkeren we eerder in de fase van de schone kunst van het 'verleiden en belonen' dan in het afstraffen. De diverse onderhandelingen op stedelijk en stadsdeelniveau worden voornamelijk ingegeven door de 'voor wat hoort wat' redenering en het wijzen op de grote maatschappelijke verantwoordelijkheid die eenieder draagt.

Bij dat 'voor wat hoort wat' moet gedacht worden aan het voorrang geven aan sociale verhuurders bij gronduitgifte en nieuwbouwopdrachten, ook in de duurdere huur- of koopsfeer. De enige negatieve sanctie tot nu toe is toegepast door de Federatie van woningcorporaties; deze heeft besloten de enige corporatie die geweigerd heeft de beleidsovereenkomst te tekenen, te verklaren tot 'buitengewoon lid'. Uiteraard hopen wij dat ook deze corporatie op termijn tot inkeer zal komen.

Ik realiseer mij terdege dat ik hier het gevaar loop een beeld te schetsen waarbij alle heil en zegen komt van prestatie-afspraken. Amsterdammers bemoeien zich niet alleen met van alles en nog wat, het zijn ook geboren kankeraars en ook op dit model valt natuurlijk best het nodige af te dingen.

Toch zou ik bewoners, verhuurders en gemeenten zeker adviseren te gaan werken met het formuleren van prestatie-afspraken.

Het is een heldere, zakelijke werkwijze, waarbij iedereen inzicht krijgt in elkaars problemen en waarop allen ook aanspreekbaar zijn.

En als laatste; in de door mij geschetste onderhandelingsmomenten is de aanwezigheid van maatschappelijke betrokkenheid én een flinke dosis humor onontbeerlijk.

CONCLUSIES UIT PARALLELSESSIE A: HUUR- BELEIDSPLANNEN

mw. Y. Verzijden
Steunpunt Wonen Rotterdam

Tips:

- Huurders kunnen hun positie in het overleg over huurbeleid ontlenen aan activiteiten op het gebied van wijkbeheer.
- Huurders hebben baat bij ondersteuning.
- Ondersteuning van bewoners dient betaald te worden door de corporatie (tip van een corporatiemedewerker!).
- Voor de discussie over huurbeleid tussen huurder en verhuurder moet voldoende tijd zijn (in de voorgelegde cases betekende voldoende tijd ongeveer 1 jaar).
- Het is verstandig 'samen op' te discussiëren. Ofwel, verhuurders die met huurders het huurbeleid bespreken moeten niet alleen het eindplan voorleggen, maar ook de stappen die daartoe leiden.
- Huurders of hun ondersteuning moeten ingevoerd zijn in de financiën van woningcorporaties.
- Verhuurders kunnen huurders voor de discussie over huurbeleid interesseren door informatie aan alle huurders.
- Huurders hebben recht op informatie. Verhuurders moeten gevraagde informatie leveren.
- Een vergelijkend warenonderzoek naar de prestaties van verschillende verhuurders kan huurders inzicht geven in de mogelijkheden.
- Corporaties moeten bewoners die over huurbeleid onderhandelen ook wisselgeld meegeven.
- De discussie over huurbeleid moet plaatsvinden langs een helder traject (proces).

Stelling:

Een goed huurbeleidsplan staat of valt met:

1. goede financiering voor scholing en deskundige begeleiding voor huurders;
2. eenduidige waardering van het vermogen van woningcorporaties;
3. welwillende corporaties of sancties. Als voorbeelden worden genoemd: negatieve publikatie en brief aan de gemeente.

DE TOTSTANDKOMING VAN HET 'HUURBELEIDSPLAN PATRIMONIUM 1994-1996' EN DE INVLOED VAN HUURDERS OP DE INHOUDELIJKE BELEIDSVORMING

E. Postma

Woningstichting Patrimonium, Amsterdam

7.1 Inleiding

De Woningstichting Patrimonium is vorig jaar ontstaan uit een fusie tussen drie corporaties, die overigens al jaren met elkaar samenwerkten in een beheersstichting: woningstichting Patrimonium te Amsterdam, woningstichting Zaanstreek-Waterland en woningstichting Patrimonium Purmerend.

Naast deze regionaal toegelaten Woningstichting Patrimonium bestaat er een (nog) niet toegelaten Woningstichting Patrimonium te Heemskerk met woningbezit in Heemskerk. Het totale woningbezit van Patrimonium bestaat uit 27.810 woningen, verdeeld over Amsterdam, Diemen, Landsmeer, Zaanstad, Purmerend, Heemskerk en Almere.

De werkorganisatie van Patrimonium bestaat uit circa 180 medewerkers, verdeeld over een hoofdkantoor in Amsterdam Noord, waar de ondersteunende en beleidsvormende diensten gehuisvest zijn, en een zevental rayonkantoren in Amsterdam (drie), Diemen, Zaanstad, Purmerend en Heemskerk. Hier kunnen de huurders terecht voor directe dienstverlening.

7.2 Organisatie overleg met huurders

Patrimonium kent een getrapte organisatiestructuur die in zijn huidige vorm ongeveer twee jaar bestaat.

Op bezitsniveau (Patrimonium 'regionaal') is er een Bewonersraad. Deze raad bestaat uit drie zetels voor aspirant-huurders en 18 zetels die gelijk verdeeld zijn over de huurdersvertegenwoordigingen van de rayons. De Bewonersraad heeft een adviserende en meningsvormende functie op het niveau van de hele organisatie. De taken en (advies)bevoegdheden van de centrale Bewonersraad zijn vastgelegd in het Reglement Bewonersraad.

Leden van de Bewonersraad worden afgevaardigd vanuit de Rayonraden. Dit zijn de bewonersorganisaties op het niveau van de rayons. Ze hebben een adviserende en

meningsvormende functie. Ook hier zijn de taken en bevoegdheden vastgelegd in een Reglement Rayonraden.

De leden van de Rayonraden worden op hun beurt gekozen uit de Bewonerscommissies en -verenigingen. Deze Bewonerscommissies behartigen de belangen van bewoners op complexniveau. In totaal zijn er ongeveer 120 bewonerscommissies. De taken en bevoegdheden liggen vast in een Reglement Bewonersraden en -commissies.

De huurdersvertegenwoordigingen zijn zelf verantwoordelijk voor de terugkoppeling naar hun achterban.

7.3 Overlegfrequentie

In de praktijk vindt er tussen de Bewonersraad en de Directie gemiddeld één keer per kwartaal overleg plaats. De Manager Bewonerszaken is verantwoordelijk voor de communicatie met de Bewonersraad. Eén keer per jaar is er ook overleg tussen de Bewonersraad en het Bestuur van Patrimonium.

Minstens twee keer per jaar vindt er in elk rayon van Patrimonium overleg plaats tussen de desbetreffende Rayonraad en het rayonmanagement. De Manager Bewonerszaken staat de rayonmanager waar nodig bij; de rayonmanager is verantwoordelijk. De Rayonraad kan en mag uiteraard ook vergaderen zonder de rayonmanager. In de praktijk wordt er niet veel gebruik gemaakt van deze reglementaire mogelijkheid.

Minstens twee keer per jaar vindt ook in elk rayon overleg plaats tussen de Bewonerscommissies en het rayonmanagement (verantwoordelijkheid rayon).

7.4 Het huurbeleid in 1993

Alvorens in te gaan op totstandkoming van het Huurbeleidsplan voor de jaren 1994-1996 wil ik kort iets zeggen over het gevoerde huurbeleid in 1993 - het eerste jaar van de huursombenadering - en de onderhandelingen hierover met de huurders. In 1993 besluit de Directie van Patrimonium het 'oude' huurbeleid voort te zetten en het jaar te gebruiken om een huurbeleidsplan op te stellen. Dat betekende een huurstijging - ongedifferentieerd - van 5½% voor alle bezit.

Over deze beslissing wordt frequent vergaderd met de Bewonersraad. Deze gaat uiteindelijk niet akkoord met het voorgestelde huurbeleid. In april 1993 wordt overeengekomen om de huursom met gemiddeld 4,75% te laten stijgen - destijds het minimaal noodzakelijk huursomstijgingspercentage.

Omdat Patrimonium al een eind op streek is met de huuraanzeggingen naar de huurders, wordt besloten om bij de meeste complexen de huurverhoging van 5½% door te laten gaan. Bij de huursombepaling voor 1994 zal dan het verschil tussen de

werkelijk gerealiseerde huursomstijging en 4,75% worden gecompenseerd. Dit gerealiseerde stijgingspercentage bedraagt - zo blijkt later - 5,19%. Het zogenaamde 'ontsparingspercentage' bedraagt derhalve 0,44%.

Deze afspraak met de Bewonersraad geldt alleen voor het Amsterdamse en Diemense woningbezit van Patrimonium, omdat de Bewonersraad toen nog een bewoners-vertegenwoordiging was van de Amsterdamse Woningstichting Patrimonium (de fusie tussen de drie corporaties had nog niet plaatsgevonden).

Deze 'ontsparingsafpraak' is een duidelijk winstpunt voor de Bewonersraad.

7.5 Het huurbeleidsproces in 1994

Ik noem het 'proces', omdat de totstandkoming van ons huurbeleid voor de jaren 1994-1996 echt een proces geweest is, zowel voor de inhoudelijke totstandkoming als voor het besluitvormingstraject.

In mei 1993 start een werkgroep Huurbeleidsplan, waarin zitting hebben: de directeur, marketing manager (gedeeltelijk), manager bewonerszaken, beleidsmedewerker, financieel-economisch manager. Af en toe wordt de werkgroep tijdelijk aangevuld met anderen.

Het uitgangspunt voor de werkgroep is: de ontwikkeling van een huursombeleid, stap voor stap, door voortdurende terugkoppeling/discussie met directie, bewoners-vertegenwoordigingen en (wat minder frequent) het bestuur van Patrimonium.

Begin augustus is er een eerste concept dat goedgekeurd wordt door de directie. In dat concept is een aantal hoofdstukken al vrij volledig uitgewerkt. Ik noem de belangrijkste:

Hoofdstuk 1

In dit hoofdstuk wordt een hoofddoelstelling van Patrimonium uitgewerkt, namelijk: het met voorrang aanbieden/verhuren van passende huisvesting voor de primaire doelgroepen (volgens inkomens zoals vastgelegd in BBSH en Huisvestingswet).

Aan de hand van WBO-gegevens over de omvang van de primaire huishoudens, en een notitie van de Amsterdamse Bouw- en Woningdienst wordt een berekening gemaakt van de benodigde omvang van de voorraad die beschikbaar moet zijn voor die primaire doelgroepen. Daarbij wordt uitgegaan van één regionale Patrimonium-woningmarkt: het bezit wordt dus niet opgesplitst in lokale markten.

Vastgesteld wordt dat 65% van het totaal aantal corporatiewoningen beschikbaar moet blijven voor de primaire doelgroep.

Hoofdstuk 2

In dit hoofdstuk wordt de vraag uitgewerkt: 'Hoe willen wij huisvesten?'

In het eerste concept wordt vooral het gewenste huurniveau voor de primaire doelgroepen vastgesteld, ofwel wat we verstaan onder 'goedkope' woningen.

Uitgegaan wordt van f 510,- netto per maand (prijspeil 1993). Vanwege de onzekerheden over de IHS-regeling gaat Patrimonium uit van een netto huurprijs.

De uitwerking van het onderdeel 'woonkwaliteit' (welke woonkwaliteit vindt Patrimonium vereist voor haar goedkope woningen voor de primaire doelgroepen?) volgt later. Ook wordt in dit hoofdstuk een beleidsuitspraak gedaan over de gewenste prijs-kwaliteitsverhouding: volgens het Woningwaarderingssstelsel (WWS) afgegrensd op 90% van maximaal redelijk.

Hoofdstuk 4

In dit hoofdstuk staat de inventarisatie van wat Patrimonium daadwerkelijk heeft aan goedkope woningen. In het eerste concept blijkt al dat 54% van het totale woningbezit van Patrimonium tot de zogenaamde 'goedkope voorraad' behoort. Het verschil met de in hoofdstuk 1 geformuleerde doelstelling - 65% goedkope corporatiewoningen voor de doelgroep - bedraagt derhalve 11%. Concreet gaat het om 2.679 woningen, die zullen moeten worden toegevoegd aan de goedkope voorraad van Patrimonium.

Onderhandelingen met de Bewonersraad

Het eerste concept Huurbeleidsplan 1994-1996 wordt tevens besproken met de Bewonersraad (25 augustus 1993). Schriftelijk wordt daarna een aantal zaken vastgelegd. Ik noem de belangrijkste:

- de Bewonersraad (BR) kan zich vinden in de definitie van de primaire doelgroep volgens de in het BBSH en de Huisvestingswet vastgestelde inkomensnormen;
- de Bewonersraad kan zich vinden in de volgende vertrekpunten:
 - . om de benodigde goedkope voorraad te beschouwen over het gehele regionale woningbezit van Patrimonium;
 - . het benodigde aantal goedkope woningen vast te stellen op 65% van het totaal aantal woningen;
 - . de maximale huurgrens voor de goedkope voorraad vast te stellen op f 510,- netto per maand (prijspeil 1993).

Scholing

Terwijl het Huurbeleidsplan 1994-1996 verder wordt uitgewerkt, organiseert Patrimonium in samenwerking met het Amsterdams Steunpunt Wonen scholingsbijeenkomsten - per rayon - voor alle bewonerscommissies. Met de Bewonersraad wordt een zogenaamde proefsessie gehouden, die leidt tot bijstelling van de opzet. In totaal volgen 153 bewoners de huursomscholing van Patrimonium, inclusief alle leden van de Bewonersraad.

Het aardige van de opzet is dat er steeds twee werkgroepen worden samengesteld: een werkgroep 'Huurders' en een werkgroep 'Verhuurder'. De leden van beide werkgroepen moeten elementen noemen die vanuit hun visie in het huurbeleidsplan opgenomen dienen te worden.

De uitkomsten zijn voor Patrimonium uiteraard interessant. Een aantal elementen wordt veelvuldig genoemd in de werkgroep 'Huurders':

- bij mutatie geen huuroptrekking ineens;
- overleg met huurders is belangrijk;
- hoog percentage van het woningbezit voor de primaire doelgroep;
- geen overheveling van servicekosten naar nettohuur;
- goed financieel beheer;
- goede prijs-kwaliteitsverhouding.

In de werkgroep 'Verhuurder' wordt genoemd:

- goede financiële positie op langere termijn (goede ABR, geen exploitatietekort);
- duurdere woningen bouwen voor de doorstroming en om geld te reserveren voor goedkope woningen voor lagere inkomens;
- zorgen voor goede staat bezit (goede technische kwaliteit).

Beide groepen noemen: het huurbeleidsplan moet gelden voor meerdere jaren.

In januari 1994 verschijnt een nieuw concept Huurbeleidsplan 1994-1996 ter besluitvorming in het directieteam: de resterende hoofdstukken zijn grotendeels verder uitgewerkt. Belangrijk hierbij zijn:

Hoofdstuk 3

In dit financiële hoofdstuk wordt, aan de hand van de kaders van de huursombenadering, een berekening gemaakt voor het minimaal noodzakelijke huursomstijgingspercentage voor Patrimonium in de jaren 1994 t/m 1996. De berekenwijze is afgeleid van die van VROM: gekeken wordt naar het aandeel in de huursom van woningen met en het aandeel zonder subsidiebijdrage. Voor bijdrage-vrije complexen wordt uitgegaan van een inflatie-volgende verhoging, die wordt vastgesteld op 3%, de gemiddelde inflatie voor een langere periode. Voor complexen waarop nog een bijdrage rust, wordt gerekend met 5% huurstijging, het subsidiepercentage waarmee bij de bruterij is gerekend (tot het eind van de looptijd van de subsidie).

De verhouding bijdragevrije huursom/niet-bijdragevrije huursom en de daarmee gepaard gaande verhogingen leidt uiteindelijk tot het gemiddelde voor heel Patrimonium: 4,53% in 1994 en 4,16% in 1995 en 1996.

Hoofdstuk 6

Hierin wordt de koppeling gemaakt tussen het huurbeleid op corporatieniveau en het huurbeleid op complexniveau. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een waarderingsmodel, ANYMO. ANYMO is een soort verfijning van het WWS: het geeft ook een oordeel over de prijs-kwaliteitsverhoudingen van woningen. Op dit model kom ik nog terug in paragraaf 7.6.

De directie van Patrimonium vergadert ook met de Bewonersraad over het nieuwe concept. Omdat in het Huurbeleidsplan nadrukkelijk een doelstelling wordt geformuleerd, namelijk om 14.928 woningen goedkoop te houden voor de primaire doelgroep, stelt de directie voor om het afgesproken 'ontsparingspercentage' niet door te voeren maar dit te gebruiken om een deel van de voorraad goedkoop te maken. Een

andere optie is, om bij mutatie de geldende huur op te trekken en zo extra inkomsten te genereren voor de kernvoorraad. Beide voorstellen worden door de Bewonersraad afgekeurd. Patrimonium stelt daartegenover dat dan de doelstelling van 14.928 woningen in de kernvoorraad misschien niet zo snel gehaald kan worden.

Het definitieve plan wordt in maart 1994 goedgekeurd door de directie van Patrimonium en besproken met de Bewonersraad.

Ook zijn dan de huurverhogingspercentages per complex bekend. Deze verhogingen zijn afhankelijk van de waardering van zo'n complex door middel van ANYMO. Scoort een complex zwak volgens ANYMO, dat wil zeggen: is de prijs-kwaliteitsverhouding zwak, dan krijgt het complex 3% huurverhoging. Bij voldoende prijs-kwaliteitsverhouding wordt dit 4,75% en bij sterk 6%. Op die manier blijft ook de financiële continuïteitseis van 4,53% haalbaar.

Overigens blijft de bandbreedte van het WWS van kracht: de huurprijs van individuele woningen wordt altijd afgegrensd op 90% van maximaal redelijk, ongeacht de uitkomst volgens ANYMO.

7.6 ANYMO

In maart 1994 worden het Huurbeleidsplan 1994-1996 en het ANYMO-waarderingsmodel besproken in alle Rayonraden. Eind maart en april volgen dan de besprekingen met de 120 bewonerscommissies. Zij hebben tevens de gelegenheid veranderingen aan te brengen in de invoergegevens.

De bewonerscommissies hebben de toelichting op het ANYMO-model dan al ontvangen. De reacties zijn verschillend: sommige commissies zijn enthousiast over het model, andere reageren kritisch. Op hun kritiek kom ik zo terug; eerst iets over de uitgangspunten en principes van ANYMO.

Belangrijke uitgangspunten van ANYMO zijn:

- er wordt gewerkt met doelgroepen: vijf doelgroepen (jongeren, ouderen, gezinnen, grote gezinnen, kleine huishoudens), waarbinnen tevens onderscheid gemaakt wordt in drie inkomensgroepen (laag, midden, hoog);
- er wordt gewerkt met referentiewoningen binnen één complex. Dit zijn typen woningen die veel voorkomen binnen het complex;
- per referentiewoning wordt een gedetailleerde waardering gemaakt (detailwaardering). Er worden punten - kwaliteits/beoordelingspunten - toegekend aan zes onderdelen: de locatie, fysieke woonomgeving, sociale woonomgeving, complex en algemene ruimten, woonvorm (woning), woningvoorzieningen. Binnen elk onderdeel geldt een aantal beoordelingspunten;
- niet alle punten tellen even zwaar mee: de wegingspercentages verschillen. Zo weegt de puntentoekenning voor de woonvorm voor bijna 50% mee en die voor de locatie voor minder dan 10%. De wegingspercentages verschillen ook per doelgroep;

- voor elk onderdeel wordt een apart kwaliteits/beoordelingscijfer berekend. Het gemiddelde van de zes cijfers geeft de totaalwaarde voor de referentiewoning. Bij dit kwaliteitscijfer hoort een gewenste huurprijs. Deze gewenste huurprijs kent een grens: voor de doelgroepen met een laag inkomen is dit bijvoorbeeld de huurprijsgrens voor de 'goedkope' voorraad;
- het verschil tussen de gewenste huurprijs en de feitelijke, huidige huurprijs wordt uitgedrukt in een percentage. Dit percentage geeft aan of de prijs-kwaliteitsverhouding van de desbetreffende referentiewoning zwak, voldoende of sterk is. Dit is de uiteindelijke waardering van de woning.

7.7 Kritiek bewonersvertegenwoordigingen op ANYMO-model

De kritiek van huurders spitst zich toe op de volgende punten:

- het ANYMO-model is een verfijning van het WWS-systeem en daardoor erg uitgebreid en gedetailleerd. Het wordt niet in één oogopslag duidelijk hoe de puntentoekenning en de daarmee samenhangende gewenste huurprijs is opgebouwd. Dat vergt erg veel uitleg (zelfs intern duurt het een tijd voordat alle betrokkenen - rayonmanagers, directie, manager bewonerszaken enzovoort - het model doorhebben);
- aan elke referentiewoning wordt een doelgroep gekoppeld, maar het is natuurlijk mogelijk dat de doelgroep verandert door gezinsuitbreiding, gezinsinkrimping enzovoort;
- soms wordt men dubbel belast voor de woonomgeving: in de OG-belasting en door de huurverhoging. Bovendien kan zorgvuldig buurtbeheer zich vertalen in een hogere waardering voor het complex, hetgeen weer tot een hogere huurverhoging kan leiden. Dit is overigens een probleem dat het WWS óók kent;
- ANYMO werkt met referentiewoningen binnen één complex. Aan de hand daarvan wordt een complexgemiddelde berekend. Dit kan betekenen dat een wisselend opgebouwd complex (sterke en zwakke referentiewoningen) uiteindelijk 'gemiddeld' scoort. We hebben getracht dit probleem in 1995 te verhelpen, maar dat voorstel is afgekeurd door de Bewonersraad.

7.8 Resumerend

Patrimonium heeft voor ANYMO gekozen en zal het ook toepassen t/m 1996. We hebben het onlangs weer als hulpmiddel gebruikt bij de huurverhogingsvoorstellen voor 1995.

Uit een onderzoek van het Onderzoeksinstituut OTB in 1993-1994 blijkt dat het ANYMO-waarderingsmodel een goed hulpmiddel is, maar dat het als zodanig beschouwd en gebruikt moet worden. Het is belangrijk de ANYMO-uitkomsten voortdurend te blijven toetsen aan de realiteit.

Bij Patrimonium is dat ook gebeurd, met name door de rayonmanagers. In een aantal gevallen blijkt daarbij dat een in ANYMO 'sterk' scorend complex slecht verhuurbaar is, of andersom.

ANYMO is een model dat erg gedetailleerd is: te gedetailleerd om alleen te gebruiken voor de huursom. We passen het nu ook toe bij andere beslissingen, bijvoorbeeld over technische ingrepen. ANYMO was door zijn gedetailleerdheid ook erg tijdrovend om uit te leggen aan huurders. Extra gevoelig daarbij was dat de discussie over ANYMO te maken had met de huurverhoging: de huurders discussieerden in feite over de maandelijkse aanslag op hun portemonnee. Vandaar de soms heftige discussies over de ANYMO-uitkomsten en de daarmee gepaard gaande huurverhogingen. Terecht, dunkt ons.

Over het hele besluitvormingstraject inzake het Huurbeleidsplan 1994-1996 zijn we zelf tevreden: het plan is stap voor stap met de Bewonersraad besproken. Steeds werden weer nieuwe uitgangspunten besproken en werden afspraken schriftelijk vastgelegd. Dat was voor Patrimonium en voor de Bewonersraad een handzame methode van werken.

Patrimonium streeft ernaar ook andere beleidsnotities op deze manier uit te werken. Zo hebben we onlangs met de Bewonersraad gesproken over het eerste concept van een beleidsnotitie over huisvesting van ouderen.

BEWONERSINVLOED OP HET HUURBELEID

C. Witte

Bewonersraad Woningstichting Patrimonium, Amsterdam

8.1 Inleiding

Als lid van de Bewonersraad van Patrimonium, een overkoepelende adviesraad van de woningstichting, wil ik u melding doen van onze ervaringen met, en onze invloed bij de invoering van, het waarderingsstelsel ANYMO, dat zowel woningen als woonomgeving in de ruimste zin in een puntensysteem vastlegt.

8.2 Invloed van de Bewonersraad

Allereerst iets over onze daadwerkelijke invloed, die volgens het reglement niet meer is dan een advies. Van medezeggenschap, laat staan meebeslissen of instemmingsrecht is bij onze corporatie nog geen enkele sprake. Dat maakt dat je je als bewonersvertegenwoordiging vaak onmondig voelt en aan de gratie van de goedwillendheid van de directie en beleidsmakers van de woningstichting bent overgeleverd. In ons geval is dat nog een goedwillende directie, die op basis van vrijwilligheid nog enige invloed ten gunste van de huurders toestaat en wat probeert te maken van onze taak. Ons als huurders gaat dat echter niet ver genoeg!

Duidelijk is, dat de belangen van partijen verschillend zijn en te ver uiteen lopen. Als er advies is uitgebracht, kan men daar naar eigen believen en goeddunken al dan niet gehoor aan geven. Een vorm van vrijblijvendheid, die wij in een nieuw wetgevingsvoorstel van de landelijke commissie 'Huurders/Verhuurders' graag bij wet als verplichting verankerd zouden willen zien. Immers, als er gemotiveerd op een advies van de Bewonersraad moet worden ingegaan, kan men spreken van een gekwalificeerd advies, zeker als daar de sanctie op zou staan van het niet mogen invoeren van wijzigingen zolang er geen overeenstemming tussen huurders en verhuurder bereikt is, analoog aan de bepalingen van de Wet op de Ondernemingsraden.

In dat geval hebben beide partijen op basis van gelijkwaardigheid belang bij de uitkomsten van het overleg. Wij hebben kennis kunnen nemen van het door de oudvoorzitter van de Nederlandse Woonbond, het huidige PvdA-kamerlid, Adri Duivesteijn, op 8 februari j.l. bij de Tweede Kamer der Staten Generaal ingediende Voorstel van Wet op het Overleg van Huurders/Verhuurder.

Uit de aanbiedingsbrief citeer ik: "Centraal staat het beginsel, dat huurders en verhuurder zelf verantwoordelijk zijn voor een goede huisvesting." en voorts: "Er is geen sprake van een 'gelijkwaardige' relatie tussen huurder en verhuurder."

Al lange tijd wordt er van de zijde van de Huurdersorganisaties aangedrongen op een wettelijke regeling, waarin het overleg met de huurders is omschreven en waarin huurders worden betrokken bij het beleid én beheer van het verhuren.

Het gaat dan om:

- het recht op informatie;
- het initiatiefrecht;
- het recht om te worden gehoord;
- en in sommige gevallen een instemmingsrecht.

Kortom regels ter bevordering van de medezeggenschap van huurders. Er zal echter nog heel wat water naar de zee stromen voor het zover is!

8.3 De beoordeling van het ANYMO-stelsel

Het Onderzoeksinstituut OTB oordeelde in 1994, dat het systeem een goed hulpmiddel kan zijn. Het probeert objectieve maatstaven vast te leggen voor de beoordeling van een aantal factoren, die met het wonen te maken hebben. Waar het systeem geen rekening mee kan houden, zijn omstandigheden die in het verleden geleid hebben tot het vaststellen van lage aanvangshuren. In onze Amsterdamse stadsvernieuwingswijken zijn indertijd onder aanvoering van de toenmalige wethouder voor de Volkshuisvesting, Jan Schaefer, nieuwbouwwijken met sociale-huurwoningen uit de grond gestampt onder het motto: Bouwen voor de buurt.

De politiek zorgde ervoor, dat de huren betaalbaar bleven met gebruikmaking van de toen geldende subsidieregelingen. Die regelingen zijn inmiddels ingetrokken met het risico, dat de huidige bewoners het kind van de rekening worden en hun woning voor hen onbetaalbaar wordt!

ANYMO waardeert hun woning sterk; men krijgt bij de huursombenadering de hoogste huurverhoging voor de kiezen. In diezelfde buurten wisten strijdbare bewoners via de deelraden groenvoorzieningen, kinderspeelplaatsjes en andere buurt opkrikkende voorzieningen af te dwingen, zonder dat daar vergoedingen van hun kant tegenover hoefden te staan. Ook de Onroerend Zaak Belasting pikte haar graantje mee. Er was wat groen, er waren voorzieningen, er was openbaar vervoer, dus alle reden om dat te waarderen in een hoger tarief, ook voor de feitelijke gebruiker

Daarnaast werden meer overheidstarieven als afvalstoffenheffing, rioolrechten en reiniging oppervlaktewater verhoogd, zodat vele huurders (veelal uitkeringsgerechtigden via WAO-, RWW- of AOW-betalingen) extra zwaar belast worden. Voor deze mensen is 0% huurverhoging al te veel!

Vandaar, dat in Amsterdam-Noord grote groepen bewonerscommissies een actie ontketenden tegen het automatisme van de jaarlijkse huurverhoging, die massale aanhang blijkt te krijgen onder de bevolking. Het initiatief slaat bovendien over naar andere Amsterdamse stadsdelen, zodat van een explosieve situatie sprake is. Met de

landelijke politieke partijen wordt op 29 mei a.s. in het Zonnehuis een discussiebijeenkomst over dit thema gehouden.

Bij de stijgende prijzen van het onroerend goed wordt een huis, dat ouder wordt steeds meer waard en worden bewoners steeds zwaarder belast. Een vergelijking met een ouder wordende auto dringt zich op. Wie krijgt er meer dan de nieuwwaarde bij het ouder worden van de bezittingen?

Enige genoegdoening hebben wij wel met de invoering van het ANYMO-stelsel: Wij zijn er in 1994 in geslaagd voor het Amsterdamse woningbezit de huurverhoging met 0,44% terug te brengen, in de meeste gevallen tot 2,56% in plaats van de voorgenoemen 3%!

Dat woningbezit bestaat in Amsterdam uit ca. 15.000 verhuureenheden, voor de gehele ROA-regio zijn dat 27.800 verhuureenheden.

In 1994 ging men nog uit van een onder-, middel- en boventrend van resp. 3%, 4,75% en 6%. Voor 1995 komen deze percentages uit op resp. 2,5%, 4,5% en 5,5%, waarbij de ondertrend staat voor de zwak scorende complexen, de middentrend geeft de complexen aan met 'voldoende' score en de boventrend geeft een 'sterke' positie aan.

Vraagtekens worden door de Bewonersraad gezet bij de controleerbaarheid van het systeem. Het was zelfs voor deskundigen in de top van de corporatie weinig inzichtelijk en ook de complexkennis in de verschillende waarderingspanels lijkt afwezig. In de waarderingspanels zaten dus geen huurders, die in feite juist de beste kijk op de staat van onderhoud en geweldheid van hun woningen hebben door een hoge of lage mutatiegraad. Sommigen van het management zeggen 'met verbazing' kennis genomen te hebben van de uitkomsten van het 'geautomatiseerde' model. Maar op de uitkomsten worden wel de verhogingen gebaseerd!

Met de inkomenspositie van de bewoners wordt al helemaal geen rekening gehouden; men verwijst simpelweg naar het instrument van de IHS (= Individuele Huursubsidie).

Wellicht kan ANYMO ook positieve uitwerkingen hebben, doordat de waardering van een aantal elementen van woning en woonomgeving gelijksoortig en fijnmaziger over alle complexen worden gezien. Er is echter steeds sprake van een, mogelijk verschillende, persoonlijke interpretatie van de zeven rayonteam. De uitkomsten daarvan dienen goed centraal gecoördineerd te worden om van een uniform 'objectief' waarderingssysteem te kunnen spreken. Het is nog te vroeg om conclusies te trekken en van een succes te kunnen spreken. Daarvoor is nog te weinig ervaring opgedaan; als we een paar jaar verder zijn, moeten we beoordelen of er een goede keuze gemaakt is. Vooral nog blijven er twijfels en ontmoeten we nu al in de wijken de nodige weerstanden. Dat is vooral bij hen, die de maximale huurstijging krijgen te betalen. Ook dat is een groep bewoners, die op belangenbehartiging door de Bewonersraad moet kunnen rekenen!

landelijke politieke partijen wordt op 29 mei 1972 in het Parlement een discussie-
commissie over de Noord-Deens kwestie.

De 62-jarige professor van de Universiteit van Ålborg wordt een paar maanden later
aan de Noord-Deense kwestie toegevoegd. Hij wordt de voorzitter van de commissie die
aan de Noord-Deense kwestie moet werken. Hij wordt de voorzitter van de commissie die
aan de Noord-Deense kwestie moet werken.

De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt
in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten.

De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt
in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten.

De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt
in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten.

De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt
in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten.

De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt
in 1972 besloten. De Noord-Deense kwestie wordt in 1972 besloten.

HUURDERS BOUWEN IN MAASTRICHT MEE AAN HET HUURBELEID

B.J. Vrolijk

Woningbouwvereniging Beter Wonen, Maastricht

In 1993 werd de huursombenadering geïntroduceerd. Woningbouwvereniging Beter Wonen uit Maastricht heeft meteen al dat jaar de huurverhogingen gevarieerd. De differentiatiemethode was gebaseerd op een combinatie van verhuurbaarheid en prijs/kwaliteitverhouding (portfolio-methodiek). Op grond hiervan zijn de huurverhogingen per complex woningen bepaald.

Het was een eerste 'vingeroefening', vooral intern (dus zonder huurders) verricht. In een laat stadium zijn de voorstellen aan de huurdersorganisaties voorgelegd. Zowel voor de huurders als ook voor Beter Wonen was deze werkwijze onbevredigend. Huurders pas zo laat betrekken bij het huurbeleid en de zeer ingewikkelde differentiatie-methodiek is een vorm van 'schijn-inspraak' (gedegen gemotiveerde voorstellen presenteren op de valreep met mooie sheets en dan vragen: "heeft U nog vragen/opmerkingen?").

Een corporatie, die echt werk wil maken van huurdersparticipatie (en Beter Wonen heeft hier een lange traditie in opgebouwd in Maastricht), kan hier niet tevreden over zijn. Zeker niet als men de overtuiging heeft dat beleid alleen maar beter en meer gedragen kan worden als er sprake is van actieve invloed van huurders daarop.

In 1994 zou het anders moeten gaan. De huurdersorganisaties zouden in een veel eerder stadium betrokken moeten worden bij het 'bouwwerk huurbeleid'. Op initiatief van de Nederlandse Woonbond heeft Beter Wonen dan ook van harte meegedaan aan het landelijke SEV-experiment 'Huurders betrekken bij het opstellen van een huurbeleidsplan'.

Al in april 1993 is aan het experiment begonnen. Doel hiervan was om met welwillende corporaties in nauw overleg met huurders te komen tot een integraal huurbeleidsplan: samen met huurders een huurbeleid formuleren. In het experiment moest niet alleen de inhoud, maar vooral ook het totstandkomingsproces centraal staan. Het experiment moest ondermeer duidelijk maken of de mogelijkheden, die een huurbeleidsplan biedt, anders dan alleen maar het behalen van financiële doelstellingen, in overleg met huurders benut zouden kunnen worden.

De ervaringen met het experiment in 1994 waren dusdanig positief in Maastricht dat met huurders gekozen is om in 1995 wederom te kiezen voor eenzelfde aanpak.

9.1 Experiment 1994: huurders betrekken bij het opstellen van een huurbeleidsplan

Een projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de corporatie (3) en de betrokken huurders (5) heeft als motor voor het experiment gefunctioneerd. In een samenwerkingsovereenkomst tussen Beter Wonen en de huurdersvertegenwoordiging zijn de taken en bevoegdheden van de projectgroep vastgelegd. In de overeenkomst zijn tevens de scholings- en ondersteuningsfaciliteiten voor de huurders geregeld. Het einddoel van de projectgroep was het opstellen van een huurbeleidsplan en een overeenkomst over het huurbeleid per juli 1994.

De ondersteuning van de huurdersorganisaties werd verzorgd door de Nederlandse Woonbond. Deze had als adviseur zitting in de projectgroep. De kosten van de ondersteuning werden door Beter Wonen betaald.

Alvorens conform de samenwerkingsovereenkomst van start te gaan zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor alle huurdersorganisaties bij Beter Wonen met het doel hen te stimuleren om actief mee te doen aan het experiment.

Na deze algemene presentatie is in mei gestart met de 'scholing': 35 leden van de huurdersorganisaties zijn gedurende drie dagdelen via een gerichte cursus van de Nederlandse Woonbond geschoold. De scholing omvatte drie hoofdthema's: volkshuisvestingsbeleid vroeger, nu en in de toekomst; de mogelijkheden van een huurbeleid op corporatieniveau en de organisatiemogelijkheden van de bewoners met een kritische kijk naar de huidige organisaties. Algemeen doel was de huurders bewust te maken van hun positie. Naast dit traject is er een aparte scholing geweest over het financieel beheer bij corporaties. De kosten van de scholing zijn door Beter Wonen betaald.

Nu een eerste basis gelegd was (stimuleringsbijeenkomsten en scholing) werd met het echte werk gestart. Het proces van overleg kende drie belangrijke invalshoeken. Eerste insteek van de projectgroep waren de plannen rond huurdifferentiatie, die Beter Wonen in 1993 ontwikkeld had. De huurders hadden kritiek op de differentiatiemethode, die geënt was op een portfolio-analyse (populariteit en prijs/kwaliteit-verhouding) en die als resultaat had dat in 1993 per complex woningen gevarieerd werd met de huren binnen de aangegeven marges.

Tweede insteek was de door Beter Wonen nodig geachte jaarlijkse huursomstijging op basis van haar MeerjarenPlan (meerjarenbeleidsplan). De (financiële) meerjarenplanning en het voorraadbeheerplan waren als het ware basisdocument voor Beter Wonen. Hierin was vastgelegd wat er in de komende jaren gerealiseerd moest worden en hoeveel geld (en inkomsten) hiervoor nodig was. In dit kader waren uiteraard ook de financiële waarderingsgrondslagen van belang.

Derde insteek was de behoefte bij de huurders om in het kader van een huurbeleidsplan 'specifiek beleid' te kunnen realiseren, los van de algemene differentiatiemethodiek (voorbeeld: ten aanzien van een bepaalde buurt, een bepaald segment woningen zoals de goedkope en betaalbare voorraad, of zelfs een bepaalde groep huurders).

Geconcludeerd kan worden dat met name veel tijd is gaan zitten in de discussie over de nieuwe differentiatiemethodiek en het doorvoeren van 'specifiek beleid'. Het discussiëren over de financiële meerjarenplanning van Beter Wonen en de waardeeringsgrondslagen verliep moeizamer. Discussie over noodzaak, fasering en mate van de plannen, alsmede verschil van mening over de gestelde vermogensdoelstelling waren in 1994 een steeds terugkerend agendapunt in de projectgroep.

Het eindresultaat was zowel qua overlegproces als qua planinhoud meer dan bevredigend, zodanig zelfs dat gekozen is voor eenzelfde aanpak in 1995 en dat het kader van het huurbeleidsplan 1994 de opstap is naar de manier van ontwikkelen van het huurbeleidsplan 1995.

De samen met huurders ontwikkelde heel eigen differentiatiemethodiek (variëren van huren op woningniveau) alsmede de (jaarlijks terugkerende) mogelijkheid om specifieke beleidsdoelstellingen op verantwoorde wijze in het huurbeleid te verwerken is het resultaat geworden van intensief overleg met huurders. De invloed van de huurdersinbreng is heel duidelijk terug te vinden. Het huurbeleidsplan 1994 is uiteindelijk dan ook breed gedragen. Participatie van huurders dwingt een corporatie tot nadenken, tot (nieuwe) keuzes, tot ander beleid dan louter op basis van de 'automatische piloot richting vermogensdoelstelling'.

9.2 Het resultaat: een huurbeleidsplan (1994, 1995,)

Het huurbeleidsplan van Beter Wonen kon (althans voor de Maastrichtse situatie) als 'vernieuwend' bestempeld worden. Binnen het experiment hebben de huurdersorganisaties en Beter Wonen een zogenaamd 'patroon/kader' ontwikkeld voor de inrichting van jaarlijkse huurbeleidsplannen. Basis hiervan is dat naast het differentiëren van de huren rondom een gemiddeld huurverhogingspercentage op grond van ondermeer de onderhoudsplannen en het regulier werk er met huurders gediscussieerd wordt of er geld uitgetrokken moet worden voor specifieke beleidsdoelstellingen. Het hiervoor benodigde geld wordt dan ook uitdrukkelijk geoormerkt en verdisconteerd in het huurbeleid voor een bepaald jaar.

In feite komt het patroon/kader op het volgende neer:

- Step 1: Bepaling van de benodigde huursom (en dus de huursomstijging) op grond van de Meerjarenplanning van Beter Wonen: wat denkt Beter Wonen nodig te hebben aan inkomsten op grond van de meerjareninvesteringplannen en de financiële doelstellingen. Jaarlijks wordt dit met de huurdersorganisaties bediscussieerd.

- Stap 2: Bepaling benodigd geld voor 'specifiek beleid', dat niet rechtstreeks verdisconteerd kan worden in gerichte huurvoorstellen (vb. het instellen van een fonds voor verhuispremies om doorstroming te stimuleren). Op initiatief van de huurdersorganisaties worden hier desgewenst voorstellen voor gedaan.
- Stap 3: Op basis van stap 1 en 2 wordt in overleg de totaal benodigde huursomstijging bepaald (percentage x) voor dat jaar
- Stap 4: Bepaling benodigd geld voor 'specifiek beleid', dat wel direct verdisconteerd kan worden in huurvoorstellen voor dat jaar (vb. aftopping huren om het goedkope segment op peil te houden of huurverlaging voor specifieke woningen/huurders). Dit kan uitgedrukt worden in een percentage van de 'moethuur'.
- Stap 5: Op grond van de stappen 3 en 4 kan de 'trendhuur van Beter Wonen' (percentage y) voor dat jaar bepaald worden, van toepassing op de woningen waar geen specifiek huurbeleid (zie stap 4) gevoerd wordt.
- Stap 6: Rondom deze trendhuur kan op basis van de ontwikkelde differentiatie-methodiek variatie van de huren plaatsvinden (op woningniveau). Na differentiatie rondom de trendhuur en na het doorvoeren van de huurvoorstellen op basis van specifiek beleid (stap 4) is het huurbeleid bepaald. Het gemiddeld huurverhogingspercentage per woning is x% (stap 3).

In 1994 is dit patroon/kader naar tevredenheid toegepast. Dit patroon/kader bleek bovendien een goede basis voor toepassing in de komende jaren.

9.3 Concrete resultaten 1994

Stap 1, 2 en 3

Op grond van het Meerjarenplan (en de daarin verankerde financiële uitgangspunten) is lang gediscussieerd over de door Beter Wonen benodigde huursomstijging. Na uitvoerige discussie met de huurdersorganisaties is uiteindelijk voor 1994 het oorspronkelijk voorgestelde huurverhogingspercentage van 5,5% verlaagd tot 4,75%, met een opdracht voor Beter Wonen om toch zoveel als mogelijk binnen de meerjarenplanning te blijven.

Naast de wensen die door Beter Wonen in het Meerjarenplan en voorraadbeheerplan opgenomen waren, hadden de huurdersorganisaties geen specifieke beleidsvoorstellen, die nog door extra inkomsten via huurverhoging gerealiseerd dienden te worden. Het gemiddelde huurverhogingspercentage per woning bleef dus uiteindelijk 4,75% (= x% in stap 3 van het patroon).

Stap 4

In de projectgroep is uitvoerig gediscussieerd over specifieke beleidsdoelstellingen, die rechtstreeks verdisconteerd konden worden in een bepaald huurverhogingspercentage.

A. Het op peil houden van de voorraad goedkope woningen (BBSH-norm). Toen aan het experiment begonnen werd waren dit de woningen met een huur tot f 510,-. Beter Wonen heeft hiervan ongeveer 3500. Gezien de druk van de primaire doelgroep op de woningmarkt (12000 woningzoekenden, waarvan 75% behorend tot de primaire doelgroep) en het relatief hoog aantal 'te duur wonenden' (in Maastricht ongeveer 10%; bij Beter Wonen ongeveer 3%) was dit verantwoord voor een jaar. De projectgroep was zich bewust van het verlies aan rendement van deze maatregel door het feit dat er in Maastricht ook veel goedkope scheefheid voorkomt, die door de maatregel als het ware 'beloond' zou worden.

Tijdens het experiment werd de grens door het Rijk opgetrokken van f 510,- naar f 600,-. De projectgroep heeft - mede in het kader van de woonlastenproblematiek - de grens van f 510,- voor aftopping van de huren gehandhaafd in het huurbeleidsplan 1994.

Gezien het verlies aan rendement van het voorstel is bij de evaluatie vastgesteld dat voor komende jaren meer nadruk op 'doorstroming' gelegd dient te worden en dat in het kader van huurbeleid hier aandacht voor moet zijn.

B. Het op peil houden van het aantal woningen met een huur waar nu geen flattering noodzakelijk is (het betaalbare segment woningen). Ook dit implieerde aftopping van huren.

C. Het op peil houden van de voorraad woningen waar nog huursubsidie voor verkrijgbaar is (aftopping).

D. Op basis van een door de projectgroep verrichte buurtanalyse van een bepaalde wijk (De Heeg) is 'gematigd huurbeleid' gevoerd voor ongeveer 160 eenzinswoningen. Deze woningen sprongen eruit op het gebied van hoge huren (DKP-woningen), het aantal IHS-ontvangers en relatief hoge huurachterstanden. Afgaande op de bewoningsgeschiedenis van De Heeg mocht geconcludeerd worden dat de scheve verhouding tussen huren en inkomens mede hun oorzaak vonden in het inplaatsingsbeleid in het begin van de jaren tachtig (toen corporaties en gemeente blij waren na grootscheepse oplevering de woningen bezet te krijgen). De aanbevelingen vanuit deze analyse voor de projectgroep huurbeleid waren: gematigd huurbeleid voor dit segment woningen in 1994 en het op gang brengen van een beleid om de 'te dure scheefheid' in De Heeg tegen te gaan. In het huurbeleidsplan 1994 is uiteindelijk gekozen voor een huurverhoging van 3,5%.

Stap 5

Het geld voor bovenstaande maatregelen van de projectgroep in het kader van specifiek beleid kon berekend worden en in promillage bovenop het gemiddelde huurverhogingspercentage uit stap 3 (4,75%) gezet worden. Om dit 'trendhuurpercentage van Beter Wonen' konden alle andere woningen gedifferentieerd worden.

Stap 6

De differentiatiemethode is ontwikkeld op basis van een individuele woningwaardering. Bij het ontwikkelen van het eigen waarderingssysteem is gebruik gemaakt van het alom bekende, bestaande systeem, maar hier zijn twee wezenlijke elementen vervangen. In het bestaande systeem is de 'woonomgevingswaardering' (het puntenboek van de gemeente waar overigens veel kritiek op was) niet meer gehanteerd. In de plaats hiervan is een populariteitswaarde ingebracht. Verder is de 'ouderdomsaf-trek' uit het bestaande systeem gehaald en vervangen door de bouwtechnische waardering van de voorraad van Beter Wonen (met als basis extern onderzoek dat Beter Wonen heeft laten verrichten). De woontechnische waardering is in het bestaande systeem gehandhaafd. Deze ingrepen in het bestaande waarderingssysteem zijn zo wezenlijk dat gesteld kan worden dat de projectgroep een eigen 'meet- en waarderinginstrument' als basis voor differentiatie ontwikkeld heeft. Iedere woning wordt 'in de markt beoordeeld' op basis van aspecten als prijs/kwaliteitsverhouding, woontechnische en bouwtechnische kwaliteit. De woningen kunnen dus onderling vergeleken worden.

Om inzicht te geven in de wijze waarop de concrete waardering van iedere woning tot stand is gekomen worden de belangrijkste componenten/pijlers van het systeem nader toegelicht.

9.4 Populariteitswaardering

De populariteitswaarde van iedere woning is bepaald aan de hand van de volgende vier aspecten:

- a. de ervaringsgegevens van verhuurmedewerkers: hoe moeilijk of gemakkelijk is het om de woning verhuurd te krijgen?;
- b. de 'woningzoekenden-druk': welke mate van urgentie moet een woningzoekende hebben om voor de woning in aanmerking te komen?;
- c. de weigeringsgraad: wordt een woning vaker of minder vaak geweigerd door aspirant-huurders (in relatie tot mutatiegraad)?;
- d. de wijkvoorkeur van woningzoekenden: hoe geliefd is de buurt waarin de woning ligt?

Ieder aspect is gewaardeerd op een schaal van 0-25 punten (de waarderinggrondslag voor het aspect woonomgeving in het bestaande woningwaarderingssysteem) en 'in de plaats gesteld' van de woonomgevingspunten.

Bouwtechnische waardering:

Op basis van de resultaten van een extern onderzoek zijn alle woningen van Beter Wonen bouwtechnisch gewaardeerd. De woningen zijn gewaardeerd op een schaal van 0 tot -30 (vergelijkbaar met de ouderdomsaf-trek) en in de plaats gesteld van de ouderdomsaf-trek.

Woontechnische waardering:

De woontechnische waardering van de woningen komt tot uitdrukking in het oude woningwaarderingssysteem (uiteraard min de aspecten ouderdomsaftrek en woonomgeving).

Zowel de populariteitswaardering als de bouwtechnische waardering zijn uitvoerig met de huurdersorganisaties besproken.

Het resultaat:

Na invoering van bovenstaande gegevens (bouwtechnisch en populariteit) in het oude woningwaarderingssysteem als vervanging voor de woonomgevingswaardering en de ouderdomsaftrek is iedere woning gewaardeerd en kon de 'puntprijs-eigen-stijl' bepaald worden. De woningen zijn op basis van deze 'puntprijzen-eigen-stijl' onderling te vergelijken. Dit is als instrument gebruikt om de prijs/kwaliteit via huurverhogingsvoorstellen te beïnvloeden. Rondom de gemiddelde puntprijs-eigen-stijl kunnen alle woningen gepositioneerd worden op grond van afwijking daarvan. De zone direct rondom de gemiddelde puntprijs, waarin zich 50 à 60% van de woningen bevinden, is de bandbreedte waarin statistisch gesproken wordt van een normale, gemiddelde woning binnen het bezit van Beter Wonen. Deze woningen krijgen het trendpercentage (y%). Gezien de ouderdomsopbouw van de sociale sector in Maastricht, de daarvan afgeleide subsidieregimes waaronder de woningen gebouwd of gerenoveerd zijn en de nagenoeg gelijkmatige verdeling over de verschillende corporaties kan gesproken worden van een gemiddelde woning met een normaal prijs/kwaliteitsniveau in de Maastrichtse sociale sector. Afhankelijk van de mate van afwijking van de gemiddelde puntprijs kunnen de andere woningen een hogere of lagere huurverhoging krijgen.

9.5 Evaluatie en aanbevelingen voor komende jaren

Na afronding van het experiment zijn zowel het proces van overleg als de inhoud van het plan '94 geëvalueerd door de projectgroep.

De voornaamste conclusies waren:

1. Huurders kunnen - zeker met gekwalificeerde ondersteuning - goed als onderhandelingspartner van corporaties functioneren. De ervaring heeft dit geleerd. Niet alleen is dit bij Beter Wonen heel duidelijk invloed geweest op het uiteindelijk gemiddeld huurverhogingspercentage, maar zijn met name het patroon/kader van het huurbeleidsplan (inbouwen specifiek beleid) en de differentiatiemethodiek onder invloed van de huurdersorganisaties ontwikkeld.
2. De kosten in termen van tijdsinvestering waren groot (veel projectgroepvergaderingen, veel voorbereidingstijd). Dit gold zowel voor Beter Wonen als voor de huurders. De winst hiervan bestond uit een meer gedragen plan, een meer doordacht en vernieuwend plan, en een goede basis voor het huurbeleid in de komende jaren.
3. Gezien de discussies in de projectgroep rondom de uiteindelijke vaststelling van het benodigd gemiddeld huurverhogingspercentage en de hierbij gebleken tegenge-

stelde visies ten aanzien van enkele financiële uitgangspunten (kengetallen) en de financiële positie van Beter Wonen (de corporaties in hun algemeenheid) lijkt het wenselijk om -wellicht in een landelijk experiment - de financiële positie van corporaties op basis van te formuleren criteria meer objectief vast te stellen (SEV-experiment?)

4. De experimentele afwijking van de algemeen gehanteerde differentiatiemethodiek voor een specifiek complex gezinswoningen (in het kader van specifiek beleid) is goed bevallen. Ook de vertaling van de conclusies uit de buurtanalyse naar het huurbeleidsplan was door de opzet van het plan (het patroon) goed realiseerbaar. Voor de komende jaren ligt er steeds weer de uitdaging om in overleg met huurdersorganisaties specifieke beleidsdoelen te formuleren en in te bouwen in het huurbeleid. Voor komende jaren zullen deze beleidsdoelen met name in relatie moeten staan met de woonlastenproblematiek.
5. Weliswaar is het overleg met de huurdersorganisaties goed verlopen, maar de terugkoppeling naar alle huurders is onder tijdsdruk van het proces niet goed uit de verf gekomen. Voorgenomen informatie- en inspraakbijeenkomsten voor de huurders per stadsdeel zijn uiteindelijk niet georganiseerd. Wel zijn er 'open inloop-middagen en -avonden' voor de huurders georganiseerd. Aanbeveling vanuit de projectgroep was dan ook om in komende jaren meer aandacht aan de terugkoppeling naar alle huurders te schenken.
6. Vanuit de ervaringen met het experiment mocht duidelijk zijn dat het overleg- en onderhandelingsproces komende jaren een vervolg moest krijgen. Inmiddels is hier invulling aan gegeven.

9.6 Het huurbeleidsplan 1995 en huurdersinvloed: NOG SPECIFIEKER

Het huurbeleidsplan 1995 is wederom op dezelfde manier ontwikkeld als in het experiment, d.w.z. via een projectgroep, waarin ook weer de Nederlandse Woonbond als ondersteuning van de huurders zitting heeft. Deze ondersteuning is door Beter Wonen betaald. Er is ook weer een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Beter Wonen en de huurdersorganisaties.

Het basispatroon uit het huurbeleidsplan 1994 is gehandhaafd, maar in de concrete invulling hiervan zijn er wezenlijke verschillen ten opzichte van 1994. Aangezien deze toch zeer interessant zijn, worden deze hieronder kort aangegeven:

1. De waarderingsgrondslagen (populariteit, bouwtechnische aspecten) zijn verder verfijnd.
2. Er is in de projectgroep een uitvoerige discussie geweest over het principe van 'huurharmonisatie-ineens-bij mutatie'. Uiteindelijk is het standpunt van de huurdersorganisaties overgenomen: geen huurharmonisatie-ineens.
3. Er is in 1995 niet meer gekozen voor 'het via huurbeleid op peil houden van de voorraad goedkope woningen'. Met name het verlies aan volkshuisvestelijk rendement in de Maastrichtse situatie is hiervoor de reden. In de discussie met de huurdersorganisaties bleek dat meer te verwachten is van doorstroomstimulering in combinatie met andere maatregelen in het kader van de woonlastenproblema-

tiek. Wel is weer gekozen om de voorraad woningen tot f 670,- op peil te houden, alsmede het aantal woningen waarvoor huursubsidie verkrijgbaar is.

4. In het kader van specifiek beleid is expliciet gekozen voor het accent op de woonlastenproblematiek en speciale aandacht voor die bewoners met een laag inkomen, die in het duurdere segment (woningen boven f 670,- huur) wonen en die door de kwaliteitskortingen bij de huursubsidie een onevenredig hoog eigen aandeel in hun huur hebben. Aangezien dit (in ieder geval voor Maastricht) vernieuwend is (specifiek huurbeleid geënt op de woonlastensituatie van huurders) zal hier iets dieper op ingegaan worden.

In de projectgroep is gekozen voor een speciaal huurbeleid voor de 'scheefwonders' in financiële zin, die momenteel meer dan f 300,- huursubsidie ontvangen. Met name voor deze huurders slaat de jaarlijkse huurverhoging fors door. In het kader van de woonlastenproblematiek is duidelijk dat dit (op termijn) knelpunten kan oproepen.

Verhuizen naar een goedkope woning is natuurlijk een structurele oplossing, maar er kunnen redenen van sociale aard zijn dat verhuizen niet de beste oplossing is (denk aan een gezin dat jarenlang opgegroeid is in een bepaalde buurt, op een gegeven ogenblik geconfronteerd is met forse bezuinigingen in de huursubsidie, maar een dusdanig sociaal netwerk opgebouwd heeft in die buurt dat blijven wonen - sociaal gezien - de voorkeur verdient. Verhuizen naar een goedkopere woning in diezelfde buurt is ook niet altijd mogelijk, omdat die woningen niet altijd voorhanden zijn.

In de Maastrichtse situatie speelt het met name in die buurten waar in de jaren tachtig massaal dure DKP-woningen opgeleverd zijn, de woonruimteverdelingsregels destijds minder stringent waren dan nu (BBSH), het huursubsidieregime gunstig was en corporaties en gemeente blij waren dat de woningen snel verhuurd werden. Met name in deze buurten wonen momenteel huurders, die financieel 'scheef wonen' en die te hoge woonlasten hebben, terwijl zij al lang in de buurt wonen.

De projectgroep is van mening dat deze categorie huurders (formeel te duur wonenden) in ieder geval de mogelijkheid zouden moeten hebben om te blijven wonen, althans indien er geen reële alternatieven voor goedkope woningen in de buurt zelf zijn, en dat via huurbeleid hier meer mogelijkheden voor geschapen moeten worden.

Hierbij zij aangetekend dat het hier alleen die huurders betreft die in feite buiten hun eigen schuld/keuze om in de bezuinigingsrondes met betrekking tot de huursubsidie terecht zijn gekomen en alleen in die buurten waar geen reëel goedkoop alternatief is. Ervan uitgaande dat vanaf 1990 de bezuinigingen in de huursubsidie begonnen door te slaan (kwaliteitskortingen) gaat het dus om die 'scheefwonders' in die buurten waar geen goedkoop alternatief is, die vóór 1990 een huurcontract met Beter Wonen afgesloten hebben.

De projectgroep is ook van mening dat die huurders die hiervoor in aanmerking komen en die (om sociale redenen) niet willen verhuizen, hier wel 'een bepaalde prijs' voor moeten betalen. Concreet betekent dit dat deze huurders toch meer eigen huuraandeel betalen dan het normbedrag voor woningen van f 670,- in het

kader van de huursubsidieregeling (dat is f 367,-). Besloten is dit bedrag op te trekken naar f 475,- netto-eigen aandeel. Consequentie hiervan is dat de huurders die willen blijven wonen toch iets betalen hiervoor, dat ook voelen, maar dat er via het huurbeleid toch forse verlichting in de woonlastensituatie ontstaat (huurverlagingen van meer dan f 100,- netto komen voor).

Extra motivatie om het normbedrag te verhogen is dat hiermee een stimulanis ingebouwd wordt om door te stromen naar een goedkopere woning en dat niet alle drempels hiervoor weggenomen worden.

Aangezien het om huurders gaat met een huurcontract van vóór 1990 en dat het dus om een in aantal afnemende groep huurders gaat, is er geen sprake van een structurele open-eind-constructie.

Het benodigde geld om de huurverlaging voor deze categorie huurders te kunnen doorvoeren wordt in het huurbeleid verdisconteerd door alle andere woningen te differentiëren rondom een trendhuur van 4,45%, terwijl de uiteindelijke gemiddelde huurverhoging per woning bij Beter Wonen 4,25% zal zijn (inclusief doorvoering huurverlagingen).

5. Het overlegproces is even positief verlopen als in 1994. De terugkoppeling naar alle huurders heeft meer aandacht gekregen (een van de knelpunten in 1994).

ERVARINGEN VAN DE HUURDERS MET HET SAMEN OPSTELLEN VAN EEN HUURBELEIDSPLAN

B.G.F. Breuls

Huurderswerkgroep Woningbouwvereniging Beter Wonen, Maastricht

Toen de huurdersorganisaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen gevraagd werden om mee te doen aan het SEV-experiment om samen met Beter Wonen een huurbeleidsplan op te stellen, waren ze nogal sceptisch. Men wilde zich niet medeverantwoordelijk maken voor een huurbeleid. Uiteindelijk gaat het toch om huurverhogingen, zo dacht men toen.

Ik heb toen de organisaties geadviseerd om de uitdaging aan te gaan, want het gaat om meer dan alleen de huursom. Voorraadbeheer en de meerjareninvesteringsplannen spelen ook een grote rol. Ook de manier waarop de huren uiteindelijk gevarieerd worden, was een belangrijk item, waarop invloed uitgeoefend zou kunnen worden.

Toen de huurdersorganisaties via de projectgroep aan het karwei begonnen bleek al snel dat de materie ingewikkeld was. Na scholing door de Nederlandse Woonbond verliep alles gemakkelijker. Desondanks bleef het een moeilijke materie.

De corporaties hebben in 1993 de mogelijkheid gekregen om de huren te differentiëren. De invulling die Beter Wonen hieraan gegeven had was naar het inzicht van de huurders niet goed, het kon in ieder geval beter. De methodiek moet begrijpelijk en overzichtelijk zijn. Uitgangspunt zou moeten zijn: differentiatie op woningniveau en niet op complexniveau. In samenwerking met Beter Wonen is dat in 1994 gelukt via een zelf ontwikkeld differentiatiesysteem.

De primaire doelgroep en de woonlastenproblematiek hebben (onder invloed van de inbreng van de huurdersorganisaties) in het Huurbeleidsplan 1994 een belangrijke rol gespeeld. Dit bleek niet alleen uit de discussies over het gemiddeld huurverhogingspercentage (uiteindelijk toch naar omlaag bijgesteld), maar ook uit diverse accenten in het huurbeleidsplan (het op peil houden van de goedkope en betaalbare voorraad; specifiek huurmatigingsbeleid voor een 'dure' buurt).

Samen met de verhuurder is het gelukt om een sociaal huurbeleidsplan 1994 te maken. Het heeft wel veel tijd en inspanning gekost, zowel voor de huurders als de verhuurder. Maar het heeft de moeite geloond: een beter plan, dat gedragen werd.

Om het Huurbeleidsplan 1995 op te stellen hebben de huurdersorganisaties zich weer bereid verklaard om hieraan mee te werken. Het resultaat op dit moment geeft weer het volste vertrouwen dat ook dit jaar weer een sociaal huurbeleidsplan op tafel komt.

Deze conclusie wil niet zeggen dat er geen strubbelingen zijn geweest.

De huurdersorganisaties hebben het meewerken aan een huurbeleidsplan als positief ervaren. De ondersteuning door de Nederlandse Woonbond is ook nu weer van groot belang: zonder professionele hulp is het voor huurders een onbegonnen zaak.

CONCLUSIES UIT PARALLELSESSIE B: WIJK- EN BUURTBEHEER

mw. M. Linssen
Nederlandse Woonbond

Succesvol beheer staat of valt met:

1. Het besef dat bij de gemeente (afdeling groenvoorzieningen, wegen-onderhoud, volkshuisvesting, politie ...), verhuurders en bewoners samenwerking nodig is.
2. De bereidheid van de gemeente en de verhuurders om geld en menskracht in de buurt te investeren opdat de buurt aantoonbaar verbetert. Op korte termijn zijn kleine incidentele verbeteringen nodig, die zoveel mogelijk 'tonen'. Op langere termijn zijn grote structurele verbeteringen nodig.
3. De bereidheid bij de bewoners om ook zelf met ideeën/oplossingen voor problemen te komen en ook zelf de handen uit de mouwen te steken. Dan kunnen de andere niet aan de kant blijven staan of worden zij nog méér geënthousiasmeerd/-geactiveerd.
 - Tip a) - Bewoners kunnen bijvoorbeeld zelf een 'enge plekken-kaart maken van de onveilige plekken in de buurt met voorstellen voor verbetering (verlichting, dicht zetten donkere hoeken ...) en handtekeningen van alle bewoners eronder.
 - Tip b) - Straatveeg-acties blijken in Arnhem heel geschikt om ook Turkse mensen hun huis uit te krijgen. Als het vegen afgelopen is, gaan ze daar echter weer naar binnen.

Andere tips:

4. Het is mogelijk om door middel van een buurtbeheerbedrijf voor en door de buurtbewoners officieel werk te maken van het werk dat er ligt, part-time werk, aanvullend op een uitkering. De bewoners zijn gemotiveerd vanwege de legalisering van het werk (concurrentie zwart werk) en vanwege het perspectief daarna op echt werk.
5. Een beheerdersoverleg of wijkplatform bij het beheer met alle betrokkenen (gemeente, verhuurders, bewoners) is van belang om te zorgen dat iedereen op de hoogte is van problemen en om te zorgen dat problemen in samenhang worden opgelost. In Arnhem Klarendal hebben de bewoners de beslissende stem als de stemmen in het wijkplatform staken!

CONCLUSIES UIT PARALLELLESSE BIJWERK EN BIJWERKER

Drs. W. J. J. van
Nieuwenhuis-Wouda

- Zusammenfassung folgt auf Seite 12.
1. Het doel van dit onderzoek is de relatie tussen de werkdruk en de werkhouding te onderzoeken. De werkhouding wordt in dit onderzoek op twee manieren gemeten: de werkhouding op de werkdruk en de werkhouding op de werkhouding op de werkdruk.
 2. De werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk. De werkhouding op de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
 3. De werkhouding op de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk. De werkhouding op de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 1) - Bewaak je gezondheid. Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 2) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 3) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 4) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 5) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 6) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 7) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 8) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 9) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.
- Tip 10) - Het is belangrijk om te weten dat de werkhouding op de werkdruk wordt gemeten met behulp van de werkhouding op de werkdruk.

OPRICHTING VAN EEN PROFESSIONEEL BUURTBEHEERBEDRIJF

A.P.J.C. Janssen
Woningstichting Maasvallei

12.1 Profielschets van de wijk Oostermaas

Alvorens nader in te gaan op de aanleiding van de start van het buurtbeheer door Esbeewee in Oostermaas geef ik een korte profielschets van de wijk Oostermaas in Maastricht.

De wijk Oostermaas kent een lange ontstaansgeschiedenis. De eerste woningen zijn in 1920 gebouwd, door de gemeente en een corporatie. In de jaren '30 volgde de bouw van veel particuliere woningen met nog een aanzienlijk aantal sociale-huurwoningen. Tijdens de oorlog lagen de bouwactiviteiten nagenoeg geheel stil. Na de oorlog werd de wijk afgebouwd met portiekflats en in 1955 de verhuishuizen rond het huidige Friezenplein e.o.

In de jaren '70 begonnen grootscheepse renovatie- en vernieuwingsactiviteiten. De slechtste woningen en de noodwoningen van vlak na de oorlog werden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De betere woningen zijn gerenoveerd.

Door de lange bouwperiode kent de wijk veel verschillende woningtypen, waarbij de laagbouw overheerst. Grofweg bestaat de bebouwing uit 90% sociale woningbouw en 10% particuliere bouw.

De wijk maakt een groene indruk omdat veel woningen een voortuin hebben hetgeen een vrij ruime indruk wekt en veel straten een volgroeide laanbeplanting hebben.

Oostermaas telt \pm 6000 inwoners en 2500 woningen. De bevolkingsopbouw wijkt niet veel af van de totale bevolking in Maastricht. In vergelijking met de Maastrichtse cijfers valt wel op dat er relatief meer éénoudergezinnen zijn en minder twee-oudergezinnen.

De werkloosheid onder de jongeren in de wijk is groot evenals het aantal personen met een uitkering. De sociaal-economische positie van de wijk is zwak. De inkomens van de mensen zijn relatief laag. De sociale-huurwoningen worden door een drietal corporaties beheerd.

De afdeling groenvoorziening van de Dienst Publieke Werken is verantwoordelijk voor het onderhoud van het openbaar groen. De afdeling Reiniging van dezelfde dienst verzorgt het schoonhouden van de woonomgeving en de afvoer van huisvuil.

12.2 Aanleiding voor een buurtbeheerbedrijf in Oostermaas

De aanleiding voor de ontwikkeling van een buurtbeheerbedrijf in Oostermaas vormde een plan van aanpak voor het Friezenplein e.o. en het streven om bewoners meer bij het beheer van hun wijk te betrekken. Het betrof in feite twee trajecten die elk afzonderlijk maar gelijktijdig liepen in Maastricht c.q. Oostermaas.

De buurt Friezenplein e.o. vormt slechts een beperkt gedeelte van de wijk. In dit gedeelte van Oostermaas beheerde het voormalig gemeentelijk Woningbedrijf Maastricht 84 woningen (43 woningen, bouwjaar 1955, renovatie 1984 en 40 nieuwbouwwoningen, bouwjaar 1986).

Eind jaren '80 werd de sfeer op het Friezenplein bepaald door klachten van bewoners over de woningen en de woonomgeving. Bewoners hadden klachten over vochtproblemen, slecht schilderwerk, slecht hang- en sluitwerk en nog een hele reeks van technische mankementen aan de woningen.

Daarbij was er een onbehagen over de woningtoewijzing, het leefklimaat, het vandalisme en de vervuiling van de woonomgeving. Tot slot was er de onvrede bij de bewoners over de wijze waarop werd omgegaan met klachten.

Maar ook bij de beheerder van de woningen en de woonomgeving heerste onvrede. De omvang van het klachtenonderhoud aan de woningen was ondanks de recente renovatie en nieuwbouw bijzonder hoog. De huurachterstanden waren in vergelijking met het overige bezit hoog, veel weigeringen bij het aanbieden van woningen, etc.

In toenemende mate werden op en rond het Friezenplein drugs verhandeld met alle gevolgen van dien. Ergernis, onveiligheidsgevoelens, vandalisme, inbraken, auto's die in brand werden gestoken etc. waren dan ook aan de orde van de dag. Optreden door bewoners was nagenoeg niet mogelijk omdat met represailles werd bedreigd. Tel hier nog bij op het op straat sleutelen aan auto's en de overlast in de meest ruime betekenis is een feit.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat er voldoende aanleiding was voor actie. In 1989 hebben de bewoners geconcludeerd dat het alleen maar met elkaar praten en met verwijten smijten voorbij moest zijn; zij zijn toen naar de verhuurder gestapt. Na het eerste gesprek met de verhuurder bestond bij de bewoners een indruk van 'Hier gaat niks lukken'.

Het eerste gesprek resulteerde in een bezoek van het management van het gemeentelijk Woningbedrijf aan de buurt met als uitkomst dat direct een aantal concrete afspraken werden gemaakt. De meest urgente klachten werden onmiddellijk verholpen. Zo werden de cv-installaties vervangen om het vochtprobleem aan te pakken.

Daarnaast werden afspraken gemaakt om het slapend bewonerscomité nieuw leven in te blazen, met ondersteuning van het opbouwwerk en door het opstarten van een

gezamenlijk overleg tussen bewonerscomité, verhuurder en gemeente over een plan van aanpak van het Friezenplein e.o.

12.3 De rol van het bewonerscomité

Het bewonerscomité heeft tijdens het hele proces als schakel gefungeerd tussen de gemeente en het woningbedrijf. De bewoners zijn regelmatig bij elkaar geroepen en goed geïnformeerd. Ook werden bewoners duidelijk aangesproken op een aantal leefregels.

Het bewonerscomité speelt nu een belangrijke rol bij het signaleren van klachten en indien mogelijk zelf zoeken zij naar oplossingen. Er is een grote saamhorigheid onder de mensen, de mentaliteit is sociaal geworden.

Kijken we terug naar de wijze waarop het proces is verlopen, dan blijkt dat het succes van het project mede bepaald is door de volgende factoren: de actieve rol van het bewonerscomité, de veranderde mentaliteit van de verhuurder, zakelijker en meer open staan voor de klachten van bewoners, de verschillende partijen namen elkaar serieus, voldoende ondersteuning en voldoende financiën.

Door de verhuurder werd met het bewonerscomité afgesproken dat een onafhankelijk bureau een onderzoek zou uitvoeren naar de problematiek op het Friezenplein en dat een plan van aanpak voor de buurt werd opgesteld.

Tevens werden in het vervolgoverleg harde afspraken gemaakt over de wijze waarop met de resultaten van het onderzoek werd omgegaan. Voor het uit te voeren onderzoek werd de Werkgroep '2 duizend' ingeschakeld.

Het uiteindelijk plan van aanpak resulteerde in voorstellen voor de aanpak van de woningen zowel bouw- als woontechnisch, de aanpak van de woonomgeving alsmede de aanpak van het beheer.

De aanpak van de woningen moge voor zich spreken. De woonomgeving werd door middel van een éénmalige grondige onderhoudsbeurt en de nodige verbeteringen aan de woonomgeving in orde gebracht. In principe was hiermede de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving weer op een voor alle partijen aanvaardbaar niveau gekomen.

12.4 Aanpak van het beheer

Wat nog restte was het beheer. Er moest immers worden uitgestegen boven éénmalige activiteiten. Met de ontwikkeling van het buurtbeheer werd echter niet gewacht tot de verbeterwerkzaamheden achter de rug waren. Omdat het Friezenplein e.o. slechts een klein gebied betrof, werd niet gekozen voor zware beheer- en overlegvormen omdat ze niet noodzakelijk waren en zelfs averechts werken.

Het beheerdersoverleg bestond uit medewerkers van het opbouwwerk, de politie, gemeente, verhuurder en bewonerscomité. Deze groep hield zich vanaf het eerste ogenblik bezig met de aanpak en de organisatie daarbij van problemen met betrekking tot het dagelijks beheer.

Vanaf het eerste ogenblik bleek het beheerdersoverleg succesvol. De bewonerscontacten werden aanzienlijk verbeterd, de betrokkenheid van bewoners bij hun woning en hun woonomgeving werd vergroot, zelfwerkzaamheid kwam van de grond en niet onbelangrijk in het beheer: het beheerdersoverleg vervulde een signaleringsfunctie bij problemen waardoor de aanpak van sociale problemen en andere overlastsituaties in een vroeg stadium mogelijk bleek.

In dit kader kan de rol van de bewoners zeker niet onderschat worden. Enerzijds vanwege de hete adem van de bewoners(-groep) in de nek van alle betrokken instanties om voortgang te maken met een verdere aanpak van het beheersaspect voor de buurt. Anderzijds vanwege het enthousiasme bij de bewoners over de voorgestane aanpak. Op onderdelen werd uitvoering gegeven aan de verbetering van de woonomgeving door bv. het aanbrengen van erfafscheiding of het schoonhouden van het plein.

Er was een kentering waar te nemen van 'aktie voeren tegen' naar 'samenwerken aan'. Deze wijziging van houding werd mede ingegeven door de korte lijnen tussen partijen en het feit dat plotseling bleek dat partijen betrouwbare partners voor elkaar waren.

Zoals eerder vermeld, is het Friezenplein slechts een kleine buurt. Veel ontwikkelingen zullen zich dan ook over een groter gebied uitstrekken. Gekozen is dan ook voor een groeimodel dat op termijn heel Oostermaas zou omvatten. Met de instelling van het beheerdersoverleg werd daarom aangesloten op ontwikkelingen in Maastricht met betrekking tot sociale vernieuwing en buurtbeheer.

De kern van sociale vernieuwing is dat tegelijkertijd en samenhangend verschillende problemen worden aangepakt. Sociale vernieuwing richt zich op de verbetering van buurten, het bevorderen van werkgelegenheid en het opheffen van achterstanden. In een te ontwikkelen buurtorganisatie kunnen deze elementen worden uitgewerkt.

Het groeimodel kan daarbij, zoals we boven zagen, ook territoriaal worden opgevat en in de toekomst heel Oostermaas omvatten. Een dergelijke werkwijze verdient de voorkeur omdat de noodzaak tot het nemen van buurtbeheerinitiatieven in de buurt groot is. De beweging van boven (gemeentelijk beleid) en een beweging van onderen (initiatieven uit de buurt) ontmoeten elkaar.

Vorenstaande ontwikkelingen vormden dan ook de aanleiding voor de ontwikkeling van een buurtbeheerbedrijf in Oostermaas. Omdat het initiatief enthousiast werd begroet door bureau Inspraak en Ondersteuning van de gemeente Maastricht, de

projectgroep sociale vernieuwing en de overige beheerders van sociale-huurwoningen in de wijk, was de volgende stap snel gezet.

12.5 Haalbaarheidsonderzoek Buurtbeheerbedrijf Oostermaas

Als mogelijke vorm van een beheerorganisatie was door de Werkgroep '2 duizend een voorstel gedaan voor een buurtbeheerbedrijf volgens de principes van de Franse Régies de quartier.

Voor Nederland zou deze opzet van het betrekken van buurtbewoners bij hun woon- en leefomgeving een welkome aanvulling zijn op de tamelijke beperkte mogelijkheden die er tot dat ogenblik bestonden. Het mes snijdt immers aan meer kanten: de buurt knapt op, de betrokkenheid bij de buurt neemt toe, uitkeringsgerechtigden kunnen hun financiële toestand veraangename.

Een dergelijk model is echter niet zomaar over te nemen in Nederland. Uit gesprekken over vrijwilligerswerk met landelijke bonden van uitkeringsgerechtigden is gebleken dat onder hun leden een grote terughoudendheid bestaat om als vrijwilliger actief te zijn en zeker als zij de vaak voor hen zo welkome financiële tegemoetkomingen officieel betaald krijgen. Deze blokkade wordt gevormd door de nu geldende wettelijke regels en uitvoeringsregels gesteld door de uitkerende instanties. Een lokale voorstudie naar eventuele mogelijkheden is van belang om het Franse model in Nederland mogelijk te maken.

Daarnaast bleek het van belang dat het werk ingebed wordt in een goede organisatiestructuur en een bedrijfsmatig karakter krijgt evenals het Franse model. Het huidige karakter van vrijwilligersbuurtbeheer loopt immers enorme risico's met betrekking tot de continuïteit en is vaak afhankelijk van de inzet van enkelen. Het is derhalve noodzakelijk om voor een op te zetten Nederlandse variant op de Régies de quartier een gedegen bedrijfsplan te maken.

Gekozen werd daar ook voor een aanpak met de Werkgroep '2 duizend, welk project tevens werd ingediend bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

Twee aspecten van de haalbaarheid zijn onderzocht: het bedrijfseconomische en het maatschappelijk aspect. De bedrijfseconomische haalbaarheid heeft betrekking op de omvang van het werkpakket, de organisatie van het bedrijf en de benodigde investeringen. Kan er een werkpakket ontwikkeld worden dat voldoende perspectieven biedt om een levensvatbaar bedrijf op te zetten?

Bij de maatschappelijke haalbaarheid gaat het om de vraag of de doelstelling van een buurtbeheerbedrijf in Oostermaas kan worden waargemaakt. Met andere woorden: is het voor bewoners financieel of anderszins aantrekkelijk om voor een aantal uren per week bij het buurtbeheerbedrijf te werken?

12.6 Bedrijfseconomische haalbaarheid

Centraal stond de vraag of een zelfstandig opererend buurtbeheerbedrijf in Oostermaas haalbaar was: kan het buurtbeheerbedrijf voldoende werkzaamheden naar zich toe trekken en is het geld dat hiermee wordt verdiend voldoende om de werknemers te betalen, de investeringen terug te verdienen en de overhead van het bedrijf te bekostigen?

Daarnaast gaat het om de organisatie van het bedrijf. De opdrachtgevers stellen eisen aan de kwaliteit van het te leveren werk. Kwaliteit leveren stelt eisen aan de organisatie van het werk, aan scholing en vaktechnische begeleiding van de medewerkers. De organisatie van het werk zal - gezien het uitgangspunt van de verdeling in zo veel mogelijk part-time banen voor verschillende bewoners - goed management en sociale begeleiding vergen.

12.7 Maatschappelijke haalbaarheid

In de vorige alinea is geconstateerd dat een buurtbeheerbedrijf in Oostermaas - onder een aantal voorwaarden - bedrijfseconomische gezien haalbaar kan zijn. Een niet minder belangrijke vraag is of dit buurtbeheerbedrijf ook maatschappelijk gezien haalbaar is. Met andere woorden, is het part-time werken bij het buurtbeheerbedrijf interessant genoeg voor de bewoners van Oostermaas? Wordt de doelstelling - zo veel mogelijk bewoners op niet-vrijblijvende wijze betrekken bij het beheer van de wijk - gehaald?

Niet alleen de aard van de werkzaamheden, maar ook de organisatie van het werk is een belangrijke factor bij de aantrekkelijkheid van het werken voor een buurtbeheerbedrijf. De doelstelling van het buurtbeheerbedrijf - zo veel mogelijk bewoners betrekken bij het beheer van de wijk - betekent dat het werk op termijn wordt georganiseerd in de vorm van vele kleine passende banen.

De beloning zal voor de werknemers niet de enige motivatie zijn voor het werken bij het buurtbeheerbedrijf. Niet voor niets wordt er in de wijk ook veel vrijwilligerswerk verricht. Het buurtbeheerbedrijf zal slechts één van de aanbieders van part-time laaggeschoold werk zijn. Er is concurrentie van veelal particuliere aanbieders van zwart werk. Zaken als legale status, ergens bij willen horen en een mogelijk perspectief zullen potentiële werknemers waarschijnlijk mede over de streep moeten helpen.

Op basis van deze resultaten in het vooronderzoek luidde de conclusie dat een buurtbeheerbedrijf in Oostermaas haalbaar was.

Voor bewoners, maar zeker ook voor de andere participanten, was het dan ook wrang te vernemen dat het haalbaarheidsonderzoek van de Werkgroep '2 duizend weliswaar aantoonde dat het idee haalbaar was, maar dat tegelijkertijd de pijlers onder die papieren haalbaarheid ontbraken:

- de voor de gemeentelijke dienst PWS gehanteerde cijfers bleken niet haalbaar;
- de cijfers van de woningcorporaties waren zeer geflatteerd en niet bestuurlijk afgedekt.

Verder waren de mogelijkheden voor echte inkomensverbetering onvoldoende onderzocht en duidelijk, en ontbrak er een analyse van de in de buurt Oostermaas aanwezige potentie aan te leveren kwaliteit en kwantiteit voor de diverse werkzaamheden die het buurtbeheerbedrijf zou moeten verrichten.

Wat een domper op de feestvreugde had kunnen zijn, werd voor bewoners, opbouwwerk, stadsdeelcoördinator en buro Inspraak en Ondersteuning echter net de drijfveer om een alternatief te ontwikkelen.

De praktijk blijkt rijp voor wat de buurtkrant ooit 'Wittevrouwenveld BV' noemde. Een op eigen leest geschoeide 'stichting eSBeeWee', Stichting Buurtbeheer Wittevrouwenveld, die én aandacht heeft voor een bedrijfseconomische opzet, maar zich zeer nadrukkelijk tevens richt op het genereren van sociaal-maatschappelijke opbrengsten.

De stichting eSBeeWee streeft ernaar om met betaalde opdrachten betaald werk voor buurtbewoners te scheppen. Evenzeer streeft Esbeewee ernaar daarmee vorm te geven aan een grotere participatie van de bewoners van Oostermaas bij het beheren van hun buurt, het doorbreken van sociaal isolement en het scheppen van sociale dienstverlening aan hulpbehoevende buurtbewoners. Zo zal op den duur een deel van het werk, met name het fysieke onderhoudswerk, gefinancierd kunnen worden uit opdrachten van woningcorporaties en de gemeentelijke dienst PWS en zal een ander deel van het werk tegen 'sociale tarieven' betaald door buurtbewoners en met aanvullende subsidies gefinancierd moeten worden.

Binnen eSBeeWee zijn de bedrijfseconomische doelstellingen zeker niet los gelaten. Wél zijn de initiatiefnemers - ook ingegeven door de ervaringen in Frankrijk - steeds meer bewust geraakt van de sociaal-maatschappelijke opbrengsten waar een maatschappelijke prijs tegenover mag staan. Een maatschappelijke prijs die af te dekken is door een bundeling en herverdeling van gelden en geldstromen. Immers via werk maken van beheer, op maat en in de buurt, kan de effectiviteit van een aantal maatregelen vergroot worden. De 'sociale dimensie' van Esbeewee uit zich in de manier waarop Esbeewee georganiseerd is, de groepen waar de stichting zich op richt en de doelstellingen die nagestreefd worden. Wat betreft de **organisatie** staat centraal het werken in en voor Oostermaas met mensen uit Oostermaas. Dit om een zo groot mogelijke participatie van de direct belanghebbende te bevorderen.

De **doelgroepen** zijn jongeren, langdurig werklozen, WAO-ers, bijstandhouders, minderheden, ouderen, gehandicapten en mensen met een minimuminkomen.

Wat betreft de **afnemers** zoals de gemeente, de corporaties en het opbouwwerk gaat het om doelstellingen als activering, doorbreking sociaal isolement, het bieden van nieuwe perspectieven, het nadrukkelijk inschieten op buurtbeheer en daardoor ook

het werken aan een betere relatie tussen de gemeentelijke overheid, woningcorporaties, andere instanties en de bewoners die taken naar de buurt hebben. Het leveren van produkten en diensten in bedrijfseconomische zin aan hiervoor betalende afnemers zal dan ook gekenmerkt worden door een 'twee-tarieven' stelsel. Aan het 'fysieke buurtbeheer' in oorspronkelijke opzet was nadrukkelijk de bedrijfseconomische zelfstandigheid gekoppeld. Deze doelstelling willen en kunnen we niet koppelen aan eSBeeWee in de opzet, zoals die bovenstaand in grote lijnen omschreven is. Om hier geen misverstanden over te laten bestaan, is dan ook gekozen voor een andere opzet en een andere naam, de stichting Esbeewee.

12.8 Literatuur

SEV, 1991, **Buurtbeheerbedrijven.**

Woonbond, 1993, **Bewonerscomité Friezenplein.**

Werkgroep '2 duizend, 1991, **Plan van aanpak Friezenplein en omgeving Maas-tricht.**

Werkgroep '2 duizend, 1993, **Buurtbeheerbedrijf Oostermaas Maastricht.**

Stichting Traject, 1993, **Esbeewee.**

BUURTBEHEERBEDRIJF ESBEEWEE: EEN KRACHTIG INSTRUMENT IN HET BUURTBEHEER

mw. G.J. Candel-van Golde en F. Kusters
Buurtbeheerbedrijf

13.1 Inleiding

Nadat aanleiding en achtergronden door de heer Janssen (hoofdstuk 12) geschetst zijn, zullen wij een beeld schetsen van het Maastrichtse model van het buurtbeheerbedrijf-idee.

Buurtbeheerbedrijf eSBeeWee functioneert in de Maastrichtse buurt Wittevrouwenveld sinds 17 december 1993. Nu, anderhalf jaar na de start, kunnen we stellen dat de formule werkt en een gigantisch succes is gebleken. Een krachtige formule en een machtig instrument in buurtbeheer en het creëren van werkgelegenheid voor langdurig werkloze buurtbewoners.

eSBeeWee is een buurtbeheerbedrijf naar Frans voorbeeld waarbij gepoogd wordt met betaalde opdrachten betaald werk te creëren. Potentiële opdrachtgevers als gemeente (dienst publieke werken), woningcorporaties en bewonersorganisaties werden vanaf het begin bij het realiseren van het idee betrokken.

13.2 Onze werkwijze

Realiseer een buurtbeheer-initiatief met een bedrijfsmatige opzet, gericht op bedrijfs-economische zelfstandigheid in een termijn van drie jaar, onder de volgende randvoorwaarden:

1. een startsubsidie van f 110.000,- van de gemeente Maastricht;
2. lage overheadkosten door detachering van de in de buurt werkzame opbouwwerker vanuit de stedelijk instelling voor welzijnswerk naar de nieuwe stichting;
3. een garantstelling van f 40.000,- per jaar gedurende een termijn van drie jaar.

Door de potentiële opdrachtgevers werd in principe de bereidheid uitgesproken om met het buurtbeheerbedrijf samen te werken door het verstrekken van opdrachten. Nadrukkelijk werden hier de nodige eisen gesteld. Eisen die verband hielden met de prijs-kwaliteitsverhouding, termijnen van oplevering etc.

In december 1993 ging eSBeeWee van start met een bezetting van 116 uur, verdeeld over vier medewerkers.

Een full-time directeur, een administratieve kracht voor 20 uur (regulier in dienst, herintredende vrouw uit de buurt) en twee medewerkers via de banenpoolregeling voor respectievelijk 38 en 28 uur.

Gestart werd met het inrichten en opknappen van de eigen ruimte, die betrokken werden in delen van het Gemeenschapshuis: centraal gelegen in de buurt met een wekelijks bezoekersaantal van 1.000 tot 1.500 mensen. Naast het feit dat we zo onze eerste klus in zelfstandig beheer en dus kostenbesparend konden doen, kregen we zo ook zicht op de capaciteiten van onze medewerkers. Zowel in de zin van technische vaardigheden als elementen van zelfstandigheid, samenwerken en werktempo.

Goede en uitgebreide PR gingen samen met goed afgeleverde opdrachten en maakten mede door de mond tot mond reclame van eSBeeWee een goed draaiend buurtbeheerbedrijf met 150 verschillende opdrachtgevers in het eerste jaar, een medewerkersaantal van 24 op dit moment en een omzet van meer dan f 200.000,-. De medewerkers komen nagenoeg allemaal uit de eigen buurt.

De 'personeelsformatie' van eSBeeWee bestaat momenteel uit:

- 1 full-time directeur;
- 1 part-time medewerkster secretariaat/werkplanning;
- 1 part-time medewerker financiële en salarisadministratie;
- 1 part-time projectmedewerker tijdelijk;
- 5 full-time medewerkers banenpool;
- 2 part-time medewerkers JWG (32 uur);
- 2 part-time vrijwillige medewerkers;
- 2 full-time medewerkers regulier;
- 1 stagiaire Technische School.

13.3 Het activiteitenpakket

De aan eSBeeWee gekoppelde doelstellingen van buurtbeheer en werkgelegenheid worden concreet vertaald in een aantal terreinen en activiteiten waarop eSBeeWee actief is:

1. **commerciële activiteiten**
als grootschalig klussenbedrijf werkend voor gemeente, woningcorporaties in klachten- en mutatie-onderhoud, instanties, instellingen en particulieren.
2. **sociale activiteiten**
gericht op kwaliteitsbehoud en verbetering van het woon- en leefklimaat in de buurt door bijv. de buurtgerichte spuitenophalddienst in samenwerking met instanties als het Maatschappelijk Werk en Bijzonder Jeugdwerk.
3. **service activiteiten**
voor individuele buurtbewoners, startende of kleine ondernemers en instanties, zoals bijvoorbeeld de fax- en fotocopieer-, en home videocopieerservice.
4. **additionele activiteiten**
in kader hondenbeleid of extra toegevoegde waarde.

5. culturele activiteiten

organisatie van exposities

In de loop van 1994 heeft eSBeeWee een aantal specifieke activiteiten ontwikkeld, die in 1995 verder vorm gegeven zullen worden:

- a. een klussendienst voor ouderen en gehandicapten, waarbij medewerkers speciaal opgeleid werden in technische zin, maar nadrukkelijk ook met aandacht voor sociale vaardigheden;
- b. participatie op onderdelen en in samenwerking bij een op te zetten kringloopcentrum;
- c. samenwerking met een commercieel bedrijf voor het bouwen van steigers en het verhuren (en bedienen) van hoogwerkers;
- d. een project individuele dienstverlening dat in het kader van de Melkert-banen opgezet zal worden.

In totaal zullen er eind 1995 zo'n 45 medewerkers actief zijn bij eSBeeWee. In het eerste jaar realiseerde het Buurtbeheerbedrijf met vijf mensen op een totaal personeelsbestand van twintig een doorstroming van 25%.

Door middel van een in ontwikkeling zijnde scholings- en deskundigheidsbevordering zal gepoogd worden minimaal eenzelfde percentage doorstroming in het tweede jaar te realiseren. In het afgelopen jaar werd scholing/deskundigheidsbevordering gerealiseerd voor:

- 4 medewerkers in de cursus klussendienst;
- 1 medewerker basiseducatie Nederlands;
- 1 medewerker intensieve taal cursus (half jaar - vier dagen per week).

13.4 De betrokkenheid van bewoners

De betrokkenheid van bewoners bij Buurtbeheerbedrijf eSBeeWee is erg groot en zeer divers. EsBeeWee is een stichting, waarbij het bestuur gevormd wordt door buurtbewoners. Die buurtbewoners werden hiertoe door de initiatiefnemers benaderd, waarbij er gekeken werd naar òf de plaats in de sociale netwerken in de buurt òf specifieke deskundigheden, die in het bestuur gevraagd werden (ondernemerszin, juridisch, financieel). Anderszins zijn bewoners betrokken als werknemers, vrijwilliger of afnemer van diensten.

Een in 1994 uitgevoerd onderzoek wijst uit dat er slechts in één geval (binnen de proeftijd) sprake was van uitval aan werknemerszijde. Het onderzoek, uitgevoerd onder de afnemers van diensten, toont aan dat men zéér tevreden is over resultaat en werkwijze en de medewerkers deskundig, vriendelijk en voorkomend acht. Alle afnemers geven aan in voorkomende gevallen weer van de eSBeeWee-diensten gebruik te maken.

13.5 Lessen uit de ervaringen

Een plaats midden in de sociale netwerken in de buurt is voorwaarde om goed te kunnen functioneren. Het buurtbeheerbedrijf is dé plek waar lijnen samenkomen en klachten gekoppeld worden aan daadkracht. ESBeWee is een krachtig instrument in buurtbeheer en werkgelegenheid, het bereiken van de moeilijke doelgroepen en behoud van fysieke kwaliteiten in buurten.

Buurtbeheerbedrijf en bewonersorganisaties hebben zich ontwikkeld als een betrouwbare partner van de overheid en corporaties.

Wij hebben mensen perspectief geboden en overheid en corporaties ingangen en communicatielijnen geboden. Die lijnen zijn heel kort en soms formeel georganiseerd, soms met een informeel karakter. Een wijze van samenwerken die uitgaat van gezamenlijke belangen, namelijk een goed woon- en leefklimaat in onze buurt. Bewonersorganisaties, corporaties, welzijnswerk, overheid en politie erkennen dat belang en weten elkaar daarin te vinden.

Wij willen hiermee overigens allerm minst aangeven dat alles vlekkeloos verloopt. Communicatie tussen afdelingen van corporaties en diensten verloopt niet altijd vlekkeloos; de interpretatie van dat gezamenlijke belang verschilt nog wel eens. Met name bewonersorganisaties dringen aan op méér daadkracht in handhaving van afspraken. Daadkracht waaraan het nog weleens ontbreekt mede ook doordat men een proces van wangedrag te lang laat lopen, al dan niet door het ontbreken van een voldoende wettelijk kader.

Wij constateren dat de communicatie als spil van beïnvloeding goed is en dat we in en vanuit onze buurt succesvolle stappen gezet hebben. Een succes dat mede te danken is aan het Buurtbeheerbedrijf en de actieve betrokkenheid van bewoners die als werknemer uitgedaagd worden zélf prestaties te leveren die in prijs en kwaliteit beoordeeld worden.

WIJKBEHEER KLARENDAL

A. van Arkel
Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Arnhem

135.000 inwoners
60.000 woningen
30.000 sociale huurwoningen (corporaties)
15.000 woningen volkshuisvesting

Klarendal

3.400 woningen
2.000 sociale huur volkshuisvesting
7.400 inwoners
stadsvernieuwing
arbeiderswijk - differentiaties
20% allochtonen
1/3 van de beroepsbevolking is werkloos
8% ouder dan 65 jaar
gemiddeld inkomen is f 20.000,- per jaar (3/4 Arnhems gemiddelde)
1/3 bewoners uitkering GSD

Buurtbeheer

initiatief wijk 7 jaar geleden
kleinschalig
praktisch
communicatie overheid
centralistisch 5 jaar geleden
vervalsiraal - drugsrellen

Wijkbeheer

gemeente Arnhem
samenwerking bewoners, opbouwwerk, gemeente, corporaties, maatschappelijke instellingen
doel: - aanpak achterstand
- voorkomen verval

- gezamenlijk beheer
- schoon, leefbaar, veilig
- deelname bewoners/herstel vertrouwen

Werkwijze

aansluiten bij initiatieven van bewoners
 kleinschalig
 korte communicatielijnen
 stimuleren verantwoordelijkheid en zelfwerkzaamheid
 organisatie-aanpassing

Instrumenten

wijkplatform
 wijkteam
 wijkpost
 wijkplan/-programma
 wijkbudget
 wijkcoördinatie
 wijkkoppel
 COW

Wijkplatform

overleg
 bewoners - beroepskrachten
 status
 bevoegdheden/taken
 structuur in de wijk
 maatwerk
 beleidsvaststelling

Wijkteam

wijkkoppel
 bewoners
 beleidsvoorbereiding
 beleidsuitvoering

Wijkpost

gemeentelijk meldpunt
 service
 info - vraagbaak
 spreekuren
 signalering/registratie

Wijkplan/wijkprogramma

bottom-up benadering

integraal
co-productie
onderhandelen/cyclus
jaarlijks/begroting
uitvoering
cyclus

Wijkplanproces

analyse/wijkbeschrijving
wijkperspectief
paneltoets/vaststelling
maatregelen
toets enquête/opstellen scenario's
onderhandelingen
wijkplan/convenant

Wijkbudget/inzet

budget wijkgericht werken stedelijk
1 ton Klarendal (3/4 plan, 1/4 vrij)
omzetgarantie Volkshuisvesting 13.000 exclusief
verbetering leefbaarheid op basis van directe betrokkenheid/herkenbaarheid, ervaring
en inzicht bewoners
wijkgerichte produkten
afstemming beleid diensten/organisaties in permanente dialoog

Klarendal tenslotte

buurtmeesters
milieu
allochtonenbeleid
inzet: extra banen, wijkwinkelcentrum, speelvoorzieningen, kunsttoepassing,
milieuprojecten, sociale veiligheid, vervuilingsaanpak, feesten

Leefbaarheid

bevolking
sociaal leefklimaat
woningen
woonomgeving
verkeer
milieu

Voorzieningen, arbeid en scholing

educatie
buurtcentrum
gezondheid
recreatie, sport en spelen

ACTIVITEITEN VAN HET WIJKPLATFORM KLARENDAL

mw. C. Volmanbeck
Werkgroep Klarendal en Wijkplatform Klarendal

15.1 Inleiding

Als vervolg op het verhaal van Van Arkel gaat mijn bijdrage over de activiteiten van het Wijkplatform Klarendal. Ik zal ingaan op drie vragen:

1. Wat is er de afgelopen tijd bereikt aan concrete resultaten?
2. Wat is de rol van de bewoners?
3. Wat is de verwachting voor de komende tijd?

De eerste vraag wil ik beantwoorden aan de hand van een diaserie die onlangs is gemaakt. Het gaat over projecten die in 1994 zijn gerealiseerd.

- dia 1: een speeltuin in de Rappardstraat
- dia 2: Turkse opbouwwerker Ali en Turkse contactpersoon Öznur, die werken aan het betrekken van migranten bij wijkbeheer. Zij werken samen met onze Nederlandse wijkbeheerder
- dia 3: een hekwerk voor de afsluiting van een binnenterrein van de Johannastraat
- dia 4: de binnenkant van het hekwerk
- dia 5: zelf aangelegde binnentuin (was van de gemeente)
- dia 6: verlichting aangelegd bij donkere ingang flat
- dia 7: idem
- dia 8: de wijkbeheerder Jan en buurtmeester Bouke
- dia 9: de wijkonderhoudsploeg bezig aan de maandelijkse schoonmaak van Klarendal, samenwerking tussen gemeente en Wijkplatform
- dia 10: idem
- dia 11: afsluiting in de wijk
- dia 12: bewoners hebben van verwaarloosd stuk groen kinderboerderijtje gemaakt
- dia 13: speeltuintje geheel aangelegd en onderhouden door bewoners
- dia 14: afsluiting binnenterrein en muurschildering Ma Prem Els
- dia 15: de milieubuurmeester Ashley, speciaal voor gescheiden inzameling en milieuprojecten van de Werkgroep Milieu
- dia 16: binnenterrein, opgeknapt in 1990, door verhuizingen van bewoners nu opnieuw verwaarloosd

- dia 17: Kapelstraat, afsluiting achterpaden in stijl
- dia 18: Paulstraat, afsluiting portieken
- dia 19: afsluiting portieken Klarendalseweg
- dia 20: afsluiting in de Putstraat
- dia 21: afsluiting Kapel met op de achtergrond de Klarendalse Molen
- dia 22: paaltjes om parkeren op de stoep tegen te gaan
- dia 23: speeltuin Javastraat
- dia 24: toekomstige hondenuitlaatplaats. Er komen er 7 in Klarendal. 10 juni is de feestelijke opening

15.2 Wat is de rol van de bewoners?

Toen ik in de jaren '70 begon als vrijwilliger was het niks anders dan knokken tegen de gemeente. De gemeente wilde niet naar ons luisteren. En de woningstichting evenmin. In de jaren '80 is dat wel veranderd. We kregen steeds meer te zeggen in de wijk, bijvoorbeeld bij de nieuwbouw over de architectenkeuze. In 1987 zijn wij als proef begonnen met wijkbeheer in de Peterbuurt en in 1989 in heel Klarendal. In het begin pakten we kleine probleempjes op, die snel waren op te lossen. Nu hebben we een wijkplan met ruim 80 verschillende maatregelen. Van Arkel heeft al verteld wat de hoofdonderwerpen zijn.

In het Wijkplatform hebben de bewoners een zeer belangrijke stem. We hebben in het reglement vastgelegd dat bij meningsverschillen de stem van de bewoners doorslaggevend is. Toch proberen we steeds in overleg met alle partijen tot een keuze te komen voor de verschillende maatregelen. Het is onze taak als bewoners om zoveel mogelijk de wensen van de bewoners door te laten klinken. En ook om bewoners te stimuleren om zelf met voorstellen te komen om problemen aan te pakken. Verlichtingsplannen, verkeersdrempels, boomspiegeladoptie, afsluiten van binnenterreinen, aanleggen van speelplekken etc.

De actieve bewoners in het Wijkplatform zijn veel in de wijk te vinden. Zodat je ook weet wat er onder de bewoners leeft. Dat is erg belangrijk; zonder achterban kunnen wij niet functioneren. Wanneer bewoners echter zelf niets ondernemen, kunnen wij ook niets doen. Wanneer er een onveilige plek is, moeten bewoners zelf handtekeningen ophalen en met elkaar een plannetje maken. Wij zorgen er dan voor dat de plannen uitgevoerd kunnen worden.

15.3 De verwachting voor de komende tijd

De afgelopen zes jaar hebben wij veel voor elkaar gekregen in Klarendal. Heel veel kleine problemen zijn aangepakt: speelplekken, onveilige plekken, groenadoptie, muurschilderingen, straatfeesten voor kinderen, noem maar op. De echte grote problemen zijn nog niet goed opgepakt:

- we zitten nog steeds met 15 softdrugshops in de wijk;

- het aantal migranten wordt steeds groter;
- het aantal werklozen wordt maar niet kleiner;
- deze zomer gaat er weer een openbare basisschool dicht.

In het wijkplan staan hiervoor allemaal goede voorstellen. De oplossing is echter erg gecompliceerd, en het duurt verschrikkelijk lang voordat er wat gebeurt. Bovendien zijn sommige problemen niet op te lossen. Een aantal maatregelen staan nu al drie tot vier jaar in ons wijkplan, zonder concreet resultaat. Het gevaar bestaat dat bewoners op een gegeven moment moedeloos worden, en het erbij laten zitten. En ook geen moeite meer doen om de kleine problemen aan te pakken, zoals de vervuiling, de hondepoep en het sluipverkeer.

Het is de taak van alle betrokkenen (woningstichting, gemeente, politie en bewoners) om te zorgen dat zowel de grote als de kleine problemen met succes worden aangepakt. Want op een gegeven moment is het nieuwe er af van wijkbeheer. En het blijft onze taak om bewoners te stimuleren zelf zaken aan te pakken, want het gaat om hun leefomgeving. Daarom zijn we als bewoners ook heel actief bij politieke partijen. Omdat een aantal problemen alleen politiek op te lossen zijn.

Maar net zoals bij het voetballen tellen alleen de resultaten. Wanneer deze uitblijven, kunnen we het wel vergeten. Daarom blijven we er met zijn allen de schouders onder zetten.

Het eerste moment, waarvoor wordt gevraagd, is het moment van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie.

Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie.

Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie.

Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie. Het is belangrijk om te weten dat de eerste verandering van de situatie niet noodzakelijk het moment is van de eerste verandering van de situatie.

CONCLUSIES UIT PARALLELSESSIE C: AFWEGING RENOVATIE OF SLOPEN

H. Heeger

Onderzoeksinstituut OTB, Delft

Deze parallelsessie begon met een juridisch getint verhaal van de heer H.A. Sarolea, getiteld 'Bewonersrechten bij sloop en renovatieplannen'. Daarna gaven de heer J.P.D. Engels en mw. J.J.A. de Ruiters-Zwanikken een uiteenzetting over de aanpak van de Erica-woningen in Laren; bij dit complex was met name de invloed van de politiek van belang om sloopplannen van tafel te krijgen en het complex toch te renoveren. Opvallend is dat er bij de Erica-woningen in Laren geen juridische procedures in het afwegingsproces hebben gespeeld. De verhalen vullen elkaar dus mooi aan. Door de sprekers werd aangegeven dat de politieke situatie in Laren inmiddels gewijzigd is; wanneer de beslissing over de Erica-woningen opnieuw genomen zou moeten worden, zou er waarschijnlijk een meerderheid van de gemeenteraad vóór sloop zijn, en zouden alleen juridische procedures misschien nog sloop kunnen verhinderen.

Na deze lezingen was er gelegenheid vanuit de zaal om te reageren. Er werd met name gezocht naar aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen renoveren en slopen, en naar tips.

Tips:

- organiseer je als bewoners (hoe meer mensen meedoen, hoe overtuigender);
- neem de beste advocaat (al is het maar om er een dreigende werking van te laten uitgaan);
- vraag de Woonbond om steun en advies;
- vraag financiële steun bij de gemeente;
- bespeel de plaatselijke pers;
- zoek steun bij (en informeer) alle partijen (een minderheid in de raad kan na een verkiezing een meerderheid worden, dus probeer ook die 'minderheid' te overtuigen!);
- gebruik overtuigingskracht en strategisch inzicht;
- toon volharding;
- misschien geldt de formule: bewoners x politiek = renovatie in plaats van sloop.
- gemeenten doen er verstandig aan om in de Huisvestingswet de zogenaamde onttrekkingsvergunning van toepassing te laten verklaren;

- huurders hebben diverse mogelijkheden om sloopbesluiten juridisch aan te vechten. Mogelijkheden worden geboden door het BBSH (voor de gemeente het zogenaamde besluit van 'aanmerkelijk belang', voor bewoners het recht op bewonersinspraak), het recht op ongestoord woongenot, en de huurbescherming;
- ook bij juridische procedures kan het van belang zijn dat bewoners georganiseerd en gezamenlijk actie ondernemen;
- huurders hebben het recht om na huuropzegging in hoger beroep te gaan. Ze kunnen daarmee in ieder geval het proces enigszins vertragen (en van die tijd gebruik maken door alternatieven uit te werken);
- huurders hebben mogelijkheden om een goede verhuis- en onkostenvergoeding te vragen;
- kennis over de rechtspositie is macht (bij de onderhandelingen);
- zoek naar de juiste overtuigende argumenten;
- zorg dat er altijd voldoende geïnvesteerd wordt in onderhoud, zodat er geen onderhoudsachterstand kan ontstaan (waarna sloop financieel relatief aantrekkelijk kan worden).

Bij de afweging tussen slopen en renoveren spelen de volgende aspecten een rol:

- de technische staat van de woningen;
- de buurtgebondenheid van de bewoners;
- de wensen van de bewoners;
- de hoogte van de huur (er wordt soms extra 'zuinig' omgegaan met goedkope woningen);
- de duurzaamheid (uit milieu-oogpunt verdient sloop veelal niet de voorkeur);
- bedrijfseconomische aspecten (veel bewoners vinden dat er door verhuurders zelfs alleen maar naar de financiële gevolgen wordt gekeken);
- de belangen op wijkniveau (de belangen op complexniveau kunnen afwijken van die op wijkniveau, bijvoorbeeld wanneer er de wens is om het aantal woningen voor bepaalde doelgroepen uit te breiden).

OVER DE RECHTEN VAN DE HUURDER BIJ DE AFWEGING SLOOP/RENOVATIE

H.A. Sarolea
De Amstel Advokaten, Amsterdam

17.1 Inleiding

In toenemende mate word ik in mijn praktijk geconfronteerd met vragen omtrent renovatie en sloop. Deze toegenomen belangstelling van huurders voor hun rechtspositie verklaar ik vooral uit twee factoren. Ten eerste de financieel benarde positie waarin steeds meer huurders komen te verkeren. En ten tweede de opheffing van het taboe op het slopen van bouwkundig nog goede woningen. Vooral deze laatste ontwikkeling heeft het item 'bewonersrechten bij sloop en renovatieplannen' nieuw leven ingeblazen. Bewoners weten heel goed dat hun woningen niet het eeuwige leven hebben, maar ze slopen voordat ze 'op' zijn, roept vragen op. Vragen, niet alleen over de toekomst maar ook over het verleden, het gevoerde beleid. Wat dit laatste betreft - het verhuurdersbeleid - is mijn ervaring dat het aan respect voor de huurder nogal eens schort. Veel problemen kunnen voorkomen worden door in een eerder stadium beter naar bewoners te luisteren en bijtijds te investeren in onderhoud en wervend beheer. Hele complexen op hun beloop laten, een sloop sfeer creëren en de boel gewoon stilaan laten verloederen, blijkt echter helaas echt voor te komen.

Met als gevolg de actualiteit van sloopplannen, die (bij gebreke van de mogelijkheid zich te kunnen beroepen op de slechte bouwkundige staat) verwijzen naar moeilijk controleerbare toverwoorden als 'sociale vernieuwing', 'woningdifferentiatie' en de 'ontwikkeling van de markt'. De zaken die ik onder mij heb, maken duidelijk dat de huurder zich niet een, twee, drie laat betoveren, zeker niet nu met de slechte financiële perspectieven men wel een keer extra nadenkt alvorens de oude huur prijs te geven. Wat dit laatste betreft blijkt overigens niet alleen de hogere huur na vernieuwing een belangrijk obstakel voor het bereiken van consensus, maar ook het lage niveau van de aangeboden vergoedingen voor verhuizing en herinrichting. De aangeboden bedragen vergoeden bij lange na niet de schade en ook dit aspect vormt een probleem.

17.2 Publiekrechtelijke vergunningen in vogelvlucht

Na deze inleiding zal ik in grote lijnen de rechtspositie schetsen van de huurder die geconfronteerd wordt met plannen tot sloop of renovatie. Vooraf dient evenwel nog aparte aandacht te worden gevraagd voor het feit dat ook nog andere factoren dan het huurrecht van de huurder van invloed zijn op de juridische uitvoerbaarheid van plannen, waarmee de huurder geconfronteerd wordt. Ik noem in dit verband vooral het vereiste van de publiekrechtelijke sloopvergunning. Het betreffende toetsingskader is in beginsel nogal technisch en weinig principieel van aard met echter één belangrijke uitzondering: in gemeenten waar ingevolge de Huisvestingswet het vereiste van een zogenaamde onttrekkingsvergunning toepasselijk is verklaard (artikel 30 Huisvestingswet), zal de sloopvergunning ook die onttrekkingsvergunning moeten omvatten. Gemeenten beslissen sinds de invoering van de Huisvestingswet zelf over de bevoegdheid het vereiste van een onttrekkingsvergunning al of niet te laten gelden. Is het vereiste van een onttrekkingsvergunning toepasselijk verklaard, dan geeft dat de gemeente de gelegenheid een beleid te ontwikkelen gericht op behoud van de goedkopere huurwoningenvoorraad én - en dit is vooral belangrijk - een extra instrument in handen tegen sloopplannen die zij onwenselijk acht.

Deze kwestie is zeker niet alleen academisch van aard. Recentelijk speelde in de gemeente Oss een sloopplan van ruim 200 corporatiewoningen, welke sloop de gemeente via haar bevoegdheid op grond van artikel 36 van het BBSH probeerde tegen te gaan. Zij trof evenwel een staatssecretaris met een ander standpunt, waardoor deze poging strandde. Zou bijtijds een huisvestingsverordening gegolden hebben, dan had het bestuur een krachtig instrument gehad haar invloed onafhankelijk van Den Haag uit te oefenen en wel via het voor alle huiseigenaren alsdan geldende verbod om zonder onttrekkingsvergunning van B&W tot sloop over te gaan.

Voor de huurder, die zich verzet tegen sloop is deze kwestie ook niet zonder betekenis. Het is belangrijk te weten of de gemeente voor onttrekking van zijn woning een vergunning eist op grond van de Huisvestingswet. Zo ja, dan kan de huurder tegen een eventueel verleende vergunning als derden-belanghebbende apart opkomen in een procedure op grond van de AWB. Dit betekent dat over de kwaliteit van de argumentatie achter het sloopbesluit bij de administratieve rechter een toetsing uitgelokt kan worden. Zeker als in de argumentatie ter rechtvaardiging van sloop ernstige fouten ontmaskerd kunnen worden, moet de betekenis van de onttrekkingsvergunning niet worden onderschat.

Zoals ik hierboven al aangeerd heb, vindt in het geval dat een sloopplan woningen van een toegelaten instelling (art. 70 Woningwet) omvat, in ieder geval (ook) toetsing plaats op grond van het bepaalde in het BBSH met betrekking tot besluiten van 'aanmerkelijk belang'. Ik volsta met te verwijzen naar de artikelen 34 t/m 38 uit het BBSH. De huurder heeft op deze toetsing geen rechtstreekse invloed, het gaat buiten hem om. Het is dan ook hoog tijd dat ik overga tot de bespreking van die wetsbepalingen waarin de stem van de huurder-bewoner rechtstreeks aan de orde is.

17.3 De rechtspositie van de huurder, die geconfronteerd wordt met plannen tot sloop/renovatie

Als eerste noem ik de artikelen 18, 19 en 20 van het BBSH, dat aan woningcorporaties voorschrijft haar huurders tijdig in de gelegenheid te stellen 'zich uit te spreken over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn'. Renovatie- en sloopbesluiten vallen hieronder. De artikelen regelen de inspraak en het recht van de bewoners op faciliteiten voor een bewonerscommissie. De ervaring leert dat men zich van rechten op inspraak niet al te veel moet voorstellen. Het woord inspraak is in Nederland een rekbaar begrip, kijk maar naar Schiphol. Als hard recht zou ik de artikelen 18 e.v. uit het BBSH dan ook niet willen kwalificeren, wat niet inhoudt dat ze helemaal geen betekenis hebben. Ze bieden goede mogelijkheden een goede organisatie te claimen ter verdediging van de wel harde rechten. En dan kom ik nu toe aan die harde rechten, het centrale onderdeel van mijn inleiding, dat geldt voor alle huurders ongeacht van wie men huurt.

17.4 Het recht op huurbescherming

Hoeveel sloopvergunningen, onttrekkingsvergunning, BBSH-vergunningen de verhuurder ook heeft weten te regelen: uitvoering van de plannen betekent feitelijk opzij-zetting van het huisrecht van de betrokken bewoner. De bewoner dient in te stemmen met opening van zijn deur voor de werklui. Stemt hij niet in, dan zijn er problemen. Voor alle voordeuren in Nederland geldt dat deze beschermd worden door het verbod van huisvredebreuk. Dit impliceert dat men als verhuurder bij de rechter zal moeten aankloppen als men zijn plannen door wil zetten. De vraag vervolgens is op grond van welke belangen de rechter gerechtigd is over te gaan tot afgifte van een machtiging een voordeur met de sterke arm open te breken. Dit laatste is niet niks en de voordeur is in Nederland door de wetgever gelukkig ijzersterk beschermd.

Voor eigenaren-bewoners is deze bescherming in de eerste plaats neergelegd in het Burgerlijk Wetboek en de Onteigeningswet, waarin een zware procedure is beschreven welke gevolgd moet worden als men een onwillige eigenaar wil dwingen mee te werken aan bijvoorbeeld stadsvernieuwing.

Voor huurders van woonruimte geldt een minder sterke bescherming maar deze is toch altijd nog niet mis. De nationale wetgever heeft ook de huurder een heel sterke bescherming gegeven, welke vooral te vinden is in het Burgerlijk Wetboek.

Ook voor de huurder geldt in de eerste plaats het recht op een in beginsel ongestoord woongenot. Uitgangspunt zijn in dit verband de wetsartikelen 7A: 1586, 1587 en 1590 BW. Ze bepalen kort samengevat dat de verhuurder het verhuurde 'in goede staat van onderhoud moet opleveren en blijven opleveren' en dat 'gedurende de

huurtijd niet eenzijdig veranderingen in de gedaante of inrichting van de woningen kunnen worden aangebracht'.

Voorts noem ik artikel 7A: 1623e BW waarin de zogenaamde huurbescherming is vastgelegd. De wijze waarop de huurbescherming in Nederland is geregeld, verschaft de huurder een sterke positie. Uitgangspunt is dat het de huurder is die bepaalt of en wanneer hij het huurcontract beëindigt. Een grote mate van woonzekerheid staat voorop. In vergelijking met de rechtspositie van de eigenaar-bewoner - die op grond van algemeen belang via onteigening tot medewerking gedwongen kan worden - kent de rechtspositie van de huurder drie extra ontruimingsgronden die in verband met sloop-/renovatieperikelen inbreuk maken op de hoofdregel dat woonzekerheid uitgangspunt vormt. Deze komen zo aan de orde. Belangrijk is echter om te realiseren dat woonzekerheid en bescherming van de voordeur ook in het huurrecht het uitgangspunt vormen.

Dan kom ik nu toe aan bespreking van de uitzonderingen, de gevallen waarin de huurder een inbreuk op zijn huisrecht zal moeten toestaan.

17.5 De gedoogplicht inzake 'dringend nodige reparaties'

In het huurrecht liggen de onderhoudsverplichtingen deels elders dan alleen maar bij de bewoner. De verhuurder is verantwoordelijk voor een groot deel van het onderhoud. Het is dan ook niet meer dan logisch dat hij in staat gesteld moet worden zijn verplichtingen terzake na te komen. Dit is geregeld in artikel 7A: 1591 BW, dat de gedoogplicht ten aanzien van dringende reparaties vastlegt. Continuering van het huurcontract staat evenwel voorop.

Vermeldenswaard in verband met het onderwerp van deze sessie is een recent arrest van de HR gepubliceerd in de NJ 1995, 183: in de betreffende zaak werd sloop gevolgd door nieuwbouw afgedwongen via de weg van continuering van het huurcontract met een beroep op de gedoogplicht ten aanzien van dringend nodige reparaties. Ik wijs met name op de conclusie van de A-G waar zij een beschouwing wijdt aan de verhouding met het verbod van artikel 1590 om gedurende de huurtijd de gedaante of inrichting te veranderen: 'De huurder kan zich hier niet op beroepen voorzover dit beroep gezien de aard van de gedaanteverandering, de betrokken belangen en de overige omstandigheden van het geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn'.

De beschreven zaak is interessant omdat een oplossing in deze zin uitgaat van continuering van de huurrelatie en garandeert dat de nieuwbouw plaats vindt voor de aangesproken huurder. Dit laatste vormt nu juist een knelpunt in bijvoorbeeld de woningdifferentiatie-procedures in de Bijlmer ('maak plaats voor de rijken, verplaats u naar andere wijken').

17.6 In beginsel geen gedoogplicht voor verbeteringen

In de systematiek van de wet geldt dat wanneer een verhuurder meer wil dan het verrichten van de dringend nodige reparaties, dat hij dan in beginsel volledig afhankelijk is van de medewerking van de huurder. Vooral bij complexgewijze verhuur kan dit problemen opleveren omdat het een stuk efficiënter is bepaalde verbeteringen in een groot aantal woningen in één keer door te voeren. De wetgever heeft echter geen onderscheid gemaakt tussen huur in complexwoningen en huur in meer onafhankelijk gelegen woningen. Ik wijs in dit verband op een conclusie van de A-G Martens (NJ van 1980, p. 2014) die het volgende opmerkte: "Op zijn minst goed pleitbaar is dat art. 1590 BW er aan in de weg staat dat de verhuurder het verhuurde tegen de wil van de huurder aanpast aan - wat de verhuurder ziet als - de eisen des tijds, zelfs als die aanpassing objectief een verbetering oplevert, is goedgekeurd door de overheid en alleen tot stand kan komen indien een geheel complex woningen wordt gerenoveerd". De rechtspraak heeft evenwel de huurders van grote complexen een oplossing aangereikt voor die gevallen dat er een onwerkbaar situatie zou ontstaan doordat een kleine minderheid niet meewerkt aan een door een meerderheid gewenste verandering. Ik verwijst naar HR 4/1/1985, NJ 1985, 789. Via de omweg van huuropzegging op grond van het 'niet' accepteren van een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuw huurcontract met betrekking tot dezelfde woonruimte' werd de betreffende huurder onder druk gezet een nieuw verwarmingssysteem te accepteren.

Voor de vraag of een aanbod redelijk is, blijft het vooral voor bewonerscommissies - die als ze goed functioneren toch een groot deel van de bewoners zullen vertegenwoordigen - belangrijk om te weten dat uitgangspunt van het wettelijke stelsel is dat er geen gedoogplicht bestaat met betrekking tot aan te brengen veranderingen in het gehuurde. Dus in beginsel geen gedoogplicht.

17.7 Sloopplannen

Dan kom ik nu toe aan de opzegging van de huur op grond van de wens over te gaan tot sloop en dus definitieve beëindiging van de huurrelatie.

Ik sprak al eerder over de positie van de eigenaar-bewoner, die alleen door officiële onteigening gedwongen kan worden plaats te maken in verband met sloop. De huurder van woonruimte kan daarnaast nog via twee andere procedures gedwongen worden tot medewerking. Beide procedures bevatten echter heel strenge criteria die meebrengen dat men echt niet een, twee, drie de huur met succes kan beëindigen.

Procedure I is de huuropzegging op grond van een nieuw bestemmingsplan/stadsvernieuwingsplan (artikel 7a: 1623e lid 1 sub 5 van het Burgerlijk Wetboek). Alleen als de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van die bestemming noopt, kan de verhuurder met succes opzeggen. Er moet dan ook een nieuw plan in de inspraak gebracht worden en de gehele goedkeuringsprocedure doorlopen hebben. Dit is dan

ook de belangrijkste verklaring waarom men tot nu toe deze route niet verkiest. In de nieuwe saneringsaanvraag aan het CFV in het kader van de voorgenomen sloopoperatie in de Bijlmermeer is aangegeven dat men deze route 'zekerder' acht dan de andere route, route nummer II en de tot nu toe in de praktijk meest gevolgde.

Procedure II betreft de huuropzegging met het oog op het dringend nodig hebben voor eigen gebruik in het bijzonder sloop (artikel 7a: 1623e lid 1 sub 3 BW).

Voornaamste knelpunten gezien vanuit de verhuurder

- Een heel zware bewijslast, kenbaar uit de arresten van de HR gepubliceerd in NJ (1993, 582 en 583). Duidelijk wordt bevestigd dat uitgangspunt is "door-exploiteren" en dat voor het vinden van antwoord op de vraag waar de op de verhuurder liggende verplichting tot door-exploiteren haar grenzen vindt mede gekeken moet worden naar vragen als 'de omvang van het verlies', 'de mogelijkheid het verlies uit de reserves te bestrijden'. Men zal dus als verhuurder heel goed moeten kunnen motiveren dat door-exploiteren absoluut niet meer van haar gevergd kan worden. Dit brengt mee dat men alternatieven ook tot op de bodem zal moeten hebben uitgezocht. Voor alle duidelijkheid: de bewijslast ligt op de verhuurder. Jurisprudentie zal verder moeten gaan invullen welke aspecten allemaal precies meegewogen zullen mogen worden bij het zoeken van antwoord op de vraag of door-exploiteren nog van de verhuurder gevergd kan worden. In welke mate kunnen bijvoorbeeld in het verleden gemaakte fouten (nagelaten onderhoudsinvesteringen bijvoorbeeld) thans als opbrengst in de berekeningen ingebracht worden?
- Specifieke problemen kunnen nog ontstaan als blijkt dat de sloop en huuropzegging gekoppeld is aan een operatie tot vervreemding van de grond, bijvoorbeeld ten behoeve van de oprichting van koopwoningen. In de Bijlmermeer speelt dit bijzonderlijk, over enkele maanden wordt daarover een uitspraak van de rechtbank Amsterdam verwacht (zie HR 6/3/1992; NJ 1993, 583). Doorslaggevend lijkt het antwoord op de vraag of ook zonder de vervreemding van de verhuurder door-exploiteren niet meer te vergen zou zijn. Is dit zo, dan lijkt een vervreemdingsoperatie niet van invloed op de mogelijkheid de huur op te zeggen op grond van dringend eigen gebruik. De vraag of alsdan verkocht wordt na sloop of voor sloop lijkt mij niet relevant.
- Een (algemeen) belang als het willen effectueren van een nieuw woningdifferentiatiebeleid behoort niet tot die belangen die de huuropzeggingsroute 'nodig hebben voor eigen gebruik' beoogt te beschermen (zie ook rechtbank Den Bosch, NJ 84, 246 in verband met een vergeefse poging op deze manier een woonverdelingsbeleid geëffectueerd te krijgen).
- Een extra knelpunt vormt nog de bepaling dat de huurder wiens huurcontract beëindigd wordt na opzegging het recht heeft op hoger beroep (en cassatie) en dat het instellen van een rechtsmiddel de ontruiming opschort, evident misbruik van recht daargelaten. Zeker als huurders zich goed georganiseerd hebben, versterkt dit processuele nevenrecht gezien de lange duur van beroepsprocedures de onderhandelingspositie aanzienlijk.

Expliciet verdient aandacht dat de wetgever heeft bepaald dat als sloop in een concreet geval wel grond oplevert voor huurbeëindiging dat dan een wettelijk recht bestaat op een passende andere woonruimte alsmede op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingsschade.

De twee huuropzeggingsgronden in verband met sloop zijn hiermee kort besproken. Kort wil ik nog twee hardnekkige misverstanden uit de wereld helpen.

Het eerste misverstand is dat een huurder verplicht zou zijn mee te werken aan verhuizing zodra hem een andere vergelijkbare woning wordt aangeboden. Dit is absoluut niet zo. Ik verwijs naar de huurbeëindigingsgrond die al even aan de orde is geweest namelijk het niet accepteren van een redelijk aanbod tot het sluiten van een nieuw huurcontract met betrekking tot dezelfde woonruimte (artikel 7a: 1623e lid sub 4). Deze laatste vijf woorden zijn expliciet om voormelde reden toegevoegd. Het recht op wonen houdt meer in dan een dak boven je hoofd. Als je ergens woont, moet je ook een grote zekerheid hebben niet een, twee, drie te kunnen worden gedwongen tot verhuizing. Ook voor huurwoningen geldt een recht op 'je thuis voelen'.

Een tweede misverstand dat ik in mijn zaken gesignaleerd heb (Utrecht, Bijlmer, Oss) is het idee dat voor de bewoners het doek gevallen is als de gemeente het sloopbesluit officieel ondersteunt. In Amsterdam is de bewoners en mijn kantoor verweten ondemocratisch te werk te gaan nu de gemeenteraad tot sloop besloten heeft. De democratie zit echter iets anders in elkaar. De landelijke wetgever heeft expliciet bepaald dat een enkel besluit van de plaatselijke gemeentepolitiek de voordeur van de zich verzettende huurder niet kan openbreken. Daarvoor is minimaal nodig dat zo'n besluit de status heeft gekregen van bestemmingsplan. Is dit niet het geval, dan zal men om sloop dwingend te kunnen opleggen moeten voldoen aan de zeer zware bewijslast kenbaar uit de aangehaalde HR arresten. Het is één van de twee en niet van beide wat.

17.8 Tot slot

Het is geen dankbare opdracht de sloop van bouwkundig nog goede woningen te moeten uitvoeren, zeker niet als een relatief redelijk aantal bewoners zich daartegen verzet. Zowel omdat het niet leuk is mensen als een pion naar elders te moeten plaatsen als om problemen bij de juridische uitvoerbaarheid. De indruk is dat verhuurders met sloopprojecten op hun agenda zich inmiddels wel realiseren hoe sterk het huurrecht van de bewoners in dit opzicht is.

In de projecten Oss en Bijlmer lijkt er op dit moment sprake van een bedenkelijke strategie van 'uitroken'. Wel een sloopstempel op de flat zetten, maar vervolgens wachten en wachten met gaan procederen. Dat is een slechte zaak die bewoners lange tijd in een onacceptabel proces van verloedering en onzekerheid stort. In Oss is en wordt geprobeerd dit te keren, helaas tot op heden zonder succes. Wel is het

effect van bewonersacties aldaar dat men nu eindelijk toegezegd heeft een sociaal plan te zullen maken. In de Bijlmer heeft men wel tijds een sociaal plan opgesteld, dat inmiddels door de rechter op een belangrijk punt is aangepast waar hij de schadevergoeding heeft verhoogd van f 5000,- naar f 8000,-. Drie huurders uit een flat van 405 woningen hebben met volledig beroep op hun huurrechten dit voor elkaar gekregen: het tekent hoe sterk de onderhandelingspositie van de huurder is, als hij zijn rechten maar kent!

Kort wil ik nog twee belangrijke aanbevelingen doen. De eerste aanbeveling is dat er een wet moet komen die de huurders meer bescherming geeft tegen de huurverhogingen van de verhuurder. De tweede aanbeveling is dat de huurders meer bescherming krijgen tegen de huurverhogingen van de verhuurder. De derde aanbeveling is dat de huurders meer bescherming krijgen tegen de huurverhogingen van de verhuurder.

De vierde aanbeveling is dat de huurders meer bescherming krijgen tegen de huurverhogingen van de verhuurder. De vijfde aanbeveling is dat de huurders meer bescherming krijgen tegen de huurverhogingen van de verhuurder. De zesde aanbeveling is dat de huurders meer bescherming krijgen tegen de huurverhogingen van de verhuurder.

17.8. Tot slot

Het is geen eenvoudige zaak de huurders te beschermen tegen de huurverhogingen van de verhuurder. Het is een zaak die veel aandacht verdient. Het is een zaak die veel aandacht verdient. Het is een zaak die veel aandacht verdient.

De huurders moeten zich bewust zijn van hun rechten. Ze moeten weten dat ze niet alleen huurders zijn, maar ook burgers. Ze moeten weten dat ze niet alleen huurders zijn, maar ook burgers. Ze moeten weten dat ze niet alleen huurders zijn, maar ook burgers.

Bijlage I

Artikelen 18, 19 en 20 en 34 t/m 38 uit het BBSH

Artikel 18

1. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers in de gelegenheid zich uit te spreken over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, tot welke onderwerpen in ieder geval behoren:
 - a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - b. het vervreemden, bezwaren en slopen van woongelegenheden;
 - c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
 - d. de door de toegelaten instelling in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - e. het huurreglement, de regels, bedoeld in de artikelen 7, eerste lid, onderdeel e, 16, derde lid, en 17, en een reglement als bedoeld in artikel 20, derde lid;
 - f. het beleid inzake de huurprijzen;
 - g. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de toegelaten instelling aan te bieden pakket van diensten als bedoeld in artikel 11, tweede lid, onderdeel f, en
 - h. het beheer van de centrale voorzieningen en installaties.
2. De toegelaten instelling geeft ten aanzien van de overige bewoners van haar toegelaten toepassing aan het eerste lid, voor zover de onderwerpen, genoemd in dat lid, mede op die bewoners betrekking hebben.

Artikel 19

1. De toegelaten instelling stelt de bewoners van haar woongelegenheden in de gelegenheid kennis te nemen van:
 - a. haar statuten en reglementen;
 - b. de stukken, genoemd in artikel 26, en
 - c. andere bescheiden die betrekking hebben op onderwerpen van beleid of beheer en die voor hen van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. De toegelaten instelling stelt de stukken, bedoeld in het eerste lid, kosteloos aan huurders ter beschikking, voor zover dit geschiedt met de bedoeling ze in overleg als bedoeld in artikel 17 te bespreken.

Artikel 20

1. De toegelaten instelling draagt er zorg voor, dat een door bewoners van haar woongelegenheden in het leven geroepen bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.
2. De toegelaten instelling kan een bewonerscommissie verzoeken aannemelijk te maken, dat zij namens bewoners van haar woongelegenheden in overleg kan treden.
3. De toegelaten instelling kan bij reglement bepalen, namens tenminste welk aantal bewoners een bewonerscommissie in overleg dient te kunnen treden.

Afdeling 2. Besluiten van aanmerkelijk belang

Artikel 34

1. In deze afdeling worden onder besluiten van aanmerkelijk belang verstaan alle besluiten van toegelaten instellingen inzake het verwerven, bezwaren, vervreemden of slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden, dan wel inzake het verwerven van zowel een financieel belang als bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon. Een zodanig besluit is geen

- besluit van aanmerkelijk belang, voor zover het bestuur van de gemeente die het besluit aangaat dan wel, bij landelijk werkzame toegelaten instellingen. Onze Minister dat na overleg met de toegelaten instelling heeft bepaald.
2. De gemeente die het besluit aangaat is:
 - a. bij een besluit inzake het verwerven, bezwaren, vervreemden of slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden: de gemeente waar die woongelegenheden en aanhorigheden zijn gelegen of geprojecteerd en
 - b. bij een besluit inzake het verwerven van zowel een financieel belang als bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon: de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft.
 3. De betrokken gemeenten, bedoeld in het tweede lid, onderdelen a en b, kunnen besluiten, dat de gemeente die het besluit aangaat een andere gemeente binnen het werkgebied van de betrokken toegelaten instelling is dan de in dat lid bedoelde gemeente. Het tweede lid blijft van toepassing, indien een besluit als bedoeld in de eerste volzin niet aan de betrokken instelling is meegeedeeld.

Artikel 35

1. De plaatselijk en regionaal werkzame toegelaten instellingen melden elk besluit van aanmerkelijk belang aan het college van burgemeester en wethouder van de gemeente die het besluit aangaat. De melding geschiedt bij een afzonderlijk schriftelijke mededeling, welke de gegevens bevat die noodzakelijk zijn om het besluit te kunnen beoordelen. De landelijk werkzame toegelaten instellingen melden elk zodanig besluit op dezelfde wijze aan Onze Minister.
2. De toegelaten instelling kan een besluit van aanmerkelijk belang niet uitvoeren, voordat toepassing is gegeven aan artikel 36 of 37 of voordat de termijn waarbinnen daaraan toepassing kan worden gegeven is verstreken. Een plaatselijk of regionaal werkzame toegelaten instelling kan een zodanig besluit echter steeds uitvoeren, indien uit een mededeling vanwege de gemeente die het besluit aangaat blijkt, dat deze daarentegen geen bezwaar heeft.

Artikel 36

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die het besluit aangaat kan bepalen, dat een krachtens artikel 35, eerste lid, eerste volzin, gemeld besluit vooralsnog niet wordt uitgevoerd. Het deelt, indien het daartoe overgaat, dit mee aan de toegelaten instelling binnen een maand na ontvangst van de melding, bedoeld in die volzin; laat het dit na, dan kan de toegelaten instelling het besluit invoeren.
2. Tegelijk met een mededeling als bedoeld in het eerste lid verzoekt het college van burgemeester en wethouders Onze Minister een beslissing te nemen omtrent de uitvoering van het besluit.
3. Onze Minister deelt zijn beslissing binnen twee maanden na ontvangst van het verzoek mee aan de gemeente en aan de toegelaten instelling. Laat hij dit na, dan kan de toegelaten instelling het besluit uitvoeren.

Artikel 37

Onze Minister neemt binnen twee maanden na ontvangst van de melding, bedoeld in artikel 35, eerste lid, derde volzin, een beslissing omtrent de uitvoering van het besluit van aanmerkelijk belang. Hij deelt zijn beslissing binnen die termijn mee aan de toegelaten instelling; laat hij dit na, dan kan de toegelaten instelling het besluit uitvoeren.

Artikel 38

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die het besluit aangaat onderscheidenlijk Onze Minister kan slechts bepalen, dat het besluit van aanmerkelijk belang vooralsnog niet wordt uitgevoerd, onderscheidenlijk tot het niet uitvoeren besluiten, indien naar zijn oordeel bij uitvoering van dat besluit:

- a. de financiële continuïteit van de toegelaten instelling in gevaar zou komen of
- b. het belang van de volkshuisvesting ter plaatse in ernstige mate zou worden geschaad.

Bijlage II

Artikelen 1586 t/m 1591 uit het Burgerlijk Wetboek + kern HR NJ 1993, 582 (grenzen verplichting door-exploiteren)

Van de regelen, welke gemeen zijn aan verhuringen van huizen en van andere zaken

Artikel 1586

De verhuurder is, door den aard van de overeenkomst, en zonder dat daartoe eenig bijzonder beding vereischt wordt, verplicht:

- 1° Om het verhuurde aan den huurder ter beschikking te stellen;
- 2° Om hetzelfde te onderhouden in zoodanigen staat, dat het tot het gebruik waartoe het verhuurd is dienen kan;
- 3° Om den huurder het rustig genot daarvan te doen hebben, zoo lang de huur duurt.

Artikel 1587

1. De verhuurder is gehouden de verhuurde zaak in alle opzichten in goede staat van onderhoud ter beschikking te stellen.
2. Hij moet daaraan, gedurende den huurtijd, alle reparaties laten doen welke noodzakelijk mogten worden, met uitzondering van degene tot welke de verhuurder verplicht is.

Artikel 1588

1. De verhuurder moet den huurder instaan voor alle gebreken van de verhuurde zaak, welke het gebruik daarvan verhinderen, al mogt ook de verhuurder dezelve tijdens het doen der verhuring niet gekend hebben.
2. Indien door die gebreken eenig nadeel voor den huurder ontstaat, is de verhuurder gehouden hem deswege schadeloos te stellen.

Artikel 1589

Indien, gedurende den huurtijd, de verhuurde zaak door eenig toeval geheel en al vergaan is, vervalt de huur-overeenkomst van rechtswege. Indien de zaak slechts ten deele vergaan is, heeft de verhuurder de keus om, naar gelang der omstandigheden, of vermindering van de huurprijs te vorderen of de huurovereenkomst te ontbinden; doch hij kan, in geen dier beide gevallen, aanspraak op schadevergoeding maken.

Artikel 1590

De verhuurder mag, gedurende den huurtijd, de gedaante of inrigting van de verhuurde zaak niet veranderen.

Artikel 1591

1. Indien, gedurende den huurtijd, de verhuurde zaak dringende reparaties noodig heeft, welke niet tot na het eindigen der huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder dezelve gedoogen, welke ongemakken hem ook hierdoor worden veroorzaakt, en hoewel hij ook, gedurende het doen dier reparaties van een gedeelte van de verhuurde zaak verstoken zij.
2. Doch indien deze reparaties langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden naar evenredigheid van den tijd, en van het gedeelte van de verhuurde zaak, waarvan de huurder zal zijn verstoken geweest.
3. Indien de reparaties van dien aard zijn dat daardoor het gehuurde, hetgeen den huurder en zijn huisgezin ter bewoning noodzakelijk is, onbewoonbaar wordt, kan dezelve de huur doen verbrekken.

HOGE RAAD

4 juni 1993, nr. 15007

(Mrs. Snijders, Neleman, Heemskerk, Nieuwenhuis, Swens-Donner: A-G Vranken: m.nt. PAS)

RvdW 1993, 123

Huurovereenkomst: grenzen onderhoudsverplichting verhuurder: belangenafweging. Redelijkheid en billijkheid: beperkende werking.

Huurder vordert nakoming onderhoudsplicht. Rechtbank acht, in cassatie niet bestreden, een belangenafweging nodig ten aanzien van de vraag of onderhoud redelijkerwijs van de verhuurder gevergd kan worden en wijst vordering af.

De enkele omstandigheid dat herstel niet zonder verlies zou kunnen geschieden, is niet voldoende om aan te nemen dat het belang van de verhuurder zwaarder weegt dan dat van de huurder en dat herstel van het gebrek dus redelijkerwijs niet kan worden gevergd. Ook andere omstandigheden van het geval (zie arrest) kunnen voor deze beoordeling van belang zijn.

Indien de rechtbank zou hebben geoordeeld dat zij, na te hebben vastgesteld dat herstel van het gebrek tot verlies zou leiden, de overige omstandigheden in het midden kon laten, omdat die in het onderhavige geval niet tot een andere slotsom konden leiden, is zij tekortgeschoten in haar motiveringsplicht.

Bijlage III

Artikel 7a: 1623e uit het Burgerlijk Wetboek + kern HR NJ 1993, 583 (grenzen verplichting door-exploiteren)

Artikel 1623e

- 1. De rechter kan de vordering slechts toewijzen:
 - 1° indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;
 - 2° indien een verhuurder als bedoeld in het tweede lid een overeenkomst voor bepaalde tijd heeft aangegaan en hij uitdrukkelijk heeft bedongen, dat het gehuurde na de afloop van die termijn moet worden ontruimd, tenzij blijkt dat de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;
 - 3° indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik - vervreemding van de zaak niet daaronder begrepen - dat van hem, de belangen en behoeften van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd en mits blijkt, dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen;
 - 4° indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de kosten bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte;
 - 5° indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken.
- 2. In het geval bedoeld in het vorige lid onder 2° kan het daarbedoelde beding slechts worden gemaakt door de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd en die na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte zal betrekken, door de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is en die na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte weer zal betrekken of door de verhuurder, jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte weer te betrekken.
- 3. De rechter houdt bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, geen rekening met de bijdragen uit 's Rijks kas welke een huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van een woning, kan verkrijgen.
- 4. Voor de toewijzing van de vordering op de grond, vermeld in het eerste lid, onder 3° is, indien ten aanzien van de woonruimte de Woningwet 1947 van toepassing is, voorts vereist dat de verhuurder een vergunning van burgemeester en wethouders krachtens de Woonruimteteweg 1947 overlegt. De tot dit doel verstrekte vergunning vervalt een maand na het tijdstip waarop de woonruimte is ontruimd of op het tijdstip waarop onberoepelijk afwijzend op de vordering is beslist.

Gronden
voor toe-
wijzing

- 5. Een opzegging door de verhuurder, die rechtsopvolger van een vorige verhuurder is, op de grond dat hij zelf het verhuurde in gebruik wil nemen, is nietig, indien deze geschiedt binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.
- 6. De rechter kan zijn beslissing tot toewijzing van de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, onder 3° en 5°, een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten. Alvorens een beslissing te geven waarin een bedrag als in de vorige zin bedoeld wordt vastgesteld, brengt de rechter zijn voornemen ter kennis van partijen en stelt hij een termijn binnen welke de verhuurder de bevoegdheid heeft de opzegging in te trekken. Indien de verhuurder van die bevoegdheid gebruik maakt, zal de rechter alleen een beslissing geven omtrent de proceskosten. Tegemoetkoming
in verhuis- en
inrichtingskosten
- 7. Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij zelf het verhuurde duurzaam in gebruik wil nemen en de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen, dan wel de huurder in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd, is de verhuurder jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde duurzaam in gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest. Artikel 1628a, tweede, derde en vierde lid is van overeenkomstige toepassing. Schadevergoe-
ding
- 8. In de gevallen, bedoeld in het eerste lid, onder 1° en 4°, kan de rechter, alvorens de vordering toe te wijzen de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.

Nr. 583

HOGE RAAD

6 maart 1992, rek.nr. 8051

(Mrs. Martens, Bloembergen, Haak, Roelvink, Davids: A-G Biegman-Hartogh: m.nt. PAS)

RvdW 1992, 80

Huur woonruimte. Dringend nodig hebben voor eigen gebruik: krotopruijing gevolgd door verkoop onderdronk.

Bewoordingen noch strekking van art. 7A: 1623e lid 1 onder 3° BW staan eraan in de weg om, gelijk al ligt besloten in HR 1 juli 1983, NJ 1984, 49, te aanvaarden dat indien de eigenaar/verhuurder het verhuurde nodig heeft teneinde het af te breken, zulks kan worden aangemerkt als nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van dat artikel. Of in zo'n geval sprake is van dringend eigen gebruik zal daarvan afhangen of aan het in stand houden van de woning voor de verhuurder zodanige kosten zijn verbonden dat, mede in aanmerking genomen de waarde van de woning en de uit de verhuur nog te verkrijgen opbrengsten, het maken daarvan in redelijkheid van een verhuurder niet kan worden gevergd.

Indien naar deze maatstaf moet worden aangenomen dat de verhuurder die het verhuurde wil afbreken, het uit dien hoofde dringend nodig heeft in genoemde zin, staat aan de toepassing van deze bepaling niet in de weg dat hij voornemens is na afbraak van het verhuurde de ondergrond dan wel de daarop te stichten nieuwbouw te verkopen.

The structure of the ...
...
...
...
...

KERNPUNTEN SLOOP/BEHOUD-AFWEGING ERICA-WONINGEN LAREN

J.P.D. Engels

Nederlandse Woonbond, regiokantoor Noord-West

Kenmerken complex

22 woningen, verhuurder Woningbouwvereniging Laren, kale huurprijs circa f 250,- p.m.

bouwjaar 1922, 2 verdiepingen (zolderverdieping in kap), oorspronkelijk ca. 70 m² BKO, veel zelfwerkzaamheid, met name uitbouwen aan de achterzijde (keuken, berging)

woningen dringend aan onderhoud toe, asbest op zolderverdieping

oudste complex sociale-huurwoningen in Laren, beeldbepalend in de buurt door witte kleur en houten kopgevelbekleding

Afweging, chronologisch

Eind jaren 80 Onderzoeken Woningbouwvereniging Laren

- medio 1990 Informatie-avond door Woningbouwvereniging Laren; behalve op groot-onderhoud wordt ook ingegaan op sloop/nieuwbouw. Bewoners gaan ervan uit dat groot-onderhoud wordt uitgevoerd.
- eind 1990 Woningbouwvereniging heeft op grond van eigen haalbaarheidsonderzoek voorkeur voor sloop en nieuwbouw van gestapelde appartementen. Bewoners 'schrikken wakker', starten lobby (gemeente, buurt) en nemen advocaat in de arm.
- medio 1991 Bewoners richten vereniging 'Behoud de Erica-woningen' op. Actieve werving leidt tot 300 leden, waaronder 10 (van de 15) raadsleden
- begin 1992 Woningbouwvereniging organiseert 'politieke avond' voor raadsleden en bewonerskader om steun voor de sloop/nieuwbouw te verwerven. Confrontatie tussen Woningbouwvereniging en bewoners.

- medio 1992 Bewonersvereniging krijgt gemeentelijke subsidie voor second opinion door Woonbond. Overlegtraject tussen Woningbouwvereniging en bewonersvereniging afgesproken.
- eind 1993 Bewonersenquête georganiseerd. Bewoners spreken zich unaniem uit voor groot-onderhoud.
Gemeenteraad wil een deel van exploitatietekort op groot-onderhoud voor haar rekening nemen. Woningbouwvereniging handhaaft desondanks voorkeur voor sloop/nieuwbouw in verband met resterend exploitatietekort en hogere toekomstwaarde nieuwbouw
- begin 1994 Aanvullend haalbaarheidsonderzoek Woonbond. Advies: Woningbouwvereniging, bewoners en gemeente moeten ieder 1/3 van het exploitatietekort opbrengen. Bewoners en gemeente hiermee akkoord, Woningbouwvereniging niet.
Confrontaties tussen bewoners en gemeente enerzijds en Woningbouwvereniging anderzijds.
- maart 1994 Bestuur Woningbouwvereniging kiest voor uitvoering groot-onderhoud.

Afweging, inhoudelijk

Technisch

Groot-onderhoud:

- casco-werkzaamheden: vloeren, dak, wanden, plafonds, kozijnen, riolering;
- vernieuwen keukenblokken en badcellen;
- isolatie dak en dubbel glas;
- zelfwerkzaamheid zoveel mogelijk handhaven.

Nieuwbouw:

- gestapelde appartementen (24 sociale huur, 6 premiekoop, 2 vrije sector) of 20 eengezinswoningen.

Financieel (prijspeil 1993)

Groot-onderhoud:

- stichtingskosten (incl. asbestverwijdering) ca f 107.500,- per woning nieuwe huur;
f 435,- (was f 250,-) leidt tot exploitatietekort van f 27.000,- per woning, totaal f 600.000,-;
- dekking tekort: gemeente f 300.000,-, WBV f 300.000,-.

Nieuwbouw:

- stichtingskosten f 137.000,- (gestapeld) en f 150.000,- (eengezins);
- aanvangshuren: f 600,- (gestapeld);
- grondexploitatie: tekort f 200.000,- (gestapeld) of f 300.000,- (eengezins), in verband met terugkoop verkochte panden en asbestverwijdering;
- dekking tekort: WBV/kopers vrije sector nieuwbouw.

Bewonerswensen

- tevreden over bestaande woonsituatie, tuin en buurt;
- woningen op peil gebracht door zelfwerkzaamheid, ook wijzigingen indeling;
- lage huur.

Verhuurbaarheid

- woningmarkt: veel starters en senioren;
- woningen na onderhoud geschikt voor: 1/2-pers.huish. en senioren, voor zover goed ter been (binnentrap).

Afweging, conclusies

Financieel/technisch: sloop/nieuwbouw: geringer exploitatiekort en 'betere' kwaliteit

Zittende bewoners: groot-onderhoud: woonlasten, zelf aangebrachte voorzieningen, sociale structuur

Verhuurbaarheid: beide varianten goed verhuurbaar

Woningvoorraad: groot-onderhoud: behoud goedkope voorraad

Dorpsbeeld: groot-onderhoud

Succesfactoren Laren, tips voor bewoners

Sterke huurdersorganisatie

- slagvaardig
- structuur en achterban

Lobby: probleem verbreden

- politici (en ambtenaren)
- belangengroepen
- buurtbewoners

Lokale en regionale pers

- vanaf de start
- regelmaat

Deskundigheid

- juridisch
- technisch/financieel

Strategisch inzicht en overtuigingskracht

Erica-woningen, Laren

22 woningen, WBV Laren, f 250,- p.m.

Bouwjaar 1922, 2 verdiepingen, 70m²

Zelfwerkzaamheid (keuken uitbouwen, indeling)

Onderhoudsgebreken, asbest

Eerste sociale-huurwoningen in Laren

Beeldbepalend in buurt

Sloop/behoud afweging chronologisch

Vóór 1990	interne voorbereiding WBV
Medio 1990	informatie-avonden bewoners
Begin 1991	bewonersorganisatie en lobby
Eind 1992	start second-opinion en overleg
Eind 1993	afweging/heroverweging
Maart 1994	besluitvorming
Zomer 1995	start uitvoering

Afweging per aspect

financieel/technisch	sloop/nieuwbouw: geringer exploitatietekort, 'betere' kwaliteit
zittende bewoners	groot-onderhoud: woonlasten, zelf aangebrachte voorzieningen, sociale structuur
	verhuurbaarheid beide varianten
woningvoorraad	groot-onderhoud: behoud goedkope voorraad
dorpsbeeld:	groot-onderhoud

Succesfactoren en tips voor bewoners

Huurdersorganisatie

- slagvaardig
- heldere structuur en achterban

Lobby: verbreding probleem

- politici (en ambtenaren)
- buurtbewoners
- belangengroepen

Lokale en regionale pers

- vroeg en regelmatig

Deskundigheid

- juridisch
- technisch/financieel

Strategisch inzicht en overtuigingskracht

BEWONERS X POLITIEK = RENOVATIE IN PLAATS VAN SLOOP?

mw. J.J.A. de Ruiten-Zwanikken
fractievoorzitter PvdA, Laren

19.1 Hoe het begon

Eind jaren tachtig wil het gemeentebestuur van Laren zijn gemeentelijk woningbezit gaan verkopen. Losse panden op de vrije markt en het sociale woningbezit aan een woningbouwvereniging.

Op dat moment zijn er nog drie woningbouwverenigingen in Laren werkzaam, het College dringt aan op fusie en zegt het gemeentelijk woningbezit aan een gefuseerde vereniging te willen verkopen. Twee woningbouwverenigingen fuseren, de derde past!

Men verkoopt aan de gefuseerde vereniging "WBV Laren" en draagt ook de bedrijfsreserve over. Toch verdient de gemeente aan de transactie bijna een miljoen. Dit geld wordt overigens door de raad gereserveerd voor sociale woningbouw!

De voorzitter van de woningbouwvereniging is hier erg kwaad over en meldt in een raadscommissie dat hij op den duur dit geld wel binnen krijgt!

Einde eerste acte.

19.2 Een nieuw college

In mei 1990 komt er in Laren een nieuw College; voor het eerst in de geschiedenis van het dorp krijgt de PvdA een wethouderszetel (met onder meer ruimtelijke ordening). De raad heeft 15 zetels. De coalitie wordt gevormd uit vier partijen, samen acht zetels, drie zetels voor het CDA, twee voor de PvdA, twee voor een plaatselijke groepering en één voor D66.

De oppositie telt zeven zetels, vier voor de VVD en twee voor een plaatselijke groepering. De VVD heeft tot dan altijd samen met de CDA 'geregeerd'. Het duurt dus wel even voor alle partijen gewend zijn aan hun nieuwe rol. Einde tweede acte.

19.3 Sloopplannen voor de Erica-woningen

Onze kersverse wethouder hoort in een halfjaarlijks overleg met de kersverse woningbouwvereniging dat men denkt aan het slopen van de Ericawoningen. Renovatie zou niet economisch zijn.

Men wil een paar vrije-sectorhuizen bouwen en een paar premie-A-woningen eh verder stapelen! De huren worden tot boven de zeshonderd gulden opgetrokken.

Een dergelijke nieuwbouw zou de bestaande harmonie van de bebouwing van omliggende straten totaal verstoren. Deze woningen, 27 in totaal, zijn het oudste sociale woningbouwproject in Laren, verbinden drie straten met een aardig stede-bouwkundig effect en hebben huren die even boven de tweehonderd gulden liggen. Vier zijn er particulier bezit.

Laren kent in verhouding veel meer koop- dan huurwoningen en zeker niet veel in zo'n lage huurklasse.

De buurt bestaat uit families die nog een bepaalde sociale samenhang kennen.

Terug naar de wethouder die zich op de vlakte houdt en de zaak bij mij in ons fractieberaad meldt. Niet doen! Zeggen wij tegen elkaar. Laten zij de boel maar opknappen. We weten trouwens dat heel veel bewoners dat vaak zelf al gedaan hebben. Wij zijn beiden geboren en getogen Laarders en kennen daar persoonlijk heel wat mensen.

Einde derde acte!

19.4 Politieke lobby

Nu begint het spel pas echt. In een bewonersavond worden de huurders over de plannen ingelicht en ontstaat het eerste verzet. Jaap, Laurens en Eddy steken de koppen bij elkaar en gaan aan de slag. Jaap komt bij mij aan de deur: of ik hiervan wist en wat ik ervan vond en wat zij konden doen.

Jaap zou vanaf die tijd nog heel vaak aan de deur komen. Met een brief die ze gekregen hadden en of ik ook niet vond dat Met het idee om een Vereniging Behoud Ericawoningen te stichten en of ik lid wilde worden Wie de beste advocaat voor ze was?

Vanaf het begin heb ik Jaap en de anderen die met hem actie voerden duidelijk gemaakt dat hij onze steun onvoorwaardelijk kreeg, maar dat hij alle andere partijen ook moest informeren en aan hun kant moest zien te krijgen. Onder het motto Eén partij is geen partij!

Jaap nodigde alle raadsleden uit om kennis met de huizen te maken en ze van binnen te komen bekijken. Heel slim lieten ze dan een huis zien dat nog in de originele staat verkeerde en twee heel goed opgeknapte huizen. En vele raadsleden kwamen en werden voor de zaak gewonnen.

Jaap kwam melden dat als een huis leeg kwam en opnieuw verhuurd werd er onder conditie verhuurd werd. Bij de spelregels die er tijdens de overdracht van de

gemeente aan de woningbouwvereniging opgesteld waren, was zulks niet mogelijk. Ik stelde vragen aan de betrokken wethouder. De contracten werden aangepast.

Huizen bleven te lang leeg staan, ik stelde opnieuw vragen. Het College stelde de raad voor de kosten voor de Woonbond door de gemeente te laten betalen.

De gemeente bleef de woningbouwvereniging achter zijn broek zitten om eens haast met hun plannen te maken. De onzekerheid en spanning bij de bewoners liep op en twee van de actievoerders van het eerste uur verhuisden. Jaap en Eddy gingen door.

De woningbouwvereniging bedacht een avond voor raadsleden om hun eens goed en volledig in te lichten over de nieuwbouwplannen, in de hoop de gemeenteraad voor zich te winnen. Het bestuur van de vereniging Behoud de Ericawoningen, de advocaat en de Woonbond waren hierbij aanwezig.

De avond pakte voor de woningbouwvereniging volledig verkeerd uit: behalve de VVD die zich wat op de vlakte hield, becijferde elke partij om zich voor renovatie en tegen sloop uit te spreken.

De woningbouwvereniging begon bij te draaien. Renovatie kon, maar er moest dan wel gemeentelijk geld bij. Denkt u even aan de start van het verhaal: Het gemeentelijk miljoen, er was geld genoeg in kas meende de woningbouwvereniging-voorzitter.

Hij had niet bedacht dat er inmiddels twee andere plannen op het gebied van sociale woningbouw in Laren gerealiseerd waren die het nodige aan gemeentelijk kapitaal gekost hadden. De woningbouwvereniging overvroeg. De Woonbond screende alle cijfers nog eens. Er kwam een compromis uit. In de achterkamer van een buurtcafé. De politiek was er, de Woonbond, de advocaat en de bewoners.

Vierhonderdvijfendertig gulden huur voor de bewoners en driehonderduizend gulden subsidie van de gemeente.

Vlak voor de verkiezingen kwam het voorstel door de raad. De VVD was tegen, de woordvoerder vond het asociaal zoveel geld uit te geven voor 27 woningen. Het raadsvoorstel werd met 11 tegen 4 stemmen aangenomen.

De coalitie had tot over zijn graf geregeerd. Na 21 maart kwam er een College van VVD en de plaatselijke partij die in de oppositie zat. Het is weer 8 tegen 7!

In mei denkt de woningbouwvereniging de eerste woningen te gaan aanpakken. Voor de actievoerders zijn het hele zware, te zware jaren geweest. In feite waren zij niet geschoold of voorbereid op het voeren van een dergelijke actie. Zij zijn uit eerlijke verontwaardiging gestart en vaak met de moed der wanhoop doorgedaan. Indrukwekkend is hun begrip voor de anderen die niet verder konden. Ook hebben zij de buurt verder bij elkaar gebracht. Zij verdienen daarvoor hulde en achting!

19.5 Praktische tips

- Organiseer je als bewoners. De Vereniging was een uitstekend idee waar alle bewoners, vele raadsleden en honderden omwonenden lid van werden.
- Vraag de Woonbond om steun en advies.
- Neem de beste advocaat.
- Vraag financiële steun hiervoor bij de gemeente, bij de meeste gemeenten is hiervoor een potje.
- Bespeel de plaatselijke pers.
- Zoals al eerder gezegd: Eén partij is geen partij. Zoek steun bij en informeer alle partijen.

REEDS VERSCHENEN IN DE SERIE WERK- DOCUMENTEN VAN STUDIEDAGEN

- 93-05 H. Priemus en I.S. Smid (red.), 'HST, meer dan een tracé'
1993/63 blz./ISBN 90-6275-862-2/f 20,-
- 93-07 H. Priemus en I.S. Smid (red.), '(Be)heer en meester, over de aanpak
van het beheer van flats'
1993/38 blz./ISBN 90-6275-872-X/f 10,-
- 93-13 Hugo Priemus en Iris Smid (red.), 'Asielzoekers: opvang en huis-
vesting'
1993/70 blz./ISBN 90-6275-897-5/f 20,-
- 94-03 Astrid de Scheemaker en Iris Smid (red.), 'Duurzaam bouwen achter
de duinen'
1994/53 blz./ISBN 90-6275-972-6/f 10,-
- 94-04 Hugo Priemus en Iris Smid (red.), 'De nieuwe ordening van de
volkshuisvesting op lokaal en regionaal niveau'
1994/119 blz./ISBN 90-6275-989-0/f 20,-
- 94-12 Iris Smid, Jeanet Kullberg en Hugo Priemus (red.), 'Van asielzoeker
naar statushouders, huisvestingsalternatieven op lokaal niveau'
1994/91 blz./ISBN 90-407-1030-9/f 20,-
- 94-13 I. Smid en H. Priemus (red.), 'Bewonerspreferenties: richtsnoer voor
investerings in nieuwbouw en de woningvoorraad'
1994/65 blz./ISBN 90-407-1031-7/f 20,-
- 94-18 J.B.S. Conijn, P.J. Boelhouwer en A.C.W. van der Heijden, 'Woon-
uitgaven: een volkshuisvestingsprobleem?'
1994/88 blz./ISBN 90-407-1074-0/f 20,-
- 95-02 H. Priemus en I.S. Smid, 'Veranderingen in de maatschappij: veran-
deringen in de volkshuisvesting'
1995/60 blz./ISBN 90-407-1096-1/f 20,-
- 95-07 H. Priemus en I.S. Smid, 'Kleurrijke wijken: multi-etniciteit als
opgave en uitdaging'
1995/62 blz./ISBN 90-407-1114-3/ f 20,-
- 95-10 H. Priemus en H.W.M. Toneman (red.), 'Toekomst van de individu-
ele huursubsidie'
1995/77 blz./ISBN 90-407-1133-X/f 20,-

**REEDS VERSCHENEN IN DE SERIE WERK-
DOCUMENTEN VAN STIPDAGEN**

97-02	H. Prins en I. Smit (red.), 'HST, met dan een track' (1997) nr. ISBN 90-6272-862-2, 20,-
97-03	H. Prins en I. Smit (red.), 'Bijdragen en meer', over de rol van het bedrijf van 'Lata' (1997) nr. ISBN 90-6272-872-2, 20,-
98-13	Hugo Prins en I. Smit (red.), 'Aankomende overgang en huisvesting' (1997) nr. ISBN 90-6272-897-2, 20,-
98-04	Aart de Schreier en I. Smit (red.), 'Duitse bouw achter de huizen' (1997) nr. ISBN 90-6272-937-6, 20,-
98-05	Hugo Prins en I. Smit (red.), 'De nieuwe richting van de verandering op land en regionaal niveau' (1997) nr. ISBN 90-6272-949-0, 20,-
98-12	I. Smit, 'Landbouw en regio Prins en I. Smit (red.), 'Van industrie naar landbouw: landbouwgebieden op land niveau' (1997) nr. ISBN 90-6272-959-0, 20,-
98-17	I. Smit en H. Prins (red.), 'Hoeveelheidsgedrag: hoeveelheidsgedrag in landbouw en de woningmarkt' (1997) nr. ISBN 90-6272-977-2, 20,-
98-18	I. Smit, 'Landbouw en A. W. van der Pijper, 'Waarom? Hoe? Landbouw en woningmarkt' (1997) nr. ISBN 90-6272-987-2, 20,-
99-01	H. Prins en I. Smit, 'Landbouw en woningmarkt: hoeveelheidsgedrag in de woningmarkt' (1997) nr. ISBN 90-6272-997-2, 20,-
99-02	H. Prins en I. Smit, 'Landbouw en woningmarkt: hoeveelheidsgedrag in de woningmarkt' (1997) nr. ISBN 90-6272-997-2, 20,-
99-10	H. Prins en I. Smit, 'Landbouw en woningmarkt: hoeveelheidsgedrag in de woningmarkt' (1997) nr. ISBN 90-6272-997-2, 20,-

2182091

ISBN 90-407-1145-3



9 789040 711459



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Bureau Opleidingen en Kennisoverdracht

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 78 30 05
Telefax (015) 78 44 22

N E D E R L A N D S E
W O O N B O N D

Nederlandse Woonbond

Nieuwe Achtergracht 17
1018 XV Amsterdam
Telefoon (020) 622 35 05