
DUWONERS ADVIES M.B.T. LEEFBAARHEIDSBUDGET DUWO



Raymond Frederiks,

16-6-2015

Middels deze notitie willen wij graag onze visie uitbrengen op het leefbaarheidsbeleid van DUWO. Allereerst proberen wij het begrip leefbaarheid duidelijker te definiëren, en met name wat DUWO hieronder verstaat. Daarnaast onderzoeken wij hoe DUWO denkt aan leefbaarheid te kunnen bijdragen. We zullen ons hierbij vooral voorbeelden van de vestiging Amsterdam, maar ons advies is generiek bedoeld en zal ook zonder meer relevant zijn voor andere vestigingen en huurdersorganisaties van DUWO. Wij zullen afsluiten met conclusies en een aantal aanbevelingen hoe DUWO het leefbaarheidsbudget kan besteden.

1. HET BEGRIP LEEFBAARHEID

Leefbaarheid, ofwel de mate waarin de leefomgeving aansluit op de wensen van de bewoners, heeft een sociale en een fysieke component. Volgens DUWO hebben fysieke maatregelen betrekking op een schone, hele en veilige leefomgeving. Daarbij moet er naar onze mening ook binnen het veiligheidsdomein nog onderscheid worden gemaakt. Ingrepen met betrekking tot het onveilig voelen hebben betrekking op leefbaarheid. Adequate verlichting zou hieronder kunnen vallen. Het daadwerkelijk onveilig zijn valt daar niet in, en ingrepen ten behoeve van de bescherming van bewoners staat dan ook los van leefbaarheid.

Het sociale aspect richt zich op het vergroten van de betrokkenheid van de bewoners met hun omgeving. Als bewoners en corporaties samen goed zorgen voor de algemene ruimten en de zichtbare (privé) buitenruimten in complexen, zijn de wooncomplexen 'leefbaar' en is het er prettig wonen. Daarnaast activeren en ondersteunen corporaties het eigenaarschap van bewoners en ondernemers die aan de slag willen met het goed houden of verbeteren van de leefbaarheid van de eigen woonomgeving. Investerings in de leefbaarheid kosten relatief weinig, maar hebben wel de potentie om veel op te leveren. Zeker bottom-up initiatieven vanuit bewoners kunnen zeer succesvol zijn, ook omdat dit hen motiveert zich in te zetten voor hun buurt. De bewonerscommissie Spinozacampus onderschrijft dit. In de bijlage staat een voorbeeld hoe investeren in de leefbaarheid met weinig geld zeer succesvol kan zijn.

Recent is ook uit een onderzoek van Eigen Haard gebleken dat investeringen in de leefbaarheid uiterst effectief zijn (Zie Bijlage). Concreet hebben de ingrepen geleid tot kostenbesparingen op het gebied van vandalisme en beheer, worden de buurten beter gewaardeerd en stijgt vanzelfsprekend de vastgoedwaarde (Eigen Haard, 2014). Daarnaast is dit conform de BBSH een wettelijke taak, en wij zien investeringen in de leefbaarheid dan ook als een grote meerwaarde voor de huurders van

DUWO. DUWO heeft hierbij de taak om actief met bewoners samen te werken om de leefbaarheid te verbeteren. Daarom zijn wij van mening dat tussen DUWO en de huurdersvereniging/bewonerscommissies duidelijke afspraken worden gemaakt.

2. HET BEGRIP LEEFBAARHEID BIJ DUWO

Vanwege de spreiding van definities van leefbaarheid van DUWO over verschillende beleidsdocumenten, hieronder een verzameling van omschrijvingen van leefbaarheid:

- *“Maatregelen nemen in het kader van leefbaarheid betekent dat bijna automatisch buiten de woning terecht gekomen wordt. Het woongenot kan door vele facetten negatief beïnvloed worden. Voorbeelden zijn geluidsoverlast, drugsoverlast, enge openbare ruimte, vandalisme, weinig voorzieningen etc. De oorzaken zijn legio dus ook de maatregelen kunnen zeer divers zijn. Het budget wordt ook aangewend om acties tot stand te brengen die vervolgens door de bewoners van onzelfstandige eenheden overgenomen worden. Een voorbeeld daarvan is het onderhoud van een gezamenlijke tuin. (Notitie Janneke Wolters, 2013)”*
- *“In elke vestiging is een leefbaarheidsbudget dat mede in overleg met de bewonerscommissies kan worden ingezet om eenmalige acties te ondernemen of kleine voorzieningen te leveren.” (MJB 2015)*
- *“Bestedingen vanuit het leefbaarheidsbudget richten zich op het schoon, heel, veilig en fijn wonen. Uitgaven die in ieder geval vanuit het budget kunnen worden gedaan zijn:*
 - *Investerings ter bevordering van de veiligheid/het veiligheidsgevoel in een complex, zoals extra/betere verlichting, het verven van donkere gangen, videobewaking, afsluitbare bergingen, etc.*
 - *Investerings in -voor DUWO niet verplichte- brandveiligheidsmaatregelen, zoals rookmelders, etc.*
 - *Investerings in de verbetering van de kwaliteit/ veiligheid van de directe woonomgeving, zoals picknicktafels, inrichten van een tuin, plaatsen van fietsenklemmen, etc.*
 - *Investerings om een (specifieke) overlastproblematiek aan te pakken, zoals informatieborden, videobewaking, etc. (Kader leefbaarheidsbudget Noek Pouw, 2013)”*

3. HET LEEFBAARHEIDSBUDGET BIJ DUWO

Hieronder staan in overzicht de cijfers met betrekking tot uitgaven aan het leefbaarheidsbudget van DUWO uit de jaarverslagen van de afgelopen jaren. Ter vergelijking ook een overzicht van de leefbaarheidsuitgaven van DUWO per VHE ten opzichte van vergelijkbare corporaties.

Jaar	Begroot (€)	Gerealiseerde uitgaven (€)	% besteed
2011	45.000	38.778	86%
2012	45.000	25.747,36	57,2%
2013	45.000	30.269,39	67 %
2014	52.000	27.366	53%

Jaar	€ per VHE DUWO	€ per VHE Referentie
2011	16 *niet per vestiging maar algemeen	101
2012	38	48
2013	N.B.	N.B.

Bron: CFV

Door DUWO aangeleverde toelichtingen mbt uitgaven in het verleden:

- *“Binnen het onderhoudsbudget is € 45.000,- gereserveerd voor leefbaarheid. Samen met de bewonersorganisaties zal er extra aandacht komen voor de leefbaarheid op de complexen met als belangrijk onderdeel veiligheid.”(Werkplan DUWO 2014)*klopt niet met cijfers uit tabel*
- *“Uit het leefbaarheidsbudget zijn o.a. de beveiliging van Science Park I en de beveiliging op het NDSM terrein gefinancierd. Verder heeft DUWO een bijdrage gedaan aan de bewoners barbecue op de Opaallaan en worden de fitnessstoestellen op de Spinozacampus vanuit het leefbaarheidsbudget onderhouden (Jaarverslag DUWO 2013).”*
- *“Vanuit het leefbaarheidsbudget zijn diverse activiteiten betaald. Zo is de nieuwbouw op Dennenrodepad beveiligd gedurende de oplevering en inhuizing. Daarnaast zijn de experimenten op de Opaallaan vanuit dit budget gefinancierd. In 2012 zijn we te laat begonnen met het overleg met de huurdersorganisaties, in 2013 zullen we dit vanaf begin van het jaar oppakken zodat er eerder activiteiten vanuit het leefbaarheidsbudget kunnen worden betaald (Jaarverslag DUWO 2012).*
- *“In 2011 zijn vanuit het leefbaarheidsbudget drie acties gefinancierd. Allereerst zijn er inbraakstrips geplaatst op het NDSM terrein, dit vanwege een grote inbraakgolf. Op Daalwijk zijn camera’s geplaatst. Ook dit bleek al snel noodzakelijk i.v.m. overvallen. Tot slot zijn er afgelopen jaar doorbraken gemaakt in 4 torens op Uilenstede zodat de torens van twee kanten benaderbaar zijn. Daarmee wordt het mogelijk om vanuit de fietsenstalling de hal in te komen (Jaarverslag DUWO 2011).”*

In de bovenstaande cijfers is dus te zien dat de het budget onvoldoende wordt benut. Dit komt mede door het weinig stimulerende bedrag dat door DUWO beschikbaar wordt gesteld. Daarnaast zijn er zoals in de toelichting te zien enkele ingrepen onder het leefbaarheidsbudget gebracht die naar ons inzien niet onder een leefbaarheidsbudget gerekend kunnen worden. Anti-inbraakstrips die op het NDSM zijn geplaatst waren het gevolg van een grote inbraakgolf. Dit valt niet onder het kader gevoel van veiligheid, maar heeft betrekking op daadwerkelijke veiligheidsrisico’s voor de bewoners. In het Sociaal beheer overleg met Duwoners d.d.20-04-2015 is benoemd dat leefbaarheidsuitgaven alleen toereikend zijn voor veiligheid als met ingrepen het veiligheidsgevoel kan worden verbeterd.

Daarnaast is de toelichting op andere leefbaarheidsuitgaven onvoldoende duidelijk. Zo is in 2013 beveiliging op de NDSM en Science Park I gefinancierd. Hieruit kan moeilijk worden opgemaakt wat voor uitgaven dit concreet zijn, en of dit betrekking heeft op het gevoel van veiligheid of dat dit maatregelen zijn om bewoners te beschermen tegen misdrijven. Ook de beveiliging van nieuwbouw op het Dennerodepad is niet verder toegelicht. De definitie 'schoon, heel en veilig' blijkt hier dus onvoldoende toereikend, omdat de criteria onvoldoende zijn gedefinieerd.

4. PROCEDURE RONDOM HET LEEFBAARHEIDSBUDGET BIJ DUWO

Op dit moment is het voor huurders, en voor ons huurdersorganisaties, onvoldoende duidelijk welke procedures worden gevolgd met betrekking tot het leefbaarheidsbudget. Op dit moment beslist DUWO t.w. de teamleider eenzijdig over welke initiatieven doorgevoerd worden en welke niet. Bij de BC Spinoza is de ervaring dat de sociaal beheerder initiatieven daarnaast nog moest voorleggen aan anderen. Deze teamleider beslist dus over de besteding van dit budget. Bewonerscommissies en huurdersgroepen zijn vrij om initiatieven aan te dragen, maar hebben verder geen invloed op de honorering van hun initiatieven.



5. AANBEVELINGEN

Allereerst zien wij graag dat DUWO samen met de huurdersorganisaties komt tot een duidelijke omschrijving wat verstaan wordt onder leefbaarheid. Duidelijkheid op dit gebied is erg belangrijk, omdat huurders dan weten welke initiatieven kans van slagen hebben en welke niet. In het sociaal beheer overleg van de vestiging Amsterdam op 20-04-2015 kwam naar voren dat het budget niet ten volle werd besteed omdat er te weinig initiatieven vanuit de huurders kwamen, terwijl de ervaring van BC's is dat juist veel initiatieven worden afgewimpeld. De BC Spinozacampanus en diverse BC's in Delft (Brief Wijwonen, 2015) hebben dit meermaals ervaren. Wij zien graag dat transparant wordt gemaakt wat voor uitgaven er gedaan worden en zijn met betrekking tot leefbaarheid.

Ten tweede lijkt het ons erg zinvol om tijdens de reguliere overleggen met de vestiging als agendapunt het leefbaarheidsbudget aan de orde te stellen. Daarbij lijkt het ons van belang om ook de betreffende bewoners bij dit agendapunt aan te laten schuiven. Op deze manier worden bewoners directer betrokken als het gaat om de invulling van hun initiatieven. Het is verder in het belang van DUWO dat bewoners betrokken blijven bij het verbeteren van hun eigen woonomgeving. Bovendien zijn het de bewoners bij uitstek deskundig over verbetermogelijkheden van hun woonomgeving. Het effectief en transparant besteden van het leefbaarheidsbudget is in die zin een goede manier om als DUWO invloed uit te oefenen op de waardering van de woonomgeving door bewoners.

Ten derde zien wij als huurdersorganisatie zeker een rol voor de huurdersorganisaties weggelegd. Tijdens de vestigingsoverleggen willen wij graag meedenken over hoe het budget verdeeld kan worden over locaties, welke initiatieven toereikend zijn en welke minder en hoe we eigenaarschap onder bewoners kunnen stimuleren. Juist dit laatste punt kunnen wij, DUWO en de huurdersorganisaties, gezamenlijk verbeteren door bewoners, vooral via bewonerscommissies, bekend te maken met de mogelijkheden als het gaat om het aandragen van initiatieven en het besteden van het leefbaarheidsbudget. Als bewoners op de hoogte zijn van het feit wat zij potentieel kunnen verbeteren aan hun leefomgeving is het aannemelijk dat zij eerder geneigd zijn toereikende initiatieven aan te dragen.



Ten vierde pleiten wij voor een verhoging van het leefbaarheidsbudget. Uit cijfers van het CFV blijkt dat de uitgaven aan leefbaarheid door DUWO erg laag zijn. Een besteding van 5 euro per VHE in de vestiging Amsterdam per jaar is zeker ten opzichte van referentiecorporaties ver beneden het gemiddelde. Een substantieel leefbaarheidsbudget is een belangrijk middel om de betrokkenheid en eigenaarschap van huurders te verbeteren. De bewonerscommissie Spinozacampanus bevestigt dat een hoger budget hun substantieel meer motiveert zich in te zetten voor een leefbaar complex.

Ten vijfde pleiten wij voor een nadrukkelijke rol voor DUWO als het gaat om stimuleren en bekendmaken van het leefbaarheidsbudget richting bewoners. Het is in ieders belang dat dit budget zo goed mogelijk benut wordt, en wil DUWO dat verbeteren, dan moet het leefbaarheidsbudget een meer prominente plaats innemen in de bedrijfsvoering van DUWO. Wij zien dit graag terug in transparantie in de uitgaven en medewerkers die zich actief bezighouden met het stimuleren van het leefbaarheidsbudget. Het onvoldoende stimuleren van initiatieven is wellicht conflicterend met de door ons beiden gewenste huurdersparticipatie.

Met vriendelijke groet,

Namens het Duwoners bestuur,

Raymond Frederiks

Algemeen bestuurslid Duwoners

Bron:

Baten in de buurt, kosten en baten van investeringen van Eigen Haard in het sociale domein, 2014

Bijlage:

Leefbaarheid: 'Het kost niets en het effect is groot' 27-11-2013

Marokkaanse, Turkse en Nederlandse ouders lopen in de Haarlemse Meerwijk drie keer per week door de buurt en spreken hangjongeren aan op hun gedrag. Het project wordt door drie woningcorporaties ondersteund.

'In 2011 gaf Ymere de Marokkaanse stichting De Brug een prijs voor het beste initiatief in de wijk', vertelt consultant wijkbeheer Joke Vink van de Haarlemse woningcorporatie Pré Wonen. De prijs bestond uit een klein budget om het project een jaar lang uit te voeren. Toen in 2012 de financiële ondersteuning dreigde te stoppen, nam Pré Wonen een deel van de kosten op zich. En vanaf volgend jaar doet ook Elan Wonen mee, de derde woningcorporatie die in Meerwijk bezit heeft.

Hangjongeren

De buurtouders, veertien in het totaal, lopen op maandag- en vrijdagavond en woensdagmiddag door de wijk. Zij richten zich op hangjongeren die in de Meerwijk voor onrust zorgen. 'Met hangen op zich is niets mis', zegt Vink. 'Het gaat fout als er met flessen en blikjes wordt gegooid of als er ruzie wordt gemaakt en geschreeuwd.' De buurtouders spreken de jongeren aan op hun gedrag en proberen ze te motiveren om wat nuttigs te gaan doen.

Veiligheidsgevoel

Krijgt Pré Wonen meldingen of klachten binnen van wijkbewoners, dan stuurt de corporatie die per e-mail naar de buurtvaders. 'Tijdens hun ronde door de wijk kijken ze meteen even op de plek waar de overlast is gemeld.' Er is vier keer per jaar overleg met de buurtouders, bijvoorbeeld over aanpassingen aan de corporatiewoningen die het veiligheidsgevoel in de wijk kunnen vergroten. Vink: 'We krijgen vaak eenvoudige maar waardevolle tips. Bijvoorbeeld om een lamp op te hangen in een donkere hoek of ergens een paaltje te plaatsen zodat auto's er niet meer langs kunnen.'

Begroting:**12.000****euro**

De begroting van het project, die de ouders zelf opstellen, bedraagt zo'n 12.000 euro. Dat geld gebruiken ze bijvoorbeeld voor de huur van het burthuis, een kopje koffie, trainingen om de buurtouders te leren hoe zij hangjongeren moeten aanspreken, de aanschaf van herkenbare kleding en een kleine vrijwilligersvergoeding. Vink: 'Door de inzet van de buurtouders zijn de kosten van dit project laag. Tegelijkertijd is het effect groot. Het veiligheidsgevoel in de wijk neemt toe en de Marokkaanse en Turkse gemeenschap zetten een positief beeld van zichzelf neer.'