

Vereniging van wijkeigenaren (VvW)

Peter W. Voogt

Introductie

Het concept 'Vereniging van wijkeigenaren' is aangewengeld door de Wooncirkel; een samenwerkingsverband van 10 landelijk verspreide woningbouwcorporaties die zich ten doel stellen om te werken aan productontwikkeling en innovatie. De ontwikkeling van het concept is vervolgens ondersteund door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

Analoog aan de bekende vorm 'vereniging van eigenaren' (VvE), voor het gezamenlijk beheer van een pand, is het doel van een VvW om de bewoners bij het beheer van de woonomgeving te betrekken; zowel huurders als eigenaarbewoners. De VvW kan als opdrachtgever voor wijkonderhoud fungeren, bijvoorbeeld als de gemeente (en corporatie) het onderhoudsbudget beschikbaar stelt. Zo worden bewoners niet alleen consument maar ook producent van een aangename woonomgeving.

Het concept bestaat pas enkele jaren en is tot nu toe in door corporaties aangewengelde experimenten toegepast in Apeldoorn, Deventer en Spijkenisse.

Dat neemt niet weg dat bewoners zelf het initiatief kunnen nemen tot oprichting van een VvW, bijvoorbeeld als ze ontevreden zijn over het beheer. De experimenten hebben al voldoende als precedent gewerkt en de belangstelling voor het concept neemt snel toe. Een dringend verzoek om medewerking aan gemeente en/of corporatie kan daarom niet zo makkelijk meer genegeerd worden. In de genoemde experimenten gaat het om beheer van semi-openbaar groen, binnenterreinen, speelplaatsen en woonerven in privaat eigendom is een VvW een geschikt instrument.

Overigens, er bestaat ook een variant op dit concept, namelijk in de vorm van 'wijkaandeelhouders' (Minervaplein te Delft).

Voor de onderstaande beschrijving is grotendeels gebruik gemaakt van de "Documentatieset Vereniging van Wijkeigenaren" van Laagland'advies te Amersfoort.

Initiatief

Het zijn niet voor niets de corporaties die met dit initiatief zijn gekomen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor voor de verhuur-

baarheid van de woningen. Terwijl het de gemeenten zijn die vaak tekort schieten in onderhoud. Aan de andere kant is het gedrag van bewoners zelf van belang. Rotzooi en kapot straatmeubilair nodigen niet uit tot net gedrag. En gebrek aan binding met de omgeving betekent weinig sociale controle. Een VvW activeert bewoners in zorgvuldige omgang met de omgeving door ze ook formeel medeverantwoordelijk te maken. Zo'n vereniging wordt op zichzelf al een bindende factor tussen bewoners. En een VvW zet de gemeente onder druk om te voldoen aan haar onderhoudsverplichtingen. Indien bewoners uit onvrede met de kwaliteit van beheer een VvW willen oprichten, kan je het beste als eerste de corporatie zien mee te krijgen. Deze zal snel het eigenbelang daarin herkennen. En een corporatie is een gezaghebbende partij om te zorgen dat ook de gemeente haar medewerking toezegt.

Deelnemers

De bewoners in de wijk zijn de leden van de vereniging. Ongeacht of het huurders of eigenaarbewoners betreft.

In het geval van "De Waterkamer" in Apeldoorn betalen de leden maandelijks contributie, als bijdrage in gedeeld onderhoud dat normaal voor rekening van eigenaren komt (gevelonderhoud en bergingen). In geval van de huurwoningen wordt dat bedrag gedeeld door de corporatie en de huurder. Ook de kosten van de verenigingsactiviteiten worden daaruit gedekt. Voor huurders is dit een variant op de bekende 'servicekosten'. De reden dat dit hier makkelijk kan worden ingesteld, is omdat het nieuwbouw betreft. Als nieuwe bewoners zich hier willen vestigen, weten ze van te voren dat lidmaatschap deel uitmaakt van de koop of huur. In de "Deltabuurt" in Deventer, een bestaande buurt met versnipperd eigendom, is lidmaatschap niet af te dwingen. Om de drempel laag te houden is het lidmaatschap gratis. De apparaatskosten van de vereniging worden gedekt uit een startsubsidie van gemeente en corporatie.

In "Karperven-rood" te Spijkenisse is het lidmaatschap het eerste jaar gratis, daarna wordt een contributie gevraagd.

Lang niet altijd is het beheer voldoende om de bewoners te motiveren. Met bijkomende activitei-

ten van de VvW (oprichtings- of andere feesten, communicatie via wijkkrant of website, etc.) kunnen de onderlinge contacten en betrokkenheid bij de woonomgeving worden vergroot.

Draagvlak

Het belang van de vereniging voor de bewoners zit hem in de zeggenschap die zij krijgen over inrichting en beheer. Door eigen inzet, wat gezamenlijk beter is op te brengen dan individueel, kan de kwaliteit van de woonomgeving nog eens extra worden vergroot. Die inzet kan zijn sociale controle, zelf bijdragen aan onderhoud, of via contributie een extra te besteden budget genereren. Als er door de VvW meer onderlinge contacten ontstaan, wordt het wonen in de wijk ook een stuk aangenamer: doorbreken anonimiteit en meer gevoel van veiligheid. Voor de corporatie betekent goede kwaliteit van de woonomgeving ook betere verhuurbaarheid.

Daarnaast is het een instrument om tot afstemming van beheer en onderhoud te komen met in de wijk aanwezige eigenaarsbewoners. In geval een corporatie overgaat tot verkoop van huurwoningen in een bepaalde buurt, is het van te voren oprichten van een VvW te overwegen.

Voor de gemeente schuilt er eveneens voordeel in een VvW. Beheer in een verwaarloosde buurt met ongeïnteresseerde bewoners is per saldo vaak duurder dan in een buurt waar bewoners zelf zich inzetten voor de kwaliteit van de woonomgeving. De kans van slagen van een VvW is het grootst als er draagvlak is onder alle partijen: bewoners, huiseigenaren en gemeente.

Voor bewoners geldt dat er een concreet leefbaarheidvraagstuk aan de orde moet zijn. Met de kanttekening, dat als dat al te groot is (veel criminaliteit, grote onderlinge vervreemding, etc), er eerst orde op zaken gesteld moet worden. Pas daarna kan de VvW een rol spelen om de verbeterde situatie te handhaven.

In Spijkenisse werd door de bewoners de voorwaarde gesteld dat eerst het achterstallig gemeentelijk onderhoud werd verricht, alvorens actief te worden met de VvW. Hier fungeerde de VvW als hefboom om gedaan te krijgen wat jarenlang daarvoor niet lukte.

Begeleiding

In de drie genoemde wijken trad de corporatie initierend op en in meer of mindere mate ondersteunend bij het voorbereidingstraject. In het geval van Spijkenisse was daar ook het opbouwwerk bij betrokken. In de Deltabuurt in Deventer, met veel Turkse bewoners, was het betrekken van een Turks gemeenteraadslid uit deze wijk een belangrijke factor voor werven van Turkse leden.

Indien enkele bewoners het initiatief nemen is het

betrekken van het opbouwwerk (of Steunpunt Wonen, indien aanwezig) een aan te bevelen stap. Dit biedt doorgaans enige facilitaire ondersteuning, vergemakkelijkt de entree bij corporaties en het betrekken van andere bewoners. Het concept VvW heeft al uitwerking gekregen in documentatiesets, waarmee iedere initiatiefgroep z'n voordeel kan doen. Zie onder 'Informatie' hierna.

Werkwijze

De situatie waarbij een woningbouwcorporatie als projectontwikkelaar een nieuwe wijk laat bouwen, laten we hier even buiten beschouwing. Immers, hier kan een VvW min of meer worden opgelegd als onderdeel van de koop- en huurcontracten. Wat niet wegneemt dat als het bestaansrecht feitelijk ontbreekt, bijvoorbeeld omdat er te weinig te beheeren valt, het een slapende vereniging zal worden. In de andere gevallen is de eerste stap een groepje bewoners te organiseren die het initiatief mee willen dragen. De initiatiefgroep zal de haalbaarheid moeten (laten) onderzoeken. Enerzijds door na te gaan wat voor bewoners aansprekende beheerszaken (kunnen) zijn. Zo had men in de Deltabuurt de onderwerpen 'parkeren', 'schotelantennes' en 'zwerfvuil' als speerpunten benoemd. In Karperven-rood was het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte al een tijd een doorn in het oog, met een nogal gedateerde inrichting uit de zeventiger jaren en sleets straatmeubilair. Anderzijds door na te gaan bij corporatie en/of gemeente of er bereidheid is tot medewerking. Als onderdeel van het voorbereidingstraject kan je ook een huis-aan-huis enquête onder de wijkbewoners opzetten, die wordt uitgevoerd door een groep vrijwilligers.

De volgende stap is het maken van een verenigingsplan. Daarin geef je de ambities aan die je wilt bereiken en welke activiteiten je zult ontwikkelen. Daarvoor is de medewerking van corporaties en gemeente nodig. Dat vergt doorgaans onderhandelingen waarvan je de uitkomsten vastlegt in principe afspraken. Je hebt dan een raamwerk waaruit duidelijk wordt wat je wil en wat er te doen valt.

Dat raamwerk is het moment om opnieuw te peilen wat het draagvlak is onder bewoners, bijvoorbeeld via een feestelijke presentatie op een buurtbijeenkomst. Bij voldoende support, wat ook blijkt uit de bereidheid om actief te worden in de VvW, kan je de opzet gaan vertalen in de juridische vorm van de VvW.

Organisatie

Uit de documentatieset van Laaglandadvies stamt het volgende overzicht van de VvW Karperven-rood uit Spijkenisse. Dit is van de drie gedocumen-

teerde VvW's het meest uitgebreide overzicht; uiteraard hoeft niet elke VvW zo'n breed terrein te bestrijken.

geleding	bestaat uit	taken en bevoegdheden
leden	eigenaren en bewoners	
algemene vergadering (jaarlijks)	leden	- benoemt bestuur - neemt besluiten op voordracht van het bestuur
bestuur minstens	5 bewoners	- verantwoordelijk voor dagelijkse gang van zaken - afsluiten overeenkomsten - besluiten over budgetten - opstellen jaarplan en begroting - instellen werkgroepen - organiseren ledenvergadering - zittingsduur 2 jaar
werkgroepen	- leden - evt. functionarissen van politie, school, welzijnswerk, etc.	- voorbereiden beheertaken - signaleren van wensen en tekortkomingen - uitwerken nieuwe voorstellen - jaarplan maken - rapporteren aan bestuur
raad van toezicht	gemeente corporatie bewoner	- toezicht op de ontwikkeling van gezamenlijk beheer - bindende uitspraken bij geschillen tussen bestuursleden - zittingsduur 2 jaar

In de statuten wordt het juridisch fundament voor de vereniging gelegd. Praktische afspraken en spelregels worden zo veel mogelijk in het huishoudelijk reglement vastgelegd.

de VvW sluit beheerovereenkomsten af met de volgende partijen, over:

gemeente	onderhoudstaken gemeente subsiëren organisatiekosten subsiëren aanleg- en onderhoudskosten deelname aan werkgroepen jaarlijkse inspectie en afsprakenlijst (wijkschouw)
woningbouwcorporatie	onderhoudsplan woningen onderhoud woonomgeving jaarlijkse inspectie en afsprakenlijst (wijkschouw) deelname aan werkgroepen faciliteiten aan de vereniging (w.o. huisvesting)
politie	handhaving meldingen surveillance ontwikkelen van adequate reactie bij beheerproblemen deelname aan de wijkschouw
welzijnsstichting	ondersteuning bewonersorganisatie communicatie met overige beheerpartners signaleren en adviseren omtrent kansen en bedreigingen in de wijk deelname aan werkgroepen
basisschool	gebruik school voor activiteiten hulp van kinderen bij onderhoud en aanleg van speelplekken aanbod vrijwilligers voor assistentie bij verkeerslessen
GG&GD / brandweer	deelname aan wijkschouw

Financiën

Zeggenschap over het beheer ontleen je als VvW door een budget tot je beschikking te hebben. Dat komt grotendeels van de gemeente, omdat deze het beheer van de openbare ruimte tot taak heeft. Deels kunnen taken van de corporatie er ook toe behoren, meestal valt dat onder de servicekosten die deel uitmaken van de huurinning. Voorts kunnen bijdragen van de leden geïnd worden voor de eigen organisatie of extra beheerzaken en/of activiteiten. Uit bovenstaand schema komt naar voren dat die bijdragen ook in natura als vrijwilligerswerk kan worden geleverd (assistentie bij verkeerslessen). Als wederdienst stelt de school haar ruimte beschikbaar voor activiteiten. Uiteraard zijn vele varianten denkbaar op dit principe van dienst en wederdienst.

Hier zijn nog enkele opmerkingen over het budget van de VvW te maken, omdat instanties doorgaans niet zo makkelijk hun (zeggenschap over) budgetten afstaan.

Zeggenschap over een budget kan je ook hebben als je over de aanwending ervan kunt beslissen, zonder dat je het geld zelf op een bankrekening hebt staan (beslissingsbevoegdheid tegenover budgethouderschap); in veel gevallen is dit zelfs makkelijker.

De gemeente zal veelal willen dat je de onderhoudsdiensten van haar afneemt (verplichte winkelnering). Probeer in overleg vast te stellen wat exact de diensten zijn en tegen welke kostprijs. Aarzel niet op de commerciële markt te kijken wat de gangbare prijs is. Gebruik deze wetenschap om bij de gemeente een betere prijs/kwaliteit verhouding te claimen. Of anders de mogelijkheid om commerciële diensten in te roepen met het gemeentelijk budget.

Een ruimhartige toedeling van een 'totaal onderhoudsbudget', bijvoorbeeld naar rato van inwoner-

tal, aan de VvW moet kritisch worden bezien: veelal 'vergeet' de gemeente om zijn eigen apparaatskosten mee te nemen en een evenredig deel ervan toe te delen.

Omschrijf exact voor welke beheertaken je als VvW verantwoordelijkheid draagt. (Je zal je maar gebonden hebben aan het 'totale beheer' tegenover een riant ogend budget en er later achter komen dat de grond ernstig is vervuild...)

Een belangrijk winstpunt kan daarin schuilen dat de gemeente budgetten van meerdere diensten toewijst, bijvoorbeeld plantsoenonderhoud, bestrating en vuilophaal. Je kan dan afwegen om in plaats van een tamelijk overbodige herbestrating te kiezen voor extra vuilophaal, of extra veegbeurten. Keuzen van bewoners die dergelijke budgettaire schotten kunnen overstijgen, zorgen voor echte meerwaarde van dit VvW concept.

Ontwikkeling

De praktijk zal moeten uitwijzen in hoeverre de VvW als concept navolging krijgt. Een 'zware' VvW vergt een stevige inzet van deskundige bewoners. Dat is lang niet altijd mogelijk. Het aanwezige bewonerskader is dus een belangrijke factor voor het welslagen. Ontbreekt dat, dan kan zeggenschap en betrokkenheid bij de buurt ook in andere vorm gestalte krijgen, zoals in geval van het wijk-aandeelhouderschap (zie hieronder voor website).

Informatie

"Vereniging van wijkeigenaren. Documentatieset." Laagland'advies, Amersfoort, januari 2001

Websites:

<http://www.rodekarper.nl/> (VvW Spijkenisse)

<http://www.wijkaandelen.nl>

<http://www.laaglandadvies.nl/>