

Symposium woondiensten en stedelijk management

In de sfeervolle ambiance van het Deventer stadhuis organiseerde de THW-opleiding Nieuw Rollecatte op 14 november jl. een dag met als titel: **Woondiensten en stedelijk management**. Dit symposium bestond deels uit inleidingen (verzorgd door sprekers uit het werkveld van de volkshuisvesting en een reactie hierop vanuit het THW onderwijs) en deels uit workshops en plenaire discussie. Hieronder volgt een samenvatting van de inleidingen.

Prof. Priemus, T.U. Delft

In zijn inleiding benadrukte *Priemus* de gevolgen van de terugtrekkende rijksoverheid in het kader van de decentralisatie. Naast een terugloop van rijksambtenaren zal er in de nabije toekomst een toename van gemeenteamttenaren te verwachten zijn. De gemeente neemt namelijk een groot deel van de distributie- en toezichttaken van het rijk over.

Behalve politieke veranderingen zijn er ook belangrijke marktontwikkelingen. Zo is voor het eerst de oplossing van de kwantitatieve woningnood in zicht. Derhalve zal er minder nieuwbouw nodig zijn. De aandacht zal sterk verschuiven naar het beheer van de woningvoorraad en de aanpassing van de voorraad aan de zich wijzigende vraag. Er is momenteel reeds een flinke wrijving in de markt tussen vraag en aanbod. Veel dure huurwoningen en hoogbouwcomplexen vertonen leegstand, terwijl betaalbare startershuisvesting niet voorradig is.

De werking van vraag en aanbod zal bij een afnemende overheidsregelgeving belangrijker worden. Een indicatie van een zeer mondig geworden vraagzijde is de sterke ledentoeename van collectieve belangenbehartigingsorganisaties als de NVH (huurders) en de vereniging Eigen Huis. De markt zal hierop met maatwerk moeten reageren, zowel in de bouw (renovatie, nieuwbouw) als in de dienstverlening.

Een nieuwe ontwikkeling – waarop het onderwijs nog te weinig inspeelt – is de volkshuisvestingsinformatica. Automatisering doet haar intrede in de klachtenbehandeling, huuradministratie, woningtoewijzing enz. en maakt

het tevens mogelijk een monitorsysteem op te zetten, waar snel en eenvoudig gegevens over marktontwikkeling e.d. zijn af te leiden.

Volgens *Priemus* moet een moderne volkshuisvester een zeer brede opleidingsachtergrond bezitten. Deze kennis moet tenminste de volgende gebieden beslaan:

- technische aspecten (bouwtechniek)
- procedures (regelgeving, subsidiëring)
- exacte kennis m.b.t. de instituties in de volkshuisvesting
- praktische kennis (stages zijn hierin volstrekt onmisbaar!).

Banen liggen er m.n. bij gemeentes en corporaties en in mindere mate bij categorale stichtingen (bijv. SSH) en commerciële bouwers en beleggers. Het gaat hier vooral om beleids-, voorlichtings- en beheersfuncties. Belangrijke taken liggen op het gebied van het onderzoek, de dienstverlening en de coördinatie.

Het Hoger Beroeps Onderwijs kreeg als advies mee de banden met het Wetenschappelijk Onderwijs aan te halen; ook liggen er in de sfeer van het post-HBO onderwijs mogelijkheden.

Dhr. van Velzen, directeur NWR

De tweede inleider was de directeur van de Nationale Woning Raad, NWR. In zijn inleiding greep hij terug op de geschiedenis. Hij zette daarmee zijn stelling, dat we ons op dit moment in een derde trendbreuk bevinden, in een historisch perspectief.

De eerste breuk lag in het prille begin van deze eeuw toen met de invoering van de woningwet de overheid voor het eerst verantwoordelijkheden op zich nam voor de volkshuisvesting.

De tweede breuk lag in de '50-er jaren waarin de basis werd gelegd voor socialiserende en normerende regelgeving (inkomensherverdelende en stimulerende subsidies in een kader van minimum/maximum voorschriften).

De derde breuk is die van de eigen marktverantwoordelijkheid.

Het valt reeds op vele plaatsen te bespeuren dat de woonconsument en de verhuurders een grotere en meer zelfstandige rol gaan spelen. De politiek speelt hier overigens nog te weinig op in. Conservatieve trekken (uit de tweede trend) zien we bijv. in het woningwaar-

deringsstelsel, waarin geen ruimte is voor prijsaanpassingen die inhaken op lokale marktsituaties. Ook kent het splinternieuwe Norm Kosten Systeem (een budgetsysteem voor renovatiebouwkosten) geen beïnvloedingsmogelijkheden voor verhuurders en bewoners.

Knelpunten in de markt, waar corporaties nu massaal tegenaan lopen, zijn bijv. dat leegstand niet voor starters bereikbaar is en het feit dat weer andere woonconsumenten kwaliteit vragen die corporaties niet kunnen bieden. In de visie van Van Velzen zal de '80-er jaren corporatie zowel trekken van een makelaar als van een sociale dienst moeten hebben. Zo zal ze beter moeten leren het product "wonen" te verkopen. Hier en daar zie je corporaties met lapmiddelen als aanbrengrpremies de leegstand bestrijden. Beter is te werken aan grotere productdifferentiatie en individueel samengestelde beheerspakketten, zoals bijv. in de mogelijkheid van doe-het-zelf-beheer. Hierin komt een meer commerciële makelaars-identiteit naar voren.

Voor probleemgroepen zal gerichte aandacht nodig zijn, met verwijzing naar of inschakeling van diverse instanties. Dit laatste kan ook resulteren in een grotere betrokkenheid van de woonconsumenten bij de woningtoewijzing; overigens een heel politiek hangijzer. In het kader van de toenemende eigen verantwoordelijkheid zal het beheer naast een technisch vooral een bedrijfseconomisch karakter krijgen.

Dhr. de Klein, stadsvernieuwing R'dam

De Klein relativeerde enigszins het accent dat de beide voorgaande sprekers op het beheer hadden gelegd. In R'dam is nu namelijk na ruim 10 jaar nog slechts 30% van de daarvoor in aanmerking komende voorraad in het kader van de stadsvernieuwing aangepakt. Zijn inleiding kreeg dan ook als titel mee: stadsvernieuwing en stedelijk beheer omdat beide een verschillende aanpak eisen. Stadsvernieuwing is in haar aard een integrale inhaalactie van probleemgebieden en eist nog steeds politieke prioriteit. Stadsvernieuwing verloopt volgens een coalitiemodel waarin gemeente en bewoners samenwerken. Tijdens het proces is er zeer veel coördinerende arbeid nodig. Het opbouwwerk heeft hierin een belangrijke agiterende rol. Na afloop van het renovatieproces verschuift het accent naar het beheer. Uit de huidige praktijk blijkt dat in de stadsvernieuwing de nadruk dikwijls te zeer heeft gelegen op woningplattegronden en de kosten. In de beheerfase zijn de informele controle netwerken erg belangrijk. Deze zijn echter vaak tijdens de renovatie afgebroken (bewoners trek-

ken weg, het individuele stempel dat bewoners op de woonomgeving hebben gedrukt verdwijnt enz.). Ook blijkt dat er veel meer gebruikers zijn van een wijk dan enkel de bewoners (denk aan druggebruikers, prostitutie enz.).

De beheersbaarheidsproblematiek ligt veel meer op het niveau van de straat en de woonomgeving dan van de woningplattegrond. Beheer is een openbare orde kwestie. R'dam experimenteert nu met wijktaunlieden die als voorpostambtenaar signalen uit de wijk moeten opvangen en activiteiten moeten stimuleren. Ook de taak van het opbouwwerk verandert. Het participatiebeleid in de beheerfase dient in te spelen op de volgende gegevens: er is weinig interesse voor zelf-organisatie; er is geen bewonersorganisatie meer en derhalve is er geen plaats meer voor permanente aandachtssubsidies. Men zal veeleer moeten denken aan voorlichtingsactiviteiten op ad hoc basis. De voorlichting zal wellicht zelfs als particuliere organisatie moeten optreden. Een derde aandachtsveld naast renovatie en beheer is de zgn. revalidatie. Te denken valt hierbij aan de duurdere hoogbouw en de prestigieuze objecten. Hier gelden de klare marktwetten van vraag en aanbod. Stedelijk management behoort met inachtneming van de eigenaardigheden van de drie aandachtsgebieden het grensverkeer tussen deze drie te bevorderen.

Boukje Zwanenburg, Nieuw Rollecate

Als afsluiting op alle inleidingen gaf Boukje Zwanenburg aan hoe binnen het THW-onderwijs op deze ontwikkelingen wordt ingespeeld. Zij deed dit o.a. door het studieprogramma toe te lichten. De Deventer situatie wijkt iets af van de andere THW opleidingen. Men kent nl. in de koekstad, naast de richtingen management en voorlichting, een derde richting "dienstverlening" die zich richt op de volkshuisvesting en het gecoördineerd ouderenwerk en een vierde vrije, studierichting. Deze situatie bestaat sinds '86. Daarnaast filosofeerde ze over de plaats van de opleiding in het maatschappelijk krachtenveld. Onderwijs zou zowel volgend als sturend moeten zijn. Dat laatste komt naar voren in de stelling dat woonkwaliteit mede ontstaat door de invloed van de bewoner. Onderwijs moet derhalve meewerken aan het bevorderen van bewonersinbreng. In dat licht zijn de recente ontwikkelingen rond bewonersselectie en relatie tot de leefbaarheid van de buurt interessant. Kiezen we voor zelfselectie of selectie op maat?

Jan Liefers