

'06

SamenWonen in Tilburg

SamenWonen in Tilburg

'o6

Stadsdebat over
volkshuisvestelijke aangelegenheden
in Tilburg

Grenzen
verkennen



De tijd dat woningcorporaties zich uitsluitend bezighielden met onderhoud en verhuur van woningen is al lang voorbij. Wij - TBV Wonen, Tiwos, WonenBreborg en Woningstichting Sint Lambertus - realiseren ons dat we in toenemende mate een voor-aanstaande rol spelen in de leefbaarheid van wijken, meedenken en meebetalen aan woonzorgoplossingen en zelf geld verdienen om sociale woningbouw te bekostigen. De verwachtingen zijn hoog, maar de wettelijke kaders zijn vaak nog niet toegesneden op de actieve corporatie. Welke rol spelen we in het armoedebeleid? Wat betekent de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, de WMO voor ons werk? Wat is de bijdrage van ons in combinatie van wonen, zorg en welzijn? En hoe gaan we om met maatschappelijk vastgoed, zoals bijvoorbeeld buurthuizen en scholen?

Allereerst zijn we er natuurlijk voor onze klanten, de huurders. Die staan altijd voorop. Tegelijkertijd zijn er veel vragen over onze maatschappelijke rol. Voor een groot deel komen deze vragen voort uit veranderingen in ons maatschappelijk bestel: de terug-tredende overheid, de extramuralisering in de zorg en andere wijzigingen in het zorgstelsel. En dan is er nog de vermogenspositie. Waar veel instellingen gebukt gaan onder bezuinigingen, wordt vaak een beroep gedaan op ons, omdat we nog wel zouden beschikken over het geld om zaken voor elkaar te krijgen. Het is dan ook geen wonder dat ons imago en het landelijke nog altijd onder druk staat. Hoge verwachtingen leiden immers snel tot teleurstellingen. Met het stadsdebat willen wij, de Tilburgse woningcorporaties, aangeven dat we wel degelijk oog en oor hebben voor de verwachtingen.

Tegelijkertijd stellen we dat dat ook van de maatschappelijke partners verwacht mag worden. Juist door met elkaar in debat te gaan, ontstaat inzicht in elkaars positie en daarmee ook een beter beeld van het gezamenlijk belang.

Het stadsdebat op 27 april 2006 is het tweede, in wat een jaarlijkse traditie lijkt te worden. Het eerste debat in mei 2005 had als onderwerpen de wachttijdenproblematiek, het bouwvolume, de maatschappelijke verantwoordelijkheid en het vermogen van de corporaties. Onderwerpen die breed uitgemeten zijn in de media. Wij, als Tilburgse corporaties zijn ons bewust van die onderwerpen, misschien etaleren/marketen we te weinig onze bezigheden. De vragen op het gebied van maatschappelijke verantwoording blijven ons bezighouden.

De koppeling met het vermogen van de corporaties is daarbij snel gelegd. Alle reden dus, voor ons althans, om tijdens het debat 2006 daar dieper op in te gaan.

Met het thema grenzen verkennen geven we aan dat wij en maatschappelijke organisaties, vanuit de bereidheid elkaar beter te begrijpen, op zoek kunnen gaan naar samenwerking. De basisgedachte daarachter is dat partijen elkaar nog onvoldoende kennen. Maar ook dat verantwoordelijkheden niet altijd helder zijn. Dat geldt niet zozeer voor begrippen als wonen en zorg, maar des te meer voor het begrip welzijn dat toch ook sterk met wonen en zorg samenhangt. Laten we eerst samen de **grenzen verkennen** en dan bepalen wat mogelijke experimenten zijn.



In debat

‘o6



De onderwerpen

In **vier** rondes verkennen we
vier actuele onderwerpen: Armoede,
de Wet Maatschappelijke Ondersteuning,
zorg en
maatschappelijk vastgoed.



De stellingnemers

We hebben vier vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld uitgenodigd om over deze onderwerpen in debat te gaan. De stellingnemers hebben in de voorbereiding op het debat zelf een stelling geformuleerd. We stellen voor:

De stellingnemers



Joost van Hamont van het CWI in Tilburg

ging in debat met Otto van der Meulen, directeur van Tiwos, over de relatie armoede en werk en over de rol van de corporaties.

Klaartje van Montfort van Mantelzorg Midden-Brabant

daagde Peter Blankenstein, directeur van TBV Wonen, uit meer verantwoordelijkheden te nemen in de samenwerking met mantelzorgers nu de WMO zijn intrede doet.

Leo Kammers van de Zorggroep West- en Midden-Brabant

kruiste de degens met Peter Meijs, directeur van Woningstichting Sint Lambertus.
Wie vult het gat op het gebied van welzijn dat ontstaat door de extramuralisering in de zorg?

Wil Broos van onderwijsorganisatie Tangent

wil graag dat corporaties meer investeren in maatschappelijk vastgoed zoals bijvoorbeeld schoolgebouwen.
Hij ging in debat met Johan Dunnewijk, directeur van WonenBreda.





De spelregels

De stellingnemers kregen elk vijf minuten om hun stelling toe te lichten en gingen daarna met elkaar in debat. Het publiek mocht olie op het vuur gooien. Het debat kende alleen winnaars als er afspraken werden gemaakt.



De gespreksleider

Marjolijn Uitzinger waakte over de spreektijden, remde of prikkelde de stellingnemers, betrok het publiek bij het debat en vatte samen wat werd afgesproken.



Het publiek

In de zaal waren 80 mensen aanwezig. Uit corporatieland, van huurdersbelangenorganisaties, van zorginstellingen, uit de lokale ambtenarij en politiek.





Armoede, werk & corporaties

Debat 1

Hoe kan armoede in Nederland ontstaan? Instanties doen niet wat ze moeten doen. Corporaties moeten meer doen om armoede in de wijken te bestrijden.

Joost van Hamont

“In Nederland pendelen we tussen verschillende manieren van omgaan met armoede.”

JOOST VAN HAMONT, MANAGER VAN HET CWI

“Eind jaren zeventig was er het idee van de ‘maakbare samenleving’. We ‘pamperden’ onze werklozen. Volgens sommigen plukken we daar nu nog steeds de wrange vruchten van. Nu met een meer marktgerichte economie ligt de nadruk op eigen verantwoordelijkheid, zelfredzaamheid. Het is een feit dat sommige groepen niet erg zelfredzaam kunnen zijn. Wat wel een constante factor is, is het falen van ons eigen beleid. De redenen daarvoor zijn meestal kortzichtigheid, egoïsme en het onvermogen van organisaties om over de eigen grenzen heen te kijken.



Neem nu een traditionele armoedebestrijder als de Sociale Dienst, nu het Centrum voor Werk en Inkomen. Nog altijd wordt daar uitgegaan van een curatieve werkwijze, nooit preventief. Ondertussen blijken sommige groepen al jaren de binding met vast werk en inkomen verloren te hebben en al generaties lang niet te werken.

Er is in ons land geen gebrek aan professionals die zich met het armoedeprobleem bezighouden. De vraag is echter of we ze goed inzetten. Zolang al die professionals niet over de grenzen van het eigen werk kunnen kijken en ook nog eens 25 procent van hun tijd moeten besteden aan de verantwoording van hun eigen werk, zullen ze weinig bereiken.

Ook bij de corporaties werken zulke professionals. Ze houden zich bijvoorbeeld bezig

met de leefbaarheid van de buurten. Kijken zij over de grenzen van hun organisatie? Kennen zij het netwerk aan organisaties dat zich met de armoedeproblematiek bezighoudt? Benutten zij dat netwerk?

Om het heel concreet te maken: benutten zij het CWI als ze een vacature te vervullen hebben? Als er grote bouwprojecten worden gestart, nemen ze dan mensen aan uit de buurten om de klus te klaren?”

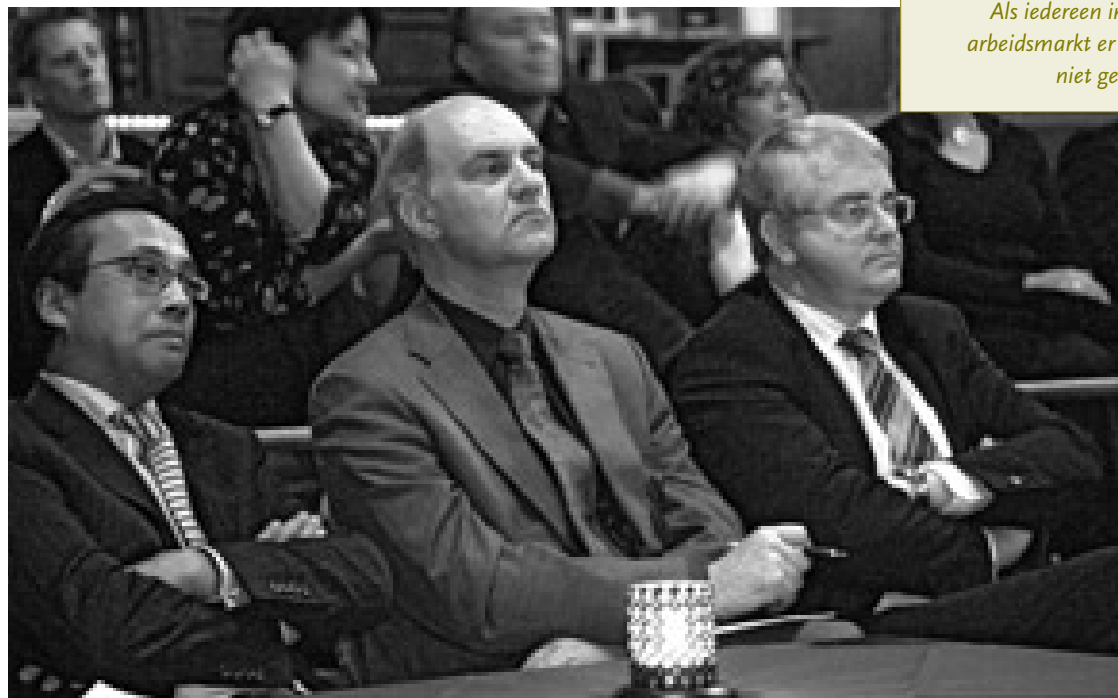
Debat 1: armoede, werk & corporaties

OTTO VAN DER MEULEN, DIRECTEUR TIWOS

“Wij zijn zo’n 100 jaar geleden opgericht, juist vanwege de armoede. Wij bieden al een eeuw onderdak aan de armen in onze samenleving. Dat is inderdaad een werkwijze aan de achterkant, in de curatieve sfeer dus. Wij willen ook best meer doen aan de voorkant, in de preventieve sfeer. Met name op het gebied van werk en scholing. De corporaties hebben gezamenlijk afspraken gemaakt om leerling-bouwplaatsen te stimuleren. Onze corporatie vraagt aan de aannemers die voor ons werken om bij projecten vooral Tilburgers aan te nemen. De vraag is natuurlijk wel wat dit soort afspraken oplevert. Is het meer dan een druppel op een gloeiende plaat?”

JOOST VAN HAMONT

“Het zou mooi zijn als andere corporaties en bijvoorbeeld gemeentelijke organisaties het voorbeeld van Tiwos zouden volgen.”



Peter Blankenstein

“We kunnen onze aannemers niet verplichten hetzelfde te doen. Als iedereen in Nederland dat zou doen, dan zou de arbeidsmarkt er heel raar uitzien. Stel je voor dat er even niet gebouwd zou worden in Tilburg.”



JOOST VAN HAMONT

“Ik weet dat er regelingen zijn om Tilburgse bedrijven mee te laten offeren bij projecten. Ik vraag me af of bij de finale gunning dan ook naar het sociale aspect wordt gekeken. Het is mijn indruk dat de financiële afwegingen altijd de doorslag geven. Daarmee zijn de regelingen vooral op papier mooi, maar koop je er in de praktijk niets voor.”

OTTO VAN DER MEULEN

“Wat betreft dat netwerk aan organisaties dat zich met armoedebestrijding bezighoudt... Ik ben van mening dat dat niet bestaat. Wel veel organisaties, maar het maatschappelijk middenveld is erg verdeeld. Dit netwerk moet nog worden opgebouwd. Ik spreek mijn opponent vandaag voor het eerst. We hebben geen relatie met het CWI. Wij zouden als corporatie best het voortouw kunnen nemen in die opbouw van het netwerk.”



Paul van Wezenberg, Traverse

“Als je het hebt over armoedebestrijding is huisvesting heel belangrijk. Waarom zeggen jullie als corporatie niet dat jullie stoppen met uitzettingen. En werk is ook belangrijk, maar welke lager geschoolde kan zich nog een weg banen door de ingewikkelde procedures bij het CWI?”

OTTO VAN DER MEULEN

“Elke uitzetting is er één te veel. Misschien moeten we als corporaties samen een fonds vormen voor mensen met huurachterstanden. Wat die formulieren betreft: wij helpen veel van onze klanten bij het invullen ervan. Dat was bijvoorbeeld nodig bij het overschakelen van huursubsidie op huurtoeslag en dan helpen we als dat nodig is ook maar even bij de formulieren voor de zorgtoeslag.”

JOHAN DUNNEWIJK, WONENBREBURG

“Ik wil daar nog aan toevoegen dat uitzettingen natuurlijk niet zomaar gebeuren. Er is een behoorlijke zorg om dat te voorkomen. We werken daarbij goed samen met instanties als het CWI. De reden voor uitzetting is uiteindelijk nooit huurschuld alleen. Meestal is er een combinatie met overlastproblematiek. De hele uitzettingsproblematiek is een mooi voorbeeld van waar we het vandaag over hebben. Het is niet op te lossen door instantie A, B of C. Maar alleen door goede samenwerking. Maar of een fonds een goed idee is... Het signaal moet toch vooral zijn dat iedere huurder zijn huur op tijd betaalt.”



Otto van der Meulen

“Er bestaat geen netwerk van organisaties dat zich met armoedebestrijding bezighoudt, dat moet nog worden opgebouwd.”

TOM PAANS, HUURDEBESCHERMINGEN TIWOS
“Hoe zit het dan met de plannen van minister Dekker? Als er iets gaat leiden tot hogere huren en dus grotere achterstanden, dan zijn het wel haar plannen.”

OTTO VAN DER MEULEN
“Tiws zal die plannen zeker niet onverkort uitvoeren. De minister biedt ons de ruimte om zelf te bepalen hoe groot de huurverhogingen zijn. Van die ruimte zullen wij zeker gebruik maken om de lagere inkomensgroepen niet voor grote huurstijgingen te plaatsen. Dat zou ook zeer onverstandig zijn.”

Afspraken

De belangrijkste afspraak is dat corporaties het voortouw nemen in het organiseren van het maatschappelijk middenveld om door meer samenwerking effectiever aan armoedebestrijding te gaan werken.
Een tweede afspraak is dat corporaties kritisch kijken naar hun uitzettingenbeleid.





De Wet Maatschappelijke Ondersteuning, mantelzorg & corporaties

Debat 2

In het kader van sociale samenhang en preventie, moeten de woningcorporaties in de nabije toekomst het aantal huismeesters en woonconsulenten drastisch uitbreiden. In woonbuurten en (kleinschalige) wooncomplexen moeten de woningcorporaties de onderlinge dienstverlening stimuleren.

KLAARTJE VAN MONTFORT, MANTELZORG MIDDEN-BRABANT

“Omdat een huismeester veel contacten heeft met bewoners in wooncomplexen, is hij dikwijls de eerste die kan signaleren dat het niet goed gaat met mensen. De huismeester kan dan vervolgens anderen inschakelen om te zorgen dat de bewoner de zorg krijgt die hij nodig heeft. Ook zou een huismeester kunnen bemiddelen bij conflicten tussen bewoners. Het is daarom belangrijk dat er voldoende huismeesters in de wooncomplexen zijn, dat ze alert zijn op signalen en dat ze weten hoe ze moeten doorverwijzen. Aan die voorwaarden is lang niet overal voldaan. Ik ken gevallen waarin huismeesters totaal onbekend zijn met de term mantelzorg. De corporaties zouden daarnaast de onderlinge dienstverlening kunnen faciliteren door bijvoorbeeld meer ontmoetingsruimtes te creëren.”

PETER BLANKENSTEIN, TBV WONEN

“Uit het vorige debat bleek dat we werkgelegenheid moeten regelen, straks blijkt dat we voor onderwijs moeten zorgen en hier lijkt het of we ook voor welzijn moeten zorgen. Ik vraag me af waarom we onlangs gemeenteraadsverkiezingen hebben gehad? Als corporatie zijn we in de eerste plaats verhuurder van huizen. We zijn verantwoordelijk voor verhuur, onderhoud en beheer. Het is prima dat we die taak breed opvatten en een rol spelen in zorg en leefbaarheid. We moeten daarin wel onze plek kennen. We zijn niet verantwoordelijk voor het welzijn van alle huurders en we kunnen niet alle gaten die er op dat gebied vallen, opvullen. Daar hebben we volgens mij de overheden voor. Dat betekent natuurlijk niet dat we die rol van de huismeester ontkennen. TBV Wonen heeft er een op de vijfhonderd woningen. Dat lijkt me genoeg.”

Er is een duidelijke verschuiving van een technische functie naar een sociale functie. Dat betekent dat we onze medewerkers inderdaad beter moeten scholen om signalen op te vangen en daar iets mee doen. Daarentegen is een huismeester natuurlijk geen maatschappelijk werker en zal dat ook niet worden. Hij signaleert wel, maar is geen dienstverlener en al helemaal geen hulpverlener. Een huismeester is zeker niet de haarlemmerolie van de volkshuisvesting. En dan de infrastructuur. We geven al miljoenen uit om woningen levensloopbestendig te maken, zodat mensen ook thuis goede zorg kunnen ontvangen. Natuurlijk zouden wij best die ontmoetingsruimtes kunnen leveren. Dat doen wij feitelijk ook al sinds de jaren '90. Tegelijkertijd hebben we nu wel de zorg dat de instanties die de ruimtes benutten onvoldoende budget hebben om er daadwerkelijk iets mee te doen. Dat is dan een gevolg

van de WMO, die er alleen maar op gericht lijkt te zijn, om individuen op te vangen die door het ijs zijn gezakt. Er is een groot gevaar dat dat ten koste gaat van de gemeenschappelijke voorzieningen, die voor het welzijn heel belangrijk zijn. Ik daag de gemeente uit daarin een goed eigen beleid te maken.”

FRANS BONINK, VOORZITTER VAN HET STEDELIJK BEWONERS OVERLEG TILBURG

“De kwaliteit van huismeesters en woonconsulenten moet verbeteren, niet méér van hetzelfde, maar betere mensen. Het is onze ervaring dat ze nu nog lang niet zijn toegesneden op de taken die mevrouw Van Montfort schetst. Ik wil er graag op wijzen dat bewonerscommissies ook een belangrijke rol spelen in samenspraak met de huismeester of de wijkconsulent. Wij kunnen als bewonerscommissies vaak prima uit de voeten met de huismeesters.”

Debat 2: de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, mantelzorg & corporaties

JOHAN DUNNEWIJK

“Wij investeren in een dekkend netwerk van huismeesters in onze complexen. Maar vergis u niet, daar hangt ook een prijskaartje aan en lang niet alle huurders zijn bereid daaraan mee te betalen. Niet iedere huurder staat daarvoor te applaudisseren.”

ELS AARTS, GEMEENTE TILBURG

“Het welzijn in de buurten is natuurlijk voor een groot deel een zaak voor de gemeente. Wij moeten ervoor zorgen dat we naar de burgers luisteren. Het is onze taak te zorgen dat mensen binnen de WMO de voorzieningen krijgen waar ze recht op hebben, maar evengoed is het onze taak buurten kleinschalig en daarmee beter leefbaar te houden.”

JAN VAN BIGGELAAR, STICHTING PALET

“Meer huismeesters is méér van hetzelfde. Durf als corporatie eens tien jaar vooruit te kijken. Zorg dat je woningen faciliteert bijvoorbeeld door moderne ICT- en Domotica-toepassingen. In Nuenen wordt daarmee nu al geëxperimenteerd.”

PETER BLANKENSTEIN

“Wij moeten inderdaad vooral faciliteren en niet op de stoel van anderen gaan zitten. We kunnen natuurlijk best ons steentje bijdragen aan de mantelzorg. Al was het maar door onze eigen medewerkers te stimuleren voor vrijwilligerswerk.”

Klaartje van Montfort

“De huismeester kan als eerste signaleren en doorverwijzen.”

Peter Blankenstein

“Een huismeester is zeker niet de haarlemmerolie van de volkshuisvesting.”





Afspraak

Corporaties investeren in de opleiding van medewerkers zodat zij de signalering en doorverwijzing beter kunnen oppakken. Dit past in de visie van de gemeente Tilburg die initiatieven die het welzijn in de buurt bevorderen materieel wil ondersteunen.





Wonen, welzijn, zorg & corporaties

Debat 3

De corporaties moeten gewoon alleen dat doen, waar ze goed in zijn, namelijk het bouwen en beheren van woningen en gebouwen. Kortom schoenmaker blijf bij je leest!
Als de overheid steeds de leest verandert, wat moeten de schoenmakers dan?

“Schoenmaker blijf bij je leest.”

Leo Kammers

LEO KAMMERS, ZORGGROEP WEST- EN MIDDEN-BRABANT

“Het lijkt een eenvoudig en duidelijk motto dat ook in de eerste twee debatten al aan de orde is geweest. Hoe eenvoudig is dat, als je te maken hebt met een overheid die steeds de leest verandert? Voor zorginstellingen en voor corporaties is dat niet altijd zo simpel als het lijkt. Vooral niet als je constateert dat je gezamenlijk geen volledig product oplevert. Wie zorgt eigenlijk voor de veters in de schoen? Wie zorgt voor het welzijn van de mensen in de woningen en woonzorgcomplexen? Wie exploiteert het Grand Café in een woonzorgcomplex?

We zullen ervoor moeten zorgen dat we allianties vormen om dat welzijn ook geregeld



te krijgen. Dat betekent dat we actief aan de slag moeten met welzijnsorganisaties en niet naar elkaar moeten wijzen. Een rechtstreeks gevolg van de extramuralisering van de zorg is dat er minder welzijnsvoorzieningen komen. De taken op welzijnsgebied die zorginstellingen voorheen en passant in hun pakket meenamen worden niet meer automatisch ingevuld.”

PETER MEIJS, WONINGSTICHTING SINT LAMBERTUS

“Het is misschien wel jammer voor het debat, maar ik ben het met Leo Kammers grotendeels eens. Corporaties en zorginstellingen in Tilburg hebben de afgelopen jaren wel bewezen steeds beter samen te werken. Wij weten elkaar inmiddels wel goed te vinden. Samen zijn we alleen niet in staat het welzijnsvraagstuk op te lossen. Er moeten nieuwe arrangementen worden getroffen. Dus moeten we samen actiever zijn in het

betrekken van welzijnsorganisaties, mantelzorgorganisaties en vrijwilligersorganisaties bij onze samenwerking. Het gaat om de samenhang tussen die partijen, dat zijn wat mij betreft de veters in de schoen. Corporaties kunnen die samenhang op onderdelen registreren. Er zijn ook al veel goede voorbeelden van woonzorgarrangementen in Tilburg en omgeving. Corporaties zijn natuurlijk niet voor alles verantwoordelijk. Er zijn grenzen maar die verschuiven wel. We voelen ons als corporaties steeds meer verantwoordelijk voor die maatschappelijke thema's.”

PETER BLANKESTEIN

“Wordt het probleem van het welzijn eigenlijk niet veroorzaakt door afnemende budgetten in de zorg? De tijd die in de zorg aan cliënten besteed wordt, neemt steeds verder af. Logisch dat er dan een tekort ervaren wordt aan welzijn.”

Debat 3: wonen, welzijn, zorg & corporaties



Peter Meijjs

“Daar ben ik het mee eens. In het kader van de WMO liggen er veel kansen om in samenwerking met welzijnorganisaties, zorginstellingen en corporaties goed beleid te ontwikkelen.”



LEO KAMMERS

“Voor een deel is dat een terecht verwijt. Het is zeker geen rozengeur en maneschijn in de zorg. Maar de verschraving op het gebied van welzijn wordt wel degelijk veroorzaakt door de extramuralisering. Die is namelijk vanuit zorgperspectief veel duurder. De beperkte budgetten die in de intramurale zorg beschikbaar waren voor welzijn, zijn nu volstrekt ontoereikend. Ik wil niet zeggen dat welzijn dan de verantwoordelijkheid van alleen de corporaties wordt, je mag van de gemeente natuurlijk ook een regierol verwachten.”

Debat 3: wonen, welzijn, zorg & corporaties

JOHAN DUNNEWIJK

“Wat we vooral niet moeten doen is het probleem bij de overheid neerleggen. Natuurlijk is zij medeverantwoordelijk, maar laat de overheid vooral scherp toezien of zaken ook geregeld worden. Laat ons kijken naar onze eigen gezamenlijke verantwoordelijkheid, daar is nog voldoende te winnen.”

NEL LEMMEN, STICHTING SYMFONIE

“Ik zou de beide heren willen meegeven dat het belangrijk is om ook op het hoogste niveau in de organisatie te ontkokeren. De mensen op de werkvloer zijn vaak heel creatief en durven best de eigen organisatie los te laten. Meer geld, meer mensen, het is vaak niet nodig, het gaat om meer samenwerking. De directies zouden hun medewerkers meer moeten faciliteren om hun eigen kerntaken los te laten. Discussies zoals deze over wie verantwoordelijk is kosten

ook in de dagelijkse praktijk te veel tijd die we beter kunnen besteden.”

ELS AARTS, GEMEENTE TILBURG

“Tilburg heeft een behoorlijk budget voor welzijn, maar het is wel zo dat het budget behoorlijk is versnipperd. Veel partijen beschikken over een deel van het budget. Dat is soms lastig. Wij streven naar minder regels, zodat de organisaties meer ruimte krijgen om initiatief te nemen. De zojuist genoemde ontkokering juichen wij dan ook van harte toe.”

PETER BLANKENSTEIN

“Het zou ook een goede zaak zijn als de gemeente bij het verdelen van budgetten uit gaat van producten en niet van instellingen of instanties. Dat bevordert bij de organisaties de wil om over de eigen grenzen te kijken en meer samen te werken.”





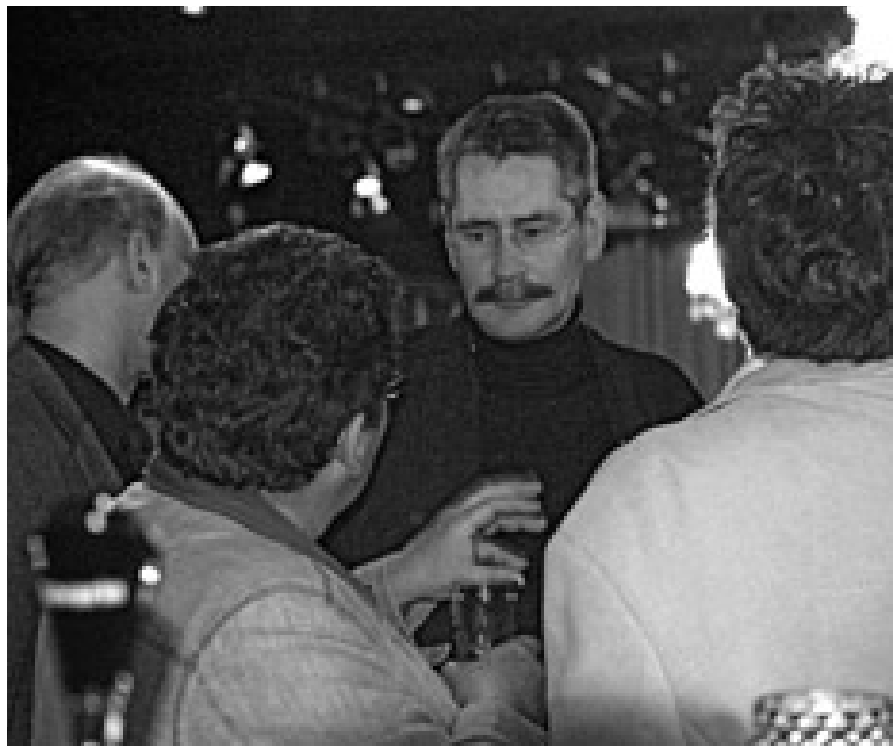
Els Aarts

“Dat is precies waar we mee bezig zijn. Dat past prima in de WMO.”

Afspraak

Corporaties vervullen een voortrekkersrol in het maatschappelijk middenveld om in wijken en dorpen de sociale structuur en het welzijn te bevorderen.

Tussendoor







Maatschappelijk vastgoed & corporaties

Debat 4

De woningcorporaties in Tilburg gedragen zich passief bij de inzet van financiële middelen voor vastgoed. Zij nemen een afwachtende houding aan ten opzichte van het gemeentebestuur, onderwijs- en welzijnspartners en overige maatschappelijke partners.

Wil Broos

“Als de corporaties leefbaarheid belangrijk vinden, kunnen ze toch best investeren in een Cruijfcourt in de wijk?”

WIL BROOS, SCHOOLBESTUUR TANGENT

“De riante vermogenspositie van de corporaties is in het debat al een paar keer aan de orde geweest. Ook is gesproken over de rol die corporaties spelen op het gebied van leefbaarheid en welzijn. Veel mooie woorden, maar ik mis de daden. Een voor de hand liggende manier om een wezenlijke bijdrage te leveren aan leefbaarheid en welzijn is te investeren in maatschappelijk vastgoed zoals scholen en buurthuizen. Dat is toch beter dan in obligaties? Ik probeer in Tilburg-Noord al acht jaar lang een corporatie zover te krijgen dat ze investeren in de verhuizing van De Schans.



Ik zie weinig beweging. Een school vervult een spilfunctie in een wijk. Een stukje investeren in maatschappelijk vastgoed is dan toch reëel? Als de corporaties leefbaarheid in de buurt echt belangrijk vinden, kunnen ze toch best investeren in bijvoorbeeld een Cruijfcourt in de wijk?”

JOHAN DUNNEWIJK

“Het lijkt erop dat we vanmiddag vooral bij elkaar zijn om misverstanden uit de weg te ruimen in plaats van grenzen te verkennen. Misschien is dat toch juist hetzelfde. Woningcorporaties zijn bijzonder populair, als het althans om hun geld gaat. Die vermogenspositie wordt echter sterk overschat. Natuurlijk beschikken wij over heel veel vastgoed. Daarin zit ons vermogen. Het is onze taak dat vastgoed optimaal te beheren. We kunnen het niet ‘zomaar’ te gelde maken. In ons werk staat de sociale

dimensie voorop. Wij leveren onze producten ver onder de kostprijs in het besef dat de helft van onze huurders een krappe portemonnee heeft. En dat willen we ook voor onze kinderen zo houden. Ons geld is inderdaad ‘maatschappelijk’ geld. Dat is niet van iedereen, het is het kapitaal van onze huurders. Willen die huurders investeren in maatschappelijk vastgoed? Daarbij komt ook nog de vraag in hoeverre de wet ons de ruimte biedt om dat geld in uiteenlopende projecten te stoppen. Als de heer Broos geld te kort heeft om zijn school te realiseren, moet hij niet in eerste instantie bij ons aankloppen, maar bij de gemeente.

Dat wil natuurlijk allemaal niet zeggen dat wij niet willen investeren in maatschappelijk vastgoed. De traagheid is misschien te verklaren uit het gegeven dat we op dat terrein geen historie en ervaring hebben.

Debat 4: maatschappelijk vastgoed & corporaties

Uiteindelijk bepaalt natuurlijk de legitimiteit van een project of wij investeren in maatschappelijk vastgoed, niet ons banksaldo. Je kunt je bij een school afvragen of die door de huurders in de buurt gefinancierd moet worden en niet door de kopers uit die buurt. Als die school een belangrijke bijdrage levert in de leefbaarheid van de buurt, zie ik geen beletsel.

Ik zou overigens nog iets mee willen geven aan de heer Broos. Wij stellen in al onze activiteiten de buurt centraal, we kijken dus verder dan alleen de huurder. Wat doen jullie? Jullie stellen het kind centraal. Daarom is het schoolgebouw om 16.00 uur dicht. Dat is een gemiste kans. Daar moeten jullie echt iets aan doen.”

WIL BROOS

“Dan nodig ik de heer Dunnewijk van harte uit om eens bij ons te komen kijken. Dan kan hij zelf zien wat wij allemaal doen, ook buiten schooltijd. De poort staat al heel vaak open. Maar onze corebusiness blijft het kind.”

JOHAN DUNNEWIJK

“En die van ons het vastgoed. Eigenlijk zie ik het probleem niet. Het ligt in ieder geval niet aan de bereidheid van de corporatie...”

WIL BROOS

“Dan snap ik niet dat we in een project als Quirijnboulevard al acht jaar met elkaar aan tafel zitten zonder noemenswaardige voortgang te maken.”



Debat 4: maatschappelijk vastgoed & corporaties



Johan Dunnewijk

*“Ons geld is ‘maatschappelijk’ geld.
Maar daarmee is het nog niet van iedereen.”*

JOHAN DUNNEWIJK

“Daar moeten we dus wat aan gaan doen, want dat is niet goed. Een verklaring kan zijn dat we geen historie hebben op dat terrein waar we op terug kunnen vallen. Dat geld overigens niet alleen voor corporaties. Ook een instelling als de gemeente moet wennen aan een andere rolverdeling. Laten we vooral spreken over concrete plannen en afspraken. Wij willen graag betrokken zijn bij de Quirijn Boulevard, maar dan stelt u het schoolplein open.”

WIL BROOS

“Dat gaan we doen. Ik nodig ik u en de gemeente direct uit om volgende week aan tafel te zitten, want dat is hard nodig.”

PAUL VAN DUN, VOORZITTER HBV TBV WONEN EN LID DB SBO

“De buurt zal blij zijn met een corporatie die in een multifunctionele accommodatie investeert. Is het gerechtvaardigd dat een corporatie de huurpenningen daarin investeert? In Tilburg is grofweg 35 procent van de bevolking klant bij een corporatie. Moet die 35 procent dan ook voor die andere 65 procent betalen?”

JOHAN DUNNEWIJK

“We gaan het niet alleen financieren, maar we kunnen best een bijdrage leveren.”

OTTO VAN DER MEULEN

“Om de vraag van de heer Broos helder te beantwoorden: voorwaarde is wel dat die investering wat oplevert. Kostendekkend het gebouw verhuren? Ja. Verliesgevend participeren? Nee.”



PETER BLANKENSTEIN

“Wij stoppen alles in vastgoed. We doen bijna niet anders. We investeren in ontmoetingsruimten en zorg, ook in winkels als deze in plinten aan gebouwen gelegen zijn. Wij moeten er alleen wel zeker van zijn dat we het geld van de huurder goed uitgeven.”

JAN HAMMING, WETHOUDER GEMEENTE TILBURG

“We zitten aan tafel, we overleggen volgens mij heel goed. De kern van het probleem is niet de bereidheid van de corporaties, die is groot. Ik vind het passieve beeld dat hier van de Tilburgse corporaties geschetst wordt niet terecht.”

WIL BROOS

“Acht jaar overleggen vind ik anders wel erg lang.”

JOHAN DUNNEWIJK

“Laten we nu de agenda's trekken en met de heer Broos en de gemeente een afspraak maken om in een uurtje, niet in acht jaar, vast te stellen waar de echte knelpunten dan liggen.”



Afspraak

Gemeente, Tangent en WonenBregburg komen snel tot afspraken ten aanzien van de multifunctionele accommodaties Quirijnboulevard. Een afspraak die ook op andere plekken in de stad kunnen worden gemaakt.



Een debat, en dan?

Het voeren van een debat scherpt ons denken. Door het benadrukken van tegenstellingen zien we ook wat ons bindt. Daarmee is het debat in zichzelf zinvol. Het is alleen niet de bedoeling dat het alleen bij een denkoefening blijft. Door de afspraken expliciet te maken, hebben we ook opdrachten voor ons zelf geformuleerd. In het volgende stadsdebat kunnen we aantonen dat we die ook hebben uitgevoerd. Dat de in het debat gesignaleerde problemen dan zijn opgelost, is minder waarschijnlijk. Misschien is het dezelfde problematiek die aanleiding geeft tot nieuwe debatrondes. Ongetwijfeld zijn er nieuwe onderwerpen die de gemoederen bezig houden.



**Kortom:
wordt vervolgd**



Colofon

Productie:
Afdeling Communicatie WonenBregburg in
samenwerking met de eenvoud
Tekst: Reliëf Communicatie
Foto's: Riesjard Schropp
Ontwerp: Veldontwerp
Druk: Gianotten



Juni 2006

