

De toekomst van het buurtbeheer op het gwl-terrein

1. Inleiding

In deze notitie bespreken we de toekomst van het buurtbeheer op het GWL-terrein en schetsen we mogelijke scenario's voor de Koepelvereniging. Directe aanleiding is de financiële situatie van de vereniging vanaf 2025, het moment dat de drie corporaties op het terrein stoppen met hun financiële bijdrage. Dit heeft directe gevolgen voor de Koepelvereniging die onder andere drijft op de inzet van een buurtbeheerder en de exploitatie van een buurthuisje. In de notitie verkennen we een aantal scenario's. Deze bespreken we op de ALV van 7 november a.s. Het is een verkennende bijeenkomst, geen besluitvormende vergadering. Aan het eind moet duidelijk zijn waar nog vragen liggen en waarover we het met elkaar eens zijn.

De notitie is een voortzetting van de 'scenario-discussie' die in maart 2021 begon en in die zomer gevolgd werd door een meningspeiling onder de aangesloten blokken. Die leidde uiteindelijk tot het besluit om te investeren in een beter ingericht buurthuisje (ALV voorjaar 2022). Er was veel enthousiasme voor dat scenario. Vanwege de veranderende financiële situatie wijzigde de ureninzet van de buurtbeheerder begin 2022 van 27 naar 16 uur (incl. 3 uur depotbeheer). Combiwel - de werkgever van de buurtbeheerder – compenseerde de teruggang in uren met werkzaamheden op een andere locatie.

2. Wat is de financiële situatie nu?

In 2021 droegen de corporaties samen nog €27.566,- aan contributie bij. Dit jaar is dat nog €13.802,- en op 1 januari 2025 zal dit €0,- zijn. De consequentie hiervan is dat vanaf 2025 *alleen bewoners (eigenaar-bewoners én huurders) nog vaste contribuanten* van de Vereniging zijn. Stadsdeel West haakte al in 2005 af als vaste donateur van het buurtbeheer op het GWL-terrein.

Een en ander leidt ertoe dat de vaste contributie-inkomsten van de vereniging (de maandelijkse €6,- voor buurtbeheer) in 2025 nog maar €46.000,-¹ zijn terwijl dit nu nog €59.802,- is. Aan de uitgavenkant blijven de inzet van de buurtbeheerder (nu €34.000,- p.j.) en het gebruik van het buurthuisje (nu €26.700,- huur p.j. incl. energiekosten) zwaar op de begroting van de vereniging drukken (90% van de uitgaven). Zij tellen samen op tot €60.700,-. Met maximaal €46.000,- aan vaste contributie-inkomsten per 1 januari 2025 is het duidelijk dat we dit straks niet meer kunnen betalen uit de contributie. Daarnaast geven we jaarlijks nog een kleine €10.000,- uit aan kleinere zaken zoals het buurtfeest, de nieuwjaarsreceptie, de website-nieuwsbrief, de maandelijkse inzet van een hovenier (ondersteuning schoffelploeg) en wat secretariaatskosten. Als de Koepelvereniging al deze zaken wil blijven doen, zijn er drie opties:

- Een grotere afhankelijkheid van externe projectsubsidies én inkomsten uit de verhuur van ruimtes in het buurthuisje. Dit is niet onmogelijk maar er is geen garantie dat we elk jaar voldoende binnenhalen. 2023 was wat dit betreft een goed jaar. De Koepelvereniging kreeg van het stadsdeel een incidentele subsidie voor het 'uitleendepot' (€11.000,-) en van het Oranjefonds een subsidie van €10.000,- voor de verbouwing van het buurthuisje. Een welkome meevaller zijn in 2023 de opbrengsten uit de verhuur van ruimtes in het opgeknapt buurthuisje (ca. €9000,-).
- De contributie van €6,- p.m. verhogen².
- Een aantal zaken niet meer doen, minder doen of anders doen.

3. De Koepelvereniging

We beginnen met de laatste optie, een aantal zaken niet meer doen, minder doen of anders doen. We gaan daarvoor terug naar de uitgangspunten en doelen van de vereniging. Waarom bestaat de Koepelvereniging ook alweer? Wat willen we met elkaar in deze buurt? En welke middelen willen we daarvoor inzetten?

¹ Dit is exclusief een eventuele indexering.

² Dit klinkt eenvoudig maar is het niet, met name aan de kant van de huurders. Zo betalen de huurders van Rochdale en Ymere al sinds het begin een kleiner bedrag (ca. €3,- p.m) aan contributie dan andere bewoners. Rochdale en Ymere compenseren het resterende bedrag voor hun huurders tot €6,-. Huurders van de Alliantie betalen wel al jaren €6,- p.m. net als alle eigenaar-bewoners. Voor een contributieverhoging moet bovendien 70% van de huurders hiermee instemmen (wettelijke eis sociale huursector). Indexeren voor inflatie is wel mogelijk. In de conceptbegroting 2024 wordt dit voor het eerst voorgesteld.

Het koepelbestuur is van mening dat de instandhouding van een autovrije, eco-vriendelijke en leefbare buurt na 25 jaar nog onverminderd actueel is. Wij zien een buurt die ‘live-and-kicking’ is, met veel sociale en groene initiatieven van bewoners. Dat komt *mede* omdat bewoners georganiseerd zijn via een Koepelvereniging en hiervoor maandelijks een klein maar verplicht bedrag apart leggen. Het buurthuisje wordt hierbij een steeds belangrijker middel om bewoners met elkaar in contact te brengen en te organiseren. Tegelijk zien we ook een verslechtering van het leefklimaat in de buurt. Het onderhoud en beheer van de openbare ruimte verslonst. Er is sprake van toenemende vervuiling, achterstallig onderhoud en ongewenst autoverkeer op het ‘autovrije’ terrein. De Koepelvereniging lukt het niet altijd om hier een vuist tegen te maken. Maar één ding weten we zeker: een belangenorganisatie van buurtbewoners is belangrijk om minder goed lopende zaken in de buurt verbeterd te krijgen. Geen kind met het badwater weggooien.

Stelling 1

Een belangenorganisatie van bewoners – de Koepelvereniging – blijft een belangrijk middel om een autovrij, groen, sociaal en leefbaar GWL-terrein te creëren. Opheffing van de vereniging is niet aan de orde.

4. Het buurtbeheer

De oprichters van de Koepelvereniging – stadsdeel, corporaties en bewoners - vonden buurtbeheer noodzakelijk voor een goed functioneren van het gwl-terrein³. De onbekendheid met het beheer van een autovrije ecowijk rechtvaardigde de inzet van extra middelen⁴. Daardoor is buurtbeheer op het gwl-terrein altijd breed ingevuld, veel breder dan in andere wijken. Wat buurtbeheer was werd omschreven in vijf aandachtsgebieden. Deze zijn nog steeds verrassend actueel:

1. *De fysieke woonomgeving.* Omdat het GWL een ‘milieuvriendelijke wijk’ is, gelden er bijzondere (=hogere) eisen aan het beheer van de openbare ruimte, de privé-tuinen en de nutstuinen. Voorbeelden: een verbod op het gebruik van pesticiden, groene hagen van max 140cm hoog, geen

³ Beheerplan GWL-terrein Westerpark, De Lijn, Amsterdam 10 april 1995, pagina 11-18.

⁴ Beheerplan, p. 13. “Uit onderzoek van Werkgroep 2 duizend onder potentiële bewoners blijkt dat de aanvullende dienst ‘buurtbeheer’ gewenst is en dat men bereid is hiervoor te betalen. Ook de corporaties en het stadsdeel hechten hier waarde aan”.

schuttingen en bouwsels en een beperkt autogebruik (parkeernorm 1:6, de voetganger centraal).

2. *De buurtbeheerder.* De ecowijk rechtvaardigt de inzet van een aparte functionaris. Deze heeft in hoofdzaak een ‘sociaal’ takenpakket. De nadruk ligt op controle, toezicht en bewonerscontacten, met name in de openbare ruimte. Vandaar ook buurtbeheerder en niet huismeester. *“Gezien het takenpakket van de buurtbeheerder is gezamenlijke bekostiging door de verhuurders, huurders en kopers logisch. In de servicekosten van zowel huur- als koopwoningen moet een bedrag worden opgenomen”*⁵. In de Statuten van de Koepelvereniging wordt het iets algemener geformuleerd en spreekt men van een jaarlijkse contributie. *“De leden zijn gehouden tot het betalen van een jaarlijkse contributie die door de algemene vergadering zal worden vastgesteld. Zij kunnen daartoe in categorieën worden ingedeeld die een verschillende contributie betalen”*⁶.
3. *Auto-ontoegankelijkheid.* Vanwege het autovrije karakter is speciale aandacht nodig voor het verhuisvervoer, de afvalinzameling, het goederenvervoer en autodelen.
4. *Milieuvriendelijk onderhoud.* Een verplichting voor de eigenaren om milieuvriendelijke materialen te gebruiken, ‘ook als de kosten hoger zijn’. Voorlichting hierover is essentieel (bv. hoe gebruik je een grijswater toilet, welke verf gebruik je voor het onderhoud).
5. *Sociaal Beheer.* Gesteld wordt dat onder deze noemer vele activiteiten zijn te vatten. Eén wordt in het bijzonder genoemd: de oprichting van een bewonersvereniging. *“De woningcorporaties, de leden van de bewonersvereniging en het stadsdeel zullen voor (financiële) middelen van de vereniging zorgdragen”*⁷.

Stelling 2

De bewoners van het gwl-terrein – eigenaar-bewoners én huurders - betalen voor buurtbeheer. Buurtbeheer is breder dan alleen de buurtbeheerder. Van de maandelijkse contributie worden ook andere zaken betaald zoals de huur van het buurthuisje, de website, de nieuwsbrief en talrijke bewonersinitiatieven.

⁵ Beheerplan, p. 13.

⁶ Statuten Koepelvereniging, artikel 6 (verplichtingen van de leden)

⁷ Beheerplan, p. 18

Stelling 3

De maandelijkse contributie blijft na 2025 gehandhaafd. Een vaste contributie blijft de basis voor de financiering van de Koepelvereniging. De inning van de contributie blijft lopen via de vve's en de corporaties.

6. Buurtbeheer blijft nodig maar daarbinnen kunnen thema's meer of minder belangrijk worden

Wonen in een ecowijk: hoe doe je dat?

De bijzondere kenmerken van de wijk – een *autovrije ecowijk* - rechtvaardigen naar onze mening nog steeds een brede aanpak zoals boven omschreven. Al zijn in de loop der tijd wel accentverschuivingen opgetreden. Dat zal in de toekomst niet anders zijn. Zo was in de eerste jaren de voorlichting over een 'juist gebruik' van de ecowijk het allerbelangrijkste punt in het buurtbeheer. Bewoners, bezoekers en leveranciers wisten niet wat het betekende, wonen in een ecowijk en trokken hun eigen plan. Laden en lossen, afval scheiden, het grijswater toilet goed gebruiken, de heg van binnen zelf snoeien, allemaal nieuwe dingen. Voorlichting hierover was de eerste jaren veruit het belangrijkste onderdeel. Die taak voerde vooral de buurtbeheerder uit. Hij werd hierin ondersteund door het Koepelbestuur, de vve's, de corporaties en het stadsdeel. Die zorgden voor voorlichtingsmateriaal en lieten nieuwe bewoners een 'GWL-bijlage' bij het huurcontract of de koopovereenkomst tekenen. Hierin stond dat bewoners bekend waren met de uitgangspunten van de ecowijk en zich daar zo goed mogelijk aan zouden houden.

Gebruik en beheer van de openbare ruimte

Na enige jaren was het kwartje bij de meeste mensen (bewoners, leveranciers) wel gevallen en gingen de vereniging en de buurtbeheerder zich meer op andere zaken richten. Klachten over het beheer van de openbare ruimte werden een belangrijk onderwerp. Heel lang deponeerden gwL-bewoners hun klachten direct bij de buurtbeheerder die ze vervolgens doorsluisde naar de 'bevoegde instanties'. Handig want vertegenwoordigers van die instanties – de wijkagent, de beheerder van het groen, Piet van de reiniging, de gebiedsregisseur en de woonconsulent – troffen elkaar wekelijks in het buurthuisje op een informeel koffie-overleg van 'professionals'. Die 'korte lijnen aanpak' werkte jarenlang redelijk goed totdat de gemeente het beheer anders ging organiseren. Meer op afstand, meer digitaal (14020, BuitenBeter-app) en

geen professionals meer die elkaar wekelijks zagen in het buurthuisje. Een tijdje bleven sommige professionals nog wel naar het Leefbaarheidsoverleg komen, maar ook dat stopte op een gegeven moment. De kortste en meest effectieve weg is nu dat bewoners zelf 'het loket' benaderen dat ze moeten hebben. De weg via de buurtbeheerder is een omweg geworden.

Veranderende rol van de belangrijkste partijen

Het voorbeeld laat zien dat rollen van partijen veranderen met de tijd. Niet alleen die van de buurtbeheerder, maar ook die van het koepelbestuur, de corporaties én natuurlijk ... bewoners zelf. Als het om de afhandeling van klachten in de openbare ruimte gaat, is de vraag nu eerder hóe bewoners te mobiliseren die bij de overheid geen gehoor krijgen voor hun klacht. Dit is overigens meer een opdracht voor het koepelbestuur dan een taak voor de buurtbeheerder. Hetzelfde geldt voor het aanspreken van mensen die regels overtreden zoals bezorgers die met een busje het terrein op rijden, jongeren die overlast veroorzaken of hondenbezitters die poep laten liggen. De rol van de buurtbeheerder is hier beperkt, terwijl de verwachtingen van bewoners over zijn rol vaak torenhoog zijn. Veel bewoners behandelen de buurtbeheerder als een 'duizend-dingen-doekje', handig voor het oplossen van de vervelendste klusjes. 'Daar betalen we toch voor?' De buurtbeheerder is niet bang om 'overtreders' aan te spreken maar hij kan dat niet 24/7 doen. Ook als hij er wel altijd zou zijn, dan nog zouden buurtbewoners veel vaker zelf in het geweer moeten komen. De buurtbeheerder heeft geen bijzondere bevoegdheden, zoals een BOA of wijkagent die wel hebben. Het is een taak voor de Koepelvereniging om de verwachtingen over de rol van de buurtbeheerder en van bewoners bij te stellen. Laten we eens beginnen met betere informatie hierover op de website en in de nieuwsbrief.

Stelling 4

De oorspronkelijke vijf buurtbeheerthema's zijn nog steeds actueel. Wel zien we de afgelopen 25 jaar een verschuiving in prioriteiten. Het milieuvriendelijk onderhoud van de gebouwen is op koepelniveau nauwelijks nog een thema. De inrichting en het beheer van de openbare ruimte (groen, verkeer) en het sociaal beheer (buurthuisje, buurtgroepen) zijn dominante thema's geworden. Met de verandering in prioriteit zijn ook de rollen van de belangrijkste partijen - gemeente, corporaties, bewoners en buurtbeheerder - mee veranderd.

7. Meer eigenaarschap van bewoners, minder grote rol van een buurtbeheerder

Voor het GWL-terrein blijft buurtbeheer dus belangrijk. Daarnaast stellen we vast dat bewoners bij de vijf buurtbeheerthema's steeds vaker al 'de lead' hebben of uiteindelijk krijgen. Of het nu gaat om de vergroening van de woonomgeving, de organisatie van een buurtfeest, de autovrije opzet van de buurt of het gebruik van het buurthuisje, uiteindelijk nemen buurtbewoners het 'eigenaarschap' op zich. Na 25 jaar gwl-terrein is het ook niet zo gek dat dat gebeurt. Zeker in een buurt met zoveel betrokken bewoners.

Dit heeft consequenties voor de positie van de buurtbeheerder. In principe kunnen de meeste taken van de buurtbeheerder ook door bewoners gedaan worden. Om allerlei redenen geven we er nu echter de voorkeur aan om dat niet te doen. Bijvoorbeeld omdat bewoners hier geen tijd voor hebben, het lastig vinden om andere bewoners op ongewenst gedrag aan te spreken (laden en lossen, overlast) of omdat zij helemaal geen zin hebben in bepaalde werkzaamheden. Hetzelfde geldt voor dingen als het vervangen van lampjes, het doorgeven van meterstanden of de toegang regelen voor onderhoudsbedrijven in een woonblok. Dit zijn werkzaamheden die de buurtbeheerder nu voor sommige vve's en corporaties uitvoert. Maar er zijn ook woonblokken die dit allemaal zelf doen. We moeten het hier over hebben. We moeten kritischer afpellen welke taken we per se aan een buurtbeheerder willen uitbesteden en welke we zelf kunnen doen. We kunnen ons geld maar een keer uitgeven.

Onze stelling is dat de Koepelvereniging helaas te klein is en te weinig vaste inkomsten heeft om een buurtbeheerder voor 13 uur per week in te huren. De financiën laten het niet toe. We zullen onze organisatie flexibeler moeten inrichten. Dit kan door:

- *Meer taken zelf te doen als bewoners*

Dit gebeurt natuurlijk al volop op het gwl-terrein, het is feitelijk de dominante werkwijze. Een nieuwe loot aan de stam is in dit verband het beheer van het buurthuisje en alles wat daarbij komt kijken (8 uur werk per week, elke dag even aandacht). Dit wordt nu door twee bestuursleden (= bewoners) vrijwillig opgepakt samen met de buurtbeheerder. Er zit wel een grens aan wat bewoners vrijwillig willen oppakken, het is niet oneindig. Dit brengt ons op het volgende punt.

- *Vaker werken met vrijwilligersvergoedingen*
 Voor buurtbeheertaken die moeilijk in te vullen zijn kunnen we met vrijwilligersvergoedingen werken. Dit is een stuk goedkoper en flexibeler. Wij doen dit al met de schoonmaak van het buurthuisje en met het notuleren van grote bewonersbijeenkomsten (bv. de alv). Er zijn meer klussen waar dit bij zou kunnen.
- *Buurtbeheertaken uitbesteden aan een externe partij zonder daarop leeg te lopen.* Denk aan de inhuur van een hovenier die de schoffelploeg maandelijks voor een paar uur bijstaat. De vereniging vindt dit een belangrijke taak en is bereid daar buurtbeheergeld (= contributie) voor vrij te maken. Het gaat niet om een groot bedrag, maar het is een voorwaarde om de activiteit beter te kunnen uitvoeren. Dus beter buurtbeheer. Of kijk naar de digitale ondersteuning van de website en de nieuwsbrief. Hiervoor hebben we een onderhoudscontract (strippenkaart) lopen met een professioneel webdesignbedrijf. Die kennis hebben we niet in huis en kopen we extern in.
- *De uren van de buurtbeheerder verder terugbrengen*
 Een andere optie is om de uren van de buurtbeheerder terug te brengen tot het meest noodzakelijke. Wat dat is, daar moeten we het over hebben. Is dat een soepele uitleen van spullen, een huismeesterachtige service in de woonblokken (kapotte lampen vervangen) of het aanspreken van mensen op ongewenst gedrag? Het takenpakket van de buurtbeheerder kent nu zes taken: 1) toezicht houden in de openbare ruimte en gebreken doorgeven aan de gemeente 2) toezicht houden in de algemene ruimtes van de woongebouwen en gebreken doorgeven aan de gebouweigenaar 3) mensen aanspreken op ongewenst gedrag 4) bewoners ondersteunen en faciliteren bij hun initiatieven 5) het beheer van het buurthuisje 6) contactpersoon zijn voor de AED. Als de vraag over 'het meest noodzakelijke' beantwoord is, rest daarna de vraag of werkgever Combiwel akkoord gaat met een beperkte ureninzet. Of kan dit aangevuld worden met andere werkzaamheden bij Combiwel?
- *Een ander kwaliteitsniveau van dienstverlening accepteren.*
 Als bestuur streven we ernaar om buurtbewoners zo snel en goed mogelijk van dienst te zijn. Dat geldt bijvoorbeeld voor de beantwoording

van vragen en verzoeken. Liefst binnen 24 uur een antwoord. Maar het kan zijn dat dat niet lukt met vrijwilligers en een buurtbeheerder die beperkt beschikbaar zijn. Dan moet een verzoek om ergens een lamp te vervangen een paar dagen wachten. Of een picknicktafel en heggenchaar kan pas geleend worden als er iemand beschikbaar is.

Stelling 5

De rode draad in het buurtbeheer op het gwl-terrein is dat bewoners steeds meer zaken zelf (zijn gaan) doen. De financiën van de Koepelvereniging laten het verder niet toe om voor 13 uur per week een buurtbeheerder in te huren. De organisatie moet flexibeler worden ingericht. Er zijn mogelijkheden om het anders te organiseren.

Koepelbestuur, 24 oktober 2023