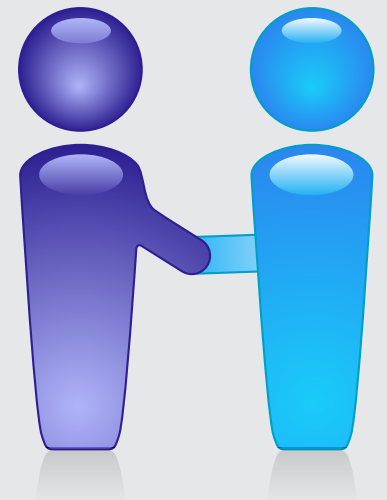


“ Vertrouwen in de buurt”

Onderzoek naar de toekomstige rol
van de woningcorporatie in de wijk



Leefbaarheid leeft!

Hoewel de meerderheid van de woningcorporaties zich met name focust op goed beheer, wordt ook de brede taakopvatting door u normaal gevonden. Dat blijkt onder andere uit de partners waarmee u samenwerkt: naast traditionele partners wordt veel samengewerkt met – vanuit BBSH perspectief - minder voor de hand liggende partners, zoals onderwijsinstellingen en jeugdzorg. Als er met ketenpartners wordt samengewerkt kiest u er vaak voor in de totale breedte samen te werken (geen voorkeursamenwerkingspartners).

Het vertrouwen in de buurt is groot. Corporaties blijven investeren in leefbaarheid, ook nu grote bezuinigingen zijn aangekondigd. Opvallend is dat veel corporaties zich bezig houden met maatschappelijk vastgoed. Terwijl de investeringen risicovol kunnen zijn (gebouwen zijn weinig courant). Hoeveel risico kan je nemen met maatschappelijk geld? De effecten van al deze investeringen (in mensen en in vastgoed) wordt echter beperkt gemeten. Aan bewijsvoering wordt nog weinig gedaan.

Benchmark

Laagland'advies en Mensit hebben in mei 2011 een vragenlijst uitgezet bij ruim 300 adressen in corporatieland. Ruim 20% van de aangeschreven corporaties (74 respondenten - 64 unieke corporaties) heeft gereageerd - groot, klein, actief in het landelijke gebied en de stad, noord, zuid, oost en west - willen weten waar ze staan en hebben de vragenlijst ingevuld. Onderstaand de resultaten.

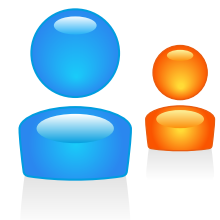
De deelnemers aan dit onderzoek komen uit het hele land. Er is sprake van een evenredige spreiding in grootteklasse van corporaties, van soorten werkgebieden en van functies binnen de organisatie. We hebben ervoor gekozen om met name de resultaten weer te geven van de respondenten (van 10 corporaties zijn twee reacties verwerkt). Bij enkele antwoorden wordt verwezen naar de reacties van het aantal corporaties (64).

Analyse van respondenten

Corporatie Categorie: I= 5000	Corporatie Categorie: II= tot 10.000	Corporatie Categorie: III= tot 20.000	Corporatie Categorie: IV= meer dan 20.000
34	17	15	8

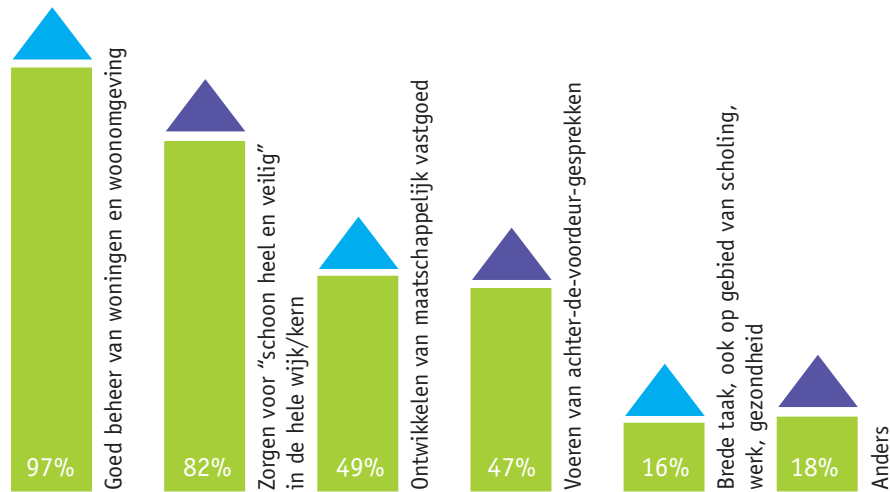
Functie categorie: I= Directie/ Bestuur	Functie categorie: II= Management	Functie categorie: III= Regisseur in Uitvoering
12	49	13

Werkgebied Categorie: I= Landelijk Gebied	Werkgebied Categorie: II= Landelijk Gebied & Provinciestad	Werkgebied Categorie: III= Provinciestad	Werkgebied Categorie: IV= Groot- stedelijk Gebied	Werkgebied Categorie: V = Groot- stedelijke combinatie
27	10	16	17	4



Vraag 1

Kerntaken op het gebied van leefbaarheid



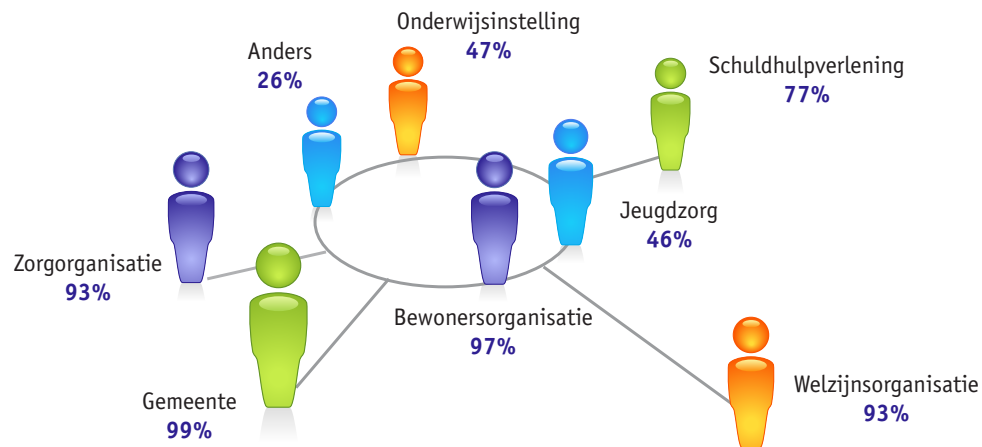
Uw taakopvatting is meer dan alleen beheer

In 2006 inspireerde de VROM-raad corporaties in 'Stad en Stijging' om niet te blijven steken bij 'schoon, heel en veilig'. De stuurgroep-Meijerink sprak vervolgens over 3 deeldomeinen: wat moet (verhuren en onderhouden van woningen), wat kan (woonomgeving en maatschappelijk vastgoed) en wat is te overwegen (wijk- en buurtaanpak). De kerntaken die u zichzelf stelt op gebied van leefbaarheid overspannen alle deeldomeinen. De overgrote meerderheid heeft een zeer sterke focus op goed beheer.

Opvallend is dat de helft van alle corporaties ook de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed (wat kan) als kerntaak beschouwd. En bijna een even groot aandeel voert 'achter de voordeur' gesprekken. U heeft al met al een brede taakopvatting als het gaat om leefbaarheid.

Vraag 2

Samenwerkingspartners in de wijk



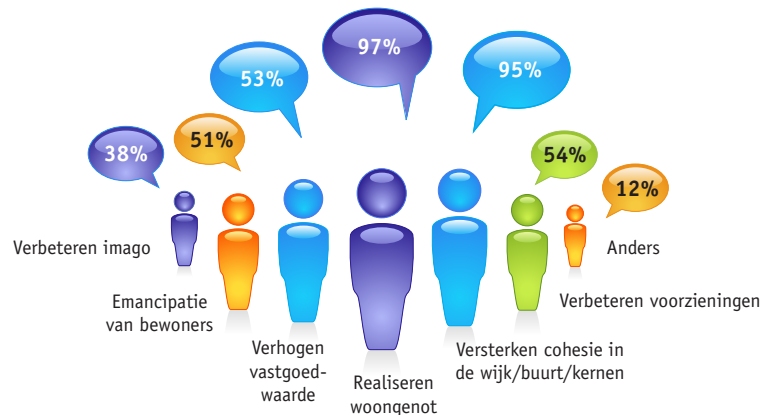
De jeugd komt in beeld

Praktisch alle corporaties werken samen met de gemeente en bewonersorganisaties. Ruim negen van de tien werken samen met zorg- en welzijnsorganisaties. Driekwart heeft de schuldhulpverlening als partner. Aanzienlijk minder corporaties hebben een onderwijsinstelling of de jeugdzorg als partner.

Dit beeld sluit aan bij de prestaties, die vanuit het BBSH verwacht worden van de corporaties. Opvallend is wel dat bijna de helft ook samenwerkt met een onderwijsinstelling en/of de jeugdzorg. Hier is sprake van een bredere taakopvatting, dan het BBSH vereist.

Vraag 3

Doelen van het leefbaarheidsbeleid



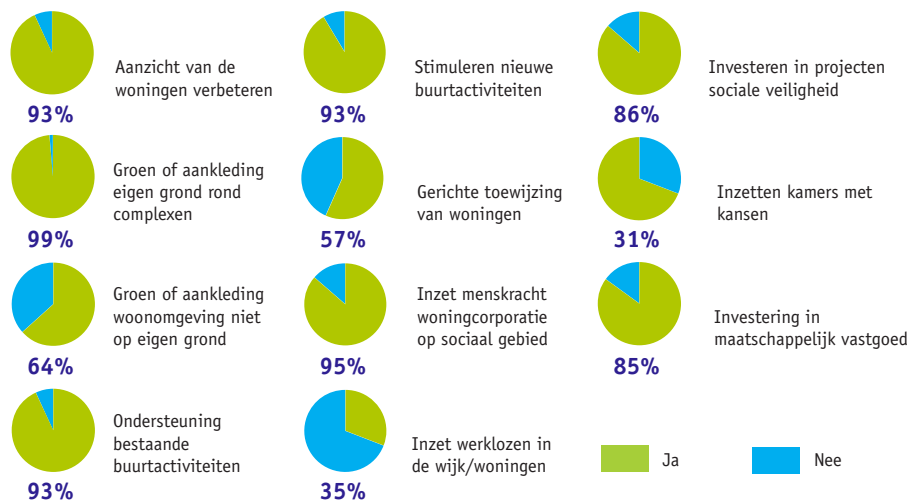
Cohesie opvallende 2^e in uw leefbaarheidsdoelstellingen

Het realiseren van woongenot en het versterken van de cohesie in de wijk/buurt/kern scoren verreweg het best, waar het gaat om de doelen van het leefbaarheidsbeleid van de corporaties. Op afstand volgen daarna het verbeteren van de voorzieningen, het verhogen van de vastgoedwaarde en de emancipatie van bewoners. Ongeveer de helft van de woningcorporaties stuurt (daarnaast) op vastgoedwaarde. Dit beeld sluit in belangrijke mate aan bij de scores bij de taakopvatting (vraag 1). Opvallend is dat van de corporatie die op vastgoedwaarde sturen, meer dan de helft ook op emancipatie van bewoners sturen.

Vraag 4

Maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren

Welke maatregelen zet u in om de leefbaarheid te verbeteren, meet u het effect en werkt u samen met (keten)partners? De respons laat het volgende beeld zien:

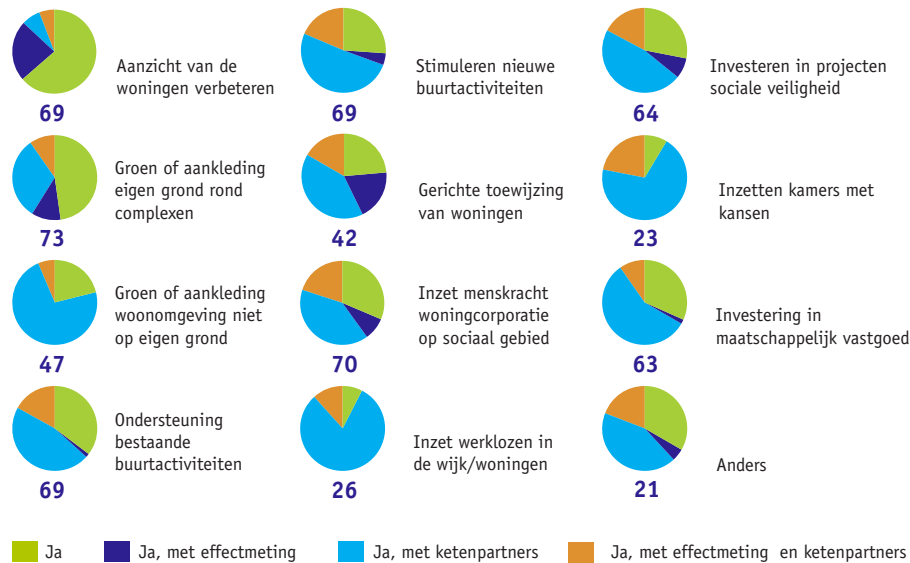


U zet massief in op leefbaarheid..

Leefbaarheid kan soms met eenvoudige maatregelen sterk worden beïnvloed, en speelt zich vooral af in de openbare ruimte. Na woonoverlast komt de staat en kwaliteit van de (semi-)openbare ruimte uit bewonersonderzoeken naar voren als één van de belangrijkste factoren voor het woongenot. Dit is terug te zien in de resultaten van dit onderzoek. Vrijwel alle corporaties rekenen verbeteringen aan het aanzicht van de woningen en de directe omgeving ervan tot hun leefbaarheidstaak. Veelal investeert u ook op plekken waar u zelf geen eigenaar bent.

Sociale cohesie wordt in de vorm van buurtactiviteiten en initiatieven massaal gesteund, net als de inzet van medewerkers op het gebied van leefbaarheid.

Maatschappelijk vastgoed wordt door 84% van de corporaties ingezet voor leefbaarheidsdoelen. Hier zijn grote investeringen en risico's mee gemoeid. Tegelijkertijd kan een goede school een buurt enorm vooruit helpen. Als we kijken naar de effectmeting (zie tabel hieronder) dan blijkt dat u als corporatie nauwelijks zicht hebt op het gebruik dat van het maatschappelijk vastgoed wordt gemaakt en dat is uiteindelijk bepalend voor de bijdrage aan de leefbaarheid van de buurt.



Net iets meer dan de helft van de corporaties maakt gebruik van woningtoewijzing vanuit leefbaarheidsdoelen. Recent onderzoek heeft uitgewezen dat bewoners erg gevoelig zijn voor de komst van andere groepen in een buurt, en direct om zich heen gaan kijken. De tolerantie voor 'anders' is nog steeds laag. Uit experimenten met leefstijlvoorkeuren blijkt ook dat complexen met gerichte toewijzing in enkele jaren weer heel aardig gewaardeerd worden.

De inzet van werklozen uit de buurt scoort relatief laag, terwijl uit ander onderzoek blijkt dat de inzet van werklozen via buurtbeheer zich ruimschoots terug betaalt. Inzet van 'Kamers met Kansen' vindt nog minder plaats. Hier kan sprake zijn van onbekend maakt onbemind: reeds eerder bleek dat er verhoudingsgewijs weinig wordt samengewerkt met onderwijsinstellingen en jeugdzorg.

U werkt veel samen..

Leefbaarheid is niet een zaak van de corporatie alleen. Waar mogelijk werkt u samen, dat is het beeld uit de leefbaarheidsbenchmark. U stimuleert zelfstandig buurtactiviteiten en ondersteunt, net als de inzet van uw eigen mensen.

Een medewerker leefbaarheid is ook actief op het terrein van andere organisaties en 38% van de corporaties lukt het om op dit gebied samen te werken met andere partijen. Investeringen in maatschappelijk vastgoed doet de meerderheid samen met ketenpartners.

En meet u resultaat en effect?

Investeringen in leefbaarheid moeten zich terugbetalen in de vorm van tevreden huurders en goede wijken en buurten. De effecten van uw investering moet u goed in beeld houden: het is lastig om ze te meten, maar geld uitgeven aan maatregelen die niet werken draagt niet bij aan uw maatschappelijke opgave.

Het blijkt dat het doen van onderzoek naar het effect van maatregelen verband houdt met de samenwerking met ketenpartners. Als u met elkaar spreekt over het werk en afspraken maakt, wilt u ook dat het resultaten oplevert en zet u vaker onderzoek in.

De effecten van investeringen in openbare ruimte onderzoekt u maar beperkt. Gezien het belang dat uw huurders hechten aan de kwaliteit van hun woonomgeving is dit een interessant resultaat. Meet u niet omdat u het niet wilt weten, of omdat het moeilijk te meten is?

De inzet van werklozen en de investeringen in maatschappelijk vastgoed worden ook maar beperkt geëvalueerd. Dat is bij de inzet van werklozen niet per se nodig: hier komen over het algemeen positieve resultaten uit diverse onderzoeken. Bij investeringen in maatschappelijk vastgoed, met hoge risico's en grote investeringen, is het meten van de resultaten wel belangrijk: u wilt immers dat uw investering ook resultaten oplevert.

Over de gehele breedte van het werkveld leefbaarheid wordt maar beperkt gekeken naar het effect van de maatregelen. Maximaal 1/3 van de respondenten onderzoekt de effecten van het werken aan leefbaarheid.

Vraag 5

Welke keuzes maakt u om bewoners te activeren?



Inzet social media in opkomst

Het merendeel van de corporaties staat open voor leefbaarheidsinitiatieven van individuele of groepen bewoners. Corporaties zitten graag in de ondersteunende rol: gevraagd (69% van de corporaties zegt initiatieven van bewoners te ondersteunen als daarom gevraagd wordt) en ongevraagd (73% van de corporaties geeft aan ook ongevraagd bewoners te ondersteunen als ze denken dat het nodig is).

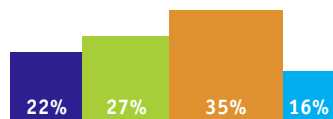
Voldoende draagvlak voor het initiatief wordt wel belangrijk gevonden, maar is geen voorwaarde een initiatief te omarmen.

Opvallend

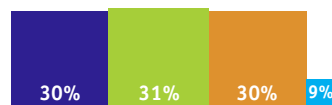
- De bereidheid initiatieven te ondersteunen neemt af als bewoners al begeleid worden door een andere professional.
- Social media zijn in opkomst. 14 Corporaties geven aan social media in te zetten om bewoners te activeren.

Vraag 6

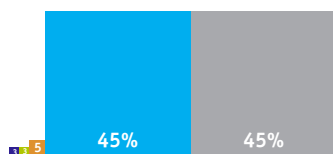
De mate van invloed van de kabinetsplannen op het leefbaarheidsbeleid



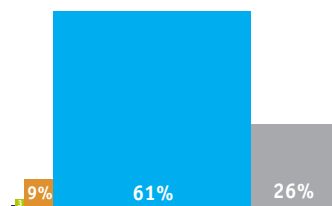
De decentralisatie van de jeugdzorg



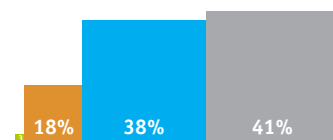
De hogere eigen bijdragen aan de kinderdagopvang



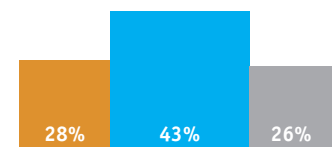
De bezuinigingen van uw gemeente



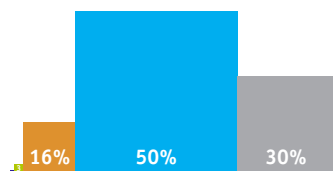
De bezuinigingen op de WMO



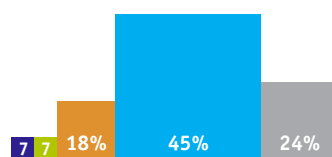
De toewijzingsgrens van 33.600 voor sociale huurwoningen



Het toewijzen stapsgewijs beperken tot lagere inkomensgroepen



De vergrijzing



Het uitstellen/afblazen van sloop/nieuwbouwprojecten

■ zeer weinig invloed ■ weinig invloed ■ neutraal ■ invloed ■ zeer veel invloed

Bezuinigingen baren zorgen

De bezuinigingen bij zowel de gemeente als op de WMO hebben volgens de corporaties de grootste invloed op het leefbaarheidsbeleid. Bijna 90% van de corporaties geeft aan dat deze elementen (veel) invloed hebben. Acht van de tien respondenten noemen direct daarna de beperkingen bij de toewijzing van woningen tot lagere inkomensgroepen en de vergrijzing als een bedreiging. Ook het uitstellen of afblazen van sloop/nieuwbouwprojecten heeft grote invloed. De beoogde kwaliteitsslag in de voorraad en het effect daarvan binnen de wijk/buurt/kern worden daarmee niet of pas veel later gerealiseerd. De decentralisatie van de jeugdzorg en de kinderopvang worden nauwelijks van belang geacht op het leefbaarheidsbeleid. Dit staat duidelijk het verst af van de corporatiepraktijk.



Vraag 7

De grootste opgave voor dit jaar op het gebied van leefbaarheid

De resultaten laten het volgende beeld zien:



Ruim **40%** noemt dat dit jaar de grootste nadruk ligt op het nemen van leefbaarheidsmaatregelen die vallen onder schoon-heel-veilig, al dan niet in nauwe samenwerking met bewoners en zowel startend vanuit puur fysieke ingrepen of combinatie van sociale en fysieke maatregelen. Economische maatregelen als speerpunt om de balans tussen sociaal - fysiek en economisch weer op gang te brengen worden slechts tweemaal genoemd.



Het realiseren van ketensamenwerking als specifiek doel van dit jaar wordt in **28%** van de gevallen genoemd, vaak in combinatie met uitvoeringsmaatregelen.



Twaalf corporaties **16%** geven aan specifieke problemen aan te pakken en noemen deze ook. Zoals: armoede bestrijding, inkomensproblematiek, voorzieningen realiseren met actief betrekken van bewoners en aanpak van specifieke overlastproblematiek.



De uitvoering heeft aandacht en prioriteit. Ongeveer **90%** geeft concrete activiteiten en resultaten aan die dit jaar als opgave dienen.



10%, veelal de grotere corporaties, richten zich met name op beleidsontwikkeling en het ontwikkelen van organisatorische zaken (project- en/of programma-aanpak).

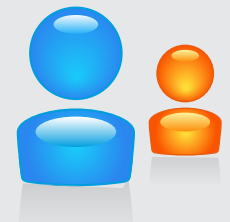
Interessant is de hang naar inzicht. Waarom zijn bepaalde maatregelen wel/niet effectief en is het mogelijk om simulaties of scenario's te ontwikkelen?

Slechts in 1 geval wordt het verbeteren van de informatiehuishouding genoemd.

Drie corporaties geven aan geen specifieke leefbaarheidsopgave te hebben dit jaar!

In deze open vraag is een behoorlijke diversiteit van antwoorden te vinden. Doel is geweest om zoveel mogelijk de eigen richting van corporaties op het gebied van leefbaarheid te kunnen herkennen. De gegeven antwoorden laten de volgende categorieën zien:

1. Sociaal – Fysiek- Economisch, schoon-heel-veilig met/door bewoners.
(Belangrijk hierbij is vanuit welk perspectief gestart wordt met leefbaarheidsmaatregelen)
2. Specifieke problematiek aanpakken
3. Ketensamenwerking voor meer effect
4. Intern – Extern afstemmen
5. Beleid formuleren
6. Overig



Vraag 8

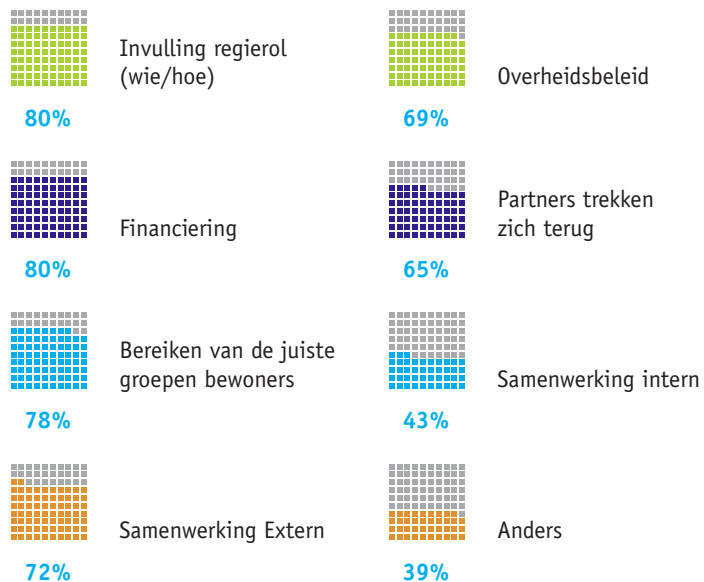
Grootste knelpunten bij het werken aan leefbaarheid

Het bereiken van de juiste groepen bewoners blijkt problematisch

Allergrootste knelpunt



Ervaren knelpunten algemeen



Geld en regie zijn meestal een knelpunt

Het knelpunt dat het meest wordt ervaren is de invulling van de regierol. Financiering blijkt (natuurlijk) net zo vaak als knelpunt te worden ervaren. Maar liefst 80% van de respondenten zien beide punten als knelpunt in de realisatie van hun leefbaarheidsambities.

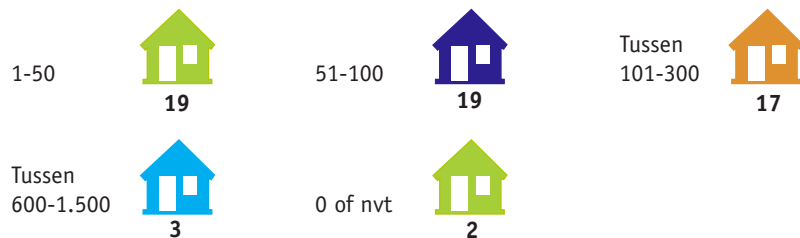
Ook het bereiken van de juiste groepen bewoners bezorgt het merendeel van de respondenten (78%) de nodige hoofdbreken. De interne samenwerking wordt het minst vaak ervaren als groot knelpunt. De samenwerking extern wordt het vaakst (door 21 respondenten) als grootste knelpunt genoemd, samen met het overheidsbeleid en het bereiken van de juiste doelgroepen.

Vraag 9

De begrote investering voor 2011 in euro's per jaar, niet zijnde in fysieke maatregelen, in leefbaarheid per woning (verhuureenheid)

* Dit zijn de kosten zoals deze ook in jaarrekening uiteindelijk onder leefbaarheid worden verantwoord

Besteding per woning in Euro's



12 respondenten (17%) geven aan het leefbaarheidsbudget niet te kennen;
4 respondenten doen geen opgave.

Vraag 10

Meer of minder uitgaven voor leefbaarheid?

T.o.v. het jaar 2010



90% geeft aan dat het budget gelijk of hoger is dan in 2010. Vraag 8 laat zien dat in 80% van de gevallen financiering een groot probleem is. Blijkbaar is er meer geld nodig en kunnen ambities niet waargemaakt worden.

Afsluitend

Leefbaarheid leeft bij veel woningcorporaties. Woningcorporaties zijn in de meeste gevallen met hun belanghouders, aan de slag. De focus verbreedt zich: taken die een paar jaar geleden bijzonder werden gevonden, worden nu tot de kerntaken gerekend. Vooral het versterken van de cohesie in de wijk/buurt/kernen is een belangrijk doel geworden. Zeer opvallend is dat het bereiken van de juiste groepen bewoners door driekwart van de respondenten als een groot knelpunt wordt ervaren en regelmatig zelfs het allergrootste knelpunt vormt. Uit de benchmark blijkt wel dat de uitvoering van beleid en keuzes die gemaakt moeten worden niet altijd makkelijk zijn. Daarnaast valt op, dat nog lang niet altijd het effect van investeringen wordt gemeten. Ondanks de crisis is er (vooralsnog) niet minder budget beschikbaar voor de leefbaarheidsmaatregelen. Kijkend naar de toekomst wordt de financiering wel veel ervaren als knelpunt, evenals de invulling van de regierol.

17 juni 2011 organiseren Laagland'Advies en Mensit een themabijeenkomst over de benchmark Leefbaarheid in Hilversum. Meld je aan via www.mensit.nl of www.laaglandadvies.nl



Colofon

Een gezamenlijke uitgave van:
Laagland'advies en Mensit

Samenstelling presentatie:
Charlotte Post
c.post@laaglandadvies.nl
www.laaglandadvies.nl

Marcel de Jong
marcel.dejong@mensit.nl
www.mensit.nl

Uitgegeven in mei 2011

