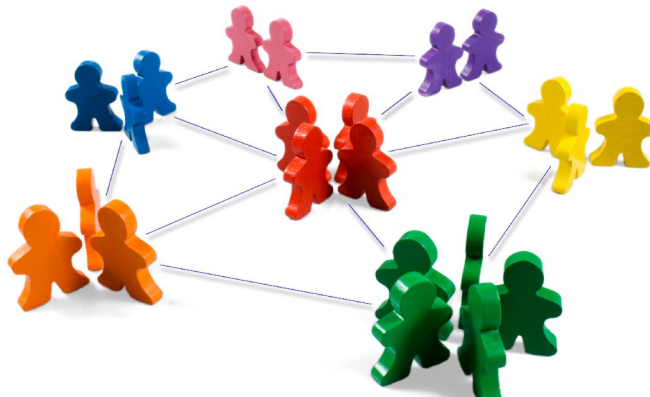


CORPORATIES & HUN MAATSCHAPPELIJKE ROL

WERKEN AAN SOCIALE STIJGING



Woningcorporaties hebben de laatste jaren een andere positie gekregen in het maatschappelijk krachtenveld. De traditionele rol van corporaties bestaat uit het verzorgen van goede en betaalbare woningen voor huishoudens met een lager inkomen. Steeds vaker worden zij ook gevraagd om een actieve bijdrage te leveren aan de integrale aanpak van (achterstands)wijken en het bestrijden van sociale problemen.

Verschillende corporaties kampen met de vraag hoe ver hun sociale inspanningen moeten gaan: Richten we ons ook op individuele problemen van bewoners? Moeten we de verantwoordelijkheden van andere partijen, zoals gemeenten en het welzijnswerk, overnemen? Hoe zoeken we de juiste partners?

B&A biedt integrale begeleiding bij de wijkaanpak, meestal in opdracht van gemeenten, maar steeds vaker ook in opdracht van corporaties. We zien dat er voor corporaties volop mogelijkheden zijn om de maatschappelijke rol waar te maken en om plannen te realiseren die zonder hun inbreng onhaalbaar zijn. Graag willen we u inspireren met enkele handvatten voor de wijkaanpak, die we in deze folder hebben neergelegd.

DE WENS VAN DE BEWONER ALS INVALSHOEK

In oktober 2006 bracht de VROM Raad advies uit onder de titel "Stad en stijging: sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing". Op dit moment richt wijkontwikkeling zich vooral op verbetering van de fysieke kwaliteit van de wijk en zaken als sociale cohesie en leefbaarheid. Er is te weinig aandacht voor de zorgen van bewoners om rond te komen en hun ambities om vooruit te komen in het leven. Maatschappelijke en economische kansen worden hierdoor gemist. Het advies van de Raad is om in stedelijke vernieuwingsopgaven juist de wens van de bewoner om vooruit te komen op de sociale ladder als uitgangspunt te nemen. Mensen die hun ambities –helemaal of ten dele- al hebben verwezenlijkt, moeten voor de stad worden behouden ofwel te gebonden. Om mensen te ondersteunen bij het stijgen op hun sociale ladder werkt de VROM Raad vier stijgingsroutes uit, weergegeven in onderstaande figuur:



Wijkgericht werken

In elke wijk schuilt een prachtwijk. B&A heeft veel ervaring opgebouwd in gebiedsgerichte aanpak of wijkaanpak, op strategisch én uitvoeringsniveau, als adviseur, procesbegeleider en procesversneller, als projectleider of als ontwikkelaar van nieuwe methodieken. Daarnaast heeft B&A uitvoeringsprojecten zoals het Ondernemershuis, die in de wijk of in een gebied een belangrijke rol vervullen bij het ontdekken en stimuleren van talent, het bevorderen van de wijk economie en het empoweren (activeren, toerusten) van burgers. Met deze projecten is B&A vaak een brug tussen de officiële instanties en de burgers.

Door te werken aan sociale stijging leveren corporaties een bijdrage aan de kwaliteit, leefbaarheid en toekomstmogelijkheden van een wijk. Investeren in sociale stijging draagt bij aan de financiële draagkracht van huurders. Het draagt ook bij aan binding en het verantwoordelijkheidsgevoel van huurders voor hun eigen woning en buurt. Het is een indirecte investering in de waarde van wijken en woningen. Op deze wijze leiden investeringen in sociale stijging ook tot stijging van de waarde van het vastgoed.

MAAR WAT KAN EEN WONINGCORPORATIE HIERAAN DOEN?

Door hun positie in de wijk, verhoudingen met andere partijen en contacten met huurders, kunnen corporaties bijdragen aan alle vier de stijgingsroutes. Hieronder zijn voor elke route enkele voorbeelden opgenomen die de meerwaarde van corporaties voor wijkontwikkeling illustreren.

Wonen

Een belangrijke opgave bij de wijkaanpak is het voorkomen van sociale migratie: mensen met een stijgend inkomen moeten met plezier in wijk kunnen blijven wonen. Dit betekent dat wooncarrières binnen de wijk mogelijk moeten zijn, door een voldoende en gevarieerd woonaanbod. Met instrumenten als Huur op maat, Koopgarant en projecten voor Zelfstandig wonen worden stappen op de woonladder mogelijk gemaakt. Studenten kunnen belangrijke bijdragen leveren aan de sociale cohesie en vormen een positief voorbeeld voor jongeren in de wijk. Corporaties kunnen dit faciliteren door studenten goedkope huisvesting aan te bieden in ruil voor sociale projecten die deze studenten uitvoeren in de wijk.



Begeleiding toekomststrategie
Intermaris/Hoeksteen

B&A organiseerde een conferentie voor Intermaris/Hoeksteen over de implementatie van de gewenste toekomstrichting. In het verlengde daarvan zat B&A de jaarvergadering van de Raad van Commissarissen voor. De conferentie hebben we vormgegeven in onze beproefde "24-uurs-sessie". In een intensieve en actieve tweedaagse met overnachting, is toegewerkt naar de ambitie, visie, doelen en strategie voor de periode 2008-2012, uitgewerkt naar Klant, Pand, Maatschappij en Medewerkers, een overzicht van de resultaten tot nu toe en de veranderingskalender 2008.



Achter de voordeur in Wielwijk

In Wielwijk wordt hard gewerkt aan een grote sociale en fysieke aanpak. De gemeente Dordrecht en woningcorporatie Woondrecht geven hieraan een stevige impuls geven door 'Achter de voordeur' te gaan. Gesprekken die met individuele bewoners worden aangegaan in verband met de fysieke herstructurering worden tevens gebruikt om problemen, mogelijkheden en talenten in beeld te brengen. Op basis van het gesprek worden, indien nodig en gewenst, samen met bewoners oplossingen gezocht. B&A ontwikkelde samen met Dordrecht en Woondrecht een aanpak waarmee casemanagers, een (financiële) voorzieningenchecker en een kansen- en een werkmakelaar kunnen worden ingezet.

Onderwijs en arbeid

Corporaties zijn belangrijke werkgevers. De aard van het werk is divers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor stageplaatsen, leerwerkplekken en werkervaringsplaatsen. Bij het uitbesteden van werk kunnen corporaties lokale werkgelegenheid creëren door te kiezen voor lokale aannemers, schoonmaak- en beveiligingsbedrijven en cateraars.

In veel wijken is er behoefte aan goedkope bedrijfsruimten met flexibele contracten. Ondernemers in groeisectoren als ICT, dienstverlening en creatieve beroepen hebben deze flexibiliteit nodig om een snelle en veilige (door)start te kunnen maken. Door het creëren van bedrijfsverzamelgebouwen en het omzetten van leegstaande winkelruimten in ruimten voor andersoortige bedrijvigheid kunnen corporaties een belangrijke impuls geven aan de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de wijk.

Vrije tijd

Met investeringen in buitenruimte, ontmoetingsplaatsen en wijkvoorzieningen creëren corporaties mogelijkheden voor bewoners voor sociale participatie. Armere allochtone gezinnen vinden niet snel de weg naar sportclubs. Door sport in de wijk te halen, kunnen ook de kinderen uit deze gezinnen tot bewegen worden aangezet. Goede mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding maken een wijk aantrekkelijker – ze binden bewoners aan een wijk. Ook investeren in de sociale infrastructuur is werken aan sociale stijging: als cruciale voorzieningen in de wijk missen, zijn corporaties de aangewezen partij om de betreffende instellingen huisvesting te bieden.

Contacten met bewoners

Corporaties hebben regelmatig contacten met bewoners, die voor andere partijen vaak moeilijk te benaderen zijn. Deze contacten voor die andere partijen een extra ingang tot de doelgroep vormen.

Huisbezoeken en intakegesprekken geven soms inzicht in sociale omstandigheden. Achter de voordeur-projecten zijn er zelfs op gericht om sociale problematiek op te sporen en deze samen met andere instellingen aan te pakken. Het intakegesprek kan worden gebruikt om -naast woonafspraken- wensen en mogelijkheden van huurders op het gebied van arbeid, onderwijs en vrije tijd in kaart te brengen. Je moet mensen vervolgens ook een aanbod kunnen doen en daarvoor is partnerschap met andere partijen geboden.

OP ZOEK NAAR PARTNERS: COALITIES VOOR

RESULTAAT

Veel maatschappelijke opgaven zijn zodanig complex dat ze niet door één partij kunnen worden opgelost. Het is daarom verstandig de samenwerking op te zoeken, niet alleen met traditionele stakeholders, maar ook met bedrijven, bewoners, (ideële) stichtingen en ROC's. Uit ongebruikelijke coalities komen de meest effectieve en vernieuwende projecten voort, waarin bijvoorbeeld maatschappelijke en commerciële doelstellingen worden gecombineerd. Daarbij valt op dat veel succesvolle projecten zijn opgezet voor een brede doelgroep en met een breed scala aan activiteiten. Afzonderlijke inspanningen krijgen hierdoor immers een veel groter bereik. Wij pleiten er daarom ook voor om bij coalitievorming niet uit te gaan van vooraf gedefinieerde projectdoelstellingen (output), maar om te beginnen vanuit gedeelde maatschappelijke doeleinden (outcome).

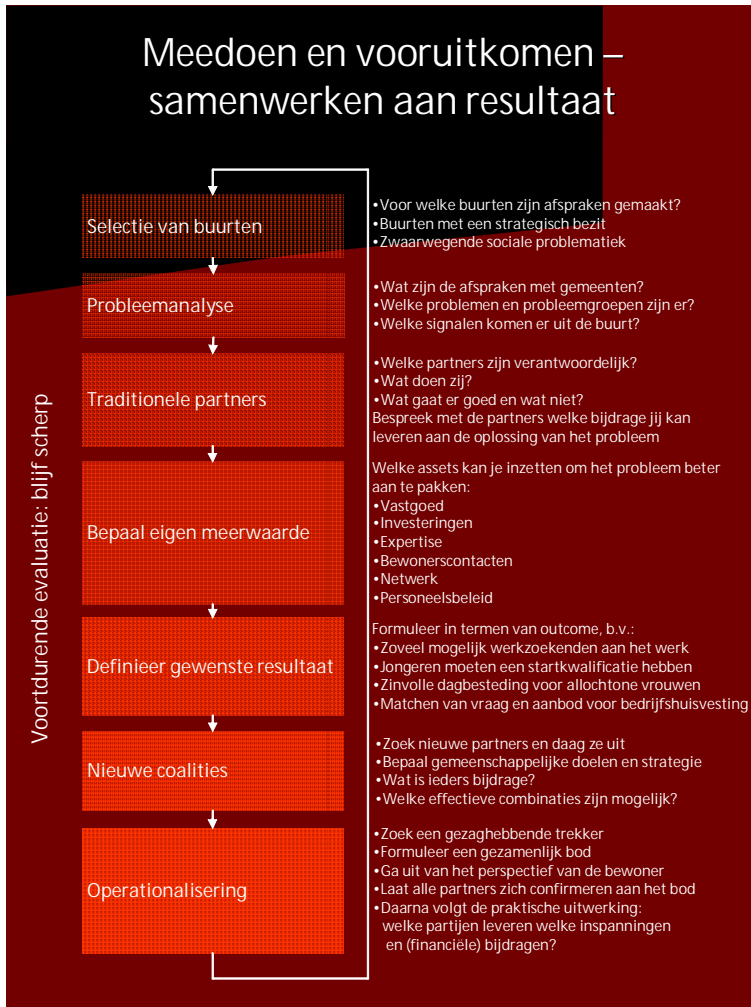
Te vaak wordt een corporatie uitsluitend gezien als geldschietter en huisvester. Corporaties beschikken echter over een aantal andere 'assets'. Het bezit van vastgoed, investeringsvermogen en vastgoedexpertise maken corporaties een aantrekkelijke partner. Dat zijn immers eigenschappen waarover de andere partners niet beschikken. Maar ook de werkgelegenheid die corporaties kunnen bieden en het netwerk dat zij hebben in de wijken maakt corporaties voor partners interessant. En tenslotte kennen corporaties de bewoners vaak veel beter dan de instellingen die de bewoners zouden willen kennen.



Ondernemershuizen

Wij introduceerden bij de lokale overheid een werkwijze waarbij bewoners zelf worden ingezet om hun wijk economisch in de lift te krijgen. Geen beleidsnota's over ondernemersklimaat en de inrichting van de fysieke ruimte. Wel persoonlijke, resultaatgerichte aandacht om buurt- en wijkbewoners aan te slaan op hun ondernemerszin. Wij boren een potentieel aan dat niet vanzelf tot wasdom komt, omdat de startende en gevestigde ondernemers niet makkelijk de weg vinden in de bureaucratie. Wij maken met bewoners de weg vrij om hun ondernemersbloed te laten stromen.

Meedoen en vooruitkomen – samenwerken aan resultaat



B&A is een bedrijf dat met overheden en organisaties maatschappelijke vraagstukken oplost door middel van consulting, interimmanagement, projectontwikkeling en –uitvoering. B&A is daarmee dé betrokken ondernemer die met mensen en organisaties vernieuwt, investeert en handelt.

B&A is gevestigd in Den Haag, Amsterdam en Deventer.

www.bagroep.nl

070-3929500

Wilt u meer weten over wat B&A voor uw corporatie kan doen, neem dan contact op met Vernon Daal (v.daal@bagroep.nl) of Wout Gelderloos (w.gelderloos@bagroep.nl)

