

De Sociale en Culturele



Ruimtevrage

Tweede conferentie voor de Sociale Ruimtevrage

Stadsdeel Amsterdam Oost/Watergraafsmeer heeft het initiatief genomen om zich actief te oriënteren op de toekomstige sociale ruimtevrage. In de visie van het stadsdeelbestuur moet de stad veel meer zijn dan wonen alleen. De stad moet ook in de toekomst aantrekkelijk blijven vanwege zijn veelzijdige stads cultuur, waarin vele groepen door en met elkaar leven.

Verstedelijking betekent: meer mensen, meer ruimtegebruik en meer mobiliteit op hetzelfde oppervlak. De behoefte aan voorzieningen (welzijn, sport, onderwijs, recreatie), veiligheid en leefbaarheid binnen deze ruimte zal daarmee *minstens evenveel toenemen*. Dit alles zal gepaard gaan met een nog veel grotere concurrentie om de schaarse stadsruimte.

Om deze reden zijn de beleidsafdelingen Welzijn en Wonen en werken van het stadsdeel samen met Stipo Consult een unieke samenwerking gestart. Gedurende negen maanden verkennen groepen met vertegenwoordigers uit beide afdelingen de belangrijkste toekomstige sociale en culturele ruimtevrage. Dit zal uitmonden in een visie, maar moet ook bijdragen aan een duidelijker begrip en structurelere samenwerking tussen de denkwerelden van welzijn, ruimtelijke ordening en economisch beleid.

Dit journaal bevat de belangrijkste uitkomsten uit de tweede conferentie van 3 december 2002. De komende maanden zullen nog drie conferenties volgen om ervaringen over de samenwerking uit te wisselen. In deze conferentie gingen de deelnemers op een aantal overstijgende thema's in. Als onderwerpen stonden de verschillen (en overeenkomsten) centraal tussen Welzijn en Wonen/Werken op het gebied van werkwijze, taal en netwerken waar je mee werkt.

Bij deze bijeenkomst waren twee gastsprekers aanwezig die vanuit hun specifieke wereld een inbreng gaven:

- **Annelize Hogeweg**, van de Stichting Welzijn Watergraafsmeer en
- **Peter Roelofs**, hoofd communicatie van Woningcorporatie De Key.

Als inleiding op de bijeenkomst gaven zij een beeld van hun werk (met aandacht voor werkwijze, taal, netwerken) en daarnaast namen zij deel aan de uitwisseling tijdens de discussie.

Annelize Hogeweg:

“Bijdragen aan de kwaliteit van het leven in Oost/Watergraafsmeer”

“De missie van de Key is vergelijkbaar aan die van de stichting Welzijn Watergraafsmeer. Onze *missie* is het bijdragen aan de kwaliteit van het leven in Oost/Watergraafsmeer. Mensen in een samenleving hebben meer nodig dan wonen en werken: ook de mate van sociale participatie is van essentieel belang. Mee kunnen draaien in de samenleving. In samenwerking met diverse maatschappelijke organisaties, zoals scholen en kerken werken wij aan participatie van verschillende doelgroepen. Ik geef een paar voorbeelden:

“Wij ondersteunen ouderen, bijvoorbeeld door een wijkpost te realiseren met spreekuren voor alle vragen. Denk hierbij aan de gebruikelijke vragen over huisvesting etc., maar ook aan dingen als de mogelijkheid van een kapper aan huis, of hulp bij de huisadministratie als een partner is weggefallen die

dit altijd heeft gedaan. Het zijn vaak eenvoudige oplossingen met een grote positieve invloed: Mensen kunnen langer zelfstandig wonen.

“Een ander voorbeeld is de ondersteuning van jongeren, bijvoorbeeld door begeleiding van de jongerenraad in Oost/Watergraafsmeer. Daarmee zijn jongeren in staat hun stem te laten horen en daadwerkelijk invloed uit te oefenen op maatschappelijke zaken die hen aangaan.



“Wij komen ten eerste in aanraking met de fysieke sector als het gaat om de ruimte voor voorzieningen. Een belangrijke functie is bijvoorbeeld de aanwezigheid van speelplaatsen in de stad. Speelplaatsen zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van kinderen en tegelijk heel moeilijk te realiseren in de stad omdat

prioriteiten anders worden gesteld. In Watergraafsmeer is de trend dat er steeds meer kinderen komen, omdat de buurt aantrekkelijk is voor gezinnen. Nu al zitten we krap in scholen, in de toekomst komen we zeker scholen tekort.

“Voorzieningen als buurtcentra en wijkposten zijn altijd lastig te realiseren terwijl er in elke wijk gegarandeerd structureel behoefte is aan ruimte voor dit soort voorzieningen. Wat betreft **ruimte voor voorzieningen** is daarom ons beleid: wat we eenmaal hebben laten we niet meer los. We zijn altijd op zoek naar ruimte.

“Op de tweede plaats hebben wij te maken met de fysieke sector als het gaat om belangen van bewoners en omwonenden bij bouwprojecten. Wij hebben opbouwwerkers in dienst die de belangenbehartiging van inwoners initiëren. Hiermee zijn wij betrokken bij enkele projecten in het stadsdeel, zoals Jeruzalem en omgeving Amstelstation.

“Tenslotte zijn sociale problemen vaak op te lossen door een combinatie van fysieke en sociale maatregelen. Bij onveiligheid in de openbare ruimte bijvoorbeeld kijken we eerst naar mogelijke fysieke maatregelen, vervolgens naar het wegnemen van het gevoel van angst.”

Peter Roelofs:

“Op zoek naar de balans tussen sociale en economische functies”

“Er zijn 370.000 woningen in Amsterdam. 85% daarvan zijn huurwoningen, waarvan weer 50% in bezit zijn van corporaties. Als corporaties bezitten wij woningen in de Dapperbuurt, Jeruzalem, Oosterparkbuurt Zuid en Swammerdam. Zelf woon ik ook in het stadsdeel bij het Oosterpark.



“De Key kent ook een **brede missie**: bijdragen aan een goede woonomgeving. Daarbinnen moeten wij als corporatie steeds goed afvragen wat we wel en wat we niet doen.

Van oudsher zet De Key zich in voor een bredere groep dan alleen de minimum inkomens. Wel kennen we een specifieke kerntaak:

aandacht voor de onderkant van de markt.

“Ik spreek zelf wel eens van drie kernopgaven:

- 1) faciliteren van een brede groep mensen die in Amsterdam willen wonen,
- 2) aandacht voor de minimum-inkomens,
- 3) dit alles moeten we financieel recht zien te breien.

“Na de bruteringsoperatie zo'n 10 jaar geleden moeten we op eigen benen staan. We krijgen geen geld meer van de overheid. Momenteel draaien we met grote verliezen. Deels vangen we dit op door het buffer van subsidies uit het verleden, deels door de verkoop van huurwoningen.

“Door de grote (financiële) druk die ontstaat willen we meer bouwen in het dure segment. Dit lijkt een paradox (veel reacties zijn: ‘hee, wat doen jullie nu?

met je mooie doelstellingen...), maar door duur te bouwen komt er een doorstroming op gang. Als je de mensen weet te verlokken te verhuizen, laten ze een goedkopere woning achter. Dit brengt een keten van verhuisbewegingen op gang.

“Als corporatie kennen we **zes prestatievelden**. De prestatievelden zijn:

1. het huisvesten van doelgroepen van beleid,
2. de kwaliteit van de woningvoorraad,
3. financiën,
4. het betrekken van bewoners.

Bij de vier ‘oorspronkelijke’ velden er recentelijk twee bijgekomen:

5. leefbaarheid,
6. wonen en zorg.

“Veel voorzieningen horen bij het woonklimaat. Bijvoorbeeld de Dirk van de Broek aan de Witteveenseweg. Wij zijn deze winkel altijd tegemoet gekomen, door en te lage huur te vragen. Nu willen we na 10 jaar richting een meer marktconforme prijs. Dit betekent een huurverhoging van 40%. Dirk zegt dit niet op te kunnen brengen en wil ermee stoppen. En daar komt de buurt tegen in opstand! Zij vinden de supermarkt een essentieel onderdeel van hun woonklimaat.

“Dit zelfde speelt voor **huisartsen en kinderopvang**. Altijd speelt de financiële vraag: gaan we met de huurprijs subsidiëren of vragen we een marktconforme prijs. De Key vindt voorzieningen als huisartsen en kinderopvang meer passen binnen hun verantwoordelijkheid voor de woonomgeving, dan het bijdragen aan een commerciële onderneming als een supermarkt.

De vraag is altijd: wanneer is een groep ‘zelig’. Zo zijn broedplaatsen (locaties voor kunstenaars) in een stad als Amsterdam een speciaal aandachtsveld van De Key. We subsidiëren ook ‘ouderenvoorzieningen’. Deze discussie speelt breder: het is

altijd een afweging tussen sterke functies (wonen, werken) versus de zwakke functies, zoals sociale voorzieningen, maar ook sportvelden.

“Als trend signaleer ik dat (oud) Oost een centrumgebied zal worden (zoals de hele ‘schil’ om de grachtengordel heen). En ik ben het eens met Annelize Hogeweg dat in Watergraafsmeer meer gezinnen zullen komen te wonen.”

Discussie over de wisselwerking sociaal-fysiek in de praktijk

Waar Sociaal en Fysiek gaan samenwerken is een belangrijke stap dat ze elkaar weten te vinden. In de discussie werd de vraag voorgelegd wanneer de beleidsmedewerkers de ‘andere sector’ betrekken of zouden willen betrekken. De deelnemers gingen samen met Peter Roelofs en Annelize Hogeweg om de tafel om dit aan de hand van een tijdlijn uit te werken.

Centrale vraag hierbij was wanneer mensen elkaar betrekken in de verschillende fasen van een ruimtelijk planningstraject voor een buurt of wijk: 1) planvoorbereiding, 2) realisatie/bouwen en 3) beheer.

Planvoorbereidingsfase

Het is belangrijk dat nieuwe projecten op tijd bekend zijn. Dit gebeurt al door ze bijvoorbeeld op te nemen in de meerjarenbegroting. Maar het zou goed zijn om ze ook als vast agendapunt op de raadsvergaderingen te laten terugkeren.



Hierdoor blijft het bestuur en de hele organisatie op de hoogte van aankomende ruimtelijke projecten en de gang van zaken binnen die projecten. Toch is dit nog passief: de initiërende sector kan ook actief de andere sectoren uitnodigen.

Om toekomstgericht te kunnen werken is een visie nodig: zowel ruimtelijk, economisch als sociaal. Belangrijk is het achterhalen van de **behoefte van toekomstige gebruikers**. Dit in samenwerking met de aanbieders, aangezien zij bovenop de vraag zitten. Ook kunnen we denken aan verenigingen van eindgebruikers: bewoners- en huurdersverenigingen, maar ook winkeliers- en welzijnsverenigingen.

De voorspelbaarheid én flexibiliteit van de invulling hangt ook af van de omvang van de locatie. Bij grote projecten zijn de functies makkelijker te voorspellen en is het makkelijker ruimte te reserveren, dan op kleine locaties.

Belangrijke vragen in deze voorbereidingsfase zijn: 1) wat is nodig en 2) hoeveel m². Door vooruit te redeneren naar realisatie en beheer zijn aanvullingen te geven. Zo wil de fysieke sector alleen het aantal

m² weten, maar de sociale sector wil graag inzicht in het gebruik van de voorziening.

Daarnaast is de trend om meer locaties multifunctioneel in te vullen. Hierdoor zal er in de beheerfase behoefte zijn aan kostendekkende gemeenschappelijke ruimtes. Op dit moment is deze functie geen vast onderdeel van het programma van eisen (PvE). Hier zullen we meer aandacht aan moeten schenken.

Realisatie-/bouwphase

De deelnemers signaleren dat de sectoren in de praktijk pas in deze fase echt uitvechten welke ruimteclaims worden gehonoreerd. De standpunten over de claims worden in deze fase harder. De laatste momenten voor de bestuurlijke besluitvorming hierover zijn van hierin groot belang. De in de initiatieffase genoemde m² voor functies worden vlak voor de ‘go or no-go’-beslissing opnieuw onder de loep genomen en veelal herijkt. Elke sector probeert zijn voorkeur opnieuw in te brengen.

Het zou goed zijn naar nieuwe wegen te zoeken om deze echte (harde) keuzes in de tijd naar voren te halen. Dat betekent meer interactie momenten tussen de sectoren in de voorbereidingsfase. En niet alleen binnen de projectgroep!

Voor de welzijnsdoelstellingen is een actieve houding van welzijn in de realisatiefase van groot belang. Ook al heeft welzijn vanaf het begin aan tafel gezeten, dan nog worden in deze fase nogal eens beslissingen genomen die niet zijn afgestemd, waardoor de beoogde welzijnsdoelstellingen niet worden gehaald. Welzijn moet er dus bovenop blijven zitten.

Eigenlijk zou het goed zijn om te werken met ruimtelijke reserves, zodat de functies in te passen zijn die vanuit welzijnsoogpunt pas nodig zijn op moment van oplevering van het totale plangebied. Maar de stedelijke druk is hoog: dit lijkt niet

haalbaar. Een oplossing is het werken met tijdelijke functies. Denk bijvoorbeeld aan schoolwoningen of de studentenflats op de Noordelijke IJ-oever.



Beheerfase

Problemen in de beheerfase uit zich vaak als sociale problemen. Toch kunnen deze veelal worden voorkomen als er al in de voorbereidingsfase rekening mee wordt gehouden. Door de lange voorbereiding- en bouwperiodes komt beheer vaak te laat aan de orde. Hierdoor ontstaan risico's voor

de belanghebbenden en veelal financiële problemen. Waar de fysieke sector meestal werkt vanuit eenmalige investeringskosten, werkt de sociale sector altijd vanuit structurele exploitatie- en beheerkosten.

Een project wordt veertig jaar geëxploiteerd. Bij voorbaat is bekend dat er tijdens deze periode voortdurend behoefte is aan kostendekkende 'maatschappelijke' ruimtes. De invulling daarvan kan snel veranderen. Daarvoor is een vorm van multifunctionaliteit nodig. Een voorbeeld van zo'n functie is een HOED (huisartsen-onder-één-dak), die het vaak niet redt op de dure binnenstedelijke locaties. Een oplossing zou kunnen zijn dat corporaties de ruimte tegen de kostprijs zouden aanbieden. Geen marktprijzen – ook geen subsidiëring, maar tegen de kostprijs van de ruimte.

Wat is tot nu toe gedaan:

- inhoudelijke probleemschets
- tussentijdse bijeenkomsten met partner(s) voor samenspraak / uitwisseling
- enkele ideeën uitgewerkt voor verdere onderzoeks- / actiestappen (waarvoor: hoe haal je de benodigde kennis binnen?)
- actieve aandacht voor verschillen in taal, werkwijze en netwerken – bevraag elkaar!

Wat gaan de duo's voor de volgende keer doen:

- aantal onderzoeksstappen zetten
- eerste resultaten behalen
- minstens één partij buitenshuis benaderen
- korte schriftelijke weerslag van leveringen
- dieper graven en elkaar bevragen op verschillen en verbanden welzijn – wonen/werken (aan de hand van de -op de bijeenkomst uitgereikte- tabel van Stipo)

De deelnemers

Beleidsmedewerkers

Doorkiesnummer: 774...

Albert van Woerden	4108
André van Vught	4326
Birgit Truijens	4317
Boudewijn Oremus	4110
Daisy Steba	4106
Diane Mereboer	4324
Els Meines	4105
Hannele Everts	4104
Hélène Bunck	4320
Immy van Reijen	4321
Jan Duker	4327
Jasper Boesveldt	4315
Jeroen van de Ven	4330
Jolanda Pothoven	4316
Kees Potthoff	4331
Sylvia van der Werf	4111

Management

Marianne Bouw	4102
Engelien Hengeveld	4313

Stipo team

Hans Karssenbergh	020-4233690
Kees Jansen	"
Michiel Bouwens	"



www.oost-watergraafsmeer.nl

S t i p o
c o n s u l t

ruimtelijke productstrategie
en -ontwikkeling

www.stipo.nl