

# **BEWONERSBEHEER OPENBARE RUIMTE EVA-LANXMEER**

## INLEIDING

### Het belang van bewonersbeheer

“Duurzaamheid creëer je niet alleen door ecologisch te bouwen maar ook door gezamenlijk invulling te geven aan je eigen woonomgeving”. Dit is een citaat uit een artikel over een bekend ecologisch bewonersproject in Zutphen. De bewoners van dit project hebben zelf een groot stuk openbaar gebied ingericht en zorgen ook voor het beheer. Zij willen een gemeenschap zijn waar zorg is voor elkaar en voor de woonomgeving (natuur en milieu). Dit bereiken zij onder meer door samen plannen te maken en het gebied te onderhouden. Bewonersbeheer is ook voor het EVA-Lanxmeerproject vanaf het begin een belangrijke doelstelling geweest. Dit is vastgelegd in het programma van eisen, in presentatiefolders, in de STIR-aanvraag en ook in de contracten die door de bewonersvereniging met kopers zijn afgesloten. In het besluit van 6 oktober 1998 heeft het college ingestemd met het streven naar een gedecentraliseerd beheer voor de openbare buitenruimte. Gevraagd is toen om een voorstel waarin de haalbaarheid en risico's in beeld zijn gebracht.

In het voorwoord bij het programma van eisen staat: "Kenmerkend voor het project is dat de techniek van bouwen en de stedelijke inrichting samen met milieubewust bewonersgedrag moet zorgen voor een duurzame milieuvriendelijke woon- en werkwijk".

Alom wordt het belang van milieubewust handelen door bewoners onderkend. In de praktijk blijkt 'gewenst gedrag' echter moeilijk van hogerhand te organiseren. Een bijzonder en geheel eigen aspect van het EVA-project is dat hiertoe een serieuze poging wordt gedaan. Een voorwaarde voor een actieve rol is dat potentiële bewoners zich aangetrokken voelen door de ambities van het planconcept en zich daarmee verbinden. Mede om die reden hebben zij een belangrijke invloed op de planontwikkeling van de woningen en de woonomgeving. Om die betrokkenheid in stand te houden is het van essentieel belang dat de bewoners zeggenschap krijgen over het beheer van het gebied waar zij wonen. Zorg, verantwoordelijkheid en zeggenschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Om dit organisatorisch vorm te geven is gekozen voor het oprichten van een bewonersvereniging, een verplicht lidmaatschap en contractuele verplichtingen.

We zijn ons er echter zeer goed van bewust dat betrokkenheid uiteindelijk een kwestie is van vrije wil. Al deze verplichtingen gaan hun doel voorbij als het de bewoners niet zou lukken om tot een echte gemeenschap te komen die bereid is verantwoordelijkheid te nemen voor hun leefomgeving. Tot nu toe mogen we zeer optimistisch zijn. Er is een goed draaiende bewonersvereniging en een actieve werkgroep voor het opzetten van bewonersbeheer voor de openbare ruimte.

### Verschillende onderwerpen van beheer

Voor het hele plan kunnen we zes verschillende vormen van beheer onderscheiden, waar bewoners op de een of andere manier bij betrokken zijn.

1. het beheer van de binnenhoven
2. het beheer van het openbare gebied
3. het waterwingebied
4. de Stadsboerderij
5. de woningen en
6. de energievoorziening.

**Ad. 1:** Het beheer van de binnenhoven is inmiddels geregeld door mandeligheid. Dit betekent dat de woningeigenaren samen eigenaar zijn van de binnenterreinen en ook verantwoordelijk zijn voor het beheer. Nu we het hebben over bewonersbeheer voor de openbare ruimte laten we dit onderwerp even rusten. Wel zullen we in tweede instantie nog

bekijken of het voordelen heeft om het beheer van het openbare gebied en het beheer van de binnenhoven met elkaar te verbinden.

**Ad. 2:** Het beheer van het openbare gebied (*bewonersbeheer openbare ruimte; Afgekort BOR*) is het hoofdonderwerp van dit discussiestuk en komt hierna uitgebreid aan de orde.

**Ad. 3:** Hoe we in het beheer en de inrichting om kunnen gaan met het waterwingebied is in eerste instantie een vraag die we aan het WG moeten voorleggen. Samen optrekken zou een belangrijke meerwaarde kunnen bieden. Ik kom hier later op terug.

**Ad. 4:** De stadsboerderij is een onderdeel van het planconcept voor de wijk; De woningeigenaren hebben voor een stukje bijgedragen in de kosten voor de realisering van deze voorziening. In die zin is er een directe relatie met de (toekomstige) bewoners. Net zo belangrijk is echter dat de stadsboerderij moet gaan functioneren als een stedelijke voorziening en opgezet wordt als een economisch zelfstandig draaiend bedrijf. De toekomstige stadsboer heeft voor zijn ondersteuning contact gezocht met mensen van de stichting Samenhang. Aan het college is inmiddels gevraagd in te stemmen met het oprichten van een vergelijkbare stichting specifiek voor de Stadsboerderij in Culemborg. Deze stichting zal helpen de stadsboerderij van de grond te krijgen en wordt bewaker van de doelstellingen die aan de oprichting van de stadsboerderij ten grondslag liggen. Voorgesteld is om de grond niet aan de stadsboer, maar aan de op te richten stichting te verpachten. Voor de stadsboer en de Gemeente heeft dit een aantal voordelen.

Het is zeer wel denkbaar dat in de toekomst zorgfuncties worden toegevoegd. Ook in de organisatie hiervan kan de toekomstige stichting een rol gaan spelen.

De vraag of er een verbinding moet komen tussen de stichting Stadsboerderij Culemborg en de BEL c.q. de organisatie rond het bewonersbeheer openbare ruimte, komt later in dit stuk nog aan de orde.

**Ad. 5:** Tijdens het ontwikkelen van de woningbouwplannen voor de eerste en tweede fase is gesproken over de mogelijkheid om het onderhoud van de koopwoningen collectief te regelen. Dit is onder meer aan de orde geweest toen we nadachten over het beheer van de binnenhoven. In beginsel had het onderhoud van de woningen hieraan gekoppeld kunnen worden. Ook is nagegaan of de woningbouwcorporatie (BCW) hierin een rol zou kunnen spelen. We hebben besloten dit onderwerp te laten rusten en het over te laten aan de creativiteit van de toekomstige bewoners en bewonersvereniging. Nu we bezig zijn om voorstellen te ontwikkelen voor de organisatie van bewonersbeheer kan het verstandig zijn om na te gaan of een collectief woningonderhoud nog steeds een zinvolle gedachte is en zo ja, of dit in de huidige voorstellen moet worden meegenomen. Ook hierop komen we later nog terug.

**Ad. 6:** In het bestuur van de bewonersvereniging is in de afgelopen jaren nagedacht over het oprichten van een eigen energieparticipatiemaatschappij (EPM). Met de liberalisatie van de energiemarkt is het mogelijk geworden om vanaf 2004 in vrijheid een energieleverancier te kiezen.

Voor de tweede fase is in beginsel gekozen voor een collectief warmtesysteem dat gebaseerd is op een warmtepomp (gekoppeld aan de waterwinning door het Waterbedrijf Gelderland) en een warmtekrachtkoppeling. Het W.G. is in principe bereid warmteleverancier te worden. Dit kan zij zelfstandig doen, maar ook binnen een participatiemaatschappij samen met bewoners. In overleg met de toekomstige bewoners wordt op dit moment bekeken wat de meest gewenste vorm is.

Een participatiemaatschappij voor de tweede fase zou kunnen worden vergroot tot een wijkbrede energieparticipatiemaatschappij, waaraan voor de volgende fase het biogas en wellicht windenergie gekoppeld kunnen worden. Ook voor onderdeel moet bekeken worden of er een samenhang is met het bewonersbeheer voor de openbare ruimte.

Om te voorkomen dat alles aan alles wordt gekoppeld en daarmee het spreken over een enkel onderdeel onmogelijk wordt, wil ik eerst ingaan op het bewonersbeheer openbare ruimte (dus het beheer van het openbare gebied) en pas in tweede instantie op de organisatorische samenhang tussen de onderwerpen van beheer, zoals we die hiervoor hebben onderscheiden.

## BEWONERSBEHEER OPENBARE RUIMTE

### Uitgangspunten

Bewonersbeheer gebeurt met de bedoeling om bewoners invloed en zeggenschap te geven op de inrichting en het beheer van het gebied waar zij wonen (en werken). De Gemeente legt daarmee een publieke taak in de private sfeer. Dit doet zij omdat daarmee kansen ontstaan die veel verder reiken dan voordelen bij het beheer alleen.

Of die kansen vervolgens ook worden benut hangt af van de betrokkenheid van bewoners. Zij moeten de voordelen zien. Dit betekent dat een regeling veel ruimte moet laten voor eigen initiatief. Het betekent ook dat het beheer en dus de beheersorganisatie ruimte moet bieden voor een actieve betrokkenheid van de individuele bewoners. Het spreekt voor zich dat bewoners een grote mate van invloed moeten krijgen op het inrichtingsontwerp.

Vrijheid aan de ene kant, maar ook een aantal beperkingen.

De Gemeente kan weliswaar een aantal beheertaken overdragen, maar niet de verantwoordelijkheden. Zij blijft aansprakelijk voor de veiligheid, de bereikbaarheid van hulpdiensten en de ligging van kabels en leidingen. Ook zal zij de beheerskosten over de lange termijn onder controle willen houden. Al deze zaken vragen om goede onderlinge afspraken.

Omdat een gedecentraliseerd beheer van de openbare ruimte voor Culemborg, en tot op zekere hoogte in Nederland een nieuw fenomeen is, zal het als experiment worden vormgegeven. Dit betekent dat afspraken zo gemaakt moeten worden dat op basis van een evaluatie kan worden bepaald of en in welke vorm een en ander zal worden voortgezet. Ook moet een garantie worden ingebouwd dat – zo dit nodig mocht blijken – de Gemeente het beheer weer kan overnemen.

Vrijheid van handelen, beperkingen en flexibiliteit zijn in feite de drie pijlers waarop een beheersregeling moet worden gefundeerd.

We kunnen voor een op te stellen **beheerregeling** de volgende uitgangspunten formuleren:

- Aanleg en beheer moet zich blijven bewegen binnen de doelstellingen van het project;
- Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de eerste aanleg gebeurt in directe samenwerking tussen Gemeente en bewoners (via de BEL); in overleg wordt bepaald wie wat doet. De kosten voor de eerste aanleg zijn opgenomen in de grondexploitatie en komen voor rekening van de Gemeente. Door zelfwerkzaamheid ontstaat de mogelijkheid om tegen dezelfde kosten meer kwaliteit te realiseren.
- het jaarlijks beheer en de daaraan verbonden budgetverantwoordelijkheid wordt zoveel als mogelijk is in handen gelegd van de toekomstige bewoners; Binnen een aantal randvoorwaarden is er vrijheid om het jaarlijks budget naar eigen inzicht te besteden.
- Deze randvoorwaarden zijn:
  - o Beslissingen komen democratisch tot stand;
  - o Bestedingen moeten rechtstreeks de kwaliteit van het te beheren gebied ten goede komen.
  - o Het onderhoud van wegen/paden, speeltoestellen, straatmeubilair, watersysteem en bomen moet van een voldoende niveau zijn.
  - o Veranderingen moeten duurzaam zijn; Dit betekent dat de effecten over korte en lange termijn verantwoord moeten zijn.

- Veranderingen houden rekening met: de hoofdropzet van het inrichtingsplan, de openbare toegankelijkheid, de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de ligging van kabels en leidingen en de veiligheid voor gebruikers.
- Beheer(skosten) op lange termijn moet(en) worden ingecalculeerd;
- Het bestaande stelsel van vergunningen blijft van toepassingen.
- Een aantal zaken valt buiten de beslissingsbevoegdheid van bewoners; Dit betreft de aanleg en het beheer van: kabels en leidingen, hoofdontsluitingswegen en openbare verlichting.
- De overdracht naar bewonersbeheer gebeurt met een formele oplevering ('kwaliteitstoets');
- De Gemeente stelt telkens voor een periode van 5 jaar een jaarlijks budget beschikbaar;
- Omdat de Gemeente voor de openbare ruimte altijd de eindverantwoordelijke en aansprakelijke partij blijft, moet zij het onderhoud en veranderingen in de inrichting kunnen toetsen; In het uiterste geval moet de Gemeente kunnen ingrijpen.
- Hiervoor is het nodig dat voorafgaande aan het bewonersbeheer een meerjarig beheerplan wordt opgesteld;
- Ieder jaar wordt een jaarplan gemaakt, waarin de BEL aangeeft welke maatregelen zij denkt te gaan nemen; Hieraan voorafgaand zullen Gemeente en BEL het beheergebied schouwen. Het jaarplan kan zich beperken tot die maatregelen die invloed hebben op het structureel onderhoud en aspecten die liggen binnen de verantwoordelijkheidssfeer van de Gemeente. Het jaarplan heeft niet de bedoeling spontaniteit en creativiteit in te perken.
- De Gemeente toetst het jaarplan uitsluitend op de eerder genoemde randvoorwaarden.
- Indien de bewoners in gebreke blijven kan de Gemeente de vereniging aanschrijven met de mededeling dat het geconstateerde gebrek binnen en bepaalde termijn moet worden hersteld en zo niet, de Gemeente dit zal doen op kosten van de vereniging.
- De bewoners (BEL) kunnen altijd een beroep doen op de Gemeente voor informatie en kennisoverdracht.
- De Gemeente en de BEL wijzen beiden een contactpersoon aan; Alle noodzakelijke contacten lopen rechtstreeks tussen deze twee personen.
- Na ieder vijf jaar vindt er een evaluatie plaats; Op basis van deze evaluatie wordt beslist of en zo ja in welke vorm het gedecentraliseerde beheer wordt voortgezet; Ook wordt dan opnieuw de hoogte van het jaarlijks budget bepaald.

## Taakafbakening

Wat valt wel en wat niet onder het gedecentraliseerde beheer (*bewonersbeheer*) van de openbare buitenruimte.

Wel:

- Het dagelijks en structureel onderhoud aan: groen, watergangen, paden, watergangen (en vijvers), straatmeubilair, speelvoorzieningen e.d.;
- Reiniging van het openbare gebied en
- Handhaving in den minne van: parkeerafspraken, afvallozingen en andere collectieve afspraken die betrekking hebben op het beheer en gebruik van de openbare buitenruimte.

Niet:

- Reguliere beheertaken die bij de Gemeente en andere instanties blijven, zoals: onderhoud aan de hoofdontsluitingwegen (incl. bomen en straatmeubilair), parkeervoorzieningen, kabels en leiding, de openbare verlichting en .
- Afvalverwijdering door de AVRI.
- Politionele taken, zoals toezicht op het beoogde gebruik van het openbare gebied, ingrijpen bij vandalisme e.d.
- (Grotere) vervangingsinvesteringen in het openbare gebied.

Op het bijgaande kaartje is (nog globaal) aangegeven welke openbare gebieden zullen gaan vallen onder het gedecentraliseerde beheer. Onderscheid is gemaakt tussen: de beheersgebieden van de Gemeente (de straten en pleinen die dienen als hoofdontsluiting en stedelijke verbindingroutes), de semi-openbare binnenhoven (eigendom van de woningeigenaren), het waterwingebied van het Waterbedrijf Gelderland en tot slot de gebieden die gaan vallen onder het gedecentraliseerde beheer. In de op te stellen beheersregeling zal tot op detail de grens van het beheergebied moeten worden bepaald.

### **Bewonersbeheer of buurtbeheer**

We hebben het tot nu toe uitsluitend gehad over het beheer van het openbare gebied door de toekomstige bewoners (*bewonersbeheer*).

Vaak zie je dat bewonersbeheer voor het openbare gebied wordt gekoppeld aan andere (beheers)taken in de wijk. Bijvoorbeeld: het oppassen op kinderen, huishoudelijk werk, boodschappen doen, klussendienst, conflictbemiddeling, graffiti-verwijdering enz. We duiden deze veel bredere invulling meestal aan met het begrip *buurtbeheer*.

Het is heel goed denkbaar dat bewonersbeheer ook in het EVA-Lanxmeer project doorgroeit naar buurtbeheer. Het lijkt in ieder geval verstandig om bij de opzet van een organisatie voor het bewonersbeheer deze mogelijke verbreding in gedachte te houden.

### **Organisatie van het bewonersbeheer**

De organisatie van het bewonersbeheer moet rekening houden met een aantal uiteenlopende eisen. We zetten ze nog een keer op een rijtje.

- Bewonersbeheer moeten we laagdrempelige organiseren. Ik zou het willen omschrijven als gereguleerde spontaniteit.
- Beslissingen moeten democratisch (kunnen) plaatsvinden.
- Bewoners moeten op individuele basis in vrijheid kunnen beslissen of ze actief willen meewerken aan het beheer.
- We moeten onderkennen dat het om een tamelijk groot gebied gaat en het beheer daarover vakkundigheid, organisatietalent en tijd vraagt.
- Om recht te kunnen doen aan de aansprakelijkheid en eindverantwoordelijkheid van de Gemeente, is er een zeer serieuze verantwoordingsplicht ten aanzien van budget- en kwaliteitsbeheer; Dit zal op een adequate manier moeten worden georganiseerd.
- En tot slot houden we rekening met de mogelijkheid dat het bewonersbeheer kan doorgroeien naar buurtbeheer.

.Het zijn eisen die terug gebracht kunnen worden tot twee hoofdelementen, namelijk *bewonersgericht* (spontaniteit, laagdrempelig, democratisch, keuzevrijheid) en *professioneel* (vakkundigheid, organisatievermogen, budget- en kwaliteitsbeheer, verantwoordingsplicht). Om aan beide elementen recht te kunnen doen, wordt de volgende organisatieopzet voorgesteld:

- De (gedelegeerde) verantwoording komt in handen van de BEL; de organisatie, de interne besluitvorming (inclusief overleg), en de verantwoordingsplicht liggen formeel bij (het bestuur van) de bewonersvereniging; de beheersregeling wordt dus afgesloten tussen de Gemeente en de BEL.
- Voor de vakkundigheid, de organisatie van het beheer en de budgetbewaking wordt een (betaalde) professionele kracht ('de beheerder') ingeschakeld; de beheerder is tevens contactpersoon met de Gemeente.
- Voor het maken van plannen (en overleg daarover), bewonerscontacten en het praktisch organiseren en ondersteunen van bewoners-zelfwerkzaamheid, wordt een kleine werkgroep ingesteld; deze werkgroep legt verantwoording af aan het BEL-bestuur; De werkgroep wordt ondersteund door de beheerder.

De Gemeente heeft door de beheersregeling, het beheerplan, jaarplannen en het aanstellen van een beheerder door de BEL, garanties ingebouwd dat het beheer op een goede manier zal worden geregeld. De BEL kan uiteindelijk zelfstandig beslissen hoe zij het beheer praktisch wil gaan uitvoeren. Dit kan door zelfwerkzaamheid van bewoners, maar ook door professionele uitbesteding. Een van de mogelijkheden is dat het werk voor een deel wordt uitbesteed aan de toekomstige stadsboer.

Belangrijk is dat we voorkomen dat er onbedoelde sociale spanning ontstaat tussen mensen die wel en die niet (willen of kunnen) meewerken aan het beheer. Er moet een oprechte keuzevrijheid zijn. Dit vraagstuk vergt binnen de BEL nadere uitwerking en vooral een breed gedragen beslissing.

De BEL kan ook zelfstandig beslissen wie zij als beheerder aan wil stellen. Dat kan iemand zijn binnen of buiten de vereniging, voorwaarde is dat hij/zij voldoende vakkundigheid meebrengt. Het lijkt verstandig om uit te gaan van een betaalde kracht voor een beperkte tijdsbesteding per maand.

De werkgroep kan eenvoudig worden uitgebreid indien het takenpakket zich zou gaan uitbreiden naar een vorm van buurtbeheer.

### **Overgangperiode**

Het toekomstige openbare gebied zal geleidelijk vorm krijgen; Het verandert van bouwplaats in woonomgeving.

Belangrijk is dat de bewoners er van het eerste begin bij betrokken raken. Als het eenmaal is ingericht en het wordt al door de Gemeente onderhouden (ook al is het tijdelijk), zal het heel lastig worden om dat nog om te buigen in betrokken bewonersbeheer.

Daarom stel ik voor dat er zo spoedig mogelijk een formele regeling en organisatie komen, waarin het beheer in handen wordt gelegd van de BEL. Belangrijk is dat de BEL in de beginperiode deskundig wordt ondersteund door de afdeling Groen en Onderhoud van de Gemeente. Ook is het goed denkbaar dat de BEL de Gemeente vraagt in haar opdracht onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Indien dit laatste gebeurt worden de kosten daarvan ten laste gebracht van het jaarlijkse onderhoudsbudget van de BEL.

De overdracht van het beheer naar de BEL moet, zoals we al eerder opmerkten, gebeuren met een formele oplevering.

### **Beheerbudgetten**

Het is in stadium nog niet mogelijk om aan te geven hoe groot het jaarlijks budget moet zijn voor een goed onderhoudsniveau. De precieze omvang van het te beheren gebied is nog niet bekend, evenmin als de inrichting daarvan. Het heeft ook geen zin om kengetallen toe te passen. Gedecentraliseerd beheer is in eerste instantie beslist duurder dan indien het wordt meegenomen in het reguliere onderhoud van de Gemeente. Hier staan echter een aantal kwaliteiten tegenover. We mogen verwachten dat het openbare gebied een rijkere inrichting krijgt, de betrokkenheid van bewoners groter zal zijn dan normaal en bewoners alerter zullen

omgaan met hun leefmilieu. Bovendien is bewonersbeheer een element in de gemeenschapsvorming. De Gemeente van haar kant kan met dit project ervaring opdoen die wellicht waardevol zal zijn voor vergelijkbare initiatieven elders in de stad.

In de grondexploitatie (bestemmingsplan) is voor het beheer en onderhoud van het openbare gebied NGL. 1.000.000,- opgenomen. De bedoeling is dat dit bedrag wordt overgeheveld naar een nog te vormen onderhoudsfonds Lanxmeer (beheerd door de Gemeente); Uit de renteopbrengst zal het onderhoud en beheer worden betaald. Uitgaande van een rentepercentage van 6 % geeft dit een jaarlijks budget van NGL. 60.000,-

Om het jaarlijks benodigde budget te kunnen bepalen zal een *beheerplan* moeten worden opgesteld. Hierin zullen de kosten voor professionele ondersteuning ('een beheerder') moeten worden meegenomen. Het te onderhouden gebied zal geleidelijk toenemen (van bouwterrein naar woonomgeving). Dit betekent dat de kosten voor beheer en onderhoud in de beginjaren lager zullen zijn dan in het eindstadium. Deze fasering zal in het beheerplan moeten worden verwerkt. In de volgende paragraaf komen we op dit beheerplan terug. Als randvoorwaarde wordt meegegeven dat de beheerkosten in de eindsituatie nooit meer mogen bedragen dat de renteopbrengsten uit het fonds en het bewonersaandeel samen. In de raming van de beheerkosten zal worden uitgegaan van normaal uitbesteed werk; De voordelen van zelfwerkzaamheid door de toekomstige bewoners is geld dat vrijvalt voor extra kwaliteit. Indien het bewonersbeheer doorgroeit naar buurtbeheer kan met de Gemeente worden afgesproken dat het onderhoudsgeld dat door zelfwerkzaamheid vrijvalt, voor de extra kosten van het buurtbeheer mag worden ingezet.

## **Beheerplan**

Om inzicht te kunnen krijgen in de beheerwerkzaamheden en kosten over langere termijn is het nodig om een beheerplan op te stellen. Dit plan is ook nodig om draagvlak te krijgen bij de bewoners en helderheid te verschaffen bij de beheerafdelingen van de Gemeente. Het beheerplan vormt tevens de basis voor de jaarplannen.

Voorgesteld wordt om aan het bureau Copijn (Arcadis) te vragen dit beheerplan te maken. We hebben dit bureau gevraagd een offerte te doen. Zij komen tot een projectvoorstel dat bestaat uit drie onderdelen: een beheervisie, het beheerplan en de beheerorganisatie. De beheerorganisatie is in feite de praktische uitwerking van de voor u liggende notitie. De geoffreerde werkzaamheden bedragen in totaal NGL. 33.898,- (zie bijlage).

De kosten voor deze opdracht kunnen als voorschot ten laste worden gebracht van de renteopbrengsten uit het gereserveerde kapitaal voor het te vormen onderhoudsfonds.

## **BEWONERSBHEER IN RELATIE TOT HET OVERIG BEHEER**

Naast het beheer van het openbare gebied, hebben we in het begin van deze notitie vier andere vormen van beheer onderscheiden waar bewoners op de een of andere manier bij betrokken zijn of kunnen worden.

we noemden:

- beheer van de binnenhoven,
- beheer van het waterwingebied,
- de exploitatie van de stadsboerderij,
- het onderhoud van de woningen en
- het oprichten van een energieparticipatiemaatschappij.

De vraag was of en zo ja hoe deze verschillende vormen van beheer moeten worden gekoppeld en wat dat betekent voor de organisatie van het bewonersbeheer.



Ik bepleit een platte organisatievorm met een eenvoudige verantwoordelijkheidsverdeling (dus dicht bij de mensen), die opgehangen is aan het bestuur van de BEL. Een tweede eis is m.i. dat de gekozen organisatievorm moet kunnen doorgroeien.

In principe zou kunnen worden gewerkt met werkgroepen voor het uitvoerende en voorbereidende werk, onder de eindverantwoordelijkheid van het BEL-bestuur.

Wat kunnen we in dit verband over de verschillende beheeronderwerpen zeggen.

Een koppeling tussen het beheer van de binnenhoven en het openbare gebied is niet perse noodzakelijk. Het is niet mijn indruk dat bewoners het onderhoud van de binnenhoven willen professionaliseren. Het zijn daarentegen wel activiteiten die veel op elkaar lijken. Bewoners die actief zijn voor de binnenhoven zijn wellicht ook de mensen die zich willen inzetten voor het onderhoud in het openbare gebied. In die zin zou ik me kunnen voorstellen dat het verstandig is om uit iedere hof iemand in de werkgroep openbaar gebied te vragen.

Het beheer van het waterwingebied is tot nu toe een zaak van het Waterbedrijf alleen. Het lijkt niet waarschijnlijk – gelet op veiligheidsaspecten – dat het beheer van de openbare ruimte en het waterwingebied ineen worden geschoven. Als dat wel zo is ontstaat er een beheersregeling tussen het WG en de BEL. Zo niet dan ligt het voor de hand om regelmatig met elkaar om de tafel te gaan om het onderhoud en nieuwe aanleg op elkaar af te stemmen. Overleg hierover is op korte termijn gewenst.

De exploitatie van de stadsboerderij moet op de eerste plaats de verantwoordelijkheid zijn van degene die van de opbrengsten moet kunnen leven. Binnen afgesproken kaders moet de stadsboer volledig vrij zijn om die beslissingen te nemen die nodig zijn voor een goede bedrijfsvoering. Zoals gezegd hebben we voorgesteld om de grond te verpachten aan een nieuw op te richten stichting. Deze stichting treedt dan op als bewaker van het concept en zorgt voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Ook de BEL mag worden gezien als bewaker van het EVA-concept. Het lijkt mij voor de hand liggend dat de BEL zitting heeft in het stichtingsbestuur. Daarmee blijft een hechte band bestaan tussen de stadsboerderij en de woongemeenschap van Lanxmeer.

Indien er voor wordt gekozen om het onderhoud van de woningen collectief te gaan regelen, moet dat niet worden gekoppeld aan het beheer van het openbare gebied. Het heeft feitelijk geen relatie. Ook zijn de financiële belangen heel anders. Ik denk wel dat het verstandig is om collectief onderhoud te koppelen aan het BEL-bestuur. Door een koppeling kan worden bewaakt dat het onderhoud verantwoord gebeurt (milieueisen, kleurconcept e.d.).

Hoe een eventueel te vormen energieparticipatiemaatschappij juridisch vorm moet krijgen zal nog moeten worden uitgezocht. Het gaat om aanzienlijke investeringen. Naar mijn idee gaat dit in de richting van een vennootschap met aandeelhouders. Een koppeling met het beheer van het openbare gebied ligt niet voor de hand. Wel zal ook hier het BEL-bestuur een rol moeten spelen.

## **Conclusie**

Het lijkt zeer wel mogelijk om allerlei vormen van beheer op te hangen aan het BEL-bestuur zonder dat daar een semi-professionele organisatie om heen gebouwd moet gaan worden. Door het aantrekken van een deskundige en het instellen van een werkgroep, kan het BEL-bestuur op eenvoudige wijze de aan haar gedelegeerde beheertaak organiseren.

De wijze van beheer zal nader moeten worden uitgewerkt in het beheerplan en het periodiek op te stellen jaarplan.

Het moge duidelijk zijn dat dit stuk een pleidooi is voor een eenvoudige organisatievorm dicht bij de mensen waarom het gaat.

BIJLAGEN:

BEHEERGEBIEDEN