

IRA HELSLOOT
HOUGLERAAR BESTUREN VAN VEILIGHEID
**'BETREK BEWONERS BIJ
ASBESTBELEID'**

De verhouding tussen kosten en baten van grootschalige asbestsanering is scheef, dat stellen onder andere twee corporatiebestuurders, een GGD-manager, een burgemeester en Ira Helsloot, hoogleraar aan de Radboud Universiteit in Nijmegen in een pamflet. Bewoners hebben soms een realistischere kijk op de risico's dan bestuurders. 'Betrek hen daarom meer bij de aanpak.'

TEKST: MARJON VAN WEERSCH

Bewoners hebben soms een realistischere kijk op asbestrisico's dan bijvoorbeeld corporatiebestuurders, stelt u. Waarom horen we dat zo weinig?

'De belangrijkste reden is de grote onderschatting van het gezond verstand van gewone mensen. Bestuurders denken al snel dat burgers niet in staat zijn om redelijk met risico's om te gaan en er alleen maar bang

voor zijn. Bovendien zijn bestuurders vanwege verantwoordelijkheidsgevoelens en ook wel uit angst voor aansprakelijkheid geneigd alle risico's uit te bannen. Corporatiebestuurders zijn meestal wel gewend om over allerlei zaken met bewoners te overleggen. Maar praten over risico's is een brug te ver. Dat is ook voor corporatiebestuurders een cultuurschok.'

U pleit voor meer zelfredzaamheid in de risicobeheersing. Is de keerzijde daarvan niet nog meer participatieplicht en keuzestress voor de burger?

'Dat argument hoor ik vaak. De samenleving verwacht dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor hun leven en daarbij dagelijks talloze keuzes maken. Maar voor sommige keuzes geldt dat blijkbaar niet. Die stress moeten we mensen niet aandoen, die verantwoordelijkheid moeten we ze niet willen geven, luidt het credo dan. Ik vind dat een paternalistische gedachtegang en begrijp daar niks van.'

Hoe kunnen corporaties de bewonersparticipatie bij de aanpak van asbest vormgeven?

'Ik ben een voorstander van directe referenda onder alle huurders. Leg hen uit hoeveel geld er beschikbaar is voor investeringen, zoals voor het energiezuinig maken van woningen, het vervangen van een badkamer of keuken of voor asbestsanering. Stel bewoners de

vraag: hoe wilt u dat wij dat geld besteden? Als bewoners voldoende en duidelijke informatie krijgen, blijken ze meestal een realistische risico-inschatting te kunnen maken. Zowel bij preventie als bij een eventuele sanering. De gemiddelde huurder zal de afweging maken die een corporatiebestuurder ook moet maken, namelijk: je kunt het geld maar een keer uitgeven. Bij de Woonbond signaleer ik overigens een andere houding. Die ervaart het niet als haar geld en anderen's geld geef je sneller uit. Dat is een bekend bestuurlijk principe.'

In uw onderzoek constateert u echter dat bijvoorbeeld van de bewoners van corporatie Talis 75 procent geen behoefte heeft aan actieve betrokkenheid bij de asbestaanpak. Wat kan een corporatie dan doen?

'Ja, mooi is dat, he? We noemen dit de narrige burger. Als het even kan, willen mensen zich liever opstellen als consument. Het is immers

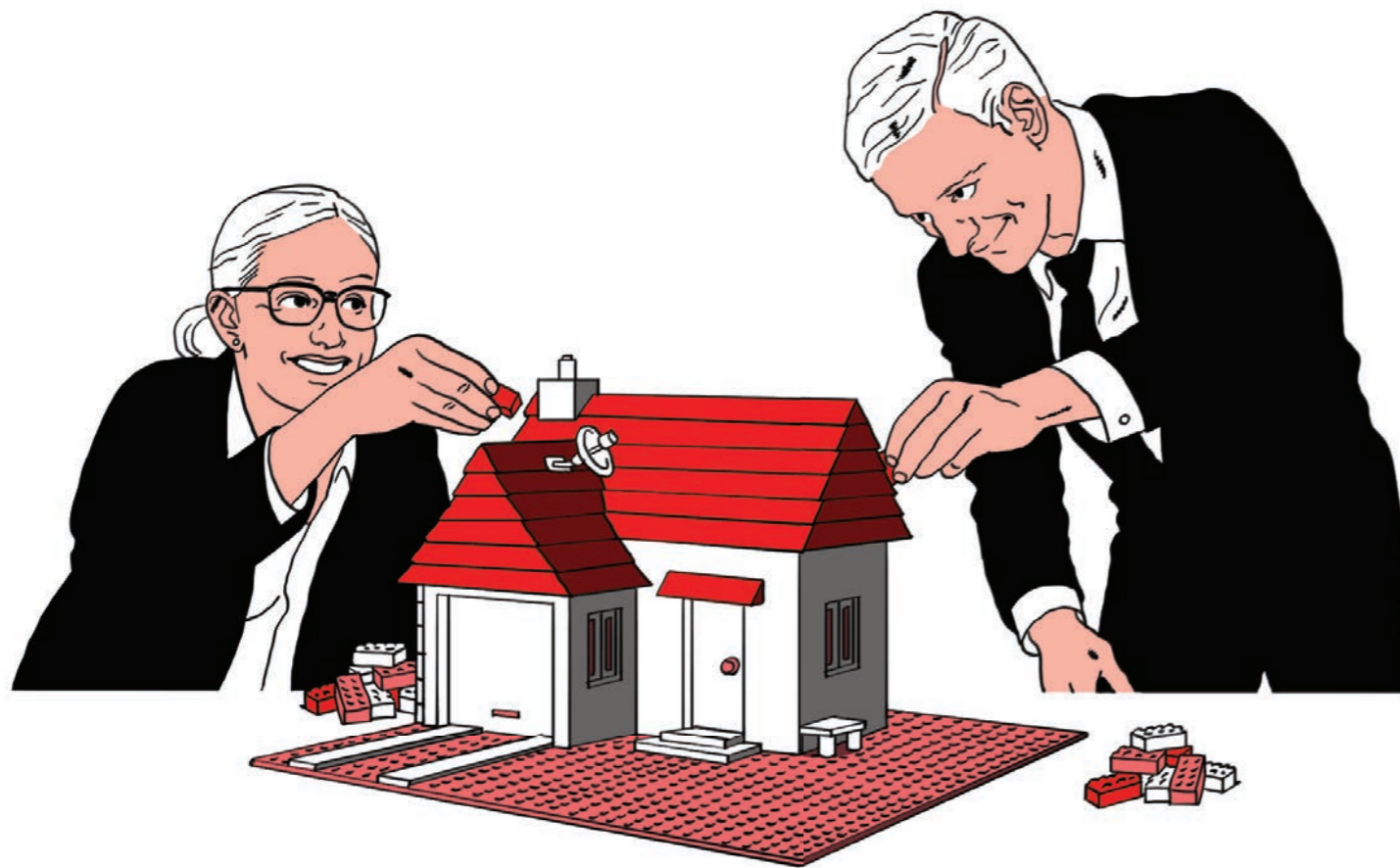
helemaal niet leuk om medeverantwoordelijk te zijn voor belangrijke keuzes, dat weet elke bestuurder. Maar wanneer je bewoners in de positie van bestuurder plaatst, vinden ze dat ze toch gedwongen moeten worden om mee te denken over belangrijke besluiten. Daarom blijft mijn advies aan corporatiebestuurders: betrek uw bewoners bij het asbestbeleid. Ook al vinden ze het niet leuk, dwing ze om een keuze te maken. Voorzie hen digitaal van informatie over een onderwerp en vermeld daarbij dat je een maand later hun oordeel vraagt. Het helpt wanneer corporaties regelmatig alle huurders via een referendum bij hun keuzes betrekken. Dan wordt mee-besluiten een gewoonte net zoals in Zwitserland.'

Het pamflet en het onderzoek van Ira Helsloot dat daaraan ten grondslag ligt is te vinden op www.aedes.nl, zoekterm 'pamflet asbest'.



CHRIS SCHAAPMAN
DIRECTEUR-BESTUURDER ELAN WONEN

'WONINGWET DAAGT UIT TOT SAMENWERKING'



Nu de financiële ruimte kleiner is, moeten corporaties elkaar nog meer gaan opzoeken. Daarom pleit Chris Schaapman voor het verkennen van verschillende samenwerkingsvormen. 'De opbrengst is meer efficiency in het voordeel van huurders. Dat vind ik het onderzoeken waard.'

ILLUSTRATIE: MENNO WITTEBROOD

De nieuwe Woningwet legt een scherpe focus op de onderkant van de woningmarkt. De marges van corporaties zijn smaller, maar de problemen van veel huurders zijn nog steeds groot. De gezamenlijke doelstelling van corporaties is daarom scherper dan ooit.

Daarbij hebben zij elkaar meer nodig dan in het verleden. We komen uit een cultuur waarbij corporaties soms vanuit een profileringsdrang projecten wilden ontwikkelen. Daarbij was het denkbaar dat corporaties niet alleen met de markt, maar ook met elkaar concurreerden. De Woningwet drukt elke vorm van concurrentiedenken naar de achtergrond. En daagt uit tot onderlinge samenwerking.

Woningherverkaveling

Nu de financiële ruimte van corporaties kleiner is, is het nog belangrijker om de bedrijfsvoering zo efficiënt mogelijk te maken. Dat zorgt ervoor dat corporaties elkaar meer gaan opzoeken. Hoe doen wij dat bijvoor-

beeld bij Elan Wonen? Op dit moment loopt in de Haarlemse Slachthuisbuurt een wijkbeheerder die wij delen met Pré Wonen en met Ymere. En ik zou graag met meer corporaties in mijn omgeving de onderlinge samenwerking aan willen gaan. Op meerdere terreinen. Zo zou de ene corporatie het onderhoud voor meerdere corporaties kunnen uitvoeren en een andere de ICT-ondersteuning. Maar de samenwerking zou verder kunnen gaan. Het bezit van Elan Wonen is een geografische lap-pendecken. Misschien zouden we delen kunnen uitruilen met het bezit van andere corporaties. Zoals de ruilverkaveling de agrarische sector heeft geholpen, zou een woningherverkaveling de bedrijfsvoering in de corporatiesector efficiënter kunnen maken. Een gezonde bedrijfsvoering die continuïteit biedt, meer efficiëntie in het voordeel van de huurders. Dat vind ik de moeite van het verkennen waard. Daarbij is het natuurlijk een voorwaarde dat deze 'herverkaveling' niet leidt tot extra kosten in de vorm van overdrachtsbelasting.

Eén systeem

Ook de woonruimteverdeling leent zich voor meer samenwerking tussen corporaties. Daarbij wordt vaak gedacht aan een Funda voor huurwoningen. Parkmobile vind ik ook een aansprekend voorbeeld. Daarmee kunnen we in Nederland inmiddels in ruim 160 steden onze auto parkeren. Het is overal hetzelfde systeem, maar de parkeertarieven zijn verschillend. In de binnenstad van Amsterdam betaal je ook met Parkmobile meer dan in het centrum van Appingedam. En iedereen snapt waarom dat zo is. Op vergelijkbare wijze zouden woningzoekenden in Nederland zich kunnen inschrijven in één landelijk systeem, waarbij verschillende, regionale toewijzingsregels gelden. In een krimpregio zijn die regels anders dan in een regio met veel spanning op de woningmarkt. Net zoals bij het parkeren van je auto.

Driehoeken

Corporaties opereren in de driehoek van kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Maar er is ook nog een andere driehoek van waaruit we allemaal opereren. Corporatiebestuurders zijn ondernemers die hun werk doen op basis van de lokale agenda en bij de gratie van de huurders. Voor beide driehoeken is het van belang dat we meer samenwerken. Ik zeg niet dat we allemaal één en dezelfde corporatie moeten zijn. Maar ik houd wel een pleidooi om gezamenlijk te ontdekken en te verkennen hoe wij nog meer één sector kunnen worden.

'Als wij iets omhoog gaan in klanttevredenheid maar de rest van de sector stijgt meer, dan zijn we nog niet tevreden.'

THACO WEERTMAN, MANAGER FINANCIËN EN CONTROL, WONINGCORPORATIE IEDER1, OP AEDES.NL.

'Het is een omslachtig en bot instrument om de staatskas te vullen en scheefwonen tegen te gaan. Hoe hebben beleidsmakers deze maatregel ooit kunnen verzinnen?'

MAARTEN ALLERS, DIRECTEUR COELO (CENTRUM ONDERZOEK ECONOMIE LAGERE OVERHEDEN) OVER DE VERHUURDERSHEFFING, IN NEDERLANDS DAGBLAD.

'De verhuurdersheffing? Ik snap er helemaal niks van. Het is een speciale belasting op iets wat wij sociale huur noemen.'

RONALD PAPIING, DIRECTEUR VAN DE WOONBOND, OP EEN CONGRES IN HELMOND: HAALT DE SOCIALE HUURSECTOR DE VOLGENDE EEUW?

'De samenleving is veel ingewikkelder dan vroeger en het IQ blijft gemiddeld 100. Dit type samenleving vergt grote capaciteiten van mensen, en niet iedereen beschikt daarover. Die vorm van kwetsbaarheid wordt in het optimisme over burgerkracht iets te gemakkelijk weggewimpeld.'

HANS BOUTELLIER, BUITENGEWOON HOGLERAAR VEILIGHEID EN BURGERSCHAP, WETENSCHAPPELIJK DIRECTEUR VAN HET VERWEY-JONKER INSTITUUT, OP SOCIALE VRAAGSTUKKEN.NL.

'Die vraag is zo groot dat de huur voor zulke woningen meteen als ze klaar zijn al kan verdubbelen – en dan zijn ze dus niet middelduur meer.'

PETER BOELHOUWER, HOGLERAAR WONINGMARKT TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT, OVER HET TEKORT AAN MIDDELDURE HUURWONINGEN, IN TROUW.