

Woningbeheer succesvol Haags exportproduct

door Letty Reimerink*



Lambert Roos

De ingrediënten

Een gedreven wethouder van PvdA-signatuur en een stad met veel wijken in slechte staat; deze ingrediënten die hebben geleid tot de oprichting van Woningbeheer lijken geenszins uniek in Nederland. Hoe komt het dan dat Woningbeheer juist in Den Haag is ontstaan en geen navolging heeft gevonden in andere steden? Volgens algemeen directeur Lambert Roos was er in Den Haag meer aan de hand: "We hadden in Den Haag enkele tienduizenden appartementen meer dan we via de traditionele stadsvernieuwing konden aanpakken. Daarvoor was domweg het geld niet beschikbaar. Bovendien zou een klassieke aanpak van deze voorraad een zodanig beslag leggen op mensen, geld en administratie, dat dit onhanterbaar zou worden. Daarbij speelde het probleem van de eigen Haagse stadsvernieuwingvoorraad, het zogeheten aangekocht bezit, waarbij het grote verschil met andere steden als bijvoorbeeld Amsterdam was dat de corporaties op deze markt veel minder nadrukkelijk aanwezig waren. Het idee was destijds om woningen op te kopen en door te verkopen aan de corporaties, maar toen het eenmaal zover was, kon de gemeente niet tot overeenstemming komen met de corporaties. Er was een visionaire en vooral praktische bestuurder als Noordanus nodig om die aanpak van particuliere woningen toch van de grond te krijgen. De aanpak van Woningbeheer was enerzijds gericht op het aankopen, opknappen en weer doorverkopen van woningen en anderzijds op stimuleringsmaatregelen die ertoe moesten leiden dat woningeigenaren zelf aan de slag gingen."

Het succes

In juni 1993 gaf wethouder Noordanus samen met Lambert Roos van Woningbeheer het startschot voor het project 'Hebben is (onder)houden'. Vanuit drie Servicepunten Woningonderhoud ging Woningbeheer aan de slag. Particuliere woningeigenaren kunnen hier terecht voor advies, hulp bij het zoeken naar een aannemer, begeleiding bij het activeren van een Vereniging van Eigenaren (VvE) en het regelen van financiering. De gemeente ondersteunt de eigenaren met een aantal regelingen voor veelal kleine subsidies. Woningbeheer wordt door sommige eigenaren als reddende engel verwelkomd, maar er zijn er ook bij die de organisatie als hemoet zien. "Je hebt altijd te maken met

verschillende belangen van mensen in de wijk," aldus Roos, "maar wat wel opvalt, is dat het percentage bewoners dat actief participeert altijd hoger uitvalt dan van tevoren geraamd is. We maken altijd prestatieafspraken met de gemeente Den Haag over het gewenste kwaliteitsniveau en de termijn waarop dat bereikt moet zijn. Aan die afspraken hebben we tot nu toe altijd ruimschoots kunnen voldoen. Dat succes is overigens voor een belangrijk deel de verdienste van de particuliere eigenaren zelf. Zij hebben de afgelopen tien jaar maar liefst 256 miljoen euro geïnvesteerd. De verwachting is dat dit eind 2005 is opgelopen tot zo'n 400 miljoen euro. Een van de dingen die wij proberen te doen, is het creëren en gebruiken van vaste structuren, zoals bijvoorbeeld VvE's. Daarmee breng je de sociale samenhang in een buurt op gang en dat is altijd een voordeel als je iets voor elkaar wilt krijgen. In de oude stadsvernieuwing ging dat heel anders. Er was een zak met geld en een bataljon ambtenaren om het uit te geven. De bewoners zelf gingen achterover hangen. Mensen voelen zich dan ook niet verantwoordelijk en het verval treedt ook sneller weer in. Nu is het vaak zo dat de gemeente zegt 'wij de wijk, u de woning'. Er wordt veel meer verantwoordelijkheid gelegd bij bewoners. In ruil daarvoor zorgt de lokale overheid ervoor dat de buurt schoon en leefbaar blijft."

Knutselopgaven

De grote klas in Den Haag is zo goed als

FEITEN EN CIJFERS WONINGBEHEER

Opricht: 1992

Poten organisatie: Vastgoedmanagement en Advies & Ontwikkeling. De unit Binnenstedelijke Ontwikkeling (BSO) treedt daarnaast op als accountorganisatie.

Expertisegebieden: particulier voorraadbepaling, wonen boven winkels, uitpanden.

Aantal medewerkers: 140

Omzet 2003: 24,8 miljoen (waarvan 1,2 miljoen uit overheidsbijdragen, 10,2 miljoen uit beheer van vastgoed, 1,1 miljoen uit resultaat op vastgoed en 12,3 miljoen uit overige bedrijfsopbrengsten, waaronder adviesuren en VvE-beheer).

De organisatie die in 1992 in het leven is geroepen door de toenmalige Haagse wethouder Peter Noordanus is inmiddels uitgegroeid tot een goed renderend zelfstandig bedrijf met zo'n 140 medewerkers. De enorme operatie die in Den Haag op poten is gezet om het particuliere woningbezit op te knappen, is bijna afgerond en Woningbeheer heeft inmiddels op veel plaatsen elders in het land contacten en contracten om met haar expertise bij te dragen aan de binnenstedelijke ontwikkeling, het kernproduct van het bedrijf. Building Business ging op zoek naar de sleutel van het succes van Woningbeheer.