

ADVIESRAPPORT

“HOE FUNCTIONEERT MANDELIGHEID IN ALMERE?”

22 juni 2009, Almere

Opgesteld door:
Bastiaan Pasman
Jurre Dijkstra

Hogeschool van Amsterdam
Hogeschool van Amsterdam

“HOE FUNCTIONEERT MANDELIGHEID IN ALMERE?”

Onafhankelijk onderzoek door Atelier Stedelijke Vernieuwing

Opdrachtgever:



Programmabureau Stad

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
www.almere.nl

Contactpersoon Opdrachtgever:

Thijs van de Steeg
Beleidsadviseur Programmabureau Stad
Gemeente Almere

Uitvoerende partij:



Atelier Stedelijke Vernieuwing

Landdroststraat 2
1315 RG Almere
www.atelieronline.nl
info@atelieronline.nl

Bastiaan Pasman
Hogeschool van Amsterdam
3e jaars student
Bouwtechnische Bedrijfskunde (Vastgoedkunde)

Jurre Dijkstra
Hogeschool van Amsterdam
3e jaars student
Bouwtechnische Bedrijfskunde (Vastgoedkunde)

22 juni 2009, Almere

VOORWOORD

Het rapport dat voor u ligt is opgesteld door studenten werkzaam bij het Atelier Stedelijke Vernieuwing. Het atelier is een onderzoeks-, advies- en ontwerpbureau van derde- en vierdejaarsstudenten van verschillende Hogescholen. Het Atelier is opgericht in het kader van het Lectoraat Regie Stedelijke Vernieuwing, een samenwerkingsverband tussen zes hogescholen. Een half jaar lang werken studenten van de minor Stedelijke Vernieuwing op het Atelier, een zelfstandig opererend kantoor dat onderzoek doet naar Stedelijke Vernieuwing en werkt voor de opdrachtgever uit de praktijk. De dagelijkse leiding is in handen van de studentmedewerkers, gesteund door vakdocenten.

Door reeds bestaande contacten tussen gemeente Almere en het Atelier Stedelijke Vernieuwing is de opdracht geformuleerd omtrent het onderzoek naar mandeligheid.

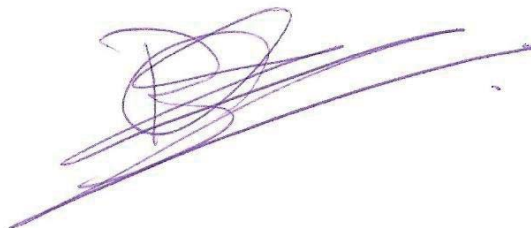
Graag willen we de opdrachtgever de Gemeente Almere bedanken voor het verstrekken van de opdracht aan het Atelier en hun bijdrage in ons leerproces.

Daarnaast willen we alle betrokkenen, de experts en de bewoners, die hebben geholpen bij het tot stand komen van het rapport bedanken.

Jurre Dijkstra



Bastiaan Pasman



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Begripsbepalingen.....	5
Managementsamenvatting	6
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling onderzoek	7
1.3 Onderzoeksopzet.....	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2. Studiegebieden.....	9
2.1 Studiegebieden.....	9
Hoofdstuk 3. Bewoners enquêtes	11
3.1 Informatie / communicatie	11
3.2 Organisatie.....	12
3.3 Stedenbouw / planopzet	13
3.4 Kosten / financiën	14
Hoofdstuk 4. Conclusies	15
4.1 Sociale cohesie	15
4.2 Kwaliteit van de openbare ruimte.....	15
4.3 Succes en faalfactoren.....	16
4.4 Ervaring burgers.....	16
4.5 Organisatievorm	16
4.6 Financiële consequenties	17
4.7 Regulering	17
4.8 Verantwoording bewoners.....	17
4.9 Hoe functioneert mandeligheid in Almere?	18
Hoofdstuk 5. Aanbevelingen.....	19
5.1 Informatie / communicatie	19
5.2 Organisatie.....	19
5.3 Stedenbouw / planopzet	19
5.4 Kosten / financiën	20
Bronnenlijst	21

BEGRIPSBEPALING

Hierna wordt verstaan onder:

Alternatief beheer: “Het door anderen dan de gemeente beheren van percelen in het openbaar gebied die gemeentelijk eigendom zijn”.

Mandeligheid: Een vorm van alternatief beheer is mandeligheid. Bij deze vorm wordt het openbaar gebied volledig afgestoten (eigendomsrechten worden overgedragen aan een andere partij). De andere partij is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. Een voorbeeld van mandeligheid is een parkeerplaats liggend in een binnenhof.

Sociale cohesie: Onderlinge binding en verbondenheid van een bepaald sociaal systeem. Dat wil zeggen de onderlinge relaties van de bewoners en de verbondenheid met de openbare ruimte.

Openbare ruimte: Onder het begrip openbare ruimte wordt verstaan de ruimte die openbaar toegankelijk is. Dat wil zeggen dat openbare ruimte die als gevolg van alternatief beheer in eigendom zijn gekomen van andere partijen hierna nog steeds worden aangeduid als openbare ruimte.

Instandhoudingsplicht: De plicht om een stuk grond of inrichting in stand te houden gedurende de gehele levenscyclus van een project.

Onderhoud: Heeft als doel om het bestaande mandelige terrein in goede staat te brengen en te houden zodat de functies waarvoor dit terrein bedoeld is behouden blijven.

MANAGEMENTSAMENVATTING

In deze samenvatting wordt kort en bondig de afgelopen 4,5 maand onderzoek beschreven. Het onderzoek is een eerste verkenning op de problematiek rond mandeligheid in de gemeente Almere.

Begin februari is het Atelier Stedelijke Vernieuwing benaderd door de gemeente Almere om onderzoek te doen naar Mandeligheid.

Sinds 2000/2001 voert de gemeente Almere mandeligheid in. Mandeligheid is ingesteld met verschillende doelstellingen: De betrokkenheid van de bewoner bij de woonomgeving te vergroten en als subdoelen de sociale cohesie te vergroten en de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen. Later bleek uit interviews met de gemeente dat kostenbesparing tevens een doelstelling is.

Het onderzoek is gedaan door 2 studenten. Door de beperkte middelen en korte tijdsduur zijn er in de afgelopen 4,5 maand totaal 17 gedeeld eigenaren ondervraagt van 15 verschillende mandelige projecten. Er is gefocust op 5 studiegebieden in Almere.

Uit deze interviews kwam vaak naar voren dat de informatievoorziening vaak te kort schiet betreffende mandeligheid. Uit onderzoek is gebleken dat weinig mensen voor de aankoop van de woning weten waar ze aan beginnen dat ze de verantwoordelijkheid over een stuk mandelig gebied.

Meestal krijgen de kopers pas bij de notaris te horen wat mandeligheid inhoudt. De bewoners beseffen niet dat zij zelf een vereniging moeten oprichten die het mandelige gebied beheert. De bewoners zijn in veel gevallen hiervoor niet opgeleid en willen ergens terecht kunnen met hun vragen. Ook is gebleken dat de bewoners bij de gemeente een contactpersoon missen die de verenigingen kan ondersteunen.

De sociale band tussen bewoners is in veel gevallen goed. De vergaderingen worden goed bezocht, maar er ontstaan veel conflicten. In veel gevallen zijn er één á twee bewoners die dwars liggen in een vergadering. Deze mensen zorgen voor veel ergernis bij de overige bewoners.

De kwaliteit van de openbare ruimte met een actieve vereniging is in veel gevallen hoog. Over het algemeen kunnen de bewoners meer kwaliteit realiseren in de openbare ruimte dan de gemeente zou kunnen. Echter kan worden afgevraagd of dit daadwerkelijk aan mandeligheid ligt of dat het terrein in initiële aanleg al van hogere kwaliteit was.

Verder laten de redenen om tot gronduitgifte over te gaan vaak te wensen over. De karakteristieke van de openbare ruimte moeten zich lenen voor mandeligheid: De bewoners moeten binding hebben met de openbare ruimte. Als de woningen rondom de mandelige grond gelegen zijn en uitzicht hebben over de mandelige grond dan werkt het in veel gevallen prima.

Ontwikkelaars schieten vaak tekort bij de inrichting van de openbare ruimte. Bij een aantal mandelige projecten ziet de openbare ruimte er mooi uit maar is deze niet praktisch en duurzaam ingericht. De bewoners zijn genooddaakt grote reserves opbouwen om over 10 jaar de mandelige grond bijvoorbeeld op te hogen of materialen te vervangen.

Geconcludeerd kan worden dat mandeligheid op het moment nog niet functioneert, maar door beter beleid te voeren door Gemeente en verbeterde communicatie kan mandeligheid in de toekomst een waardevolle vorm van bewonersbetrokkenheid zijn bij hun omgeving. Het toekomstperspectief voor mandelige projecten die al meerdere jaren geen actief beleid hebben is minder rooskleurig. Deze projecten kunnen in de toekomst problemen krijgen door achterstalling onderhoud.

1. INLEIDING

Almere is een ruim opgebouwde stad met een groen karakter. De stad kenmerkt zich niet alleen door het vele groen en water binnen haar stadsgrenzen, maar heeft ook meer parken dan elke andere stad in Nederland. Almere is ook bekend door het veelvuldig toepassen van mandeligheid in nieuwbouwprojecten. Mandeligheid, een juridische term voor het uitgeven van openbare ruimte in eigendom aan andere partijen, is een vorm van alternatief beheer. Het ontstaan van mandeligheid vind mede zijn oorzaak in het vooruitstrevende beleid van de gemeente Almere om meer bewonersbetrokkenheid te creëren bij de openbare ruimte.

1.1 Aanleiding

De gemeente Almere heeft enkele jaren geleden (2000/2001) een beleid geformuleerd ten aanzien van “alternatief beheer” van het openbaar gebied. De nota is opgesteld om de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen en de betrokkenheid van de bewoners bij hun woonomgeving te vergroten. In die zelfde nota is ook vastgelegd dat de gemeente er voor kan kiezen om grond, die normaliter een openbaar karakter zou moeten hebben, in eigendom over te dragen aan kopers van de aan die grond gelegen woningen. Uiteraard is hier de verplichting aan gekoppeld om als bewoner/eigenaar zelf voor beheer, onderhoud en vernieuwing van de inrichting op de in mandeligheid uitgegeven percelen zorg te dragen.

In de Eilandenbuurt heeft dat als experiment bijvoorbeeld in 2000/2001 geleid tot de uitgifte van water (Arubapier, Bonairepier, Antillenweg etc.), de uitgifte van straten, wandeldekken en zelfs de verantwoordelijkheid voor de riolering is in handen van de aangrenzende eigenaren gelegd. Uit een kadastraal onderzoek blijkt dat zich binnen de gemeente Almere tussen de dertig en veertig projecten bevinden waar sprake is van mandeligheid. De afgelopen jaren zijn er meerdere kritische geluiden te horen van de betrokken bewoners ten opzichte van mandeligheid. Maar ook bereiken de gemeente enkele positieve verhalen, kortom er zijn wisselende signalen met betrekking tot mandeligheid.

1.2 Doelstelling onderzoek

Voorgaande is aanleiding geweest om onderzoek te doen naar het functioneren van mandeligheid. Voor het Atelier Stedelijke Vernieuwing (ASV) is de taak weggelegd om de situatie te evalueren door middel van een onafhankelijk onderzoek. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het adviesrapport wat voor u ligt. In het rapport wordt advies aan de gemeente gegeven aan de hand van de opgestelde onderzoeksvraag die luidt: “Hoe functioneert mandeligheid in Almere?”

1.3 Opzet onderzoek

Het Atelier Stedelijke Vernieuwing heeft door middel van desk-research, interviews, enquêtes en veldwerk het functioneren van mandeligheid in de gemeente Almere in kaart gebracht. Er zijn 15 verschillende mandelige projecten in 5 studiegebieden onderzocht. Dit is een representatief aantal van de in totaal geschatte 40 mandelige projecten die in Almere zijn.

Het onderzoek is uitgevoerd in verschillende fases:

- | | |
|--------|--|
| Stap 1 | Inventarisatiefase |
| Stap 2 | Analysefase |
| Stap 3 | Conclusiefase |
| Stap 4 | Aanbevelingen, visie op de toekomst van mandeligheid in Almere |

De focus van het onderzoek zal liggen op de betrokken partijen, de doelstellingen, de organisatiestructuur en de aard van de mandelige projecten.

De benodigde informatie wordt verkregen door middel van gesprekken met experts en bewoners / bestuursleden van de mandelige projecten. Het atelier heeft hierbij een neutrale en onafhankelijke positie. In het onderzoek wordt gekeken naar projecten in de gemeente Almere. De onderzoeksvraag die daarbij centraal staat luidt: “Hoe functioneert mandeligheid in de gemeente Almere?”

Het antwoord van de onderzoeksvraag zal gegeven worden aan de hand van diverse deelvragen:

- Vergroot mandeligheid de sociale cohesie?
- Vergroot mandeligheid de kwaliteit van de openbare ruimte?
- Wat zijn de succes en faalfactoren van mandeligheid?
- Hoe ervaren de burgers mandeligheid?
- Wat is de juiste organisatievorm?
- Wat zijn de financiële consequenties?
- Kunnen bewoners zelf de reguleringvorm regelen?
- Zijn de bewoners van een mandelig gebied zich bewust van hun rol?

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat verder in op de onderzoekswijze en zal de studiegebieden beschrijven.

Hoofdstuk 3 bevat de onderzoeksresultaten. Zowel kwalitatief als kwantitatief zullen de resultaten worden toegelicht.

Hoofdstuk 4 bevat een eindconclusie van het onderzoek en hierin wordt antwoord gegeven op de gestelde onderzoeksvraag beschreven in de inleiding.

Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de aanbevelingen met betrekking tot toekomstig functioneren van mandeligheid in de gemeente Almere.

2. STUDIEGEBIEDEN

Dit onderzoek richt zich op vijf buurten in Almere. Door de diversiteit van de projecten heeft het Atelier gebieden met verschillende soorten leefstijlen en woonmilieus bereikt. Voor het onderzoek heeft het Atelier zicht toegespitst op de koopwoningen. Echter komt het ook voor dat woningcorporaties woningen in eigendom hebben en deze verhuren. In dat geval is de woningcorporatie mede-eigenaar van de mandelige grond.

De overeenkomsten tussen de onderzochten studiegebieden zijn dat het over het algemeen vrij nieuwe wijken zijn en de meeste mensen een goede binding hebben met de buurt en openbare ruimte. Dit vindt zijn oorzaak in het nieuwe karakter van de wijk en het trotse pioniersgevoel wat hiermee gepaard gaat. Het is echter de vraag of een opvolgende generatie bewoners de zelfde binding met de wijk en openbare ruimte heeft als de oorspronkelijke eerste generatie.

Een andere overeenkomst tussen de onderzochten studiegebieden blijkt dat het vrij lastig is om in eerste instantie de verenigingen te kunnen lokaliseren. Daarna blijkt het nog lastiger om met deze verenigingen in contact te treden. Mede door het bezoeken van een informatiebijeenkomst, die georganiseerd was door bewoners van mandelige gebieden, is het Atelier uiteindelijk in contact gekomen met de benodigde bewoners en bestuursleden van verenigingen. Opvallend blijft echter dat de gemeente geen gegevens heeft van de bestaande beheersverenigingen en dat de gemeente slechts in praktijk van alle dag beperkt op de hoogte is van welke terreinen nu werkelijk in mandeligheid zijn uitgegeven.

“Ik heb ook op andere locaties gewoond. Het gevoel dat iets “jouw” wijk is veranderd niet door mandeligheid”, aldus een bewoner van de Noorderplassen-West.

“Mandeligheid wordt alleen in naam uitgevoerd”, aldus een bewoner van de Strip-heldenbuurt.



Woordenwolk mandeligheid

Het Atelier heeft zich op onderstaande wijken gefocust:

1. Eilandenbuurt

De Eilandenbuurt is gelegen in Almere Buiten en heeft 5720 inwoners.

2. De Noorderplassen-west

Noorderplassen west is één van de nieuwste wijken van Almere en nog volop in aanbouw. De wijk is gelegen langs de Noorderplassen, midden in de natuur en heeft tot op heden 3070 inwoners.

3. Stripheldenbuurt

De Stripheldenbuurt is gelegen in Almere Buiten en heeft 4380 inwoners. De mandelige gebieden zijn in veel gevallen ingesloten in een hofje met woningen rondom gelegen.

4. Regenboogbuurt

De Regenboogbuurt is gelegen in Almere Buiten en heeft 5460 inwoners. De gevels van de woningen zijn in felle kleuren geschilderd.

5. Sieradenbuurt

De Sieradenbuurt is de nieuwst opgeleverde wijk in Almere Buiten en heeft 980 inwoners. In de wijk zijn veel woningen in het duurdere segment.



Fig. 1.1 Kaart Almere. Onderzochten studiegebieden opgelicht in gele kleur.

“In deze buurt leidt mandeligheid tot een betere kwaliteit en een hoger woongenot”, aldus een bewoner van de Eilandenbuurt.

“De gemeente distantiëert zich overal van en wij als bewoners hebben geen rechten”, aldus een bewoner van Stripheldenbuurt.

“Bij een nieuwbouwwijk voelen bewoners zich sowieso verbonden, omdat alles en iedereen nieuw is. Daar is mandeligheid niet voor nodig”, aldus een bewoner van de Eilandenbuurt.

3. BEWONERS ENQUÊTES

Onderdeel van het onderzoek zijn de interviews met de eigenaren van een mandelig terrein. Ondanks dat het erg lastig was om met de bewoners in contact te komen is het gelukt om 7 interviews mondeling af te nemen. De eigenaren van het mandelige gebied ontvingen ons erg vriendelijk en namen ruim de tijd om hun verhaal te doen. Na het interview was er tijd om “een rondje” door het mandelige gebied te maken. De bewoners gaven aan erg blij te zijn met het onderzoek. Zij zien dan ook uit naar de resultaten en hopen dat het de problematiek rondom mandeligheid nogmaals in de schijnwerpers zet.

Bovenstaande brengt ons naar de resultaten van de interviews en enquêtes met bewoners en bestuurleden van de mandelige gebieden. Deze resultaten zijn gerangschikt op de volgende aspecten:

- Informatie / communicatie
- Organisatie
- Stedenbouw / planopzet
- Kosten / financiën

Aan de hand van de hierboven genoemde aspecten zal het Atelier in het hoofdstuk 5 een aantal aanbevelingen doen aan de gemeente Almere met betrekking tot het functioneren van mandeligheid.

3.1 Informatie / communicatie

Uit de interviews blijkt dat de bewoners bij aankoop van de woning in het geheel niet nauwelijks worden voorgelicht over de aanwezigheid van mandeligheid. In de meeste gevallen horen de bewoners pas bij de levering van de overdrachtsdocumenten bij de notaris voor het eerst van het bestaan van mandeligheid af. Indien de aanwezigheid wel vermeld wordt in een verkoopbrochure van ontwikkelaar of makelaar wordt mandeligheid dusdanig omschreven dat de bewoners de indruk krijgen dat ze enkel servicekosten hoeven te betalen. De bewoners komen achteraf pas te weten dat ze zelf een vereniging moeten opzetten en zelf het onderhoud moeten verzorgen.

De bewoners die een vereniging ten behoeven van het beheer van het mandelig gebied willen opzetten, op vragen hebben over rechten en plichten ten aanzien van mandeligheid geven aan geen aanspreekpunt te hebben.

“We kwamen pas achter mandeligheid bij de notaris. Op dat moment was het “take it or leave it”, aldus een bewoner van de Noorderplas-sen-west.

“Door het makelaarskantoor zijn wij zeer summier voorgelicht”, aldus een bewoner van de Noorderplas-sen-West.

“Een verkoop beperkende maatregel”, aldus een makelaar.

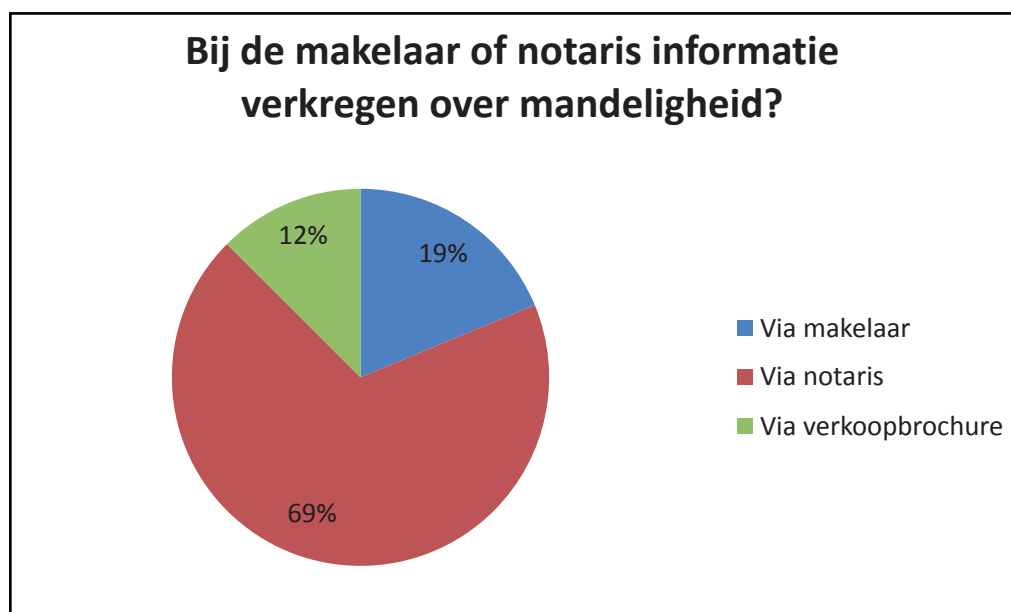


Fig. 2.1 Resultaten onderzoek.

3.2 Organisatie

Uit het onderzoek komt naar voren dat in veel gevallen een beheersvereniging wordt opgericht door de ontwikkelaar. Bij deze constructie neemt de ontwikkelaar plaats in het bestuur tot en met de oplevering van het gehele project. Doordat de ontwikkelaar het bestuur vormt van de vereniging tot en met de oplevering van de openbare ruimte, de mandelige grond, controleren zij hun eigen werk. Volgens de bewoners blijkt dan dat de projectontwikkelaar afspraken niet nakomt of een andere interpretatie geeft aan beloofde voorzieningen. De kwaliteit van de geleverde boom of struikgewas laat vaak te wensen over.

Uit de interviews komt ook dat er projecten zijn waarbij de ontwikkelaar de eerste 5 jaar na de oplevering zitting houdt in het bestuur. Hierdoor is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het bijhorende onderhoud. Volgens de bewoners is in deze gevallen het mandelige terrein niet alleen onvoldoende ingericht, maar wordt het daarnaast ook onvoldoende beheerd.

De organisatie van een stichting of bestuur van een mandelig gebied staat of valt met actieve personen. Indien deze personen niet aanwezig zijn bij een bepaald mandelig terrein dan wordt het proces tot het opstarten van een vereniging bemoeilijkt. Aan de hand van de bezochte projecten en gedane waarnemingen onderscheidt het Atelier drie verschillende soorten eigenaren van een mandelig terrein:

- “De bestuursleden”. Deze mensen zijn zeer betrokken bij de openbare ruimte. Zij zorgen voor het bestaan van de vereniging en zij zorgen dat de openbare ruimte wordt onderhouden.
- “De meelopers” Deze bewoners bemoeien zich niet met de vereniging. Zij betalen hun maandelijkse bijdrage en zijn nauwelijks betrokken bij de mandelige grond. Echter is de meerderheid van deze groep wel aanwezig op de ledenvergaderingen.
- “De dwarsliggers” Deze mensen zijn tegen alle beslissingen van de mandelige vereniging. Alles wat met mandeligheid te maken heeft is bij voorbaat slecht of negatief. Deze dwarsliggers betalen meestal geen maandelijkse bijdrage. De mensen zijn niet verplicht om lid te blijven van een vereniging, maar zij zijn wel verplicht om een maandelijkse bijdrage te betalen. De dwarsliggers zorgen voor veel ergernis bij de bestuursleden en overige leden. De bestuursleden weten niet hoe ze de bijdrage moeten innen. In sommige gevallen schakelen ze een deurwaarde in, dit komt zeker niet ten goede van de sociale cohesie.

Uit de gesprekken kan geconcludeerd worden dat 90% van de bewoners mandeligheid ziet als een last en niet als een lust. De bewoners hebben zich bij de gang van zaken neergelegd en willen het beste ervan maken.

“Het stijlvolle hof dreigt door een paar actieve eigenaren een andere invulling te krijgen”, aldus een bewoner van de Hennahof.

“Het is lastig om alle bewoners op één lijn te krijgen”, aldus een bewoner van Almere buiten.

“Als bestuurslid ben je jezelf veel aan het verdedigen, terwijl je het beste voor hebt met de buurt”, aldus een bewoner van de Stripheldenbuurt.

“De vergadering werd gesaboteerd door aanwezigen”, aldus een bewoner van de Eilandebuurt.

“Zorg voor leveranciers tegen een collectief tarief of tegen een abonnementsprijs”, aldus een bewoner van de Stripheldenbuurt.

3.3 Stedenbouw / planopzet

Uit de gesprekken met bewoners is gebleken dat het in sommige gevallen niet voor de hand liggend is om de grond mandelig te maken. Het gaat dan over smalle groen stroken die zich niet lenen voor mandeligheid.

Daarnaast is gebleken uit de gesprekken dat de omvang van de mandelige grond direct verbonden is met de grootte van de mandelige vereniging. De bewoners zijn van mening dat de mandelige projecten vaak uit teveel eigenaren bestaan. De bewoners moeten gezamenlijk de grond beheren, dit is dan moeilijk te organiseren. Als de mandelige grond 70 eigenaren heeft dan is het lastig om een meerderheid van de stemmen te krijgen bij vergaderingen. Voor de opkomst is het soms al lastig om de meerderheid van de eigenaren te bereiken. Een te grote vereniging levert daarnaast geen bijdrage aan de sociale cohesie. Bewoners vinden het wenselijk om “goed” contact met directe burens te hebben, maar niet met de mensen die 20 woningen verder wonen. Ook blijkt dat de mensen slechts binding hebben met de grond die direct gelegen is rondom de woningen en niet met grond waar zij 100 meter of soms zelfs 1 km vandaan wonen

Een voorbeeld is de Diadeemstraat in de Sieradenbuurt (zie fig. 2.2). In de Diadeem-straat is een strook van 4 meter diep en 1,2 kilometer lang mandelig gemaakt. Deze strook is gelegen aan de voorzijde van de woningen bestaande uit drie bomen en een grasstrook die behouden moet worden.

De plannen van de ontwikkelaar lenen zich in sommige gevallen niet voor mandeligheid. De ontwikkelaar moet rekening houden met het feit dat burgers het gaan onderhouden die geen verstand hebben van beheer en dat deze burgers ook liever geen verantwoordelijkheid willen dragen voor het onderhoud. Op het moment zijn er nog een aantal erg complexe projecten met riolering, straatverlichting, grote waterpartijen, veel groen, en wandeldekken (zie fig. 2.3.)



Fig. 2.2 Foto van de mandelige strook in de Diadeemstraat.

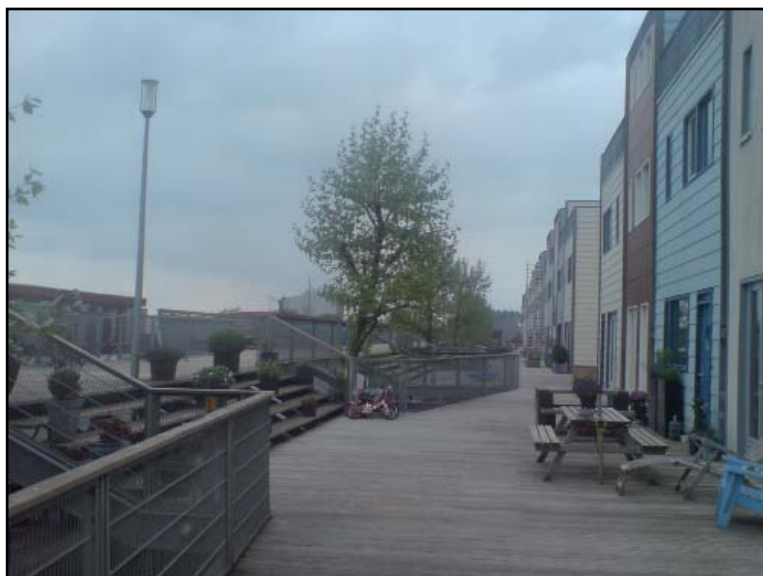


Fig. 2.3 Foto van één van de complexe mandelige projecten in Almere

“Wij zijn géén eigenaar van de grond, dus we kunnen niks voor u betekenen”, aldus een medewerker van de gemeente.

“De vereniging gaat niet werken, omdat de mandelige strook te lang is en te ver gelegen van je huis. Het wordt een ver van je bed show”, aldus een bewoner van de Sieradenbuurt.

“Definitie van een speelplaats is heel ruim, dus ontwikkelaars maken daar gebruik van om bewoners te strikken”, aldus een bewoner van de Stripheldenbuurt.

3.4 Kosten / financiën

Uit de enquêtes en interviews kan opgemaakt worden dat de kosten van mandeligheid variëren van 10 tot 100 euro per maand. De kosten van mandeligheid zijn extra naast de reguliere gemeentelijke heffingen als OZB belasting, rioleringsheffing en afvalstoffenheffing.

De financiële bijdrage aan de mandeligheid wordt bepaald door de complexiteit van het mandelige perceel. De maandelijkse bijdrage is bedoeld voor zaken als:

- Instandhouding (klein/groot onderhoud)
- Schoonmaak
- Reserveringen voor afschrijvingen
- Aanpassingen van het mandelige terrein

De kosten van de mandeligheid hebben een sterke samenhang met de complexiteit van de inrichting van het terrein.

De resultaten uit de interviews met betrekking tot de financiële consequenties voor de bewoners die wonen in een mandelig project zijn hieronder weergegeven. Het percentage van 29% dat nog geen kosten heeft voor de mandeligheid betreffen verenigingen die zich nog in de opstartfase bevinden.

“Mijn overburen in de sociale huurwoningen maken gebruik van de dezelfde riolerings en betalen niets extra”, aldus een bewoners van Stripheldenbuurt.

“Een nadeel van mandeligheid is dat het geld kost, dat soms moeilijk te innen is, aldus een bewoner van de Regenboogbuurt.

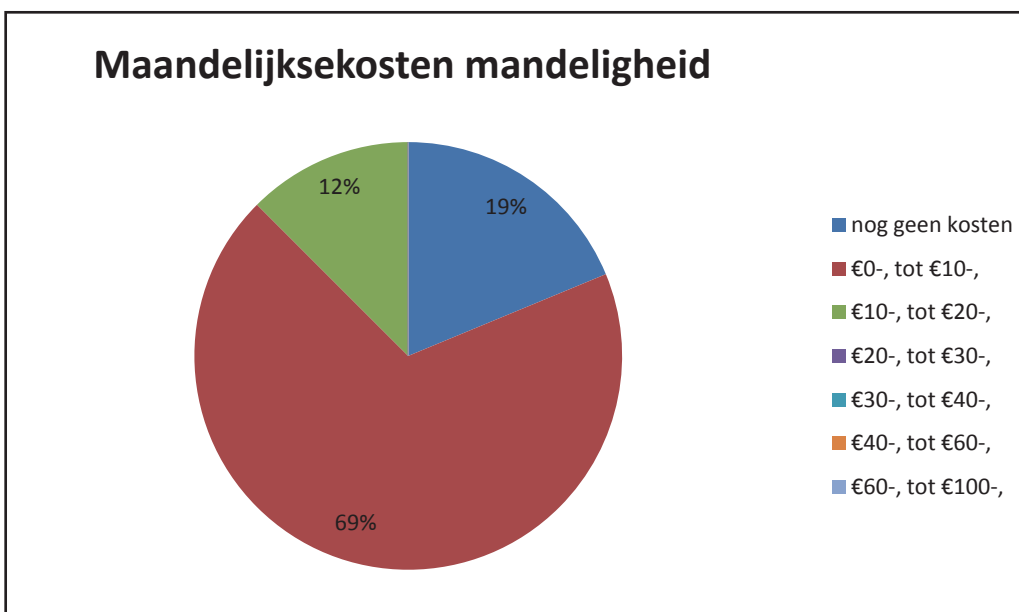


Fig. 2.4. Resultaten uit interviews: “Maandelijkse kosten mandeligheid”.

Fig. 3.1. Twee voorbeelden van mandelige terreinen waar de kwaliteit van de opbare ruimte hoog is.

4. CONCLUSIES

In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op de gestelde onderzoeksvraag: **“Hoe functioneert mandeligheid in Almere?”**. Door middel van beantwoording van de vooraf opgestelde deelvragen die inspelen op de aspecten van mandeligheid wordt een zo volledig mogelijk antwoord gegeven op de onderzoeksvraag.

4.1 Sociale cohesie

Een van de doelstellingen van de gemeente om mandeligheid in te voeren was het vergroten van de sociale cohesie tussen de bewoners en het vergroten van de betrokkenheid met de leefomgeving, maar vergroot het ook werkelijk de sociale cohesie? Doordat mandeligheid enkel in nieuwbouwwijken wordt ingevoerd geeft het in ieder geval de eerste jaren een suggestie van de cohesie. In nieuwbouwwijken voelen bewoners zich echter de eerste jaren meestal meer betrokken met de buurt en de hierbij behorende openbare ruimte. De daarop volgende jaren leidt mandeligheid door uiteenlopende redenen tot conflicten. Wel zijn de bewoners door mandeligheid gedwongen contact te houden met elkaar en dat vergroot de betrokkenheid.

Geconcludeerd kan worden dat mandeligheid de sociale cohesie in zekere zin vergroot, doordat bewoners genoodzaakt zijn contact te hebben met elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor de leefomgeving. Toch leidt mandeligheid ook tot veel negatieve contacten tussen de eigenaren.

4.2 Kwaliteit van de openbare ruimte

De tweede doelstelling van de gemeente om mandeligheid in te voeren was de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten. De gemeente is van mening dat de burger met hetzelfde budget een hogere kwaliteit kan geven aan de openbare ruimte dan de gemeente, maar is dit ook daadwerkelijk het geval? Uit de verschillende gesprekken komt naar voren dat de bewoners mede de kwaliteit van de openbare ruimte als een van de positieve effecten van mandeligheid bestempelen. Uit eigen waarneming is ook gebleken dat de kwaliteit van de openbare ruimte in de meeste gevallen een hoger ligt dan de omliggende terreinen die in beheer zijn van de gemeente Almere. Bovenstaand gegeven hangt sterk samen met het wel of niet bestaan van een actieve vereniging. Er kan worden afgevraagd of dit daadwerkelijk aan mandeligheid ligt of dat het terrein in initiële aanleg al van hogere kwaliteit was. Op grond van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat mandeligheid in beginsel leidt tot een verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte.

“Bij mandeligheid hoort ook dat men elkaar kan aanspreken. Je laat dit wel als er gedreigd wordt met steek, schiet of doodsb bedreigingen”, aldus een bewoner van de Eilandenbuurt.

“Denkt u nou echt dat een deurwaarder sturen naar een buurman de contacten verbeterd?!”, aldus een bewoner van de Sieradenbuurt.

“Samen kun je meer kwaliteit geven aan de openbare ruimte dan de gemeente”, aldus bewoners van de Stripheldenbuurt.



Fig. 3.1 Twee voorbeelden van mandelige terreinen waar de kwaliteit van de openbare ruimte erg hoog is.

4.3 Succes en faalfactoren

Wat maakt mandeligheid tot wat het is? Wat zijn de succes en faalfactoren? Door de huidige situatie te beschrijven aan de hand van succes en faalfactoren wordt er inzicht gegeven inzake mandeligheid. Mede aan de hand van de zogenoemde succes en faalfactoren zullen er een aantal aanbevelingen worden gedaan die later in hoofdstuk 5 worden toegelicht.

In de huidige situatie zijn de positieve effecten van mandeligheid:

- De kwaliteit van de openbare ruimte blijft hoger dan waar de gemeente in kan voorzien.
- De betrokkenheid en verbondenheid van bewoners is hoger bij de projecten waar de gronduitgifte goed is toegepast.
- De sociale cohesie is enigszins verbeterd doordat bewoners op elkaar aangewezen zijn.

In de huidige situatie zijn de negatieve effecten van mandeligheid:

- De informatievoorziening van de diverse partijen aan de kopers is onvolledige.
- De Grond uitgifte onlogisch is. Niet alle projecten lenen zich voor mandeligheid.
- Het praktisch inrichten van de openbare ruimte door projectontwikkelaars.
- Mandeligheid leidt tot conflicten tussen de bewoners.
- De bewoners worden niet ondersteund of bijgestaan in vragen en problemen die de verantwoordelijkheid voor mandelige grond met zich mee brengt.
- De kosten van het mandelige terrein zijn een extra last voor de bewoners.

4.4 Ervaring burgers

Hoe ervaren de burgers mandeligheid? Uit de afgenomen enquêtes blijkt dat er een negatief beeld bestaat over mandeligheid. De burgers worden “opgescheept” met een zeer complex takenpakket bestaande uit diverse disciplines en werkzaamheden. De burgers zijn hiervoor vaak niet capabel genoeg om deze taken, gegroepeerd of individueel, tot een goed einde te brengen. Toch zijn de burgers niet te beroerd om deze taken toch op te pakken. Helaas blijkt dan in hun ogen dat ze op weinig medewerking kunnen rekenen van gemeenten, projectontwikkelaar en zelfs niet van medebewoners.

4.5 Organisatievorm

Welke organisatievorm is de juiste? De organisatievorm die over het algemeen gehanteerd wordt bij mandeligheid is: “De beheersvereniging”. De manier van organiseren en de aanwezigheid van mandeligheid staan vermeld in de eigendomsakte. De beheersvereniging voorkomt dat slechts één eigenaar het onderhoud betaald van de mandelige grond en dit vervolgens moet terugvorderen bij de mede-eigenaren. Elke mede-eigenaar moet lid worden van de vereniging en hierdoor mee bepalen hoe het onderhoud wordt geregeld. De eigenaren zijn niet verplicht om lid te blijven van de vereniging, echter hebben de eigenaren wel een instandhoudingsplicht, dus zal elke eigenaar hier ook aan mee moeten betalen (betalingsplicht). De betalingsplicht zal zo moeten worden ingevuld dat het niet alleen een retributie betreft, maar een contributie. Verdere toelichting kan u vinden in het bijlagenrapport

“Als ik had geweten wat mandeligheid inhield dan had ik bij de aankoop er nog een nachtje over geslapen” aldus een bewoner van de wijk Noorderplassen-west.

“Bewoners hebben geen trek om een functie te vervullen in het bestuur, echter kan ik het niet alleen”, aldus een bewoner van de Strip-heldenbuurt.

Sommige verenigingen hebben zorg voor: de grond, het groen, water, riolering, straatverlichting en wandeldekken. Dit vergt veel kennis van de eigenaren.

“De gemeente zal zich veel actiever moeten opstellen willen ze deze doelstellingen behalen. Dit kan mede door het opzetten van een loket of aanstellen van een contactpersoon”, aldus een bewoner van de Eilandenbuurt.

4.6 Financiële consequenties

Wat zijn de financiële consequenties van mandeligheid? De financiële consequenties zijn duidelijk merkbaar in mandelige gebieden. De bewoners betalen op het moment extra voor de mandeligheid, naast hun bijdrage aan de lokale gemeente heffingen. De bijdrage aan de mandeligheid kan in sommige gevallen flink oplopen tot bijna 100 euro per maand. Dit komt niet overeen met de verwachting van de bewoners op het moment van aankoop: Ze schatten €10-, per maand te betalen voor mandeligheid. Elke nieuwe beheersvereniging is verplicht om het reglement “mandelige zaak” van de gemeente Almere na te leven. Dit is dan ook niet op alle projecten van toepassing. Een exemplaar van het reglement mandelige zaak is toegevoegd aan het bijlagenrapport. Zoals eerder zichtbaar in figuur 2.4 Op bladzijde 12 heeft de mandeligheid financiële consequenties voor eigenaren van een mandelig terrein. Ze betalen meer als overige bewoners.

4.7 Regulering

Zijn de bewoners in staat de regulering zelf te regelen? Uit dit onderzoek komt naar voren dat de vorming van een organisatie een probleem vormt voor de bewoners. Dit vindt mede zijn oorzaak in het feit dat de bewoners geen tijd willen/ kunnen vrij maken voor een bestuursfunctie. Daarnaast is gebleken dat de bewoners over het algemeen te weinig kennis hebben om de activiteiten en verantwoordelijkheden met betrekking tot mandeligheid te reguleren. Uit de gesprekken met de bewoners is naar voren gekomen dat zij een aanspreekpunt missen waar zij terecht kunnen met complexe vragen.

4.8 Verantwoording bewoners

Zijn de bewoners van een mandelig gebied bewust van hun rol? De bewoners zeggen onvoldoende te zijn voorgelicht op het moment van aankoop van hun woning. In sommige gevallen is de term mandeligheid kort gevallen in een verkoopbrochure, waar het werd omschreven als een bijdrage aan het onderhoud in de vorm van servicekosten. Hierbij niet vermeld dat de bewoners zelf alles moesten regelen en opzetten. De meeste bewoners kwamen pas achter de aanwezigheid van mandeligheid bij de notaris. Dit was echter te laat om uit te zoeken wat het precies inhield en te laat om bewust voor mandeligheid te kiezen. Door verschillende initiatieven vindt er jaarlijks een informatiebijeenkomst in Almere plaats over mandeligheid. Mede door deze informatiebijeenkomsten en door het besef van de bewoners dat ze zelf actief moeten zijn voor mandeligheid neemt het bewustzijn van hun rol toe. Dit bewust worden kost enige tijd, omdat een nieuwe leefomgeving en een nieuw huis eerst andere tijdrovende activiteiten vereisen.

“Indien de bewoners beter worden voorgelicht, kan het leiden tot een nog beter band tussen de bewoners”, aldus een bewoner van Noorderplassen-West.

“In utopia zou mandeligheid tot een betere band tussen bewoners kunnen leiden; in de praktijk blijken de verschillende culturen en inzichten juist tot verwijdering, afgunst en zelfs ruzies te leiden”, aldus een bewoner van de Noorderplassen-West.

“Ik heb ook op andere locaties gewoond. Het gevoel dat iets “jouw” wijk is veranderd niet door mandeligheid”, aldus een bewoner van de Noorderplassen-West.

4.9 Hoe functioneert mandeligheid in Almere?

Resumerend aangekomen bij de onderzoeksvraag:

“Hoe functioneert mandeligheid in Almere?”

Geconcludeerd kan worden dat mandeligheid op het moment niet functioneert. In onderstaande tabel zijn de resultaten schematisch weergegeven. In de toekomst zou mandeligheid beter kunnen gaan functioneren aan de hand van de aanbevelingen die worden gedaan in het volgende hoofdstuk. Deze aanbevelingen zullen echter ook extra geld gaan kosten. Een struikelblok zullen de mandelige projecten zijn die al meerdere jaren geen actief beleid hebben. Deze projecten kunnen in de toekomst problemen krijgen door achterstallig onderhoud.

“Indien de bewoners beter worden voorgelicht, kan het leiden tot een nog beter band tussen de bewoners”, aldus een bewoner van Noorderplassen-West

	--	-	+/-	+	++
Sociale cohesie				●	
Kwaliteit van de openbare ruimte					●
Succes- en faalfactoren			●		
Ervaring burgers	●				
Organisatievorm		●			
Kosten	●				
Regulering		●			
Verantwoording bewoners	●				

-- : zeer slecht

- : slecht

+/- : gemiddeld

+ : goed

++ : zeer goed

Fig. 4.1 Schematische resultaten onderzoek.

5. AANBEVELINGEN

Uit gesprekken met bewoners en experts bleek dat er nog voldoende ruimte is voor verbetering. Hieronder volgen de 10 aanbevelingen die mandeligheid tot een succes kunnen maken in Almere. De aanbevelingen zijn gerangschikt op de eerder genoemde aspecten. De implementatie ligt in handen van de gemeente Almere.

5.1 Informatie / communicatie

1. Loket

In het stadskantoor van de gemeente Almere moet als ondersteuning een loket komen voor vragen over mandeligheid. Bewoners moeten met alle vragen terecht kunnen, dus ook over onderhouds-planningen, verzekeringen en begrotingen.

2. Voorlichtingsplicht

De projectontwikkelaar moet een voorlichtingsplicht krijgen. In de brochures moet duidelijk vermeld worden, welke kosten gemaakt worden en dat de bewoners zelf een vereniging moeten oprichten, voor het onderhoud en eventueel vervanging moeten zorgen. De gemeente moet sancties uitdelen bij nalatigheid van de ontwikkelaar.

5.2 Organisatie

3. Aantal leden

Mandeligheid functioneert beter wanneer het aantal eigenaren van een mandelig terrein niet te groot is. Een vereniging van 20 tot 40 leden is wenselijk. De grond een logische relatie heeft waarvan het gebruik (en zeggenschap daarover) een meerwaarde vertegenwoordigt voor de bewoner.

4. Oplevering

De gemeente moet toezicht houden bij de oplevering van het mandelige terrein. De inrichting van het mandelige terrein moet overeenkomen met het beschreven bestek. De grond moet pas overgedragen worden als de gemeente hier goedkeuring voor geeft.

5. Oprichting

De ontwikkelaar en de gemeente moet de verenigingen assisteren bij het oprichten van een vereniging. De ontwikkelaar moet helpen bij het opstellen van een begroting en onderhoudsplan.

6. Onafhankelijk persoon

De gemeente moet een onafhankelijk persoon aanstellen, een soort ombudsman. Verenigingen kunnen deze persoon inschakelen bij wanbetalers of andere conflictsituaties.

5.3 Stedenbouw / planopzet

7. Gronduitgifte

De grond moet zich lenen voor mandeligheid. De bewoners moeten zich betrokken voelen en uitzicht hebben over de mandelige grond. Het wonen in een hofje leent zich prima voor mandeligheid.

8. Inrichting

Het gebied moet functioneel, duurzaam, praktisch en economisch verantwoord zijn. De bewoners moeten niet opgezadeld worden met onnodig hoge kosten voor het onderhoud of het vervangen van materialen. Het is wenselijk dat de bewoners in het voortraject betrokken worden bij het ontwerpen van het mandelige terrein.

5.4 Kosten / financiën

9. Tegemoetkoming

De gemeente moet de bewoners financieel tegemoetkomen. De gemeente kan bijvoorbeeld ieder jaar de verenigingen belonen door het tonen van een begroting met onderhoudsplanning, zodat alleen de actieve verenigingen worden beloond.

10. Collectieve overeenkomsten

Doormiddel van collectieve overeenkomsten kunnen verenigingen kosten besparen. Als de verenigingen gebruik kunnen maken van overheidsdiensten, zoals uitbaggeren van water en ophogen bestrating, zal dit lijden tot kostenbesparing. Het is wenselijk dat de verenigingen hiervoor terecht kunnen bij het loket.

Bovenstaande aanbevelingen tezamen leiden tot een mandelig gebied dat:

- Van hoge kwaliteit is.
- Een sociale samenhangende buurt oplevert.
- Trotse bewoners huisvest die zich betrokken voelen bij de openbare ruimte.
- Een meerwaarde is voor de prijs van de woning.

Voor verdere informatie met betrekking tot bovengenoemde aanbevelingen verwijs ik u graag naar het bijlagenrapport.

Voor meer informatie over dit onderzoek en vragen over mandeligheid. Kunt u contact opnemen met het Atelier Stedelijke Vernieuwing.

BRONNENLIJST

Literatuur

Klaus Berger (2004), Burenrecht, mandeligheid en erfdienstbaarheden. 1e druk. Paperback

Artikelen

Harry den Hartog (2005), Collectieve woondomeinen in suburbia. SR&O magazine 2005

Websites

Algemeen

www.almere.nl	Gemeente Almere
www.atelieronline.nl	Atelier Stedelijke Vernieuwing
www.kvk.nl	Kamer van koophandel
www.almerevandaag.nl	Krant Almere
www.fiduciebeheer.nl	Adviesbureau in beheersdiensten
www.eigenhuis.nl	Vereniging Eigen Huis
www.almere.pvda.nl	Partij van de Arbeid
www.vvd-almere.nl	VVD Almere
www.almere.cda.nl	CDA Almere
www.almere.sp.nl	SP Almere
www.leefbaaralmere.nl	Politieke partij Leefbaar Almere
www.wetboek-online.nl	Burgerlijk wetboek online
www.goedestede.nl	Woningcorporatie, Ontwikkelaar
www.arcuris.eu	Makelaar Arcuris
www.kei-centrum.nl	KEI kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing
www.sev.nl	Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting

Verenigingen

www.rydbo.nl	Beheersvereniging "Rydbo"
www.debuitenkans.nl	Beheersvereniging "De Buitenkans"
www.de-stripheldenbuurt.nl	Bewonerssite van de Stripheldenbuurt
http://arubapier.blogspot.com	Beheersvereniging van de Arubapier
www.onzestadstuin.nl	Beheersorganisatie te Amersfoort