

De openbare ruimte van Vathorst ligt er
pico bello bij.

(bron: WUR)

Afstudeeronderzoek privaat beheer in Vinex-wijk Vathorst

Leren beheren

Michiel Smit, Redactie Stadswerk magazine

Foto's: Michiel Smit

Fleur Termeer en Mirjam Kok studeerden Facility Management aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. Doorgaans richt deze opleiding zich op binnenruimtes, maar facility managers krijgen steeds meer aandacht voor (openbare) buitenruimte. Fleur en Mirjam zijn een van de eersten die afstudeerden op privaat beheer van de openbare ruimte. Ze kozen de Amersfoortse Vinex-wijk Vathorst, waar Heijmans Infra Management het beheer verzorgt, als casus.

>>> De Amersfoortse Vinex-wijk Vathorst ligt er pico bello bij. We beseffen het misschien niet dagelijks, maar het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte in dergelijke wijken hoort tot de absolute wereldtop. In de meeste andere landen vinden we een dergelijk niveau alleen in 'gated communities', afgeschermd van de boze buitenwereld. Vathorst is daarentegen toegankelijk voor iedereen die er wil komen.

Een bijzonderheid van Vathorst is bovendien dat een private partij, te weten Heijmans Infra Management, geheel verantwoordelijk is voor

het beheer van de openbare ruimte. Voor een bedrag van 160 euro per woning wordt de openbare ruimte beheerd. In een zogeheten Service Level Agreement is een minimum kwaliteitsniveau afgesproken. Hoe dat minimum niveau gehaald wordt, mag Heijmans zelf bepalen. Het gaat om de prestatie die geleverd wordt. Overigens leidt dat er niet toe dat Heijmans precies op het minimumniveau gaat zitten om zoveel mogelijk geld over te houden. Het bedrijf wil namelijk laten zien dat het goed werk levert, zodat er misschien andere gemeenten gebruik zullen maken van hun diensten. Vathorst als visitekaartje dus.

Facility Management in Vathorst?

Het is deze wijk met dit beheer die Fleur Termeer en Mirjam Kok uitkozen voor hun afstudeeronderzoek aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, studierichting Facility Management. Vanuit de opleiding gezien is dat een bijzondere keuze. Mirjam: 'Facility Management houdt zich vooral bezig met beheer van gebouwen en dergelijke. Pas de laatste tijd is er aandacht voor de buitenruimte, maar wij zijn de eersten van onze opleiding die hier ook een afstudeeronderzoek naar gedaan hebben.' De blik van de facility manager kan verfrissend werken in een domein waar voornamelijk civieltechnici, stedenbouwers

en planologen actief zijn. Fleur: 'We hebben natuurlijk een kennisachterstand bij zaken als welke grassoort te gebruiken, welke bomen te planten en dergelijke. Maar wat we wel meebrengen is de integrale blik die ook wordt gehanteerd bij binnenruimtes en private ruimtes. Vertaald naar Vathorst betekent dat niet alleen kijken naar het fysieke en technische beheer, maar ook naar het sociale beheer en het samenspel tussen die verschillende invalshoeken.'

Fleur en Mirjam richtten zich in hun onderzoek op de kwaliteit van de openbare ruimte in relatie tot jongeren. Fleur: 'Als typische Vinex-wijk wordt het leeuwendeel van de bewoners gevormd door gezinnen met jonge kinderen. Daar is bij het ontwerp uiteraard rekening mee gehouden: veel speelplekken in een kindvriendelijke omgeving. Maar kleine kinderen worden groot en krijgen dan andere behoeften. En omdat de bevolkingssamenstelling in Vathorst zo uniform is, valt er over pakweg tien jaar een grote groep jongeren te verwachten. Die hebben andere wensen met betrekking tot de openbare ruimte. Het is zaak om nu al in te spelen op die ontwikkeling. En daar hebben we dus onderzoek naar gedaan: hoe kun je de kwaliteit van de openbare ruimte effectiever vormgeven voor jongeren van twaalf tot en met achttien jaar?'

Onderzoek en uitkomsten

Om een antwoord te krijgen hebben Fleur en Mirjam uitgebreid onderzoek gedaan. En om *feeling* met de wijk te krijgen, waren ze tijdens het onderzoek vaak te vinden in het kantoor van Heijmans in de wijk. Ze hebben daarnaast zelf meegewerkt aan activiteiten, zoals een project waarbij prullenbakken door jongeren



Jongeren op de Vathorster skatebaan. Op de achtergrond Fleur en Mirjam. Zie de voorkantfoto voor een grotere weergave van hen.

Een door jongeren beschilderde prullenbak. Bewustwording van afval op straat wordt zo vergroot.



beschilderd worden om zo de bewustwording van afval op straat te vergroten. Voor het onderzoek hebben ze een enquête onder Vathorster jongeren gehouden, diverse betrokken organisaties geïnterviewd, de workshop 'Jongeren in de openbare ruimte' bijgewoond (georganiseerd door en OBB Ingenieursbureau en Stade Advies) en zelf een kennisbijeenkomst georganiseerd. Ze hebben daarbij een aantal belangrijke bevindingen gedaan. Allereerst dat er aan integraal beheer nog wel wat valt te verbeteren. Mirjam: 'Er zijn verschillende beheer- en welzijnsorganisaties actief in de wijk. Maar die doen teveel hun eigen ding, zonder te kijken naar de samenhang met de activiteiten van andere organisaties. Tijdens de kennisbijeenkomst hebben we dat besef goed kunnen overbrengen, de deelnemende organisaties waren merkbaar enthousiast.'

Een andere *eye-opener* was verbreding van de doelgroep. Fleur: 'Jongerenprogramma's richten zich voornamelijk op de groep die problemen geeft. Dat is gemiddeld genomen ongeveer 3 procent van de jongeren. Maar die overige 97 procent heeft ook wensen met betrekking tot de openbare ruimte, daar moet je ook wat aan doen. De probleemloze jongeren voelen zich in de steek gelaten door beheer- en welzijnsorganisaties. Het is nu net alsof je beloond wordt als je problemen veroorzaakt. We hebben daarom in ons onderzoek gepleit voor verbreding van de strategie van de het programma Jeugd op Straat (JOS) dat onder andere in Vathorst draait: aandacht voor alle jeugd.'

Ook in andere wijken

Fleur en Mirjam hopen dat ze met hun afstudeeronderzoek hebben bijgedragen aan bewustwording van jeugd in de openbare ruimte in Vathorst en hoe je die kunt faciliteren. Ze denken

dat deze manier van kijken ook in andere wijken toepasbaar is. Fleur: 'Zeker in Vinex-wijken kun je veel bereiken door integraler naar beheer te kijken en jongeren actief te betrekken bij hun wijk. Maar ook in aandachtswijken met meer problematische jongeren kan deze aanpak effectief zijn.' Ook het beheer door een private partij is volgens hen kansrijk in andere wijken. Mirjam: 'Je ziet dat een private partij een hoog niveau van beheer en onderhoud kan leveren zonder de kantjes ervan af te lopen. Voor zover we hebben kunnen zien, is de gemeente Amersfoort ook tevreden over de overeenkomst met Heijmans Infra Management. Waarschijnlijk wordt de overeenkomst verlengd tot en met 2013 en wie weet gaat het daarna ook nog door.'

En Fleur en Mirjam, waar staan die in 2013 en daarna? Fleur: 'Ik zou in ieder geval iets willen doen met facility management, dicht tegen de praktijk zodat je het resultaat van je werkt kunt zien, en in teamverband. Mirjam: 'Voor mij geldt grotendeels hetzelfde. Daarnaast zou ik me wat meer willen verdiepen in het ontwerp van de openbare ruimte. Daar heb ik door dit onderzoek wel meer belangstelling voor gekregen.' En een bedrijfje beginnen dat integraal, privaat beheer in wijken regelt? Dat vinden de pas afgestudeerden nog niet zo'n gek idee. <<

Websites

www.han.nl

(Hogeschool van Arnhem en Nijmegen)

www.heijmansinframangement.nl

www.obb-ingenieurs.nl

www.stade-advies.nl

www.vathorst.nl