



Impressie van het SOM Seminar: Sturen op leefbaarheid op 20 juni 2019



Syllabus: <http://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=218>. Code: 68274242

Nederland heeft kwetsbare buurten en wijken, maar getto's kennen we niet

Dagvoorzitter Sander van Bodegraven schetst de Nederlandse situatie: we hebben kwetsbare buurten en wijken, maar getto's kennen we niet. De omvang van steden en wijken is overzichtelijk. Sociale huurwoningen worden wel steeds meer het domein van de laagste inkomens en betaalbaar wonen wordt verder weggedrukt.

De wijkaanpak kent al een lange geschiedenis. Van het WRR rapport Vertrouwen in de buurt uit 2005 van Winsemius, de aanpak van Sybilla Dekker en de Vogelaarwijken. In 2013 heeft het Rijk de wijkenaanpak aan gemeenten overgedragen. Dat ging gepaard met de decentralisaties in het sociaal domein. Daarmee was het geld geregeld, maar inmiddels zijn er bij gemeenten enorme tekorten. Anno 2019 zijn volkshuisvesting en wijken terug op de politieke agenda. Dat komt ook voort uit de evaluatie van de Woningwet: gedeelde zorg op eenzijdig kwetsbare wijken, nuancering rond uitgaven leefbaarheid en benutten vrije ruimte bij toewijzing.



Samen met partners hebben corporaties daar een belangrijke rol in. Probeer niet diegene te zijn die het probleem oplost. Doe het in partnership en op basis van wederkerigheid in prestatieafspraken en het Bod. Kijk naar creatieve oplossingen in het toewijzen en ook de verduurzamingsopgave biedt kansen om achter de voordeur te komen, huurders te activeren en het besteedbaar inkomen te verbeteren. Bij t verduurzaming zou leefbaarheid ook een beslisfactor moeten zijn.

Steeds slechter gesteld met de leefbaarheid in de armste wijken

Onderzoeker Jeroen Frissen gaat in op het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit' van RIGO. Er is sprake van een groeiende instroom van kwetsbare groepen in sociale huurwoningen. De laagste inkomens (bijstandsniveau) vormen nu ongeveer de helft van de nieuwe huurders. Uit cijfers blijkt dat door de toename van kwetsbare groepen de overlast toeneemt en de leefbaarheid afneemt. Dat is vooral in buurten waar veel corporatiewoningen staan. Sinds de jaren '80 komen kwetsbare groepen ook bij corporaties terecht. Daarvoor woonden zij vooral in instellingen, goedkope koopwoningen, particuliere woningvoorraad en pensions. Later is dat nog versterkt door de extramuralisering.

Er zijn kansen en belemmeringen. Kansen bij de 'hardware' zijn het investeren in de kwaliteit van de sociale huurwoningen en het differentiëren van de woningvoorraad. Dat is kostbaar en vraagt tijd. En er is sprake van economisch denken bij corporatie en gemeenten. Bij de 'software' liggen er kansen in het verbreden van en het sturen op de instroom, meer aandacht voor de uitstroom uit de GGZ en goed sociaal beleid.



Belemmeringen zijn onvoldoende erkenning op deze nieuwe werkelijkheid, daarbij vraagt deze aanpak om aanwezigheid in de wijken en buurten. In sommige buurten leidt de toename van lagere inkomens namelijk tot een afname van overlast. Dat levert input op voor herziening van het beleid (en uitzonderingen daarop), acquisitie en prestatieafspraken. De conclusies uit het RIGO rapport gaan over Nederlandse gemiddelden, maar de verschillen zijn groot. Meerwaarde van een verdiepingsslag is om naar het eigen bezit te kijken of het eigen beleid te verbinden aan de uitkomsten van het onderzoek. Op naar Wijkgericht werken 2.0?

Gedeelde steden, achterstandsbuurten en gemengd wijken beleid

Hoogleraar Maarten van Ham geeft aan dat het fantastisch gaat met Nederland! Ons land staat in de top 5 van de gelukkigste landen van de wereld. Nederlandse steden zijn bijzonder in internationaal opzicht: er zijn veel sociale huurwoningen van een doorgaans goede kwaliteit, en lage inkomens wonen redelijk verspreid door het stedelijke gebied. Nederlandse steden zijn daardoor nog steeds gemengd qua inkomen. In Groot Brittannië was dat ook zo, maar door de 'Right to buy' zijn de mooiste woningen op de mooiste plekken verkocht. In Nederland is wel de segregatie zichtbaar. Lage inkomensgroepen en kwetsbare huurders concentreren zich in buurten met veel sociale huurwoningen. Door de inkomensgrenzen zijn er steeds minder gezinnen en tweeverdieners in de sociale huursector: het cement uit de wijk is het aan het verdwijnen. De sociale huursector is daardoor steeds meer een vangnet voor probleemgevallen. Tegelijkertijd is er sprake van toenemende ongelijkheid tussen de 'cans en cannots'; ongelijkheid naar opleiding. Binnensteden doen het goed en armoede wordt steeds meer naar de buitenranden verdreven. Zo ontstaat segregatie op een bovenstedelijk niveau.



Voor lage inkomensgroepen zijn er weinig alternatieven voor het wonen in een achterstandsbuurt en de sociale huursector. Mensen met een niet-Westerse immigratieachtergrond zijn oververtegenwoordigd in deze buurten. Het wonen in een achterstandsbuurt kan lange termijneffecten hebben voor de sociale mobiliteit van mensen. Kinderen die in een achterstandsbuurt geboren worden, wonen daar meestal hun hele jeugd en maken als volwassene een grote kans om in een

vergelijkbare arme buurt te wonen. Het langdurig wonen in een achterstandsbuurt heeft ook negatieve effecten op de inkomensontwikkeling. Deze buurt-effecten zijn het sterkste voor kinderen met een niet-westerse achtergrond.

Een mogelijke oplossing is meer gemengde wijken en minder segregatie, maar hoe? Dit kan door sloop en nieuwbouw in probleemwijken, toewijzingsbeleid (Rotterdam-wet), armen naar rijkere buurten verplaatsen (USA), differentiatie woningvoorraad en het bouwen van goedkope woningen in dure gebieden. Levert deze mix wat op? Niet altijd. Zeker na sloop van sociale huur en het bouwen van koopwoningen is er lokaal een

verbetering in de leefbaarheid. Maar vooral omdat er andere mensen wonen. Een deel van de oorspronkelijke bewoners met problemen woont nu elders, nieuwe buurtbewoners hebben vooral contacten buiten de buurt en het blijven gescheiden werelden. Mergen heeft vaak niet het gewenste effect voor de oorspronkelijke bewoners (beter inkomen, werk). Er is vaak teveel aandacht voor de stenen en te weinig voor de mensen. Investeer in onderwijs, kansen op werk en connectiviteit (mobiliteit)!

Van onderbuikgevoel naar onderbouwing: een vitale wijkaanpak in Malvert (Nijmegen)

Esther Lamers, directeur-bestuurder van Woonwaarts gaat in op de wijk Malvert in Nijmegen. Vaak is er sprake van een onderbuikgevoel, maar hoe kom je tot cijfermatige onderbouwing? Woonwaarts heeft een formule ontwikkeld voor een vitaliteitsscore. Deze bestaat uit leefbaarheid x organisatiekracht x veerkracht. Bij leefbaarheid gaat het om de leefbaarometer, bij organisatiekracht wordt gekeken of er een wijkraad of wijkregisseur.



Bij veerkracht gaat het om overlast (mede op basis van Motivaction). Voor iedere factor kunnen er 1 tot 3 punten gegeven worden. Bij minimaal 9 punten wordt er verder naar de buurt of wijk gekeken.

De wijk Malvert is 50 jaar oud en bestaat vooral uit maisonnettes. Er waren drie doelen van de wijkaanpak:

1. Overlastproblemen in en rond maisonnettes zijn opgelost of minder. Zichtbaarheid van (meer) buurtbeheerders is groot en er is actief contact met bewoners. Zo wordt 6 weken na een verhuizing contact met de huurder opgenomen.
2. Er is een betere opbouw en mix in leeftijden en leefstijlen. De maisonnettes in een hofje zijn sociaal gebleven, maar andere zijn naar de vrije sector gegaan. Ook is er sprake van nieuwbouw, mede omdat maisonnettes niet levensloopbestendig zijn.
3. De buurtbetrokkenheid en burgerparticipatie is vergroot. Woonwaarts is naar de huurders gegaan en heeft samen met bewoners van de binnenruimte een tuin gemaakt. Er is een onderhoudsploeg / tuinploeg die ook vaak in de gemeenschappelijke ruimte aanwezig is.

Verwateren van (kwetsbare) groepen levert ook echt wat op. Het zou mooi zijn als de gemeente de regie neemt bij de wijkaanpak, maar als dat niet gebeurt dan zal de corporatie initiatief moeten nemen. De kans is om verbinding te maken. De hobbels is dat er veel geld nodig is, maar de aanpassing van vastgoed is wel degelijk nodig geweest!

De Mechelse aanpak: veiligheid en iedereen telt mee!

Bart Somers is burgemeester van Mechelen. Heel Europa komt inmiddels kijken hoe de Mechelse burgemeester het flikt. Bart Somers werd ook al uitgeroepen tot 'beste burgemeester van de wereld'. Wat is zijn geheim? Mechelen was grauw, vuil en de criminaliteit was hoog. Bart Somers geeft aan dat je moet beginnen bij veiligheid. Als mensen zich angstig voelen, gaan ze namelijk zoeken naar een schuldige. Daardoor krijg je tweedeling in de stad.



Ook 'leefbaarheid' benadert Somers niet op traditionele wijze. Mechelen steekt alleen geld in projecten waar mensen elkaar ontmoeten. Bewoners die er eigenlijk niet voor in aanmerking komen, mogen bijvoorbeeld sociale woningen betrekken. In ruil daarvoor moeten ze zo'n tien uur per week maatschappelijk werk verrichten: huiswerkbegeleiding, lessen Nederlands. Vaak worden er duo's gevormd op basis van een wederzijds contract.

Bart Somers wil geen afzonderlijke groepen met alleen maar Vlamingen of alleen maar nieuwkomers. Het moet een afspiegeling van de maatschappij zijn en iedere nieuwkomer moet gelijk mee doen, ook al hebben ze nog geen status. Iedereen is feitelijk een nieuwkomer, zelfs als je familie al generaties in een stad of streek woont. Door open te staan en wederzijds aan te passen, kun je de verschillen overbruggen. Bart Somers houdt groepen graag een spiegel voor.

De aanpak vindt plaats met kleine projecten. Na zijn overweldigende herbenoeming (Somers kreeg 28% van de stemmen eind 2018) gaat hij aan de slag met drie speerpunten: bestrijden (kinder)armoede, mobiliteit en ondernemen. Dat laatste is ook belangrijk: dat zorgt voor slagkracht van het beleid (meer banen).

Een grote Japanse onderneming heeft zich in Mechelen gevestigd.

Probleem van segregatie is ook dat de ene groep het succes van de ander niet wil zien. Een ander probleem is het 'black swan syndrome': zo blijven 'zwarte' en 'blanke' scholen in stand. Somers kreeg het voor elkaar dat ouders hun kinderen toch inschreven op de 'andere' scholen waardoor menging is ontstaan.

In Mechelen zijn '**Pleinmakers**' in het leven geroepen. De Pleinmakers gaan in eerste instantie contacten leggen in een ook voor hen nieuwe buurt. Ze gaan nieuwe initiatieven nemen, activiteiten organiseren, en ook andere wijkbewoners motiveren. De Pleinmakers huren een sociale woning, en betalen hiervoor net als andere huurders een huurprijs die gekoppeld is aan het inkomen. Voor hun inzet als Pleinmakers ontvangen deze mensen een toelage van de stad Mechelen.

Stop met dweilen en ga sturen!

Anke Huntjens, bestuurder van Pré Wonen, geeft aan dat de leefbaarheid onder druk staat en de maatschappelijke context is veranderd. Pré Wonen ziet vooral de mogelijkheden in het sneller en effectiever schakelen en het verleiden om te ontmoeten. Het preventief sturen verloop via het bouwen voor de ongedeelde stad ('moet de gemeente ook willen!'), anders labelen om effecten passend toewijzen te keren en om nieuwbouw gericht in te zetten.



Ook de eigen werkwijze van de corporatie moet veranderen: intensiever buurtbeheer (maar ook met focusbuurten) en kleine doelgerichte acties. De rol van buurtbeheerders of buurtcoaches verandert: van een meer technische benadering gaat dit steeds meer naar het actief zichtbaar zijn en contact leggen.

Na oplevering van nieuwe woningen is het van belang om het intensievere buurtbeheer langer vast te houden. Bewonersparticipatie gaat van 1.0 naar 2.0: niet alleen klein, maar ook dichtbij.

Bij de samenwerking gaat het zowel over het bestuurlijk niveau als over de samenwerking in de praktijk. Je moet elkaar kennen in de wijk! Deze samenwerking met partners is volop in ontwikkeling: in Parkwijk (goede wijk en klein budget beschikbaar om snel te handelen), Oosterwijk (leefbaarheidsaanpak in

Beverwijk) en Van Moerkerkenstraat (buurt met kwetsbare bewoners en renovatie) zijn daar mooie voorbeelden van.

Pré Wonen is er voor de niet-zelfredzamen en sluit daarom aan bij of initieert nieuwe samenwerkingsvormen. In de praktijk gaat het onder andere om Weer Thuis (met gemeente, RIBW en corporaties) en Pact voor Uitstroom (30 partijen). Bij het Pact voor Uitstroom is een regionaal matchpoint georganiseerd en wordt preventief ingezet op een goede start in de wijk met welzijnsorganisaties.

Dus: *“stop met dweilen en ga sturen!”*

Van curatief naar preventief, integraal, mét samenwerkingspartners en in verbinding met onze huurders!

Hoe houd je wijken en buurten leefbaar?

Dirk Jan van der Zeep, voorzitter Raad van bestuur van Portaal, stelt de vraag hoe we met diversiteit omgaan? Dat heeft heel erg met het rechtvaardigheidsgevoel te maken. Er is sprake van een toenemende tegenstelling en de kloof wordt vergroot. Tien procent van de Nederlanders is op zoek naar een (andere) woning, maar ook kwetsbare groepen kunnen nergens terecht. Hoe lossen we dat op?

Dat kan door Gentrification, Gated Communities of de gemeenschap lost het zelf op. Portaal stimuleert dat aan door gemengd wonen te plannen. Een voorbeeld is 't Groene Sticht in Leidsche Rijn (Utrecht). In een bestaande buurt is een nieuw (gemengd) complex toegevoegd. Samen met huidige bewoners en ondernemers is invulling gegeven aan inclusiviteit, mobiliteit en gezondheid.

Een ander voorbeeld is Place2BU in Utrecht, waarbij 490 appartementen (containers) zijn gerealiseerd en waar studenten, mensen uit Maatschappelijke Opvang en statushouders naast elkaar wonen. Er is een grote mate van zelfbeheer; ook ten aanzien van toewijzing.



Een alternatieve oplossing is door te mengen in een nieuw complex, zoals Meander in Nieuwegein (oude gemeentehuis). Bij de Safier en Tolsteeg in Utrecht is in een bestaand complex meer gemengd. Van belang is om ook daarbij voorzieningen te realiseren, zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Innovatie in de buurt heeft plussen en minnen. Bij de Bangkokdreef in Utrecht waren er tijdens de renovatie 30 woningen vrijgehouden. Deze worden nu weer toegewezen, maar daarbij moeten woningzoekenden motiveren wat zij kunnen betekenen voor de buurman.

Het leefbaarheidsbudget is nodig, maar moet gericht ingezet worden. Portaal heeft indicatoren op gebied van leefbaarheid ontwikkeld waar Portaal invloed op heeft, zoals de kwaliteit van de woonomgeving en woonoverlast. Portaal heeft een programma Inclusieve Buurt, waarbij onder andere handvatten voor medewerkers wordt geboden.

Seminars op Maat,
Luiten Plekker
20 juni 2019.