

Koken zonder recept

Woningcorporaties bezinnen zich op inclusieve stad

Het klinkt simpel: de inclusieve stad is een stad waarin iedereen naar vermogen mee kan doen. Toch is het een buitengewoon ingewikkelde opgave voor woningcorporaties. Zij huisvesten namelijk steeds meer mensen die het op eigen kracht niet of nauwelijks redden: verward, vervuild, vereenzaamd, met schulden, zonder werk. Hoe kunnen corporaties deze stadsbewoners helpen?

Tekst Eric Harms



Voorzitter Cees van Boven van De Vernieuwde Stad, in het dagelijks leven bestuursvoorzitter van Woonzorg Nederland, is de eerste om te erkennen dat woningcorporaties de afgelopen jaren behoorlijk intern gericht zijn geweest. Uiteenlopende perikelen rond de aanscherping van het toezicht, de beperking van het speelveld en de huurinkomsten die aan het rijk moeten worden afgedragen, leidden de aandacht af van de drie thema's waar het eigenlijk over zou moeten gaan: het functioneren van de woningmarkt, de verduurzamingsopgave en de inclusieve stad.

Met name die laatste opgave, de inclusieve stad, is de laatste anderhalf jaar echter steeds nadrukkelijker op de agenda van corporaties komen te staan. Onder invloed van het rijksbeleid is namelijk de samenstelling van het huurdersbestand ingrijpend aan het veranderen. Van Boven: "Het aantal kwetsbare mensen dat een corporatiewoning huurt stijgt."

Kwetsbaarheid neemt toe

Die trend wordt bevestigd in onderzoek van RIGO Research en Advies, verricht in opdracht van Aedes, de vereniging van woningcorporaties. Kort samengevat: in een alleen maar kleiner wordende sociale huursector neemt de instroom van midden- en hogere inkomens sterk af en het aantal instromers met een zeer laag inkomen relatief gezien toe.

Door het sluiten van instellingen wonen ook steeds meer mensen met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking (LVB) in een corporatiewoning. Het RIGO-onderzoek: "De dalende gezondheidsbeleving van de bewoners van corporatiewoningen - ook in de populatie jonger

dan 65 jaar - is een opvallend bewijs van de toegenomen kwetsbaarheid van deze populatie."

Veel huishoudens hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. "Maar door hun verminderde zelfredzaamheid zijn ze vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. Daardoor neemt ook de zogenaamde 'samenredzaamheid' in corporatiebuurten af. Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare groepen, neemt ook de overlast van burens (en buurtgenoten) toe in het corporatiebezit. Ook problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag komen vaker voor, terwijl de sociale cohesie afneemt."

Het zet de leefbaarheid in wijken en buurten met veel corporatiebezit sterk onder druk. "Sinds 2012 gaat de leefbaarheid erop achteruit", aldus het RIGO. "De negatieve ontwikkelingen doen zich daar-

Kom met heldere boodschap

'Waardevol Wonen - Investeren in een inclusieve stad' heet de uitgave van De Vernieuwde Stad waarin diverse deskundigen hun licht laten schijnen over wat er moet gebeuren om iedereen te laten meedoen. Zoals Rijksbouwmeester Floris Alkemade, die de corporaties oproept in actie te komen: "Kijk naar de ontwikkelingen in wijken en buurten, signaleer waar het vastloopt, adresseer de problemen en verpak het geheel in een heldere boodschap: leg uit wat er nodig is om het leven in de stad beter te maken. Ik ben ervan overtuigd dat de stem van de corporaties dan weer gehoor zal krijgen."

"Steeds meer kwetsbare mensen huren bij corporaties"

CEES VAN BOVEN, VOORZITTER DE Vernieuwde Stad

bij in sterkere mate voor in de buurten waar de leefbaarheid al minder goed is. In deze gebieden lijkt een negatieve spiraal te ontstaan en neemt de omvang en de complexiteit van de problemen verder toe."

Geen standaard aanpak

"De prioriteit ligt nog steeds bij het voorzien in goede woningen tegen een betaalbare prijs voor de laagste inkomens", reageert Van Boven. "Maar linksom of rechtsom krijgen we ermee te maken dat onze huurders aan het veranderen zijn. De sociaal-maatschappelijke kant van het functioneren van woningcorporaties vraagt steeds meer aandacht. Hoe geef je daar invulling aan, nu het speelveld is ingeperkt en onze financiële mogelijkheden beperkt zijn? En hoe bereik je dat organisaties, die zich voor deze

Bundel geld, tijd en menskracht

In diverse field labs werd op het niveau van de werkvloer besproken hoe de inclusieve stad dichterbij zou kunnen worden gebracht. "Laten we als corporaties met andere organisaties samen de onderhoudsplannen in de wijken kenbaar maken", suggereerde een deelnemer, "Dan kunnen we samen op huisbezoek gaan en achter de voordeur kijken wat er specifiek aan de hand is. Om daarna ook samen te kunnen bepalen of en hoe er wordt ingegrepen en wat er van wie nodig is. Door het bundelen van geld, tijd en menskracht krijgen we een scherper maar vooral gedeeld beeld over de aanpak en kunnen we veel meer voor de kwetsbare bewoners betekenen."

doelgroep inspannen, elkaar niet alleen weten te vinden maar ook versterken? Duidelijk is immers dat de corporaties niet alle gevolgen van het veranderende overheidsbeleid kunnen opvangen."

Al ruim anderhalf jaar staat voor De Vernieuwde Stad de zoektocht naar het beste antwoord op de agenda. In dat kader is onder andere gesproken met diverse deskundigen, werden met medewerkers en bestuurders van corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en gemeenten field labs gehouden en zijn tijdens workshops in het kader van het recent in Utrecht gehouden jaarcongres concrete acties gesmeed.

Een van de bevindingen luidt: het is als koken zonder recept. Van Boven: "Er is geen standaard aanpak voor te bedenken. Wat je kunt doen en hoe je het doet verschilt van geval tot geval en van stad tot stad. Wel is de overtuiging dat er tot op het niveau van de werkvloer over moet worden nagedacht. Wat doe je wel en wat doe je niet als je problemen signaleert? En hoe maak je in dat verband zo effectief mogelijk gebruik van het sociaal-maatschappelijke netwerk? Hieruit volgt ook dat we op zoek moeten naar een ander type corporatiemedewerker. Waar voorheen de nadruk lag op technische vaardigheden, schuift het nu veel meer op richting sociaal-maatschappelijke kwaliteiten."

Ook op strategisch niveau moeten woningcorporaties meer en beter nadenken over hun bijdrage aan de inclusieve stad. "Hoe kunnen we vanuit onze rol van verhuurder bijdragen aan oplossingen van maatschappelijke vraagstukken? Via de gebouwde omgeving, via de inzet van onze mensen in de buurten en via ons netwerk? Het is van groot belang dat we daarover met elkaar het gesprek voeren. Niet

alleen de woningcorporaties onderling, maar ook corporaties met besturen van andere partijen die hiermee te maken hebben. Wie van mijn collega's heeft regulier overleg met de directie van de GG&GD of de commissaris van de politie? Misschien vergis ik mij erin, maar het lijkt me geen vanzelfsprekendheid. In diverse grote steden heb je een economic development board: een platform waarop gemeente, bedrijfsleven, uni's met elkaar in gesprek zijn. Misschien is het tijd om ook een social development board te vormen, waar we met elkaar ook op dat gebied tot betere afspraken en samenwerking kunnen komen."

Grenzen speelveld

Een heet hangijzer is de ruimte die de rijksoverheid geeft aan corporaties om over de grenzen van het speelveld heen te kijken. Veel corporatiebestuurders blijken terug te schrikken voor een al te ruimhartige taakopvatting uit angst voor kritiek van de politiek of een aanwijzing of bestuurlijke boete van de Autoriteit woningcorporaties.

Directeur Kees van Nieuwamerongen betreurt dat in hoge mate. "Want juist het terrein van inclusiviteit en leefbaarheid is geen zwartwit terrein. Aan zoiets als solvabiliteit kun je een getal ophangen en beoordelen of een corporatie goed of niet goed presteert. Bij het werken aan de inclusieve stad is dat veel lastiger. Je moet met elkaar in gesprek om te kunnen oordelen of iets wel of niet kan. Maar zelfs dat gesprek komt nauwelijks tot stand."

Een gemiste kans, vindt hij. "Want ik ben ervan overtuigd dat er veel meer kan dan de corporaties beseffen. We zijn er vrij eenvoudig over. In essentie moet alles wat een

corporatie doet, op een of andere manier verbonden zijn met het wonen. Dat geldt dus ook voor maatregelen op het gebied van veiligheid, hygiëne, leefbaarheid, overlast, schuldenproblematiek, et cetera."

Natuurlijk zijn er grenzen. "Het is zeer goed voorstelbaar dat een corporatiemedewerker die te maken krijgt met een gezin dat in ernstige problemen verkeert, de neiging heeft zelf in actie te komen en alles op te lossen. Maar dan gaat hij of zij dus te ver. Een: omdat hij er zelf niet voldoende voor geëquipeerd is. Twee: omdat het de verant-

"Er kan veel meer dan de corporaties beseffen"

woordelijkheid van andere organisaties of de gemeente is om hierin stappen te ondernemen. De corporatie heeft wat ons primair een signalerende rol."

Van Nieuwamerongen erkent dat het in de praktijk lang niet altijd even duidelijk is wat een corporatie wel of niet mag doen. "Maar daarom is het dus ook zo belangrijk dat corporatiesbestuurders zich niet door de angst laten regeren en niets doen, maar dat ze in geval van twijfel de telefoon pakken en met ons rond de tafel gaan zitten."

Onbenoemde ruimte

Architect en stedenbouwkundige Wouter Veldhuis van het bureau MUST wijst op zijn beurt vooral op de ruimtelijke component van de inclusieve stad. Het toenemende ge-



Kleine stapjes, groot resultaat

Monique Kremer, bijzonder hoogleraar Actief Burgerschap UvA en wetenschappelijk medewerker WRR, was een van de sprekers op het jaarcongres van De Vernieuwde Stad. Volgens haar moeten mensen ook zelf kijken waar de ruimte zit om dingen te veranderen. "Ik pleit voor een lieve stad, waarin mensen weer attent zijn voor elkaar. Dat staat onder druk, onder andere door de enorme diversiteit van onze samenleving. Maar mensen willen wel degelijk dingen doen voor elkaar. Daar moeten corporaties gebruik van maken. Niet zelf in de weer gaan, maar verbindingen leggen. Mensen samen kleine stapjes laten maken, omdat die bij elkaar opgeteld een heel groot resultaat kunnen hebben."

brek aan mogelijkheden om elkaar op informele wijze te ontmoeten speelt de bewoners van die stad namelijk steeds meer parten.

Veldhuis: "We vinden tegenwoordig dat alles in de stad een bestemming en een functie moet hebben en in een economische waarde moet worden uitgedrukt. Ook woningcorporaties doen daar aan mee. Maar daardoor verdwijnt langzaam maar zeker de onbenoemde ruimte uit de stad. En die onbenoemde ruimte is wel heel erg belangrijk. Bijvoorbeeld om el-

FOTO PERSBURO SCHUURMAN

kaar te kunnen ontmoeten. We hebben in het verleden ook heel veel van dit soort plekken gehad, maar die zijn inmiddels grotendeels verdwenen. Het aantal plekken waar mensen elkaar zonder aanleiding kunnen ontmoeten is substantieel afgenomen. En niemand ziet aanleiding daar zijn best voor te doen, laat staan er geld voor uit te trekken."

Volgens Veldhuis zou een stad een soort levend organisme moeten zijn, dat altijd met zijn bewoners kan meebewegen.

"Leg uit wat nodig is om het leven in de stad beter te maken"

"Maar in de praktijk voeren we er zoveel regie op met als doel het schoon heel en veilig te maken, dat er nauwelijks ruimte overblijft om te rommelen. De bekende socioloog Richard Sennet heeft een keer gezegd dat een goede stad vol met fouten zit, zodat je altijd wat kan repareren. Wij maken de steden zo perfect dat we er niets meer aan kunnen veranderen. Het wrange is dat we juist door het goed te willen doen heel veel mensen buitensluiten. Dat geldt voor meer dossiers, zoals bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en de energietransitie."

Of het wel goed komt met de inclusieve stad waagt hij daarom te betwijfelen. "Het is logisch dat de woningcorporaties zich hiermee bezig houden. Maar we zitten met elkaar gevangen in het model dat eind jaren tachtig is bedacht, namelijk dat alles in euro's moet worden uitgedrukt. Die economisering van publieke waarden zit ons en met name ook de corporaties enorm in de weg. De inclusieve stad vergt eigenlijk een fundamentele systeemverandering. Maar ik ben er best sceptisch over dat ons dat gaat lukken." ■

LEES MEER

www.devernieuwdestad.nl



Diversiteit in de wijk

“Onbedoeld
sluiten we
veel mensen
buiten”

WOUTER VELDHIJS