



‘De hele galerij zit in hetzelfde schuitje’

De sociale huur is het exclusieve domein geworden van mensen met een ‘vlekje’ en dat zorgt voor problemen in wijken. Hoe kunnen we voorkomen dat er getto’s ontstaan in Nederland? Woningcorporaties kunnen het niet alleen, vindt bestuurder Hester van Buren. De bal ligt ook bij gemeenten, werkgevers en zorg- en onderwijsinstellingen.

■ TEKST DORINE VAN KESTEREN BEELD MERLIJN DOOMERNIK

Zwakke buurten worden steeds zwakker, bleek begin dit jaar uit onderzoek van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties. Steeds meer kwetsbare mensen wonen bij elkaar in dezelfde wijken, waardoor de leefbaarheid achteruitholt, overlast en criminaliteit toenemen en inwoners zich ongezond en onveilig voelen. “Vroeger waren er op een galerij een of twee huurders die zonder werk, in de schulden of in psychische nood zaten. Daar hielden de burens een oogje in het zeil. Nu zit nagenoeg de hele galerij in hetzelfde schuitje”, vat Hester van Buren de situatie samen.

Van Buren is bestuurslid van Aedes en topvrouw van Rochdale, een corporatie die ruim 80.000 mensen een huis biedt in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Ze is van het type nuchter, praktisch, kordaat en oplossingsgericht. Iemand bij wie termen als ‘verbinden en signaleren’ niet klinken als holle frasen, maar als logische, haalbare punten op een to-dolijst. “Woningcorporaties werken in de wijken samen met hun maatschappelijke partners, zoals gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en de politie. Wij proberen de schakel te zijn tussen al die partijen, zowel op bestuurlijk als op uitvoerend niveau. Daarnaast gaan we letterlijk de straat op, met buurtteams, met klusjesmannen. Wij zijn de ogen en oren van de buurt, weten wat er speelt achter de voordeuren, zodat we indien nodig tijdig hulp kunnen organiseren. Andere instanties kost het nog weleens moeite om contact te leggen met de inwoners, maar ons lukt het wel.”

Tien jaar geleden lieten vergelijkbare onderzoeken een ander beeld zien. Toen werden de verschillen juist kleiner en hadden ook slechte wijken goede vooruitzichten. Waardoor is het tij gekeerd? “Kort gezegd: onze huurdersgroep is veranderd. Wij huisvesten de moeilijkste groepen. De inkomensgrenzen voor de sociale huur zijn de laatste jaren naar beneden bijgesteld. Het gevolg is dat alleen de laagste inkomens nog instromen en mensen die wat meer verdienen de wijken juist verlaten. Ter illustratie: in 1998 behoorde 28 procent van de bewoners van sociale huurwoningen tot de laagste inkomens; in 2018 was dit 42 procent. En onder deze mensen zijn verhoudingsgewijs veel kwetsbaren. Wij verhuren onze woningen dus in toenemende mate aan mensen met psychiatrische problemen, statushouders, verslaafden, alleenstaande moeders en mensen met verstandelijke beperkingen. Daar komen de bezuinigingen in de ggz en de maatschappelijke opvang bij. Daardoor worden steeds meer kwetsbare mensen de samenleving ingestuurd en zij komen terecht in de corporatiesector. Op zichzelf is het goed dat zoveel mogelijk mensen zelfstandig wonen – een leven in instellingen is een last resort – maar dit gebeurt zonder extra begeleiding en ondersteuning.”



» **Als er niet snel iets verandert, ontstaan er getto's in Nederland, zei de directeur van de Tilburgse corporatie Tiwos in NRC.** “Zo ver is het nog niet. In Nederland hebben we de beste slechte wijken van de wereld, zeg ik weleens. Maar het dreigt nu wel de verkeerde kant op te gaan, dus actie is geboden. Corona treft de meeste corporatiewijken ook nog eens harder. Daarom zijn wij blij met de brief van de burgemeesters van vijftien (middel)grote steden aan het kabinet. Zij signaleren de problemen in achterstandswijken en pleiten voor extra investeringen en een integrale aanpak. Niet alleen onderwysachterstanden en woonoverlast bestrijden, maar bijvoorbeeld ook zorgen voor laagdrempelige schuldhulpverlening en sport- en bewegingsactiviteiten voor kinderen en jongeren.”

Wat doet Rochdale voor huurders die hulp en zorg nodig hebben?

“Rode draad bij al onze activiteiten is vroegsignalering en preventie, de problemen vóór zijn. Dat doen we bijvoorbeeld door zogeheten wooncirkels te creëren: mensen zelfstandig laten wonen in de wijk, in een cirkel van twee kilometer rond een steunpunt. Dat kan een centrum voor 24-uurszorg zijn of een buurtpunt waar onze wijkbeheerders en buurtcoördinatoren, het wijkteam van de gemeente en de wijkagent spreekuur hebben. Hoe intensiever de zorgvraag, hoe dichter iemand bij het steunpunt woont. Zo wonen mensen gewoon in de wijk en is begeleiding altijd dichtbij.

‘Het heeft weinig zin om flats te renoveren als de wijk kampt met drugs, schooluitval en armoede’

Verder hebben we samen met zorginstellingen en de gemeente Amsterdam tien werkafspraken gemaakt voor mensen die uit de maatschappelijke opvang stromen. Belangrijk onderdeel daarvan is dat we zorgen voor goede, afgewogen plaatsingen. Samen met de cliënt en de zorgaanbieder die hem of haar ondersteunt, kijken we naar de (woon)wensen, het profiel van cliënt en de mogelijke buurten, het netwerk van de cliënt en de locatie van de dagbesteding. Een simpel voorbeeldje: iemand die graag harde muziek draait, moet je niet een heel gehorig huis toewijzen. Eerst staat het huurcontract op naam van de zorgaanbieder. Vanaf de start weet de cliënt wat hij moet doen – schulden aflossen, zorgen voor een daginvulling, geen overlast veroorzaken – om de woning op eigen naam te krijgen. Lukt dit, dan ‘klappen’ we het huurcontract om. Deze afspraken leiden tot meer succesvolle uitstroom. Want als je mensen te snel loslaat, gaat het mis – en dat is slecht voor de huurder én voor de buurt.

Nog een voorbeeld: met de gemeente Amsterdam werken we samen om schulden te voorkomen. Dat begon met een pilot in Zuidoost waarbij de gemeente de huur aftrok van de bijstandsuitkering van huurders met betalingsproblemen. Tegelijk voorzagen we in budgetteringshulp. Hierdoor nam het aantal uithuiszettingen, dat voor die tijd schrikbarend hoog was, significant af. Sinds dit jaar bieden we alle nieuwe huurders in Zuidoost, Noord en Nieuw-West een budgetgesprek aan, betaald door de gemeente. Daarbij wordt ook in kaart gebracht op welke toeslagen en lokale tegemoetkomingen en kwijtscheldingen iemand recht heeft. Gemiddeld scheelt dit 500 euro per huurder per jaar.”

Wat verwachten jullie van gemeenten? “Over het algemeen schieten de zorg en ondersteuning voor (psychisch) kwetsbare mensen in de corporatiewijken tekort, zijn de budgetten ontoereikend en versnipperd en kan de samenwerking tussen alle betrokken partijen op bestuurlijk en wijkniveau beter. Aedes vindt dat gemeenten hier meer de regie moeten nemen. Wonen en zorg zijn nog vaak gescheiden werelden, terwijl het fysiek en sociaal domein onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het zou bijvoorbeeld helpen als omwonenden en professionals in de wijk één gemeentelijk aanspreekpunt hebben dat de juiste (zorg)partijen kan inschakelen. In de wijken is grote behoefte aan een preventieve waakvlamfunctie, zoals wij dat noemen. Gemeenten komen nu vaak pas in actie als de situatie escaleert. Veel sociale wijkteams werken vraaggericht, terwijl mensen in een kwetsbare positie vaak laat of helemaal niet om hulp vragen.”

»



» **Wat vind je van het plan van de Amsterdamse burgemeester Halsema om de Bijlmer uit het slop te trekken, op de leest van Nationaal Programma Rotterdam Zuid geschoeid?**

“Het is heel goed dat de betrokken corporaties, de gemeente, onderwijsinstellingen en bedrijven daar meer samenwerken. Het gaat om de driehoek wonen, werken en onderwijs. Als corporatie kunnen wij bijvoorbeeld voorzien in tijdelijke woonruimte voor tienermoeders, zodat die in staat zijn om hun opleiding af te maken. Door meer middenhuurwoningen te bouwen, kunnen we zorgen dat leerkrachten in de wijk blijven of komen wonen. En met de werkgevers uit Amsterdam-Zuidoost, zoals Ziggo Dome, de Arena en het AMC, worden er afspraken gemaakt over banen en stages voor wijkbewoners. Tot nu toe zijn er al driehonderd mensen aan werk geholpen.

Ook voor de Zaanse probleemwijk Poelenburg is er zo'n integraal plan gericht op wonen, onderwijs en werk. Dat is opgesteld door de gemeente, drie woningcorporaties en twintig maatschappelijke organisaties en ondernemers. Aan de ene kant is het een harde aanpak. Gemeente, politie en justitie bestrijden criminele activiteiten zoals drugshandel en uitkeringsfraude zichtbaar. Samen met de inwoners houden we de wijk schoon en we handhaven dit streng. Aan de andere kant draait het om perspectief: extra onderwijs en huiswerkbegeleiding voor kinderen en jongeren, aandacht voor kunst, cultuur, bewegen en gezond eten op scholen, schoolverlaters vroegtijdig in de kraag vatten, Nederlandse les in de wijk....”

Word je niet moedeloos van de enorme looptijden van dit soort projecten? Twintig, dertig jaar is niets. “Er is een lange adem nodig om slechte cijfers op het gebied van leefbaarheid, onderwijsresultaten en werkgelegenheid structureel te verbeteren. De tweedeling in de maatschappij en kansenongelijkheid verhelp je niet van vandaag op morgen. Daarvoor zijn langdurig commitment en langjarige investeringen van bestuurders nodig. De inwoners moeten zien dat we het serieus menen, dat alle partners hun beste medewerkers erop zetten, en dat die medewerkers het mandaat en de vrijheid hebben om te handelen in het belang van de huurders en de buurt. Zo'n bestendige aanpak is beter dan de Vogelaarwijken van destijds, dat toch meer een projectencarroussel was.”

‘De agenten, leerkrachten en bakkers trekken weg, terwijl we hen juist zo hard nodig hebben’

Ontsnappen Gemengde wijken ziet Van Buren als belangrijk antwoord op de problemen. Sturen op spreiding dus. Als er in wijken meerdere sociale klassen wonen, stijgt de kans voor de inwoners om uit de wijk en het milieu te ontsnappen en een treetje hoger te komen op de sociale ladder. Dan is er contact tussen verschillende groepen, in plaats van dat er parallelle samenlevingen ontstaan. Daar komt bij dat de instroom van nog meer mensen met sociaaleconomische problemen een halt wordt toegeroepen. Dat leidt tot minder druk op zorg en welzijn en dus tot meer aandacht voor de mensen die al in zwakke positie zitten.

“In de Bijlmer zijn wij van plan om een deel van de grote flats te liberaliseren. We gaan er ook nieuwe sociale huurwoningen bouwen en even verderop worden koopwoningen gebouwd. In de Van Deyselbuurt in Nieuw-West gaan we onze woningen renoveren, deels slopen en herbouwen en zeshonderd huizen bijbouwen. Een deel daarvan wordt middenhuur. Het aandeel sociale huurwoningen moet daar dalen van 90 naar 60 procent. Ook in Poelenburg is het de bedoeling dat er meer middenhuur- en koopwoningen komen en dat slechts 40 procent van het woningaanbod sociale huur blijft. Doordat we verdichten, blijft het absolute aantal sociale huurwoningen overigens wel gelijk. Uiteindelijk ontstaan er wijken die bestaan uit koop, sociale én middenhuur.

Vroeger was stedelijke vernieuwing in corporatiewijken enkel gericht op slopen, nieuwbouw en mensen van buiten aantrekken. Maar wij willen juist ook de jongeren behouden voor de wijken. Jongeren die hun school afmaken en een betere baan krijgen, kunnen geen woning krijgen in hun eigen wijk met alleen sociale huur. De agenten, leerkrachten en bakkers trekken dan weg, terwijl we hen juist zo hard nodig hebben.”



Ook het kabinet wil dat corporaties middenhuurwoningen gaan bouwen. Met dat doel heeft het de markttoets – die inhoudt dat een corporatie dit pas mag doen als marktpartijen niet geïnteresseerd zijn – vereenvoudigd. Waarom gebeurt dat in de praktijk dan nog zo weinig?

“De markttoets is iets vereenvoudigd, dat klopt, maar Aedes vindt dat deze helemaal moet worden afgeschaft. Pas dan wordt het voor corporaties echt gemakkelijker om te bouwen voor mensen met een middeninkomen. Verder is het nodig dat gemeenten de grondprijzen aanpassen als wij voor deze doelgroep gaan bouwen. Met ons kunnen ze afspraken maken over eeuwigdurende middenhuur – tussen 720 en 1.000 euro per maand; daarvoor moet je doorgaans niet bij een commerciële partij zijn.

Als het kabinet wil dat de corporaties ook mensen met een middeninkomen gaan bedienen, moet het daarnaast de inkomensgrenzen voor sociale huur oprekken. Voor alleenstaanden geldt nu een grens van 35.000 euro en voor gezinnen van 42.000 euro. Dat betekent dat mensen met een laag middeninkomen buiten de boot vallen. Zij kunnen dan bijvoorbeeld met hun inkomen een huur van 500 euro betalen, maar hebben geen toegang tot de sociale huur, laat staan dat ze terechtkunnen in de vrije sectorhuur of op de koopmarkt.”

Corporaties krijgen wel het verwijt dat ze hun woningen alleen verkopen in wijken die toch al populair aan het worden zijn en zo de gentrificatie een handje helpen. “Iedere corporatie heeft daarvoor haar eigen beleid. Sommige hebben de opbrengsten van de verkoop nodig en denken: als we in die wijk één huis verkopen, kunnen we er elders twee terugbouwen. Bij Rochdale verkopen we bewust alleen in wijken waar meer dan 90 procent sociale huur is.”

Hester van Buren (1965) volgde na de havo de lerarenopleiding Nederlands en Engels aan de Hogeschool van Amsterdam. Zij had verschillende functies bij Amsterdamse woningcorporaties. In 2010 werd ze lid van de raad van bestuur van Rochdale. Sinds 2015 is ze voorzitter. Daarnaast is Van Buren lid van het algemeen bestuur van Aedes en zit ze in de raad van toezicht van stichting Progreso, een overkoepelende stichting voor voortgezet onderwijs in Amsterdam Nieuw-West.

Al met al worden woningcorporaties langzaamaan meer een soort hulpverleners dan huisbazen.

“In de rol en positie van woningcorporaties is inderdaad een verschuiving zichtbaar. Ons werk is meer dan huizen verhuren en de leefbaarheid op orde houden. Het heeft niet zoveel zin om flats te renoveren als zo’n wijk te maken heeft met verpaupering, drugsproblematiek, laaggeletterdheid, schooluitval, armoede en sociale onveiligheid. We nemen dus steeds meer onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Concreet doen we dat door te investeren in de samenwerking met onze partners, door steeds weer actief met hen in gesprek te gaan. En we faciliteren. Toen we tijdens de schoolsluiting door corona merkten dat sommige kinderen wegens ruimtegebrek in de badkamer moesten leren, stelden we bijvoorbeeld in bepaalde wijken een lesruimte beschikbaar. Toch zijn en blijven wij primair van de stenen: corporaties zijn hulpverleners noch crimefighters. Dat laten we aan de zorg- en welzijnssector en aan de politie – die kunnen dat veel beter dan wij.”

Je werkt al heel lang in de corporatiewereld. Nooit zin in iets anders?

“Ik kijk weleens naar functies in andere sectoren, maar uiteindelijk denk ik altijd: hier word ik niet warm van. Als corporatie kunnen wij echt van betekenis zijn en als corporatiebestuurder kun je het verschil maken. Ik ben fervent voorstander van het principe *housing first*. Het scheelt zóveel als mensen een goed dak boven hun hoofd hebben. Pas dan is er de rust en mentale ruimte om te werken aan eventuele andere problemen. Ik maak me ook echt zorgen over het stijgende aantal daklozen in Nederland. Dakloosheid is geen zorg-, maar een woonvraagstuk. Slechts een kleine minderheid van die 40.000 mensen wil geen eigen woonplek. Het is dus echt zaak dat het kabinet nu als de wiedeweerga de regie in de wooncrisis naar zich toetrekt en gaat bouwen, bouwen, bouwen.” ✿

‘Toch zijn en blijven wij primair van de stenen: corporaties zijn hulpverleners noch crimefighters’