



Leefbaarheid na de Woningwet

Een verkenning na drie jaar

Vera Beuzenberg

Ali Karatas

Fons Lustenhouer

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inleiding	6
1 Veranderingen na de Woningwet	9
1.1 Leefbaarheidsbijdragen	9
1.2 Aanpak publieke ruimte en groenonderhoud	11
1.3 Sponsoring lokale clubs	11
1.4 Maatschappelijk vastgoed	12
1.5 Gemengde wijken	13
1.5.1 Passendheidsnorm	14
1.5.2 Veranderingen door scheiden van en niet-DAEB	14
1.6 Leefbaarheid in de prestatieafspraken	15
Conclusie	17
Bijlage 1: Casusbeschrijvingen	20
Arnhem	20
Delft	22
Dordrecht	24
Groningen	25
Hollandskroon	27
Maastricht	28
Rijswijk	29
Roermond	32
Vlaardingen	34
Zwolle	36
Bijlage 2: Geïnterviewden	38
Bijlage 3: Methodologische verantwoording	39

Samenvatting

De herziene Woningwet (2015) is alweer drie jaar van kracht. De wet bracht aanscherping in de taken en verantwoordelijkheden en daarmee de rolverdeling van woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten op het gebied van de volkshuisvesting. Een ander onderdeel van de wet is de aanscherping van de leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties.

Platform31 onderzoekt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het G40-stedenennetwerk de effecten van de Woningwet op lokale samenwerking en leefbare wijken. De hoofdvraag van het onderzoek luidt: *Hoe geven lokale partijen invulling aan de samenwerking na invoering van de herziene Woningwet?* Gezien de omvang van het onderzoek presenteren we de resultaten met betrekking tot lokale samenwerking en leefbaarheid in twee separate documenten. Dit rapport gaat in op het aspect leefbaarheid. De onderzoeksvraag luidt: *in hoeverre leidt de herziene Woningwet (2015) tot andere keuzes met betrekking tot leefbaarheid?*

Om antwoord te geven op deze vraag onderzochten we tien casussen. Een casus bestaat uit een gemeente, een woningcorporatie actief in die gemeente en de huurdersorganisatie van die corporatie. Om de lokale context duidelijk in beeld te brengen, maakten we op basis van drie interviews per casus een verdiepende casusbeschrijving (zie bijlage). De tien casussen in deze verkenning zijn: Arnhem, Delft, Dordrecht, Groningen, Hollandskroon, Maastricht, Rijswijk, Roermond, Vlaardingen en Zwolle. Ze hebben een goede geografische spreiding over Nederland, ze bevatten zowel dorpen, middelgrote steden als grote steden en ze variëren in omvang van de betrokken woningcorporaties. Door die variatie hebben we reden om aan te nemen dat de bevindingen breder herkenbaar zijn.

5

Uit de casussen blijkt dat woningcorporaties door de Woningwet zijn ingeperkt in de manier waarop ze kunnen bijdragen aan leefbare wijken. De strakkere definitie van leefbaarheid en de maximale leefbaarheidsbijdragen leiden tot een strenger beleid ten aanzien van de leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties. De meeste geïnterviewden beschouwden dit niet als problematisch. De ervaren effecten daarvan zijn klein. De geuite zorgen van geïnterviewden hadden met name betrekking op de veranderde keuzes met betrekking tot de taken die teruggaan naar de gemeenten, BOG/MOG (bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed) en niet-DAEB (diensten van algemeen economisch belang). Het oplossen van sociale problemen en de aanpak van de buitenruimte gingen terug naar de gemeente. In de meeste gemeenten werd aangegeven dat de aanpak van de publieke ruimte blijft liggen en dat de druk op de gemeente toeneemt in het oplossen van sociale problemen. Dat is spijtig, omdat de sociale problemen in de wijken als gevolg van vele beleidsontwikkelingen toenemen. Met betrekking tot de veel gekozen uitsterfconstructie van BOG/MOG en de keuze 'niet-DAEB is niet doen' zijn de eerste effecten voor de geïnterviewden zichtbaar. Beide ontwikkelingen lijken te leiden tot meer homogene wijken. De zeven veranderde keuzes staan uitgebreid beschreven in de conclusie.

Inleiding

De herziene Woningwet (2015) is alweer drie jaar van kracht. De wet bracht aanscherping in de taken en verantwoordelijkheden en daarmee de rolverdeling van woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten op het gebied van de volkshuisvesting. Een ander onderdeel van de wet is de aanscherping van de leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties. Uit een eerdere quick scan en onderzoek naar de Woningwet één jaar na de inwerkingtreding, komt naar voren dat de wet veel veranderde in zowel de lokale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties als op het gebied van de leefbaarheid in wijken. Een eerste indruk toentertijd was dat woningcorporaties terughoudender waren geworden in het leveren van leefbaarheidsbijdragen mede als gevolg van de maximering van het bedrag naar 127,39 euro per woning. Een andere indruk was dat door passend toewijzen segregatie op complexniveau geleidelijk zichtbaar werd.

Onderzoek naar de Woningwet

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voert in 2018 een evaluatie uit naar de herziene Woningwet. Deze evaluatie is in de wet opgenomen en daarmee een verplicht onderdeel van de wet. De evaluatie richt zich hoofdzakelijk op de doeltreffendheid van de wet. Een aspect dat daarin niet wordt meegenomen, is de vertaling van de Woningwet in de praktijk; hoe is de wet volgens lokale professionals en vrijwilligers concreet geïmplementeerd in de lokale context? Ook het G40-stedennetwerk had behoefte aan een onderzoek naar de ervaringen van betrokkenen in het lokale speelveld over de consequenties van de Woningwet. Platform31 pakt een onderzoek naar deze thema's op.

6

De hoofdvraag van het totale onderzoek betreft: *Hoe geven lokale partijen invulling aan de samenwerking na invoering van de herziene Woningwet?* Tevens zijn er deelvragen over onderstaande vier thema's.

- Samenwerkingsprocessen rondom de (woonvisie) en prestatieafspraken;
- Rollen en rolverhoudingen tussen de drie samenwerkingspartners;
- De gevolgen van de woningmarktregio's op de lokale en regionale samenwerking tussen de drie lokale partijen;
- De effecten van de Woningwet op leefbare wijken.

Verkenning leefbaarheid

Gezien de omvang van deze thema's en de wens tot verdieping per thema, presenteren we de resultaten en conclusies met betrekking tot lokale samenwerking en leefbaarheid in separate documenten. Dit rapport richt zich op het aspect leefbaarheid met de volgende deelvraag: *In hoeverre leidt de herziene Woningwet (2015) tot andere keuzes met betrekking tot leefbaarheid?* De verwachting is dat woningcorporaties totaal andere keuzes maken en dat de effecten groot zijn. Het effect van de Woningwet op leefbaarheid wordt maatschappelijk veel besproken. De terugtrekkende beweging van woningcorporaties wordt tijdens bijeenkomsten veelvuldig genoemd. Deze stellingen zijn echter onvoldoende onderbouwd en onderzocht. Dit onderzoek gaat na in welke mate woningcorporaties daadwerkelijk andere keuzes maken en welke verwachte effecten dit kan hebben.

Definitie leefbaarheid

Leefbaarheid is een containerbegrip, bevat vele aspecten en een eenduidige definitie is niet voorhanden. Het in 2004 verschenen rapport 'Leefbaarheid in wijken' van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) beschrijft die veelomvattendheid en ruime interpretatie van

het begrip. In Nederland zijn inmiddels meerdere instrumenten die de leefbaarheid van wijken en buurten in beeld brengen aan de hand van vele indicatoren. Voorbeelden daarvan zijn de Lemon, de leefbaarheidsmonitor van Rigo Research en Advies en de Leefbaarometer van het ministerie van BZK. De Leefbaarometer geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. In dit onderzoek sluiten we daarbij aan en beschouwen we leefbaarheid als de mate waarin sprake is van een prettig leefklimaat, zowel fysiek als sociaal.

Eisen leefbaarheidsbijdrage in Woningwet

In de Woningwet voor de herziening in 2015 stond niet gedefinieerd welke bijdragen woningcorporaties wel of niet mogen leveren in het kader van leefbaarheid. De herziene Woningwet definieert dat wel. Sponsoring van bijvoorbeeld verenigingen, stichtingen en evenementen is niet meer toegestaan (art.47 lid1i). Een andere verandering is dat de activiteiten die corporaties verrichten in het kader van leefbaarheid gericht moeten zijn op hun corporatiewoningen en de huurders daarvan (art. 45 lid 2f). Om investeringen te kunnen doen, moet de financiële bijdrage wel onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie (Woningwet art. 45 lid 2f onderdeel 1°). De maximale bijdrage wordt per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en is uitgedrukt in euro's per woongelegenheden onder de liberalisatiegrens. De bijdrage bedraagt 127,39 euro in 2018 (BTIV, art. 51 lid 2).

Hieronder staan welke leefbaarheidsbijdragen woningcorporaties mogen doen. Dit staat in artikel 51 van het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV). Die bijdragen zijn onder te verdelen in drie categorieën:

1. Woonmaatschappelijk werk (achter-de-voordeur-programma's);
2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur;
3. Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast.

7

Andere veranderingen door de Woningwet

Naast de aanscherping van de leefbaarheidsbijdragen zijn er een aantal andere veranderingen die effect kunnen hebben op de leefbaarheid in wijken. De eerste verandering is de aanscherping van de regels met betrekking tot maatschappelijke- en bedrijfs onroerend goed (MOG en BOG). BOG is niet meer toegestaan en de Woningwet (art. 45 lid 2d) begrenst welk MOG woningcorporaties mogen bouwen, kopen en beheren in hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Een andere verandering is de introductie van de passendheidsnorm. Daardoor moeten woningcorporaties aan 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (ongeveer 600 euro). De derde verandering die van invloed kan zijn op de leefbaarheid in wijken is de scheiding van DAEB- en niet-DAEB in de woningportefeuille van woningcorporaties. Deze drie veranderingen nemen we naast de strengere eisen aan de leefbaarheidsbijdrage mee in deze verkenning.

Hervorming langdurige zorg

De herziene Woningwet is niet de enige wet met mogelijke consequenties voor het leefklimaat in wijken. Er is in korte tijd veel veranderd. Zo heeft bijvoorbeeld de hervorming van de langdurige zorg (inclusief extramuralisering) groot effect op die leefbaarheid. Door de hervorming van de langdurige zorg blijven ouderen langer thuis wonen en gaan mensen uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang weer in de wijk wonen. De hervorming van de langdurige zorg heeft volgens de gesprekspartners tot gevolg dat er meer kwetsbare mensen in de wijk wonen, die voorheen in een zorginstelling zouden wonen. Ook de economische crisis liet diepe sporen na in kwetsbare wijken. De werkloosheid en schuldenproblematiek steeg in die wijken sneller dan in de rest van Nederland. Die ontwikkelingen leggen samen hun weerslag op de leefbaarheid in wijken.

Casussen als basis van deze verkenning

We onderzochten tien casussen naar wat de herziene Woningwet veranderde op het gebied van leefbaarheid. Een casus bestaat uit een gemeente, een woningcorporatie actief in die gemeente en de huurdersorganisatie van die corporatie. Om de lokale context duidelijk in beeld te brengen, maakten we per casus een verdiepende casusbeschrijving (zie bijlage). De tien uitgebreide casusbeschrijvingen vormen de basis voor dit onderzoek. Per casus hielden we uitgebreide interviews met drie personen, iemand van de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie. Deelnemers meldden zich vrijwillig aan bij Platform31 om deel te nemen aan het onderzoek. De tien casussen in deze verkenning zijn: Arnhem, Delft, Dordrecht, Groningen, Hollandskroon, Maastricht, Rijswijk, Roermond, Vlaardingen en Zwolle. Ze hebben een goede geografische spreiding over Nederland, ze bevatten zowel dorpen, middelgrote steden als grote steden en ze variëren in omvang van de betrokken woningcorporaties. Door die variatie hebben we reden om aan te nemen dat de bevindingen breder herkenbaar zijn. Tevens zijn de bevindingen besproken en uitgediept in een rondetafelbijeenkomst met tien professionals van woningcorporaties, die geen onderdeel uitmaken van de geanalyseerde casussen.

Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 1 is analytisch van aard en beschrijft de veranderingen op het gebied van leefbaarheidskeuzes van woningcorporaties. De casusbeschrijvingen vormen de basis voor die analyse. Het rapport sluit af met een conclusie, waarin de onderzoeksvraag beantwoord wordt. De tien casusbeschrijvingen, geïnterviewden en methodologische verantwoording zijn opgenomen als bijlage.

1 Veranderingen na de Woningwet

Dit hoofdstuk beschrijft de veranderingen in de leefbaarheidskeuzes van woningcorporaties als gevolg van de herziene Woningwet (2015). De casusbeschrijvingen (opgenomen in de bijlage) zijn de basis voor deze analyse. De aangegeven veranderingen zijn onderverdeeld in zeven categorieën. Deze categorieën zijn tot stand gekomen op basis van een eerdere quick scan en onderzoek naar de Woningwet gecombineerd met geclusterde thema's die uit dit onderzoek naar voren kwamen. Iedere paragraaf beschrijft de bevindingen van één van de categorieën, namelijk leefbaarheidsbijdragen, aanpak buitenruimte en groenonderhoud, sponsoring lokale clubs, maatschappelijk vastgoed, gemengde wijken en leefbaarheid in de prestatieafspraken.

1.1 Leefbaarheidsbijdragen

Wat zegt de wet?

De wet duidt het begrip leefbaarheid door aan te geven welke bijdragen woningcorporaties hieraan kunnen leveren. De bijdragen staan in artikel 51 van het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) en zijn te verdelen in drie categorieën:

1. Woonmaatschappelijk werk (achter-de-voordeur programma's).
2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur.
3. Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast.

De wet begrenst daarnaast de leefbaarheidsbijdragen per kalenderjaar met een maximaal bedrag in euro's per wooneenheid onder de liberalisatiegrens. De bijdrage bedraagt 127,39 euro in 2018 (BTIV. art. 51 lid 2). De (salaris)kosten van de huismeester zijn daarvan onderdeel. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken.

9

De praktijk

Leefbaarheidsbijdrage gericht op eigen huurders

Ook na de herziene Woningwet voeren woningcorporaties allerlei leefbaarheidsactiviteiten uit. Het creëren van leefbare wijken blijft voor woningcorporaties een belangrijk deel van hun bestaansrecht, zo blijkt uit de gesprekken. Eén van de gesproken woningcorporaties gaf expliciet aan dat hij de bijdrage aan leefbare wijken als meerwaarde ziet van woningcorporaties ten opzichte van particuliere verhuurders. Het soort leefbaarheidsbijdragen is wel enigszins veranderd. Wat woningcorporaties doen verschilt van partij tot partij, maar de gemene deler is de focus op hun eigen huurders en diens fysieke woonomgeving. Voor de herziening van de Woningwet leverden de verschillende woningcorporaties niet alleen voor de eigen huurders, maar voor de hele buurt en wijk leefbaarheidsbijdragen. De geïnterviewden benadrukken dat de herziene Woningwet het begrip leefbaarheid veel helderder en scherper maakte. Nu is duidelijk waar woningcorporaties wel en niet geld aan mogen besteden. Dat wil overigens niet zeggen dat ze zich volledig in de ingezette lijn kunnen vinden.

Herverdeling budget

De nieuwe wettelijke inkadering van wat wel en niet mag in het kader van de leefbaarheidsbijdragen en het maximum normbedrag van 127,39 euro per jaar, zorgde dat de voorheen geleverde leefbaarheidsbijdragen ter discussie kwamen te staan. De gesproken woningcorporaties namen hun leefbaarheidsbijdragen en -budgetten onder de loep. Zo gaf bijvoorbeeld de gesprekspartner van Wonen

Zuid in Roermond aan dat hun leefbaarheidsbijdragen een verzameling waren geworden van allerlei maatregelen. Na evaluatie bleek dat veel van de maatregelen die ze onder 'leefbaarheid' schaalden eigenlijk onder 'onderhoud' thuishoren. Voorbeelden zijn containers plaatsen, glas ophalen en papier opruimen.

Veel leefbaarheidsactiviteiten horen bij de gemeente

Veel leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties bleken eigenlijk niet bij hen thuis te horen. Sommige woningcorporaties laten die activiteiten daarom nu liggen. Voorbeelden zijn DeltaWonen in Zwolle, die de opvang van mensen met een verstandelijke beperking niet meer financiert (maar wel de huisvesting), en Maasvallei in Maastricht, dat stopte met het bekostigen van maatschappelijk wijkpersoneel zoals politieagenten en sociaalwerkers. Sommige zaken die de woningcorporatie nu laat liggen, pakken gemeenten soms op. Veel bijdragen, zoals investeringen in de publieke ruimte en het oplossen van sociale problematiek en overlast in de wijk, behoren ook tot het werkdomein van de gemeente en andere samenwerkingspartners in de wijk.

Signaleringsfunctie

Voorheen pakten woonconsulenten van woningcorporaties soms actief sociale problemen achter de voordeur aan. Die verantwoordelijkheid laten ze nu bij de gemeente of het wijkteam. De woonconsulenten functioneren nu als oren en ogen van de wijk en geven signalen door aan bijvoorbeeld het gemeentelijk wijkteam. De samenwerking tussen de corporatie en de gemeente op dit vlak lijkt daardoor belangrijker te worden.

Initiatief van woningcorporatie naar huurders

- 10 Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties vinden het onwenselijk dat sommige leefbaarheidsbijdragen niet meer worden opgepakt, zoals de sponsoring van lokale clubs of de aanleg van een moestuin bij een complex. Net als voor de herziene Woningwet ondersteunen woningcorporaties ideeën van hun huurders. Die ideeën betreffen zowel sociale activiteiten, zoals buurtbarbecues, tuin-opruimdagen en buurtspeeldagen, als fysieke activiteiten, zoals de aanleg van een groenstrook rondom complexen. Woningcorporaties dragen nog steeds financieel bij aan dergelijke ideeën, maar zijn strenger in het toekennen van financiële middelen. Een ander verschil is dat zij het initiatief voor dergelijke activiteiten bij de huurders laten, waar ze voorheen soms huurders stimuleerden samen iets te organiseren. In Hollandskroon en Roermond onderzoeken de woningcorporaties en de huurdersorganisaties bijvoorbeeld of de huurdersorganisatie een leefbaarheidsfonds mag beheren waaruit dergelijke activiteiten gefinancierd kunnen worden.

"Wooncompagnie faciliteert en draagt nog wel bij aan de ideeën van huurders, maar we laten het initiatief bij de huurders zelf."

Edith Abbring, woningcorporatie Wooncompagnie, Hollandskroon

1.2 Aanpak publieke ruimte en groenonderhoud

Woningcorporaties leverden veel leefbaarheidsbijdragen voor de buitenruimte in de omgeving van hun wooncomplexen, zoals groenonderhoud. De meeste gesprekspartners van woningcorporaties vertellen dat ze deze bijdragen aan de publieke ruimte terugleggen bij de gemeente. Een ander voorbeeld is een investering in de publieke ruimte, zoals een speeltuin naast een complex. Doordat de verantwoordelijkheid nu weer bij de gemeente terechtkomt, blijven dergelijke investeringen in sommige gemeenten liggen. Ook in Vlaardingen heeft Waterweg Wonen de verantwoordelijkheid voor het groenonderhoud van grasvelden, bloemperken en heggen rondom haar wooncomplexen gelegen in de publieke ruimte overgedragen aan de gemeente. Sommige gemeenten hebben echter geen financiële middelen om deze investeringen in de publieke ruimte te bekostigen.

“Het opknappen van het woongebouw is niet het enige dat nodig is. Goede infrastructuur is nodig en in het kader van leefbaarheid kan ook een speeltuintje wenselijk zijn.”
Marcel Claessen, woningcorporatie Wonen Zuid, Roermond

1.3 Sponsoring lokale clubs

Wat zegt de wet?

De Woningwet (art.47 lid 1i) geeft aan dat het ter beschikking stellen van financiële middelen niet meer is toegestaan. Dat betekent dat sponsoring niet meer mag. Woningcorporaties geven dan ook aan met sponsoring gestopt te zijn. Voorbeelden van activiteiten en organisaties die ze voor de herziene Woningwet sponsorden zijn een lokaal kerstdiner tegen eenzaamheid, een lokale gehandicaptenbus, een feestje voor een voetbalclub die 50 jaar bestaat, een lokale sporthal, een lokale basketbalclub en een scholenmarkt. De gesprekspartners geven aan dat sommige sponsoring te ver van hun huurders afstond, maar ze betreuren dat woningcorporaties geen partijen en evenementen meer kunnen sponsoren die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in buurten en wijken.

11

De praktijk

Gestopt met opvangkosten

In de gesprekken kwam een specifiek voorbeeld naar voren waarin een woningcorporatie zich terugtrekt van een bepaalde activiteit omdat het niet meer tot hun hoofdtaak behoort. In dit geval gaat het om een bijdrage voor een locatie in Zwolle waar mensen met een beperking wonen en worden opgevangen. Het contract loopt tot eind 2019. DeltaWonen gaf aan daarna alleen de huisvestingskosten op zich te nemen en niet meer bij te dragen aan opvangkosten. Het financiële gat wordt waarschijnlijk opgevuld door de gemeente, maar de voorkeur gaat uit naar een andere partij die kan bijdragen. Vooralsnog is die partij niet gevonden.

Gestopt met sponsoring scholenmarkt

Een ander specifiek voorbeeld was de sponsoring van een scholenmarkt. De Dordrechtse woningcorporatie Woonbron wil nog steeds bijdragen aan die markt, maar mag dit niet meer. Daarom doet zij dat nu op een andere manier. Ze draagt nu bij door als standhouder op de scholenmarkt te staan en door stageplekken aan te bieden. Op die manier stelt de woningcorporatie geen financiële middelen ter beschikking, maar draagt ze wel bij aan het event en de beroepskeuze van jongeren uit haar woningen.

Melding van Autoriteit Woningcorporaties

Sommige woningcorporaties ontvingen een melding van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) dat bepaalde financiële bijdragen niet meer zijn toegestaan. Een voorbeeld daarvan is dat Wooncompagnie in Hollandskroon (een deel van) de lidmaatschapsbijdrage van haar huurders aan een maatschappelijke organisatie betaalde. Het gaat hierbij om een maatschappelijke organisatie die diensten aanbiedt, zoals tuinonderhoud, boodschappen doen en de hond uitlaten. Door als woningcorporatie een deel van de lidmaatschapsbijdrage te betalen, werd de kans groter dat huurders lid worden. Lidmaatschap van huurders vindt Wooncompagnie wel wenselijk in het kader van de leefbaarheid van bepaalde wijken.

Sponsoring richten op hun huurders

Sommige woningcorporaties, waaronder Woonbron in Dordrecht, geven aan dat ze het belangrijk vinden om aan sommige activiteiten en organisaties wel te blijven bijdragen. Artikel 45 lid 2f van de Woningwet geeft aan dat bijdragen die woningcorporaties leveren in het kader van leefbaarheid gericht moeten zijn op hun corporatiewoningen en de huurders daarvan. Woonbron zoekt in dat kader uit of het mogelijk is voor de organisaties die ze sponsoren om de bijdrage specifiek in te zetten voor de huurders van de woningcorporatie.

“Wij organiseerden veel activiteiten om de leefbaarheid te vergroten. Zoals een sinterklaasintoelt, een avondvierdaagse of allerlei wijkactiviteitjes. Daarmee zijn we gestopt.”
Bas van Rosmalen, woningcorporatie Waterweg Wonen, Vlaardingen

1.4 Maatschappelijk vastgoed

Wat zegt de wet?

Met betrekking tot maatschappelijk onroerend goed (MOG) zijn de regels aangescherpt. De herziene Woningwet (art. 45 lid 2d) begrenst welk MOG woningcorporaties mogen bouwen, kopen en beheren in hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB). MOG zijn voorzieningen zonder commerciële functie. In het BTIV (artikel 49, lid 1; bijlage 3; bijlage 4) staat exact genoemd welke zijn toegestaan, zoals een buurthuis, een jongerencentrum zonder horeca en een dorps- of wijkbibliotheek. Voorwaarde is dat het MOG vlakbij de woningen van woningcorporaties ligt en het gericht is op de wijk, de buurt of het buurtschap waarin het ligt. Bedrijfsonroerend goed (BOG) mogen woningcorporaties niet meer in hun DAEB-tak exploiteren. Een uitzondering daarop is hun eigen kantoorruimte, dat gerekend wordt onder MOG. Eigen kantoorruimten zijn MOG zolang ze door de woningcorporatie worden gebruikt. Wel mag maximaal 50 procent van het bruto vloeroppervlak van het gebouw waarin het kantoor gevestigd is, commercieel verhuurd worden (artikel 52 van het BTIV).

De praktijk

De hoeveelheid maatschappelijk vastgoed in bezit verschilt per woningcorporatie. We hoorden van de woningcorporaties vooral dat ze ervoor kozen geen nieuw MOG meer te bouwen of aan te kopen, hoewel sommige varianten nog wel zijn toegestaan. Reden hiervoor is de focus op woningen voor hun huurders. De meeste woningcorporaties geven aan het maatschappelijk vastgoed dat ze hebben, te willen behouden vanwege de meerwaarde voor hun huurders.

Leegstand en transformatie van vastgoed

De aangescherpte regels kunnen ook leiden tot leegstand in MOG. Wel is er interesse vanuit commerciële organisaties met een maatschappelijk oogpunt, zoals een kinderdagverblijf, maar die mogen volgens de wet niet worden toegelaten in MOG. Er wordt gezocht naar maatschappelijke organisaties die dit soort panden willen betrekken, maar zij kunnen de huur vaak niet betalen. Een deel van de woningcorporaties, waaronder de Wooncompagnie in Hollandskroon, koos ervoor om hun MOG en BOG te verkopen of te transformeren naar woningen. In Rijswijk is een oude school in bezit van Rijswijk Wonen omgezet naar woningen.

Verschraling voorzieningen

In wijken waar woningcorporaties veel bezit hebben, ontstaat de kans dat voorzieningen op termijn verder verdwijnen. De gesprekspartners bij de rondetafelbijeenkomst vertelden dat woningcorporaties in het verleden sterk stuurden op voorzieningen in wijken. Zo zorgden ze met de realisatie van gezondheidscentra dat hun huurders een huisarts en apotheek in de buurt hebben. De vraag is welke partijen dit in de toekomst oppakken. Over het algemeen levert de realisatie van voorzieningen in sociale wijken te weinig rendement voor commerciële ontwikkelaars. Daardoor lijkt de gemeente de aangewezen partij. De vraag is of gemeenten dat oppakken, omdat zij de afgelopen jaren hun maatschappelijk vastgoed ook afbouwden. Ook trekken gemeenten en woningcorporaties zich terug van multifunctionele wijkcentra. Enkele gesprekspartners benadrukken dat sommige wijkcentra te makkelijk zijn losgelaten, met name op plekken waar zo'n centrum 'het kloppend hart' van de wijk was. Tijdens de rondetafelbijeenkomst ontstond een discussie hierover, omdat het terugtrekken van multifunctionele wijkcentra tegenstrijdig is met het ondersteunen van 'langer thuis wonen' door de hervorming van de langdurige zorg. Door minder voorzieningen in iemands nabijheid wordt het lastiger voor ouderen en hulpbehoevenden om langer thuis te wonen. Ook verdwijnen daarmee ontmoetingsplekken, waardoor mogelijk sociaal contacten afnemen en isolement eerder dreigt. Daarnaast maakt een afname van voorzieningen een wijk minder aantrekkelijk om te wonen en neemt de kans af dat kansrijke mensen in sociale wijken willen wonen.

13

Overname buurthuizen door huurders?

De meeste woningcorporaties zagen de investering in buurt- en wijkcentra altijd al als een taak van gemeenten. Op hun beurt geven gemeenten aan dat bewoners aan zet zijn, maar dat bewonersinitiatieven op dit terrein moeizaam van de grond komen. Er is twijfel bij sommige woningcorporaties en gemeenten of huurders dit wel aankunnen.

“Ons voormalige kantoorpand in de plint van een woongebouw krijgen we niet gevuld. Er is wel interesse van bedrijven, zoals een kinderdagverblijf. Maar dat is geen stichting of vereniging, dus mogen we hen niet huisvesten in MOG.”

Enno Vitner, woningcorporatie Woonbron, Dordrecht

1.5 Gemengde wijken

Door te sturen op gemengde wijken willen veel woningcorporaties de leefbaarheid in wijken bevorderen. Het idee is dat menging van verschillende huishoudtypes met verschillende inkomensklassen 'gettovorming' van de laagste inkomensgroepen tegengaat en dat hogere inkomensgroepen sociale huurders kunnen helpen. Ook wordt gedacht dat middeninkomens in sociale wijken helpen om draagkracht te behouden voor (commerciële) voorzieningen. In de Woningwet zitten echter een aantal

veranderingen die invloed hebben op de (on)mogelijkheid gemengde wijken te realiseren: de scheiding DAEB en niet-DAEB (artikel 49 en 50) en de passendheidsnorm (artikel 46).

1.5.1 Passendheidsnorm

Wat zegt de wet?

De passendheidsnorm (artikel 46) geldt sinds 1 januari 2016 en houdt in dat woningcorporaties verplicht minimaal 95 procent van de huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (primaire doelgroep) moeten huisvesten in een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is de grens 597,30 euro per maand (1e aftoppingsgrens) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de grens 640,14 euro per maand (2e aftoppingsgrens). Voor zittende huurders verandert er vanuit de wet niets; het gaat om nieuwe verhuringen.

De praktijk

Een aantal gesprekspartners ziet een verband tussen de inkomensgrens en het passend toewijzen van woningcorporaties en het ontstaan van homogene wijken. Een voorbeeld is Arnhem. Een gesprekspartner geeft aan dat door passend toewijzen de goedkoopste woningen, die staan in de kwetsbare wijken, toegewezen worden aan huishoudens met de laagste inkomens. Ook andere gesprekspartners zien een clustering ontstaan van 'arme' huishoudens in wijken die al onder druk stonden. Zij beschouwen dit als een gevaar voor de leefbaarheid in wijken.

14 1.5.2 Veranderingen door scheiden van DAEB en niet-DAEB

Wat zegt de wet?

Als woningcorporaties woningen met een huurprijs boven de 710,68 euro willen realiseren, moeten gemeenten eerst via een markttoets (artikel 44c) aantonen dat er geen commerciële partijen zijn die dit soort woningen op die plek willen realiseren.

De praktijk

De scheiding DAEB en niet-DAEB zorgt ervoor dat woningcorporaties nauwelijks nog woningen kunnen realiseren voor huishoudens met een hoger inkomen en die een huur boven de 710,68 euro per maand kunnen betalen. De afgelopen drie jaar voerden gemeenten weinig markttoetsen uit. De markttoets wordt bovendien als te omslachtig ervaren. Wel wordt een meer eenvoudige markttoets momenteel ontwikkeld. Het wetsvoorstel Wet Maatregelen Middenhuur ligt momenteel bij de Tweede Kamer. Door de scheiding DAEB en niet-DAEB zijn woningcorporaties ook minder gemengde woongebouwen (met sociale-, midden- en/of dure woningen) gaan realiseren. De gesprekspartners geven aan dat dergelijke woongebouwen lastig uitvoerbaar zijn voor woningcorporaties. Zij mogen in die woongebouwen alleen de sociale en niet de woningen voor het midden- of hogere segment realiseren.

Keuze voor sociale woningbouw

Er zijn woningcorporaties die ervoor kozen alleen nog sociale huurwoningen te ontwikkelen. Zij hanteren de strategie: niet-DAEB is niet doen. Zij vinden dat het verhuren van middensegment woningen moet worden opgepakt door marktpartijen. In andere gevallen vormt de markttoets een belemmering of zijn er

marktpartijen die in het gat springen. Sommige woningcorporaties gaven daarentegen aan er heel bewust voor te kiezen om alleen nog sociale woningen te realiseren en te verhuren.

Sommige woningcorporaties benutten hun niet-DAEB mogelijkheden

Er zijn ook woningcorporaties, waaronder Vestia en Wonen Zuid, die er juist naar streven hun niet-DAEB-tak zo groot mogelijk te maken. Ze realiseren daarmee woningen voor het middensegment. De huurdersorganisatie van Wonen Zuid steunt hen daarin, omdat ze ziet dat wijken homogener worden en dat ze graag gemengde wijken willen zien.

In enkele steden realiseren marktpartijen middenhuur

In de meeste gesprekken werd aangegeven dat er weinig tot geen marktpartijen zijn die middenhuur realiseren. Er waren twee casussen, Zwolle en Rijswijk, die aangaven dat er wel degelijk beleggers zijn die een bijdrage leveren aan middenhuur. Ook tijdens de rondetafelbijeenkomst constateren de aanwezigen dat beleggers actief zijn met het segment middenhuur. In Zwolle transformeren beleggers kantoorpanden naar woongebouwen en realiseren ze nieuwbouwprojecten. De gemeente geeft echter aan dat het nadeel van marktpartijen is dat ze er als gemeente geen zicht op heeft en dat ze geen (prestatie)afspraken met beleggers kan maken, bijvoorbeeld over de gevraagde huurprijzen. In Zwolle weet de gemeente via lokale makelaars dat deze beleggers er zijn. De makelaars vertelden ook dat goedkope koopwoningen momenteel opgekocht worden door particuliere eigenaren. Die beleggers en particuliere eigenaren hebben interesse in steden en wijken waar het rendement hoog is. Dat zijn vaak niet de kwetsbare wijken.

Gat in huurprijzen tussen 700 en 900 euro

In Rijswijk werd aangegeven dat beleggers middenhuur realiseren, maar dat het woningen met een huurprijs vanaf 900 euro betreft. Daardoor ontstaat een gat in het woningaanbod tussen de 700 en 900 euro. Het ontstaan van een gat in woningaanbod met een huur van 700 tot 900 euro werd ook benadrukt tijdens de rondetafelbijeenkomst. Men maakt zich met name zorgen over de groep huurders met een laag middeninkomen. Een groep die volgens de gesprekspartners tussen wal en schip lijkt te zijn terechtgekomen, omdat er nauwelijks nog woningaanbod voor hen is.

15

“Woningcorporaties zeggen dat het verhuren van middensegment woningen een aparte tak van sport is en dat ze zich alleen op sociale woningbouw willen richten”

Gijs Hoofs, Gemeente Delft.

1.6 Leefbaarheid in de prestatieafspraken

Wat zegt de wet?

Bijdragen aan leefbaarheid blijft voor woningcorporaties mogelijk als hun financiële bijdrage onderdeel is van de prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie (Woningwet art. 45 lid 2f onderdeel 1^o). De maximale bijdrage die woningcorporaties mogen leveren, wordt per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en is uitgedrukt in euro's per woongegelegenheid onder de liberalisatiegrens. De bijdrage bedraagt 127,39 euro in 2018 (BTIV. art. 51 lid 2). De (salaris)kosten van de huismeester zijn daar onderdeel van. Een hoger bedrag is toegestaan zolang dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken.

De praktijk

Leefbaarheid als standaard thema

Leefbaarheid is bij alle gesprekspartners een standaardthema van de prestatieafspraken. Het begrensde bedrag van 127,36 euro (prijspeil 2018) per sociale woning wordt overal genoemd. De gemaakte prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid zijn breder dan de bijdragen die vallen binnen het bedrag per sociale huurwoning. Vaak worden geen expliciete bijdragen of activiteiten genoemd en gaan de afspraken over het creëren van sociale netwerken in wijken om de sociaal kwetsbare huurders op te vangen. Uit de gesprekken blijkt dat het bevorderen van leefbare wijken verweven zit in alle onderwerpen waarover afspraken worden gemaakt.

Leefbaarheid wordt een belangrijker thema

Het onderwerp leefbaarheid wordt steeds belangrijker in de prestatieafspraken. Waar de prestatieafspraken eerst hoofdzakelijk gingen over het aantal woningen en de prijs en kwaliteit daarvan, komt het leefbaar houden van wijken steeds prominenter naar voren. In sommige gemeenten zien we groeiende aandacht voor wijk- en buurtgerichte aanpak. Het schaalniveau van de wijk (wijkenaanpak) is ook zichtbaar in hun prestatieafspraken. De gemeente Groningen bijvoorbeeld wees in de prestatieafspraken vier prioritaire wijken aan waarin verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid het meest noodzakelijk is. In Vlaardingen zetten ze in op actief burgerschap en is een wijkcoöperatie de drijvende kracht van de leefbaarheidsaanpak. In de casussen waar gewerkt wordt via de wijkenaanpak is dat nadrukkelijk benoemd in de prestatieafspraken.

Afspraken over kwetsbare doelgroepen

16

Tijdens de interviews gingen sommige gesprekspartners in op de gevolgen van de extramuralisering, zoals de toenemende mate van kwetsbare doelgroepen in de wijk en het toenemend aantal oudere mensen in de wijken. De gesprekspartners constateerden een zichtbare ontwikkeling van meer kwetsbare mensen, die zelfstandig wonen in corporatiewoningen. Hierdoor komt ook in de prestatieafspraken steeds meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen. Daarbij is de samenwerking met en inzet van zorgpartijen meer van belang. In de Delftse prestatieafspraken staat bijvoorbeeld dat gemeenten samen met woningcorporaties en zorginstellingen een aanpak opstellen die zorgt voor een snelle doorstroming vanuit de crisisopvang of het beschermd wonen naar een sociale huurwoning. Een ander voorbeeld is de Arnhemse afspraak dat de gemeente en woningcorporaties bij de aanpak van overlastsituaties de samenwerking organiseren rondom de sociale wijkteams.

“Vooral in woningcorporatiegebieden zie je, mede door het passend toewijzen, buurten ontstaan waar echt de leefbaarheid achteruitgaat. Deze ‘gettovorming’ is een gezamenlijke zorg van alle partijen, wat ook in de prestatieafspraken wordt benoemd.”

Sylvita Meertens, huurdersvertegenwoordiger Huurdershuis, Arnhem

Conclusie

Dit rapport brengt in beeld wat de herziene Woningwet veranderde in de keuzes van de drie lokale samenwerkingspartners op het gebied van leefbaarheid. We onderzochten daarvoor tien casussen: we interviewden per casus de gemeente, een woningcorporatie en hun huurdersorganisatie over wat zij sinds de herziene Woningwet anders zijn gaan doen op het gebied van leefbaarheid. De casussen hebben een geografische spreiding over Nederland, ze bevatten zowel kernen als (randstedelijke) steden en ze variëren in omvang van de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties. Door die variatie in casussen hebben we reden om aan te nemen dat de bevindingen breder herkenbaar zijn en karakteristiek zijn voor andere gemeenten in Nederland. Tevens zijn de bevindingen besproken en uitgediept in een verdiepende rondetafelbijeenkomst met tien professionals van woningcorporaties.

In de conclusie van dit rapport geven we antwoord op de centrale onderzoeksvraag, die luidt als volgt: ***in hoeverre leidt de herziene Woningwet (2015) tot andere keuzes met betrekking tot leefbaarheid?*** De manier waarop corporaties kunnen bijdragen aan leefbare wijken is ingeperkt door de Woningwet. De strakkere definitie van leefbaarheid en de maximale leefbaarheidsbijdragen leiden tot een strenger beleid ten aanzien van de leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties. De meeste geïnterviewden beschouwden dit niet als problematisch. De ervaren effecten daarvan zijn klein. De geuite zorgen van geïnterviewden hadden met name betrekking op de veranderde keuzes met betrekking tot de taken die teruggaan naar de gemeenten, BOG/MOG en niet-DAEB. Het oplossen van sociale problemen en de aanpak van de buitenruimte gingen terug naar de gemeente. In de meeste gemeenten werd aangegeven dat de aanpak van de publieke ruimte blijft liggen en dat de druk op de gemeente toeneemt in het oplossen van sociale problemen. Dat is spijtig, omdat de sociale problemen in de wijken als gevolg van vele beleidsontwikkelingen toeneemt. Met betrekking tot de veel gekozen uitsterfconstructie van BOG/MOG en de keuze 'niet-DAEB is niet doen' zijn de eerste effecten voor de geïnterviewden zichtbaar. Beide ontwikkelingen lijken te leiden tot meer homogene wijken.

17

Op basis van de analyse in voorgaand hoofdstuk onderscheiden we zeven keuzes met mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid in wijken en buurten.

Focus veranderd naar woongebouw en huurders

In de wet staat benoemd dat de leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties gericht moeten zijn op hun eigen vastgoed en huurders. De geïnterviewde woningcorporaties gaven daar gehoor aan. Dat leidde er toe dat ze hun bijdragen bewust afwegen met een focus op de eigen huurder en de directe fysieke woonomgeving en minder op de sociale aanpakken. Ze gaven aan dat daardoor de geleverde bijdragen nu minder een samenhangend geheel vormen en de focus op de gehele wijk daardoor grotendeels verloren is gegaan.

Strengere eisen aan huurders die een leefbaarheidsbijdrage vragen

Woningcorporaties ondersteunen nog steeds huurders met een initiatief voor hun wijk, zoals een buurtfeest of de aanleg van een moestuin. De geïnterviewde woningcorporaties zijn daarentegen wel strenger in het toekennen van financiële middelen voor leefbaarheidsactiviteiten en stimuleren huurders niet meer actief om iets te organiseren.

Gestopt met sponsoring

Woningcorporaties zijn, zoals de wet voorschrijft, gestopt met sponsoring van lokale stichtingen, verenigingen en evenementen. Dat is vanuit de wet niet meer toegestaan. In sommige gevallen proberen ze op andere manieren bij te dragen aan evenementen. Ook proberen ze afspraken te maken met bijvoorbeeld wijkverenigingen over de allocatie van de financiële bijdrage aan specifiek de huurders van de woningcorporatie, in plaats van aan alle bewoners. Desalniettemin is hun bijdrage aan lokale verenigingen, stichtingen en evenementen afgenomen.

Aanpak publieke ruimte terug naar gemeente

Na de herbeoordeling van hun leefbaarheidsactiviteiten, genoodzaakt door de herziening van de Woningwet, concludeerden veel woningcorporaties dat ze voorheen bijdroegen aan voorzieningen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van een speeltuin naast een woongebouw en groenonderhoud in de openbare ruimte rondom de corporatiewoningen. De meeste geïnterviewde woningcorporaties leggen de verantwoordelijkheid daarvoor terug bij de gemeente.

Aanpak sociale problematiek terug naar gemeente

Woningcorporaties ervaren grote druk op de instroom van kwetsbare mensen. Genoemde redenen hiervoor zijn de hervorming van de langdurige zorg, het langer zelfstandig thuis wonen en passend toewijzen. Er is sprake van een toename aan overlastmeldingen in de omgeving. De sociale problematiek in wijken met veel sociale woningen, en met name op complexniveau, lijkt zich op te hopen. Dat werd ook geconcludeerd in het onderzoek van Platform31 met de titel Sturen op gemengde wijken (2018). Huismeesters en wijkbeheerders van woningcorporaties hebben vaker te maken met verwarde personen en de samenwerking tussen woningcorporaties en zorginstellingen is nog niet optimaal. Als gevolg van de herziene Woningwet nemen woningcorporaties ondanks de toegenomen sociale problematiek een andere rol aan dan voorheen. Waar ze voorheen geneigd waren sociale problemen te helpen oplossen, beperken ze zich nu tot een signaleringsfunctie. De verantwoordelijkheid voor het oplossen van dit soort problemen, laten ze over aan de gemeente, de zorginstellingen of het wijkteam.

18

Uitsterfconstructie BOG en MOG

De realisatie en exploitatie van maatschappelijk onroerend goed (MOG) is een halt toegeroepen. Vanuit de wet is de realisatie en het bezit van enkele vormen van MOG, zoals buurthuizen, wel mogelijk, maar woningcorporaties lijken huiverig geworden voor MOG. De meeste geïnterviewde woningcorporaties behouden het vastgoed wat ze al hadden, maar ontwikkelen of verwerven geen nieuw MOG. Ze hanteren een zogenaamde uitsterfconstructie. Er zijn nauwelijks partijen die de exploitatie van maatschappelijk vastgoed overnemen. De verwachting is dat dit leidt tot een lager voorzieningenniveau in wijken met hoofdzakelijk sociale woningbouw. Dat kan de wijken minder aantrekkelijk maken voor meer kansrijke bewoners en sociale stijgers.

Niet-DAEB is niet doen

Woningcorporaties hanteren een minder actieve houding in de ontwikkeling van gemengde wijken. Dit constateerde Platform31 al in de onderzoeken Kwetsbare wijken in beeld (2017) en Sturen op gemengde wijken (2018). Om gemengde woongebouwen of middensegmenthuur te ontwikkelen, moeten gemeenten een markttoets uitvoeren of moeten woningcorporaties marktpartijen vinden die meedoen in de ontwikkeling. Maar dat wordt als te omslachtig gezien. Ook kozen de meeste geïnterviewde woningcorporaties ervoor om zich te profileren als DAEB-woningcorporatie, die inzetten op de ontwikkeling van sociale woningbouw. In enkele casussen ontwikkelden beleggers middensegment huurwoningen, maar dat was meestal niet in kwetsbare wijken met veel sociale woningen. In de casussen waar beleggers middenhuur ontwikkelden, gaat het om huurwoningen met een prijs vanaf 900 euro per maand. Er wordt

een tekort gevreesd van huurwoningen met een huurprijs tussen de 700 en 900 euro per maand in steden. Voor de kwetsbare wijken vreest men dat er enkel nog sociale woningen gerealiseerd zullen worden. Dat kan ertoe leiden dat de instroom van kansrijke bewoners en sociale stijgers afneemt.

Bijlage 1: Casusbeschrijvingen

Om de lokale context duidelijk in beeld te brengen, maakten we per casus een verdiepende casusbeschrijving. De tien casusbeschrijvingen vormen de basis voor de analyse. Per casus hielden we uitgebreide interviews met drie personen, iemand van de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie. In bijlage 2 staan de gesprekspartners voor de interviews.

Arnhem

Gemeente:	Arnhem
Inwonersaantal:	157.000, grote gemeente
Aantal corporaties in gemeente:	10, waarvan 3 grote
Aantal woningen:	73.500, waarvan 1/3 (22.000) sociale huur
Corporatie:	Portaal
Hoofd woningmarktregio:	Utrecht
Aantal woningen in Arnhem:	4.805
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	12
Huurdersvertegenwoordiging:	Huurdersorganisatie Portaal (HOP)
Gesprekspartner in meerdere gemeenten:	ja, als deelnemer in het centrale overleg van huurdersorganisaties van Portaal
Opgericht:	2017

20

Ten tijde van het krachtwijkenbeleid (2008-2012) van vóór de Woningwet kregen woningcorporaties van de (rijks)overheid een hele belangrijke rol, ook in Arnhem. *“In de toenmalige krachtwijk Malburgen heeft een collega-corporatie bijvoorbeeld praktisch de rol aangenomen van gebiedsontwikkelaar”,* zegt Johan Noppe van woningcorporatie Portaal. *“Dat kon omdat ze zoveel bezit hebben in die wijk.”* Niet alleen met investeringen in de fysieke infrastructuur van de wijk, maar ook met sociale projecten werd door corporaties veel geïnvesteerd in de toenmalige krachtwijken. Noppe: *“Met de wijkenaanpak van voor de nieuwe Woningwet werd gezegd: ‘Het zijn jullie huizen en bewoners, dus financier het maar.’ Nu financiert iedereen zijn eigen deel in de samenwerking.”* Dat het onderwerp leefbaarheid van belang was en blijft, daar is volgens betrokkenen geen discussie over mogelijk. Dat geldt ook voor Van Empel, van huurdersvertegenwoordiger HOP Arnhem: *“Het woord leefbaarheid komt 98 keer voor in onze woonprincipes en 26 keer in onze prestatieafspraken.”* Het nieuwe programma voor de wijkaanpak nieuwe stijl heet ‘Van Wijken Weten’. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente en woningcorporatie een eerste aanzet doen voor de wijkvisies waaraan huurdersorganisaties, wijkteams en andere maatschappelijke partners kunnen meedenken.

Definitie van leefbaarheid

De Woningwet heeft volgens de geïnterviewden geleid tot een ommekeer doordat woningcorporaties alleen mogen investeren in leefbaarheid op het eigen woningbezit, waarvoor een wettelijk maximum normbedrag geldt. *“Ondanks de reorganisaties en bezuinigingen hebben we het aantal wijk- en sociaal beheerders in de wijken op peil gehouden”,* zegt Noppe. *“Het werk is niet minder, maar anders geworden. Het zit veel dichterbij op de woning van de huurder, maar ook op de omgeving van de woning. Daarmee veel dichterbij op waar wij verantwoordelijk voor zijn.”* Van Empel heeft begrip voor de belangrijke rol en

verantwoordelijkheid van de woningcorporatie, maar vindt *“het raar dat onder ‘leefbaarheid’ een post met salaris van medewerkers staat. Het geld moet geïnvesteerd worden in meer groen in de binnenstad. Daar ben ik voor.”* Hiermee ontstaat een nieuwe discussie over wat leefbaarheid betekent en wat het werk is van woningcorporaties. Volgens Frans Mosterd van de gemeente hebben woningcorporaties in Arnhem wel eenzelfde visie op leefbaarheid. *“De klassieke interpretatie is zorgen dat het schoon, heel en veilig is. Dat hebben alle woningcorporaties ook zo geformuleerd. In de loop van de tijd is daar wel een dimensie aan toegevoegd over hoe je als partners hierin gaat samenwerken.”*

Samenwerking met wijkteams

“Als gemeente en woningcorporatie moet je die wijkteams een goede positie geven, zodat er een goede vorm van samenwerking ontstaat”, zegt Mosterd over de nieuwe samenwerking. In de Arnhemse prestatieafspraken staat dat de gemeente en woningcorporaties bij de aanpak van overlastsituaties samenwerking moeten organiseren rondom de sociale wijkteams. Deze samenwerking moet zich bijvoorbeeld uiten in een gezamenlijk zorgvangnet en in vroegsignalering van mensen die in betalingsproblemen dreigen te komen. Partijen erkennen dat er een kans ligt voor samenwerking, maar benadrukken ook dat de wijkteams nog in ontwikkeling zijn. In de prestatieafspraken wordt de intentie uitgesproken dat woningcorporaties en huurdersorganisaties op basis van hun kennis en ervaring bereid zijn een bijdrage te leveren aan de doorontwikkeling van de teams.

Gemengde wijken

Door de invoering van de nieuwe Woningwet moet de woningcorporatie zich focussen op haar kerntaak, het huisvesten van huurders met de lagere inkomens. In Arnhem werken de woningcorporaties sinds de nieuwe Woningwet met het passend toewijzen, waardoor met name de laagste inkomens de goedkope woningen krijgen toegewezen. Woningcorporatie Portaal voert hierop een iets afwijkend beleid ten opzichte van de collega's, maar ook zij heeft last van de beperkingen van de nieuwe Woningwet. Zo mag de woningcorporaties sinds de invoering van de Woningwet geen koopwoningen meer bouwen of actief zijn in het middenhuursegment. Sylvita Meertens van het Huurdershuis ziet deze ontwikkeling als een gevaar, vooral in wijken die al onder druk stonden, en waarschuwt: *“Dit zijn vooral woningcorporatiegebieden en daar zie je, mede door het passend toewijzen, buurten ontstaan waar echt de leefbaarheid achteruitgaat. Deze ‘gettovorming’ is een gezamenlijke zorg van alle partijen, wat ook in de prestatieafspraken wordt benoemd.”* De differentiatie in type huishoudens in aandachtswijken past volgens de geïnterviewden bij de Arnhemse visie van de ‘ongedeelde stad’, maar de drie lokale samenwerkingspartners zijn hiervoor wel afhankelijk van hoe marktpartijen hierop inspelen. Volgens Meertens is er wel *“aandacht in de prestatieafspraken”* hoe marktpartijen worden gestimuleerd gaten te vullen.

21

Maatschappelijk vastgoed

Voor woningcorporatie Portaal is niet heel veel veranderd in het bezit van maatschappelijk vastgoed. Noppe zag het investeren in buurt- en wijkcentra altijd als een taak van de gemeente en geeft aan dat Portaal hierin nooit veel heeft geïnvesteerd. Wel is geïnvesteerd in commercieel en zorgvastgoed. *“Op een hele kleine schaal hebben wij nog ontmoetingsruimtes in sommige van onze complexen. Als er ruimten leeg staan, dan verhuur ik dat voor een maatschappelijke prijs aan een welzijnsorganisatie, die zo kan bijdragen aan de leefbaarheid in het complex en de wijk.”* De hoeveelheid bezit in maatschappelijk vastgoed verschilt per woningcorporatie. *“Er zijn woningcorporaties die buurthuizen en dat soort zaken in hun bezit hebben”*, zegt Mosterd van de gemeente. *“Er zijn zelfs woningcorporaties die winkels in hun bezit hebben of hadden.”* De gemeente heeft op haar beurt weer veel geïnvesteerd in multifunctionele wijkcentra (MFC's), waarin woningcorporaties eerder ook heel actief waren. Hier werd tegen schappelijke

huurprijzen plek geboden aan groepen en instellingen die zich inzetten voor mensen die ondersteuning nodig hebben. Volgens Meertens trekken woningcorporaties zich nu terug van die MFC's: *“Nu worden ze gemist, ook omdat ze dingen anders konden doen. Woningcorporaties kunnen werken onder de marktprijs, omdat ze maatschappelijk bezig zijn. Het Bruishuis in Malburgen bijvoorbeeld, waar wij met het Huurdershuis ook zitten, zou nu niet meer mogelijk zijn en dat is jammer.”*

Delft

Gemeente:	Delft
Inwonersaantal:	101.000 (grote gemeente)
Aantal woningen:	50.000
Aantal corporaties in gemeente:	8, waarvan 4 grote en 4 kleine
Corporatie:	Vestia
Woningbezit corporatie(s):	5.910 (Vestia), 26.179 (grote 4) en 26.818 (alle acht)
Woningmarktregio (kernwerkgebied):	Haaglanden Midden-Holland Rotterdam (28 gemeenten)
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	136
Huurdersvertegenwoordiging:	Huurdersraad Vestia
Kernwerkgebied:	Haaglanden Midden-Holland Rotterdam
Opgericht:	2010
Gesprekspartner in meerdere gemeenten:	ja (Rotterdam, Den Haag, Delft, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Westland)

22

“Voorheen deed Vestia zo'n beetje alles wat met leefbaarheid te maken had”, aldus Michiel Kik van woningcorporatie Vestia. Door de nieuwe Woningwet wordt bij Vestia het leefbaarheidsbudget nu voor een belangrijk deel besteed aan de complexbeheerders en medewerkers sociaal beheer. Deze medewerkers zijn volgens Kik “de ogen en oren in de wijk”. Ze signaleren bijvoorbeeld overlastproblemen en bespreken deze in professionele overlegvormen met de gemeente en andere betrokken instellingen om tot een passende aanpak en oplossing te komen.

Leefbaarheid en kwetsbare doelgroepen

De geïnterviewden signaleren dat er steeds meer kwetsbaren zelfstandig wonen in corporatiewoningen. Hierdoor komt er ook steeds meer aandacht voor die kwetsbare doelgroepen en wordt de samenwerking met en inzet van zorgpartijen meer van belang. In de prestatieafspraken staat bijvoorbeeld de afspraak dat samen met woningcorporaties en zorginstellingen een aanpak wordt opgesteld voor de snelle doorstroming vanuit de crisisopvang of het beschermd wonen naar een sociale huurwoning. Kik doet hierbij een oproep aan de gemeente om regie te nemen voor een groep die volgens hem meer aandacht en begeleiding nodig heeft: *“Als woningwoningcorporatie lever je in principe de huisvesting. Je kunt je inzetten op sociaal beheer en overlastgesprekken voeren, maar wij bieden natuurlijk geen professionele begeleiding, dat moet door hulpverleners gebeuren.”*

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Het investeren en ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed is door de Woningwet beperkt. In Delft was een groot deel van de buurthuizen in handen van de gemeente en een deel in handen van de woningcorporaties. Hoewel buurthuizen op grond van de Woningwet mogen worden behouden, was het saneren en afstoten noodzakelijk, mede door de financiële nood bij de woningcorporaties en de gemeente.

Behalve in de wijk Buitenhof – zijn deze allemaal uit handen gegeven. Daar komt bovenop dat het nieuwe welzijnsbeleid van de gemeente gericht is op het teruggeven van vastgoed aan de wijk en dat er ruimte wordt gemaakt voor bewonersinitiatieven. Toch twijfelt Gijs Hoofs van de gemeente enigszins of ze de wijkcentra, ‘het kloppend hart’ van buurten en wijken, misschien iets te snel hebben losgelaten. Wel is hij ervan overtuigd dat in sommige gevallen het teruggeven aan buurtbewoners van maatschappelijk vastgoed een positief effect heeft op de onderlinge betrokkenheid en daarmee de leefbaarheid in de buurt. *“Eigen kracht was toen de mantra en soms heeft dat best gewerkt, hoor! Dus je ziet dat bewoners wel een buurtcentrum kunnen runnen, maar ook niet overal. In kwetsbare wijken waar mensen moeten overleven, gaat het moeizamer dan in andere wijken. Daarop moeten woningcorporaties kunnen inspelen.”*

Gemengde wijken

In Delft speelt – net als in andere grote steden – het probleem van schaarsteverdeling van de grote woningen en een eenzijdige woningvoorraad die kwalitatief beter kan. Door bewust te sturen op de gerichte inzet van niet-DAEB-woningen en meer middeldure woningen, hoopt de gemeente op meer balans en vernieuwing van de voorraad binnen enkele jaren. Hoewel effectief in haar beleid, levert de ingeslagen koers ook een spanning tussen enerzijds de woonvisie van de gemeente gericht op het vergroten van het middenhuursegment en anderzijds de kerntaak van corporaties. *“Woningcorporaties zeggen dat middensegment woningen verhuren een aparte tak van sport is en dat ze zich alleen maar op sociale woningbouw willen richten”,* aldus Hoofs. Hoewel andere woningcorporaties in de stad meer de sociale voorraad behouden en uitbreiden, is Vestia samen met de gemeente voorstander van geliberaliseerde woningen en transformatie van DAEB-bezit. Volgens Laurette Vermeulen van Huurdersraad Vestia een goede en goed beargumenteerde zet van de gemeente. *“De bevolkingssamenstelling is niet in overeenstemming met het woningaanbod. En veel mensen zitten in te goedkope sociale woningen terwijl er een wachtlijst is.”*

23

Leefbaarheid en de wijk in de prestatieafspraken

In Delft is in de eerste jaren van de prestatieafspraken inzichtelijk gemaakt waar de sociale huurwoningen (en de kwetsbare doelgroepen) zijn geclusterd. De uitdaging is nu om de urgentie van leefbaarheidsvraagstukken in bepaalde gebieden aan te kaarten. *“Waar aan het begin van de prestatieafspraken heel technisch over de kwaliteit van de woningen werd gesproken, komen we nu langzamerhand op de leefwereld uit”,* zegt Hoofs. Hier ziet men een belangrijke rol voor huurdersorganisaties, ook door middel van het wijkschouwen. Op het thema leefbaarheid zijn per wijk prestatieafspraken gemaakt. De geïnterviewden vinden het een positieve ontwikkeling dat Delft in de prestatieafspraken nu focust op het schaalniveau van de wijk. Hierbij wordt steeds benadrukt dat het uitgangspunt voor de uitwerking van de buurt- en wijkgerichte aanpak integrale samenwerking is tussen het domein wonen en andere beleidsterreinen, zoals zorg, welzijn, veiligheid en voorzieningen.

Dordrecht

Gemeente:	Dordrecht
Aantal corporaties in gemeente:	2 grote en 6 kleinere
Woningmarktregio:	Drechtsteden Hoekse Waard
Inwonersaantal:	118.000
Corporatie:	Woonbron
Hoofd woningmarktregio:	Haaglanden, Midden-Holland Rotterdam
Andere woningmarktregio:	Drechtsteden Hoekse Waard
Aantal woningen in Dordrecht:	5800 woningen
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	4
Huurdersvertegenwoordiging:	Concern Participatieraad Woonbron (CPRW)
Gesprekspartner in meerdere gemeenten	ja

In Dordrecht zijn de verschillen tussen de wijken groot. Woningcorporatie Woonbron heeft vastgoed in twee grote wijken waar de leefbaarheidsopgave groot is en de veiligheidsindex laag. In de wijken heerst veel armoede onder de bewoners en is een hoge uitstroom uit zorginstellingen. *“Dat vraagt veel sociaal beheer. Een aanpak tot achter de voordeur”*, beschrijft Enno Vitner van de woningcorporatie. De gemeente wil de eenzijdige wijken versterken en meer gedifferentieerd maken. Daarvoor moeten de goedkope en slechte woningen gesloopt worden en middensegment koopwoningen voor terugkomen. De gemeente en Woonbron hebben hier goede afspraken over.

24

Sponsoring is gestopt

“Met sponsoring zijn we streng en rigoreus gestopt”, zegt Vitner. Verzoeken voor financiële bijdragen worden getoetst aan de limitatieve voorwaarden zoals die in de Woningwet genoemd worden.

Leegstand in BOG/MOG

De bepalingen in de Woningwet voor bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) kunnen lastig uitwerken. Dit leidt tot (verhoogd risico op) leegstand. Een voorbeeld is een voormalig kantoorpand van Woonbron, dat volgens de Woningwet een MOG is. Woonbron mag het leegstaande pand enkel verhuren aan een stichting of vereniging of het aanbieden voor verkoop. Er zijn weinig stichtingen of verenigingen die interesse tonen in het pand en verkoop is door de specifieke constructie in de plint ook geen optie.

Leefbaarheid in de prestatieafspraken

In de jaarschijven staan ook specifieke leefbaarheidsafspraken. Enerzijds wordt aangegeven dat woningcorporaties investeren in schone, hele en veilige wijken. Anderzijds worden per woningcorporatie enkele specifieke aanpakken benoemd en specifieke afspraken met de gemeente gemaakt. Er is nog geen wederkerigheid op dit onderwerp. *“Het zou mooi zijn als we gezamenlijk afstemmen welke acties we ondernemen voor een maximaal effect. Bijvoorbeeld: wij pakken een complex aan en de gemeente doet de buitenruimte en het buitengroen bij het complex”*, aldus Vitner. Dergelijke afspraken mislukken omdat ze qua timing niet meer in de begroting van de gemeente passen. De data uit de wet voor de prestatieafspraken sluit in Dordrecht niet goed aan op de interne data van de gemeente en woningcorporatie. Het maximale bedrag per verhuureenheid (VHE) wordt benoemd in de afspraken, maar is niet volledig gekoppeld aan specifieke onderdelen. Woonbron ervaart het maximumbedrag vooralsnog niet als belemmerend.

Groningen

Gemeente:	Groningen
Aantal corporaties in gemeente:	6
Inwonersaantal:	200.000
Aantal woningen:	100.000 (onzelfstandige meegeteld)
Corporatie:	Nijestee
Woningbezit corporatie(s):	13.500 Nijestee, 35.000 in totaal
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	1
Hoofd woningmarktregio:	Groningen-Drenthe
Andere woningmarktregio:	Groningen-Assen
Huurdersvertegenwoordiging:	Stichting Participatieraad Huurders Nijestee
Opgericht:	2013
Gesprekspartner in meerdere gemeenten:	Nee

Hoe het begrip leefbaarheid exact gedefinieerd wordt, verschilt van partij tot partij in Groningen. De gemene deler is wel het onderscheid tussen een fysiek en een sociaal aspect. *“Leefbaarheid is de woonomgeving van de huurder. En wat woningcorporatie Nijestee daarin kan doen om het te verbeteren, soms samen optrekkend met de gemeente en soms alleen”,* zegt Marijke Mosselaar van de Participatieraad Nijestee. Met deze definitie gaat ze uit van de eigen huurder en zijn of haar fysieke woonomgeving. *“Woningcorporaties werken alleen met leefbaarheidsaanpakken als het direct effect heeft op hun huurbezit in de wijk”,* zegt Sander Akkerman van de gemeente. *“Het moet in en om bezit plaatsvinden. Dus ze zijn nu heel erg ingebed bezig en dat maakt hun positie lastig.”* Wanneer de gemeente spreekt over ‘wijkverbetering’, spreekt de woningcorporatie over de ‘woonomgeving’ en soms voorzichtig over ‘buurtverbetering’. De ruimte om te investeren is beperkt. Eén ding is volgens Roelof Bouma van Nijestee niet veranderd: *“Wat wij altijd belangrijk vonden en nog steeds vinden, is dat het initiatief bij de huurders ligt. Die scheidslijn was vroeger minder hard. Toen ging het over onze buurten en wijken. Nu zeggen wij ‘het moet veel meer aanwijsbaar aan onze huurders ten goede komen, en dat is ook wat de wet zegt.”* Ook Mosselaar ziet dat bij de besteding van het leefbaarheidsbudget huurders zoveel mogelijk worden betrokken door de woningcorporatie. Het motto in de Groningse prestatieafspraken is dan ook: de bewoners aan het roer.

25

Maatschappelijk vastgoed en sponsoring lokale clubs

Zowel de gemeente als de woningcorporatie investeren in Groningen in maatschappelijk vastgoed om de leefbaarheid te stimuleren. Omdat ze weinig maatschappelijk vastgoed in bezit hadden, is voor Nijestee op dit gebied niet veel veranderd. Wel was Nijestee sponsor van de grote Groningse basketbalclub Donar. Daarmee moesten ze stoppen na de nieuwe Woningwet.

Gemengde wijken

Nijestee wil streven naar gemengde wijken. *“We zijn heel erg van de ongedeelde stad en gemengde wijken. Grote toegankelijkheid. Breed bezit. Niet versmallen”,* licht Bouma toe. Ook de gemeente gelooft dat gemengde wijken bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit in de wijken. *“Woningcorporaties konden veel meer verschillende typen woningen bouwen waardoor je automatisch ook veel meer die gemengde wijk krijgt”,* zegt Akkerman van de gemeente. *“Je ziet nu dat woningcorporaties voor sociale huurwoningen steeds meer onder die huurprijs van 640 euro willen bouwen, dus binnen de grens voor huurtoeslag.”* In

theorie is het mogelijk om DAEB-woningen (sociale huurwoningen) om te zetten in niet-DAEB-woningen (middenhuur) en in sommige woningmarkten kan dit financieel aantrekkelijk zijn voor woningcorporaties. Toch is dit niet het geval in Groningen. Nijestee wil de sociale voorraad vergroten en behoudt daarom ook de sociale huurwoningen die ze kunnen omzetten in middenhuur. *“De Woningwet heeft die knip gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB”,* zegt Bouma van Nijestee. *“En die is in de praktijk behoorlijk hard. Het heeft ertoe geleid dat je een stuk flexibiliteit bent kwijtgeraakt in projecten. En ik denk dat dat wel van invloed is op het bouwen van gemengde wijken.”*

Kwetsbare doelgroepen

Door de nieuwe Woningwet zijn de woningcorporaties in Groningen zich veel meer op de sociale doelgroepen gaan richten, maar niet zonder gevolgen. *“Het zijn allemaal regels die beperkingen opleggen die in feite ertoe leiden dat ons bezit steeds meer een vangnet wordt voor mensen die kansarm zijn”,* zegt Bouma. *“Met alle nadelen van dien als je die mensen bij elkaar zet en steeds minder kans biedt. Ook krijg je een steeds groter verschil met mensen die meer kansen hebben.”* Voor de eigen bewoners kiest Nijestee binnen de woningvoorraad bewust voor huurprijzen onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. *“Dat doen we ook zodat de mensen met huurtoeslag ruimte hebben om nog zoveel mogelijk keuze te houden”,* zegt Bouma. Toch ligt volgens de gemeente een gevaar op de loer. Akkerman: *“Je ziet een tweedeling ontstaan doordat woningcorporaties op bepaalde plekken in de wijk de huren verlagen en op andere plekken verhogen, waardoor je in sommige delen een concentratie van kwetsbare doelgroepen krijgt.”* Een opvallende constatering van Mosselaar is dat in het proces rondom de prestatieafspraken de huurdersorganisatie, naast het welbekende thema betaalbaarheid, het onderwerp kwetsbare doelgroepen ook steeds belangrijker vindt.

26

Wijkgerichte aanpak

De geïnterviewden zien dat het onderwerp leefbaarheid steeds belangrijker wordt. Het belang van leefbaarheid is ook terug te lezen in de prestatieafspraken als thema ‘vitale wijken’. Groningen kent een lange traditie van samenwerking voor de leefbaarheid in wijken. Binnen de kaders van de nieuwe Woningwet wordt hier opnieuw vorm aan gegeven en lijkt de wijkgerichte aanpak weer terug van weggeweest. Zo heeft de gemeente in de prestatieafspraken vier prioritaire wijken aangewezen waarin verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid het meest noodzakelijk is. Met het actieplan ‘Wijkvernieuwing 3.0 in Stad’ zijn vier projectleiders Wijkvernieuwing aangesteld die door de gemeente en woningcorporaties samen worden betaald en aangestuurd. Verder start per wijk een projectgroep met het opstellen van wijkvernieuwingsplannen.

Hollandskroon

Gemeente:	Hollandskroon
Aantal corporaties in gemeente:	3 grote en 2 kleine met minder dan 100 woningen
Woningmarktregio:	Noord Holland Noord
Inwonersaantal:	46.000
Corporatie:	Wooncompagnie
Hoofd woningmarktregio:	Noord Holland Noord
Andere woningmarktregio:	Metropoolregio Amsterdam (MRA) met ontheffing.
Aantal woningen in Hollandskroon:	2650 woningen
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	12
Huurdersvertegenwoordiging:	Huurdersvereniging Niedorp en Wieringerwaard
Gesprekspartner in meerdere gemeenten	ja

De leefbaarheidsvraagstukken in Hollandskroon zijn divers. De gemeente kampt met kleiner wordende kernen en afnemende voorzieningen. Qua bevolkingssamenstelling vallen twee dingen op: jongeren trekken weg en de Poolse gemeenschap wordt steeds groter. In de buitenruimte ziet de stad steeds meer tuinen verloederen. De meeste woningen hebben grote achtertuinen, maar huurders hebben geen zin of mogelijkheid (meer) om ze te onderhouden.

Van organiseren naar faciliteren

De gemeente merkt weinig van de strakkere kaders door de herziene Woningwet. Voor Wooncompagnie zijn een aantal dingen veranderd. De woningcorporatie geeft aan vooral meer huurdersinitiatieven te ondersteunen. Zo organiseren ze af en toe 'grofvuil weggooi-dagen' en faciliteren ze huurders die een stuk groen bij hun woongebouw willen opknappen. Mede door de Woningwet is er wel een verschuiving gaande. *“Wooncompagnie faciliteert en draagt nog wel bij aan de ideeën van huurders, maar we laten het initiatief bij de huurders zelf”*, licht Edith Abbring toe. Wat Wooncompagnie ook niet meer doet, is het sponsoren van lokale activiteiten, zoals georganiseerde wandelavonden.

27

Geen lidmaatschap van huurders meer betalen

Wooncompagnie betaalt al jaren voor huurders de helft van het lidmaatschapsbedrag aan organisaties als WonenplusWelzijn. *“Het zijn maatschappelijke organisaties die velerlei diensten aanbieden en drijven op vrijwilligers, waardoor huurders meer zelfredzaam kunnen leven”*, aldus Abbring. Voorbeelden van de diensten zijn: helpen bij tuinonderhoud, boodschappen doen of de hond uitlaten bij ziekte en hulp bij administratie. Onlangs kreeg Wooncompagnie bericht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) dat het betalen van een deel van het lidmaatschap niet meer mag. *“Zeer zorgelijk dat de bedoeling van BZK en VWS niet afgestemd lijken en elkaar zelfs tegen lijken te werken”*, stelt Abbring.

Leefbaarheid en vastgoed

Wooncompagnie investeert nu minder in maatschappelijk vastgoed dan voor de herziene Woningwet. Dat komt met name door de scheiding DAEB en niet-DAEB. *“Een aantal jaar geleden realiseerden we nog een multifunctioneel centrum. Maar met de verplichte scheiding hebben wij nadrukkelijk de keuze gemaakt dat wij een echte DAEB-corporatie zijn”*, vertelt Abbring. Wooncompagnie realiseert wel een ander type woning in het kader van leefbaarheid; omdat mensen langer zelfstandig moeten wonen, realiseren ze woningen met gezamenlijke binnentuinen, zodat er makkelijk contact met burens ontstaat.

Leefbaarheid in prestatieafspraken

In de prestatieafspraken is een kop 'Leefbaarheid' opgenomen. *"De essentie van de afspraken is het opzetten van een dekkend netwerk van professionals om bijvoorbeeld personen met psychosociale problematiek op te vangen"*, vertelt Grada van Deutekom, omgevingsstrateeg van de gemeente. De sociale wijkteams van de gemeenten werken samen met de buurtconsulenten van de woningcorporaties. Andere leefbaarheidsonderwerpen zijn de urgentieregeling, groen- en speelvoorzieningen en het convenant Hennepteelt. De maximale leefbaarheidsbijdrage wordt genoemd, maar niet specifiek gekoppeld aan de opgestelde leefbaarheidsonderdelen.

Maastricht

Gemeente:	Maastricht
Aantal corporaties in gemeente:	5, waarvan 3 met veel woningen in Maastricht en 2 grote corporaties met weinig bezit in Maastricht
Woningmarktregio:	Limburg
Inwonersaantal:	120.000
Corporatie:	Maasvallei
Hoofd woningmarktregio:	Limburg
Andere woningmarktregio:	n.v.t.
Aantal woningen in Maastricht :	3800 woningen
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	3
Huurdersvertegenwoordiging:	Huurdersvereniging Woonvallei
Gesprekspartner in meerdere gemeenten:	2

28

Maastricht is een stad met twee gezichten. Het is een gesegregeerde stad, die over het algemeen goed naar voren komt. De historische en toeristische binnenstad wordt omringd door een stuk of elf aandachtswijken, waar de werkloosheid hoog is en gezondheidsproblemen zijn. Onveiligheid is hier een steeds groter probleem. Schins, beleidsadviseur bij Woonvallei, geeft aan dat ze als woningcorporatie steeds meer huurders krijgen met een rugzakje. *"Als woningcorporatie krijgen we steeds vaker te maken met personen die de woningen beschadigd achterlaten of burens die overlast melden"*, vertelt Schins van woningcorporatie Maasvallei. *"Onlangs is een woning afgebrand door toedoen van een verwarde man"*, vertelt ook Mestrom van de gemeente. Het leefbaarheidsvraagstuk in Maastricht gaat steeds meer over zorg en veiligheid in de wijken.

Veel zorgvastgoed

Door de herziene Woningwet stopte woningcorporatie Maasvallei met de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Ze realiseren geen (brede) scholen, buurthuizen en gymzalen meer. Ook zijn ze gestopt met het onderhoud van gemeentelijk groen rondom hun complexen en het bekostigen van maatschappelijke personeel in de wijken, zoals politie en sociaalwerkers. Dat ligt nu bij de gemeente, maar daar valt een gat omdat de gemeente moet bezuinigen vanwege de drie decentralisaties. Zorgvastgoed realiseert Maasvallei wel als gevolg van de toenemende vraag naar seniorenhuisvesting en huisvesting van zorgdoelgroepen in de wijken. Ze zoeken daarbij de samenwerking met zorgpartijen. *"We werken nu aan een project voor zorgvastgoed. Dat doen we samen met zorgpartijen"*, vertelt Crijns.

Middenhuur is lastig

In Maastricht wilden de woningcorporaties gemengde complexen realiseren om gemengde wijken en een betere leefbaarheid te creëren. Sinds de herziene Woningwet zijn ze daarmee gestopt. *“Niet-DAEB is niet te doen, wordt in Maastricht nu vaak gezegd”*, betreurt Mestrom. De huidige markttoets wordt als te omslachtig ervaren. Aan de samenwerkingstafels van Van Gijzel bleek dat marktpartijen slechts beperkt mogelijkheden zien. Er zijn niet heel veel bouwlocaties voor hen interessant en de grond is relatief duur. De nieuwe, meer soepele markttoets kan mogelijkheden bieden, zodat de woningcorporaties deze opgave toch kunnen oppakken.

Leefbaarheid in prestatieafspraken

De interpretatie van leefbaarheid is veel smaller geworden dan vóór de herziene Woningwet. Dit blijkt ook uit de prestatieafspraken. Aanvankelijk hanteerden woningcorporaties de landelijke kaders. *“Inhoudelijk werd strikt het ‘lijstje van het ministerie’ gebruikt en voor sommige woningcorporaties kwam dat bedrijfstechnisch ook wel goed uit”*, vertelt Jalhay van de huurdersvereniging Woonvallei. Inmiddels is het weer iets ruimer, maar is de inzet volgens de huurdersvereniging nog altijd te beperkt en minder dan voor de herziene Woningwet. De maximale 125 euro (prijsspeil 2015) per sociale woning wordt benoemd in de prestatieafspraken en per woningcorporatie wordt aangegeven wat ze concreet doen op leefbaarheid. De focus ligt op het bevorderen van veiligheid.

Rijswijk

Gemeente:	Rijswijk
Inwonersaantal:	51.742, middelgrote gemeente
Aantal woningen totaal:	26.000
Aantal corporaties in gemeente:	4, waarvan 2 met veel bezit
Corporatie:	Rijswijk Wonen
Woningbezit corporatie:	6.139 (Rijswijk Wonen), 8.639 (Rijswijk Wonen + Vidomes), 9.134 (alle 5)
Woningmarktregio:	Haaglanden Midden-Holland Rotterdam (28 gemeenten)
Andere regio-samenwerkingsverbanden:	Haaglanden (9 gemeenten) / Metropoolregio Rotterdam Den-Haag (MRDH)
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	1 (en vanaf 2020 ook in Den Haag)
Huurdersvertegenwoordiging:	Bewonersvereniging Rijswijk (BVR)
Opgericht:	2002
Gesprekspartner in meerdere gemeenten	Nee (alleen Rijswijk)

29

Rijswijk Wonen pakte leefbaarheid vóór de herziene Woningwet groot aan met twee programmamanagers Wijken en Buurten. *“Dat zag je niet veel bij andere woningcorporaties”*, vertelt Marion Wendel, van woningcorporatie Rijswijk Wonen. Zij geeft aan dat Rijswijk Wonen een aantal jaar geleden wat zwaarder inzette op wijkvisies en wijkprogramma's in vergelijking met andere corporaties. Hoewel dat nu niet meer zo is, wordt leefbaarheid wel een steeds belangrijker thema in de prestatieafspraken, vermoedelijk door de zichtbare achteruitgang van een aantal plekken. *“De leefbaarheid gaat schrikbarend achteruit in de gemeente”*, zegt Emmy Meurs van huurdersvertegenwoordiger BVR. *“Het is in Rijswijk echt niet zo slecht als in andere steden, maar vooral in wijken met veel flatgebouwen zie je die verloedering. Wel wordt er veel over geklaagd, met name op sociale media. De gemeente wijst dan naar de woningcorporatie en de corporatie wijst naar vuilophaler AVALEX.”*

Leefbaarheidsactiviteiten en definitie leefbaarheid

Door de nieuwe Woningwet is discussie ontstaan over de definitie van leefbaarheid. De geïnterviewden vinden dat het begrip leefbaarheid vóór de nieuwe Woningwet 'ruim' werd geïnterpreteerd. *"De prestatieafspraken waren minder dwingend en leefbaarheid vroeger breder en ruimer, maar ook vager geformuleerd"*, zegt Van Straalen beleidsmedewerker wonen van de gemeente. Ook Wendel sluit daarbij aan: *"Er werden veel bewonersactiviteiten in de wijk gestimuleerd, zoals het aanleggen van moestuinen, herinrichten van de straat, buurtkamer en buurtfeesten. Op zo'n buurtfeest kwamen ook andere mensen uit de wijk. We onderzochten ook de woon- en buurttevredenheid en stelden vragen over voorzieningen in de wijk met de illusie dat we daar dan ook invloed op konden uitoefenen. Achteraf wel verwarrend, want dan wekte je de indruk dat je veel invloed daarop hebt, terwijl je daarin uiteindelijk toch weinig kan betekenen."* Volgens de geïnterviewden is leefbaarheid nu 'strak' gedefinieerd, ook omdat de wet afbakt wat woningcorporaties wel en niet mogen doen. *"Nu zeggen ze heel duidelijk dat het onmiddellijk impact moet hebben op de woning zelf en de directe leefomgeving"*, zegt Van Straalen van de gemeente. *"De definitie is meer toegespitst op schoon, heel en veilig."* In Rijswijk was zelfs in de eerste twee prestatieafspraken opgenomen wat corporaties op basis van de wet wel en niet mogen doen. Maar daar is de gemeente inmiddels van afgestapt. *"We doen alleen maar dingen op het gebied van schoon, heel en veilig als het om onze eigen wooncomplexen en de nabije woonomgeving van onze huurders gaat"*, zegt Wendel.

Maatschappelijk vastgoed

30

Met het investeren in gemeenschappelijke ruimten en maatschappelijk vastgoed is Rijswijk Wonen veel minder gaan doen. Wendel geeft aan dat ze intern met collega's nog weleens discussies heeft over in hoeverre ze nog moeten investeren in gemeenschappelijke ruimten. Sommige collega's vinden dat het niet binnen de Woningwet past. *"Ik vind dat je best iets kan doen aan gemeenschappelijke ruimten in een flatgebouw voor oudere mensen"*, zegt Wendel. De gemeente investeert ook minder in maatschappelijk vastgoed. *"We hebben natuurlijk nog wel een aantal wijkcentra, maar echt minder dan in het verleden"*, beaamt Van Straalen. De gemeente is wel actief op het front van transformatie. Zo is onder meer een oude school, eerder in bezit van Rijswijk Wonen, omgezet tot een woonfunctie. Volgens Van Straalen is in de woonvisie van de gemeente de transformatie en functieverandering van gebouwen, als alternatief voor nieuwbouw en om leegstand tegen te gaan, een belangrijke pijler.

Gemengde wijken

Het sturen op gemengde wijken is door de nieuwe Woningwet een lastige opgave voor de Rijswijkse partijen. De focus van woningcorporatie Rijswijk Wonen ligt nu met name op de sociale huurwoningen. *"Er waren plannen om bij te dragen aan meer differentiatie in de wijk, met koopwoningen en duurdere huurwoningen, maar dat doen we nu niet meer"*, zegt Wendel. *"De laatste keer hebben we, al wilden we het ooit zelf doen, de complexen verkocht aan een ontwikkelaar die ze vervolgens heeft ontwikkeld naar dure huur."* Alle drie de partijen constateren dat ontwikkelaars zich niet zo bewegen op het gebied van het middenhuursegment. Met name voor de groep lage middenhuurinkomens maakt men zich zorgen, want deze groep lijkt tussen wal en schip te vallen. De geïnterviewden vinden ook dat de nieuwe Woningwet nog niet zorgt dat marktpartijen om tafel komen. Die marktpartijen zien ook minder brood in het lage middenhuursegment. *"Wij doen dat niet meer en vinden dat de gemeente daarover harde afspraken moet maken met ontwikkelaars. Toch stellen ze zich daar erg passief in op"*, zegt Wendel. De gemeente zelf onderschrijft ook dat het lastig is om middensegment huurwoningen te realiseren en daarmee te sturen op gemengde wijken. *"Als het een beetje kwaliteit heeft, dan rekenen ze het toch allemaal door"*, zegt Van Straalen. *"Dan moet er een parkeerplaats bij en servicekosten en zit je bij elkaar weer op 900 euro per*

maand.” Ook de huurdersvertegenwoordiging ziet dat de woningcorporatie niet meer bouwt voor het middensegment. Meurs van het BVR wil daarom prestatieafspraken om marktpartijen aan tafel te krijgen. ‘Er zijn wel gesprekken met projectontwikkelaars over verhuur voor de middengroep, maar het wordt niet echt in de afspraken meegenomen.’

De wijkgedachte weer levend

De gemeente ziet de aandacht voor leefbaarheid als een proces in ontwikkeling. Hoewel aan het begin van de prestatieafspraken een ‘terugtrekkende’ beweging werd gemaakt, ziet Peter van Straalen van de gemeente nu dat partijen steeds meer verantwoordelijkheid nemen. *“In het eerste jaar van de prestatieafspraken hadden we ons veel meer gericht op de aantallen en betaalbaarheid, renovatie en duurzaamheid. Maar nu zeggen we dat terugtrekken niet betekent dat je er helemaal niet meer voor bent.”* Hoewel het woord ‘wijkenpak’ niet in de Rijswijkse prestatieafspraken terugkomt, is de ‘wijkgedachte’ alom aanwezig. *“We zijn als gemeente zeker wel bezig dat het weer wijksgewijs wordt georganiseerd met bijvoorbeeld wijkmanagers en wijkwethouders. In die zin is die wijkgedachte hier ook wel levend hoor, maar staat het minder in de prestatieafspraken benoemd”,* zegt Van Straalen. Volgens hem kent Rijswijk geen ‘probleemwijken’ in dezelfde mate en ernst als grote steden zoals Den Haag en Rotterdam. Wel ziet hij dat met name op het wooncomplexniveau, en in sommige complexen meer dan anderen, de problemen opstapelen. Voor BVR voldoende reden om in actie te komen, onder andere door oprichting van een ‘werkgroep leefbaarheid’. Maar volgens Meurs hebben ze de gemeente en woningcorporatie hard nodig om echt resultaten te boeken.

Samenwerking met andere partijen

Vroeger werkte de Rijswijkse woningcorporatie veel samen met de politie, allerlei zorgpartijen en Welzijn Rijswijk. *“Het ging weliswaar meer over het ophalen van informatie, maar wij hadden wel de regie”,* zegt Wendel. In het kader van de prestatieafspraken wordt nu vooral samengewerkt met zorginstellingen voor kwetsbare groepen die woonbegeleiding nodig hebben. Alle drie de betrokkenen zijn enthousiast over de flatcoach, die in een flat waar veel ouderen wonen, kijkt naar de behoeften voor activiteiten en individuele zorgvragen. De flatcoach werkt op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg en wordt vanuit de gezamenlijke partijen (gemeente, woningcorporatie en zorginstelling) aangesteld. De flatcoach is formeel in dienst bij Welzijn Rijswijk of de zorginstelling en wordt betaald met innovatiegeld vanuit de gemeente. Wendel: *“De flatcoach is op een aantal flatcomplexen aanwezig en stimuleert mensen naar elkaar om te kijken. Dat is heel goed en heel erg nodig.”*

Roermond

Gemeente:	Roermond
Aantal corporaties in gemeente:	4
Woningmarktregio:	Limburg
Inwonersaantal:	58.000
Corporatie:	Wonen Zuid
Hoofd woningmarktregio:	Limburg
Andere woningmarktregio:	n.v.t.
Aantal woningen in Roermond:	14.000 woningen
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	9
Huurdersvertegenwoordiging:	Huurdersvereniging Op het Zuiden
Gesprekspartner in meerdere gemeenten	ja

32

Hoewel Limburg als krimpregio is aangemerkt, groeit Roermond. De leefbaarheidsvraagstukken in de stad zijn divers. De stad heeft een historische binnenstad, maar kent tegelijkertijd sociale problemen en veiligheidsvraagstukken. In Roermond woont een groot aantal nationaliteiten, waaronder arbeidsmigranten. *“Er zijn in Roermond relatief veel sociale huurwoningen vergeleken met de omliggende gemeenten”*, zegt Marcel van Vught, beleidsmedewerker wonen bij de gemeente Roermond. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is er groeiende aandacht voor de leefbaarheid in seniorencomplexen. Door de extramuralisering wonen ouderen langer zelfstandig. Dat betekent dat er ook meer hulpbehoevende ouderen zijn. *“Ze moeten zelfstandig wonen, maar kunnen dat niet”*, aldus Wim Dings, directeur van de huurdersvereniging Op het Zuiden. *“Vroeger was in sommige complexen één op de tien personen in een seniorencomplex hulpbehoevend. Nu is dat soms wel negen op de tien”*, zegt Marcel Claessen, manager strategie & beleid bij woningcorporatie Wonen Zuid. Claessen concludeert dat ze als woningcorporatie door de nieuwe Woningwet aanzienlijk minder kunnen en mogen doen om wijken leefbaar te houden. De gemeente vindt dat woningcorporaties een bijdrage moeten leveren aan de leefbaarheid. *“Bijdragen aan leefbaarheid vormt een meerwaarde die woningcorporaties hebben ten opzichte van de meeste andere vastgoedeigenaren”*, zegt Van Vught.

Budgetten geschoven

Veel activiteiten die woningcorporaties deden in het kader van leefbaarheid vallen eigenlijk onder onderhoud, bijvoorbeeld het plaatsen van containers bij complexen, glas ophalen en papier opruimen. *“Als woningcorporatie zijn we begonnen om administratie-technisch de activiteiten onder de juiste budgetten of potten onder te verdelen”*, verduidelijkt Claessen. Wonen Zuid blijft wel sociale activiteiten voor huurders ondersteunen, zoals bijdragen aan buurtbarbecues, tuin-opruimdagen, pannenkoekendagen en buurtspeeldagen. *“Die activiteiten kunnen nog steeds, maar onze eisen voor het toekennen van financiële middelen zijn wel strenger geworden”*, zegt Claessen. Ook de huurdersvereniging levert nu soms een financiële bijdrage aan activiteiten van de huurders van Wonen Zuid. De huurdersvereniging zoekt momenteel uit of een leefbaarheidsfonds in beheer mogelijk is. *“Voor ons zijn leefbare wijken belangrijk en we willen daaraan graag bijdragen”*, stelt Dings.

Geen sponsoring meer van lokale clubs of evenementen

Wonen Zuid is gestopt met de sponsoring van lokale verenigingen, instanties en evenementen. In het verleden sponsorden ze bijvoorbeeld een lokaal kerstdiner dat tot doel had eenzame mensen bij elkaar te brengen, een feestje van de voetbalclub die 50 jaar bestond of een lokale wandeltocht. Ook werd

financieel bijgedragen aan een gehandicaptenbus en mochten alle medewerkers, vóór de herziene Woningwet, elke drie jaar 100 euro geven aan een vereniging waarvan ze lid waren. Dat doen ze nu niet meer. De woningcorporatie stelt ook geen leegstaande panden meer ter beschikking aan lokale initiatieven. Zo attendeerde de Aw Wonen Zuid op een pand dat ze ter beschikking stelden aan een tweedehandsboekenwinkel. Dings, professioneel vertegenwoordiger van verschillende huurdersverenigingen en betrokken bij meerdere woningcorporaties, geeft aan dat er grote verschillen zijn in de manier waarop woningcorporaties lokaal nog bijdragen aan maatschappelijke verenigingen, instanties en evenementen. In sommige gevallen wordt uitgezocht of via de huurdersvereniging een bijdrage toch nog mogelijk is.

Geen openbare ruimte meer

Wonen Zuid houdt de publieke ruimte bij haar woongebouwen wel op orde. *“Veel van wat de gemeente niet kon oppakken, kwam op het bordje van de woningcorporatie terecht. Nu blijft het liggen en dat is vervelend. Het is echter wel de vraag of het de taak is van woningcorporaties om in de buitenruimte te investeren”*, legt Dings uit. Na de herziene Woningwet investeert Wonen Zuid in principe niet meer in de buitenruimte. Wonen Zuid maakt zich daarover wel zorgen. *“Het opknappen van het woongebouw is niet het enige dat nodig is. Goede infrastructuur is nodig en in het kader van leefbaarheid kan ook een speeltuintje wenselijk zijn”*, concludeert Claessen.

Leefbaarheid en vastgoed

Investeren in maatschappelijk vastgoed, zoals in een gezondheidscentrum, is niet meer mogelijk. Er zijn echter geen partijen die dit oppakken. De gesprekspartners van de gemeente, woningcorporatie en de huurdersvereniging maken zich zorgen over het verloop hiervan naar de toekomst. *“Wijken worden homogener en dat doet de leefbaarheid geen goed”*, zegt Dings. *“Het kind is met het badwater weggegooid”*, stelt Claessen. Om vitale wijken te creëren, wil Wonen Zuid op termijn groeien naar acht procent niet-DAEB, zodat ze in haar niet-DAEB portefeuille woningen voor huishoudens met een middeninkomen kan realiseren.

33

Leefbaarheid in prestatieafspraken

In de prestatieafspraken is een hoofdstuk ‘Leefbaarheid en integrale wijkaanpak’ opgenomen. Daarin is specifiek opgenomen dat Wonen Zuid bijdraagt aan leefbaarheid. In 2018 komt dat neer op 110 euro per DAEB-woning. Dat gaat naar investeringen en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid in het woningbezit van Wonen Zuid en de directe omgeving daarvan. De investeringen moeten hun bezit en de omliggende buitenruimte schoon, heel en veilig houden en huurders betrekken bij de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving. Dings geeft wel aan dat leefbaarheid ook een uitgangspunt is voor afspraken over andere onderwerpen. *“Het creëren van leefbare wijken zit verweven in alle andere afspraken, zoals over betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dit hoofdstuk is een sluitstuk voor wat nog niet aan de orde kwam.”*

Vlaardingen

Gemeente:	Vlaardingen
Aantal corporaties in gemeente:	5, waarvan 2 grote (Waterweg Wonen en Samenwerking Vlaardingen)
Inwonersaantal:	71.000
Aantal woningen in Vlaardingen:	35.000
Woningmarktregio:	Haaglanden Midden-Holland Rotterdam
Andere regio-samenwerkingsverbanden:	Metropoolregio Rotterdam Den-Haag (MRDH) Stadsregio Rotterdam
Corporatie:	Waterweg Wonen
Woningbezit corporatie(s):	11.489 (Waterweg Wonen), 3.732 (Samenwerking)
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	1
Huurlersvertegenwoordiging:	Huurlersraad Waterweg Wonen
Opgericht:	1 januari 2001
Gesprekspartner in meerdere gemeenten:	Nee

34

De leefbaarheidsactiviteiten die voorheen door Waterweg Wonen werden uitgevoerd, waren heel divers. Zo deed Waterweg Wonen vóór de nieuwe Woningwet nog veel aan sponsoring. “*Wij organiseerden veel activiteiten om de leefbaarheid te vergroten*”, zegt Bas van Rosmalen van Waterweg Wonen. “*Zoals een Sinterklaasintocht, avondvierdaagse en allerlei wijkactiviteitjes. Daarmee zijn we gestopt*.” Ook Hans Riemens van de Huurlersraad Waterweg Wonen heeft ervaren dat de mate en het type van leefbaarheidsactiviteiten is veranderd. “*Vroeger konden mensen die het financieel niet sterk hadden bijvoorbeeld een voorstelling bijwonen op kosten van de woningcorporatie. Nu doen ze dat niet meer en is het veel meer geoormerkt*.” Waterweg Wonen heeft zich moeten conformeren aan het maximum normbedrag. Van Rosmalen: “*De Woningwet rekent daar ook het woonmaatschappelijk werk toe: schuldhulpverlening, achter de deur-projecten en dat soort dingen. Dat was en is voor ons ‘in de boekhouding’ eigenlijk niet echt leefbaarheid. Maar omdat de Woningwet het in het normbedrag van 126 euro tot leefbaarheid rekent, hebben wij de definitie van leefbaarheid veranderd conform die van de Woningwet. We blijven doen wat nodig is, maar letten nu scherper op wie wat betaalt*.”

De vernauwde definitie

De afbakening in de Woningwet heeft geleid tot een veel nauwere definitie van het begrip leefbaarheid. “*Ik definieer leefbaarheid nu als het verhogen van het wooncomfort van mensen in hun eigen woonomgeving*”, zegt Riemens van de Huurlersraad Waterweg Wonen. De Woningwet heeft volgens de geïnterviewden wel veel ‘helderder’ en ‘scherper’ gemaakt waaraan de woningcorporatie wel en niet geld mag besteden. Vooral de discussie is aangescherpt rondom de verantwoordelijkheid voor het groenonderhoud. Van Rosmalen geeft aan dat Waterweg Wonen de leefbaarheidsdiscussie heeft aangegrepen om grote delen van het groenonderhoud over te dragen aan de gemeente: “*We deden al het groenonderhoud van de grasvelden, de bloemperken en de heggen die in de publiek ruimte rondom onze woongebouwen en flatgebouwen liggen. Dat is feitelijk geen taak van de woningcorporatie, maar van de gemeente. Het heeft lang geduurd, maar uiteindelijk is het ons gelukt om dit terug over te dragen aan de gemeente*.” Volgens Schuurmans geeft Waterweg Wonen in vergelijking tot andere woningcorporaties relatief gezien nog veel uit aan leefbaarheid. De woningcorporatie wil wel meer doen en zoekt daarvoor mogelijkheden, wat volgens hem ook steeds zichtbaarder wordt in de prestatieafspraken.

Maatschappelijk vastgoed

De Woningwet heeft op het gebied van maatschappelijk vastgoed niet veel veranderd voor Waterweg Wonen. Het bezit was minimaal en nu probeert de woningcorporatie dit zoveel mogelijk te behouden. Van Rosmalen: *“We willen de tientallen verhuureenheden met een maatschappelijke functie behouden. Zo hebben we samen met actieve bewoners in een flatgebouw een woning omgetoverd tot een gezamenlijke huiskamer. Het faciliteren van dat soort ontmoetingsruimten is onveranderd gebleven.”* Naast maatschappelijk vastgoed heeft Waterweg Wonen ook bedrijfspanden en winkelruimten in bezit, waarnaar nog nadrukkelijker wordt gekeken hoe de woningcorporatie hiervan afstand kan doen. *“Wat ze nog wel beheren, is De Elementen, een gebouw waar aan opvang wordt gedaan voor dak- en thuislozen en arbeidsmigranten”,* zegt huurdersvertegenwoordiger Riemens. *“Deze beweging zie je ook terug bij de gemeente; zoveel mogelijk vastgoed de deur uit.”* Van Rosmalen ziet bij maatschappelijk vastgoed nog steeds een belangrijke taak weggelegd voor de gemeente. Van Rosmalen: *“Op de een of andere manier zie je toch bij een groot deel van de gemeente de verwachting dat wij dan verlieslatend buurthuizen of wijkbibliotheken gaan exploiteren. Dat doen wij niet.”* Marco Schuurmans van de gemeente vindt dat burgers nu aan zet zijn om buurthuizen te runnen, maar de gemeente én de woningcorporatie blijven wel ondersteunend. In Vlaardingen zijn op dit terrein nog geen bestaande burgerinitiatieven. *“Buurtbewoners zitten niet te wachten op de overname van buurthuizen. Dat vinden we te risicovol”,* aldus Riemens.

Wijkaanpak en Actief burgerschap

De Sociale Wijkonderneming is een wijkcoöperatie bestaande uit een samenwerkingsnetwerk van bewoners, gemeente, scholen, verenigingen en maatschappelijke organisaties. De Sociale Wijkonderneming is de drijvende kracht van de wijkaanpak in Babberspolder en Vlaardinger Ambacht. Samen met de gemeente en schoonmaak- en onderhoudsbedrijf Irado is een wijkbedrijf gestart om samen met de bewoners de wijk schoner, heel en veiliger te maken. Riemens ziet hierbij dat de woningcorporatie Waterweg Wonen steeds meer betrokken en actiever wordt: *“Ik merk dat de woningcorporatie eerst alleen maar informatie wilde hebben, maar nu wil ze ook aanschuiven bij het wijkbedrijf, waar wijkbewoners opdrachtgever zijn voor openbare werken van de gemeente en Irado uitvoerder is. Ook bij de directeur-bestuurder zie je voorzichtig beweging komen.”* Actief burgerschap is in de Vlaardingse prestatieafspraken te vinden onder het thema leefbaarheid. Volgens Van Rosmalen staat het uitgangspunt dat burgers meer aan zet zijn bij de stimulering van leefbaarheid in wijken, prominenter in de afspraken dan een jaar of zes geleden. *“We proberen waar het kan de doe-democratie met actief burgerschap meer accent te geven. Hoe lastig dat ook is. De dominantie van de formele participatie van de huurdersraad en de bewonerscommissies wordt dan naar verhouding wat kleiner.”*

35

Gemengde wijken

De drie partijen vinden dat de gemeente én de woningcorporatie de bevolkingsopbouw in wijken met de woningvoorraad kunnen beïnvloeden, al wordt die invloed door het huidige instrumentarium van de Woningwet soms niet makkelijk gemaakt. De gemeente vindt dat ze met bijvoorbeeld de erfpacht en de grondprijs onvoldoende kan sturen op gemengde wijken. Door de Woningwet ligt de prioriteit van woningcorporaties nu bij sociale huurwoningen. Gezien de relatief grote sociale woningvoorraad moet Waterweg Wonen zelfs dit soort bezit afbouwen. Bovendien belemmert de markttoets uit de Woningwet woningcorporaties bij te dragen aan het middensegment. De ambitie is wel om meer middenhuur te laten realiseren, ook bij de vele nieuwe herstructureringsprojecten. Maar het blijft lastig. *“We hebben in Vlaardingen veel wijken waar enorm veel sociale huurwoningen bij elkaar staan”,* zegt Van Rosmalen. *“Een deel van deze sociale huurwoningen hebben we weggehaald, zodat marktpartijen daar vrije sector woningen kunnen realiseren. Dan stuur je als het ware op iets meer gedifferentieerd woningaanbod,*

doorstroming en instroom in dat soort wijken. Wat daar goed gaat, is dat de koopwoningen prima van de grond komen. Maar helaas lukt het de marktpartijen niet middensegment huurwoningen te realiseren.” De ambitie voor gemengde wijken komt in de woonvisie en prestatieafspraken wel terug, maar de Vlaardingse huurmarkt is volgens Schuurmans voor marktpartijen niet interessant genoeg om te investeren in middenhuurwoningen. *“Dat is het grote probleem. Ik vind de gedachte dat de markt het oppakt een farce. In Den Haag en Amsterdam, waar woningcorporaties 40 miljoen euro investeren, werkt dat misschien, maar hier is dat in ieder geval niet zo. Het zou makkelijker zijn als het voor de woningcorporatie financieel aantrekkelijk is om middensegment huurwoningen te bouwen. Want voor een divers aanbod van de woningvoorraad is dat een maatschappelijk goede investering.”*

Zwolle

Gemeente:	Zwolle
Aantal corporaties in gemeente:	3 grote en 8 kleine met weinig woningen
Woningmarktregio:	Zwolle-stedendriehoek
Inwonersaantal:	125.000
Corporatie:	DeltaWonen
Hoofd woningmarktregio:	Zwolle-stedendriehoek
Andere woningmarktregio:	Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde
Aantal woningen in Zwolle:	8000 woningen, totaal aantal woningen 15.000
Aantal gemeenten waarin zij actief is:	3
Huurdersvertegenwoordiging:	Stichting Centrale Bewonersraad DeltaWonen
Gesprekspartner in meerdere gemeenten	ja

36

In Zwolle zijn drie wijken aangemerkt als kwetsbaar. In die wijken zijn hoge concentraties van sociale huurwoningen. Ze kenmerken zich door onder andere (geluids)overlast, criminaliteit en een groeiend aantal huurders met een rugzakje. *“Zwolle kent geen leefbaarheidsproblemen, zoals steden in de Randstad die kennen, maar ten opzichte van de omliggende kernen is er grootstedelijke problematiek”,* zegt Berenda de Paus, senior programmamanager bij DeltaWonen. De leefbaarheid komt meer onder druk te staan door de uitstroom van patiënten uit het beschermd wonen. De rol van de woningcorporaties is veranderd na de herziene Woningwet. Keuzes voor wat wel en niet gedaan wordt, zijn bewuster. *“Ze denken aan de voorkant beter na waarom ze bepaalde activiteiten doen”,* verduidelijkt Henrieke Selles-Heikoop, programmaleider Wonen bij de gemeente Zwolle.

Ogen en oren in de wijk

Door de herziene Woningwet is er bij DeltaWonen weinig veranderd in het kader van haar leefbaarheidsbijdragen. De woningcorporatie draagt nog steeds bij aan lokale activiteiten. Dat is ook vastgelegd in de meerjarenprestatieafspraken. *“We continueren wat we al deden, maar er komen geen nieuwe dingen meer bij”,* vertelt De Paus. De rol van de woonconsulenten is teruggebracht naar die van antenne voor het wijkteam in plaats van oplosser. *“Onze woonconsulenten zijn de ogen en oren in de wijk. Ze geven signalen door aan het gemeentelijke wijkteam, maar ze zijn niet meer degene die het oplossen”,* zegt De Paus. Voorbeelden van wat zij signaleren is laaggeletterdheid, eenzaamheid en verdenking van criminele activiteiten.

Beleggers pakken middenhuur op

In Zwolle merkt de gemeente dat beleggers inspringen op huurwoningen vanaf 710 euro. Er worden kantoorpanden getransformeerd naar woningen en de gemeente verneemt van makelaars dat veel goedkope koopwoningen worden opgekocht door particuliere verhuurders. Hetzelfde geldt voor nieuwbouwprojecten; de helft gaat ongeveer naar beleggers. Omdat woningcorporaties zich richten op de sociale woningvoorraad, is het prettig dat de markt deze rol oppakt. Het lastige vindt de gemeente dat ze geen integraal overzicht heeft van die nieuwe middensegmenthuurwoningen, omdat de marktpartijen verder af staan van de gemeente. *“We zien dat er dingen gebeuren, maar weten niet precies wat er allemaal gebeurt”*, aldus Selles-Heikoop. Het is voor de gemeente dus moeilijk inschatten of er voldoende middensegment huurwoningen worden gerealiseerd.

Geen maatschappelijk vastgoed meer

DeltaWonen is gestopt met de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Het huidige maatschappelijk vastgoed wordt behouden, maar ze breiden de portefeuille niet uit. Ook zal de gemeente in de toekomst minder een beroep doen op woningcorporaties als het gaat om maatschappelijk vastgoed. Daarvoor moet de gemeente nieuwe partners vinden.

Focus op huisvesting

In de gesprekken kwam een specifiek voorbeeld naar voren waarin DeltaWonen zich terugtrekt. Het betreft een bijdrage voor de Herberg, een locatie voor opvang van dak- en thuislozen. Het huidige contract loopt tot eind 2019. DeltaWonen (en andere woningcorporaties) hebben aangegeven daarna alleen de huisvestingskosten op zich te nemen en niet meer bij te dragen aan de opvangkosten als gevolg van de Woningwet. *“Het financiële gat dat de woningcorporaties achterlaten, moet worden opgevuld. Hoe dat moet, zijn we als gemeente nu aan het onderzoeken”*, vertelt Selles-Heikoop.

37

Leefbaarheid in prestatieafspraken

In de prestatieafspraken is een hoofdstuk ‘wijkvernieuwing en leefbaarheid’ opgenomen. Als bijzondere gezamenlijke opgave geldt het aanpakken van de individuele problematiek die ernstige overlast geeft naar de (directe) omgeving. Er is een opsomming opgenomen van verschillende activiteiten die de gemeente en woningcorporaties oppakken om die problematiek aan te pakken. De maximale leefbaarheidsbijdrage per VHE wordt genoemd, maar niet specifiek gekoppeld aan de opgestelde leefbaarheidsonderdelen.

Bijlage 2: Geïnterviewden

Geïnterviewden van de casussen:

Casus	Type organisatie	Naam organisatie	Geïnterviewde
Arnhem	Gemeente	Arnhem	Frans Mosterd
Arnhem	Woningcorporatie	Portaal	Johan Noppe*
Arnhem	Huurdersvertegenwoordiger	HOP Arnhem	Marcel van Empel
Arnhem	Bewonersadviseur	Huurdershuis	Sylvita Meertens
Delft	Woningcorporatie	Vestia	Michiel Kik
Delft	Gemeente	Gemeente Delft	Gijs Hoofs
Delft	Huurdersvertegenwoordiger	Huurdersraad Vestia	Laurette Vermeulen
Dordrecht	Gemeente	Gemeente Dordrecht	Bart Korteweg
Dordrecht	Woningcorporatie	Woonbron	Enno Vitner
Dordrecht	Huurdersvertegenwoordiger	Centrale huurdersraad Woonbron	Jan Renssen
Groningen	Gemeente	Groningen	Sander Akkerman
Groningen	Woningcorporatie	Nijestee	Roelof Bouma
Groningen	Huurdersvertegenwoordiger	Participatieraad	Marijke Mosselaar
Hollandskroon	Woningcorporatie	Wooncompagnie	Edith Abbring
Hollandskroon	Gemeente	Hollandskroon	Grada van Deutekom
Hollandskroon	Huurdersvertegenwoordiger	Huurdersorganisatie	Henk van Gameren
Hollandskroon	Huurdersvertegenwoordiger	Huurdersorganisatie	Ad Deutekom
Maastricht	Gemeente	Maastricht	Suzanne Mestrom
Maastricht	Woningcorporatie	Maasvallei	Jeroen Schins
Maastricht	Huurdersvertegenwoordiger	Woonvallei	Riny Jalhay
Rijswijk	Gemeente	Rijswijk	Peter van Straalen
Rijswijk	Woningcorporatie	Rijswijk Wonen	Marion Wendel
Rijswijk	Huurdersvertegenwoordiger	BVR	Emmy Meurs
Roermond	Woningcorporatie	Wonen Zuid	Marcel Claessen
Roermond	Gemeente	Gemeente Roermond	Marcel van Vught
Roermond	Huurdersvertegenwoordiger	Van op het Zuiden	Wim Dungs
Vlaardingen	Gemeente	Vlaardingen	Marco Schuurmans
Vlaardingen	Woningcorporatie	Waterweg Wonen	Bas van Rosmalen
Vlaardingen	Huurdersvertegenwoordiger	Huurdersraad Waterweg Wonen	Hans Riemens
Zwolle	Gemeente	Zwolle	Henriette Selles
Zwolle	Woningcorporatie	Delta Wonen	Berenda de Paus
Zwolle	Huurdersvertegenwoordiger	Bewonersraad	Ineke Knoeff

*Voor de totstandkoming van onze onderzoeksresultaten hebben wij onder andere gesproken met Johan Noppe, manager Volkshuisvesting van woningcorporatie Portaal Arnhem en Nijmegen, ongeveer een maand voor zijn plotselinge dood. We zijn erg dankbaar voor zijn hulp en wensen zijn nabestaanden,

waaronder de medewerkers van Portaal en de maatschappelijke stakeholders in Arnhem en Nijmegen, veel sterkte bij hun verlies.

Medewerkers(s) van de volgende woningcorporaties waren aanwezig tijdens de rondetafelbijeenkomst op 23 augustus 2018:

- De Sleutels
- Havensteder
- Mitros
- Portaal
- Pré Wonen
- Stadlander
- Vidomes
- Woonplus Schiedam
- Woonwaard
- Zayaz

Bijlage 3: Methodologische verantwoording

39

Dit hoofdstuk beschrijft hoe we te werk zijn gegaan om antwoord te krijgen op de onderzoeksvraag. We besteden aandacht aan welke data we hebben verzameld, op welke thema's is geanalyseerd en het doorlopen tijdsplan.

Casestudie

Om de onderzoeksvraag uit het bredere onderzoek naar de Woningwet te beantwoorden, maakten we op basis van kwalitatieve interviews uitgebreide casusbeschrijvingen die we vervolgens analyseerden. We kozen voor deze kwalitatieve onderzoeksmethode, zodat dit onderzoek aanvullend is op het kwantitatieve onderzoek naar de Woningwet van het ministerie van BZK. Met de casusbeschrijvingen genereren we dieper inzicht in de manier waarop lokale samenwerking en leefbaarheidsvraagstukken lokaal worden opgepakt.

Werving casussen

Bij de start van het onderzoek plaatsten we een oproep op de website van Platform31 met de vraag of gemeenten, woningcorporaties en/of huurdersorganisaties wilden meedoen aan ons onderzoek. De tien deelnemende casussen meldden zich vrijwillig aan voor deelname aan het onderzoek. De casussen hebben desalniettemin een goede geografische spreiding over Nederland. Ze bevatten zowel kernen in het landelijk gebied als (grote) steden en ze variëren in omvang van de betrokken woningcorporaties. Door die variatie hebben we reden om aan te nemen dat de bevindingen uit de casussen breder herkenbaar zijn.

Casusbeschrijvingen

Per casus hielden we diepte-interviews met drie personen, iemand van de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie. In bijlage 2 staat welke casussen meededen en wie we interviewden. De casusbeschrijvingen naar aanleiding van de interviews zijn breder dan de veranderde keuzes omtrent leefbaarheid. In dit rapport hebben we enkel het deel opgenomen dat betrekking heeft op leefbaarheid.

Analyse

Uit een eerdere quick scan en onderzoek naar de Woningwet kwamen verschillende thema's naar voren waarop andere keuzes worden gemaakt na de herziene Woningwet (2015). Deze hanteerden we als basis voor dit onderzoek. In hoofdstuk 3 is per thema een analyse gemaakt. De thema's met betrekking tot leefbaarheid zijn:

- Leefbaarheidsbijdragen
- Aanpak buitenruimte en groenonderhoud
- Sponsoring lokale clubs
- Maatschappelijk vastgoed
- Gemengde wijken
- Leefbaarheid in de prestatieafspraken

Rondetafelbijeenkomst

De bevindingen naar aanleiding van de casussen zijn getoetst en uitgediept in een verdiepende rondetafelbijeenkomst met tien professionals van woningcorporaties. Tijdens deze bijeenkomst op 23 augustus 2018 presenteerden we de resultaten van de geanalyseerde casussen. Na een plenaire presentatie splitste de groep met 10 woningcorporatiemedewerkers op in twee subgroepen. Per subgroep bespraken we twee thema's. Per thema gingen we in op de gepresenteerde conclusies en gaven de gesprekspartners aan welke effecten van de veranderingen ze zien of verwachten voor de leefbaarheid in wijken.

