



Veerkracht in het corporatiebezit

Van landelijke uitkomsten, tot lokale toepassingen



Leefbaarheid armste wijken gaat achteruit

Tjerk Gualthérie van Weezel
Amsterdam

In de armste wijken van Nederland stapelen de sociale problemen zich op. Er wonen steeds meer mensen met problemen en zij voelen zich onveilig.

joen euro geïnvesteerd in veertig zogenoemde Vogelaarwijken. Met de crisis kwam hieraan een eind en uit de cijfers van RIGO blijkt dat dergelijke wijken sinds 2012 in een 'negatieve spiraal' zijn geraakt van sociale problemen. Het onderzoek beslaat de periode 1998-2016, over de jaren daarna zijn geen data beschikbaar. Maar volgens alles erop dat de trend is voortdurend.

In buurten met veel sociale huurwoningen laat die trend zich extra hard voelen, zegt Jeroen Frissen, die als onderzoeker meewerkte aan het rapport. 'De huren zijn daar lager dan die van sociale huurwoningen in betere buurten. Daardoor melden zich veel mensen met zeer lage inkomens. Ook vertrekken succesvolle huurders sneller, waardoor vaker huizen vrijkomen voor kwetsbare huishoudens.' Woningcorporaties zien het gebeuren als een probleem. Volgens Frissen aanpak nodig.



Opzet verhaal

Van landelijke uitkomsten, naar lokale toepassingen

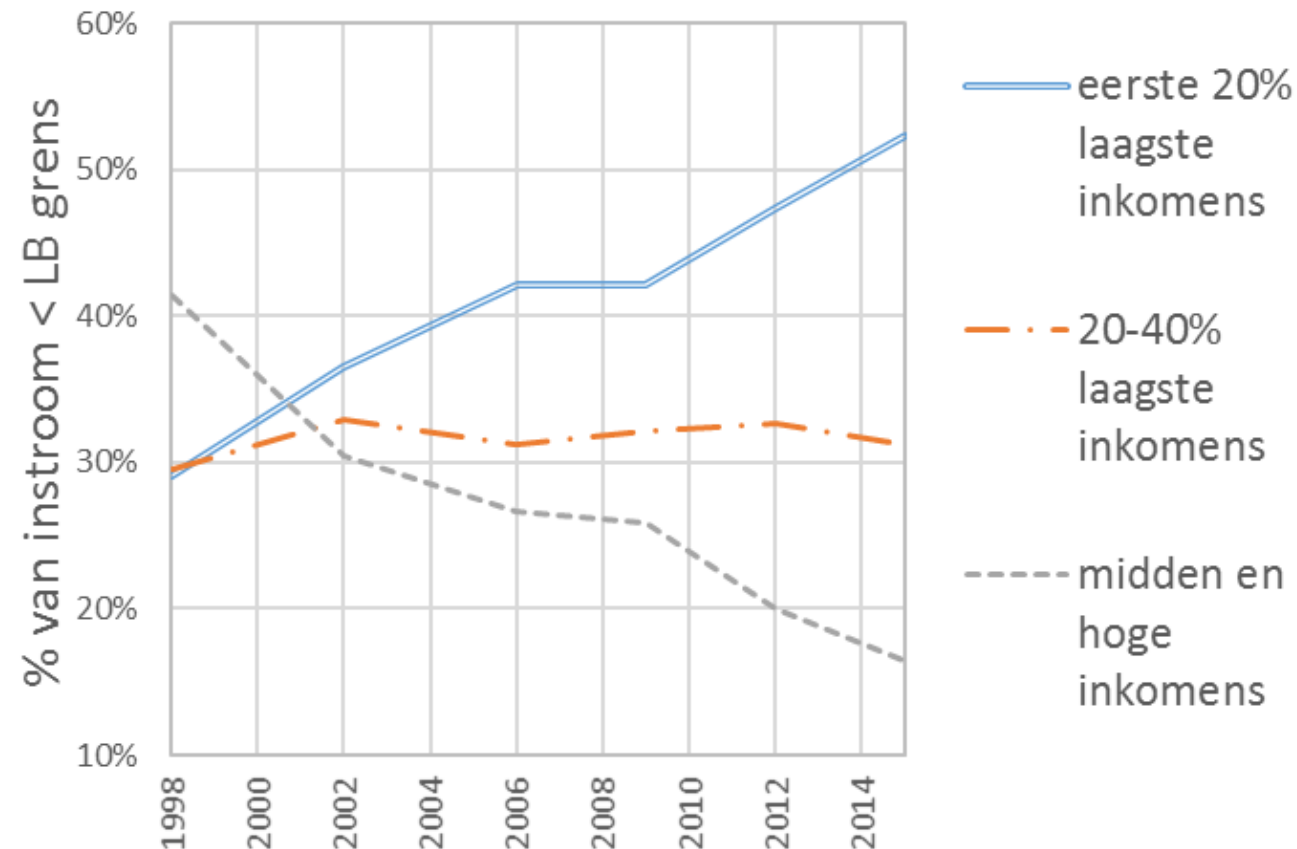
- Ontwikkeling kwetsbare groepen en leefbaarheid
- Achtergronden bij de cijfermatige ontwikkelingen
- Zeven kansen en belemmeringen
- Sturen op leefbaarheid



1 Ontwikkelingen kwetsbare groepen en leefbaarheid

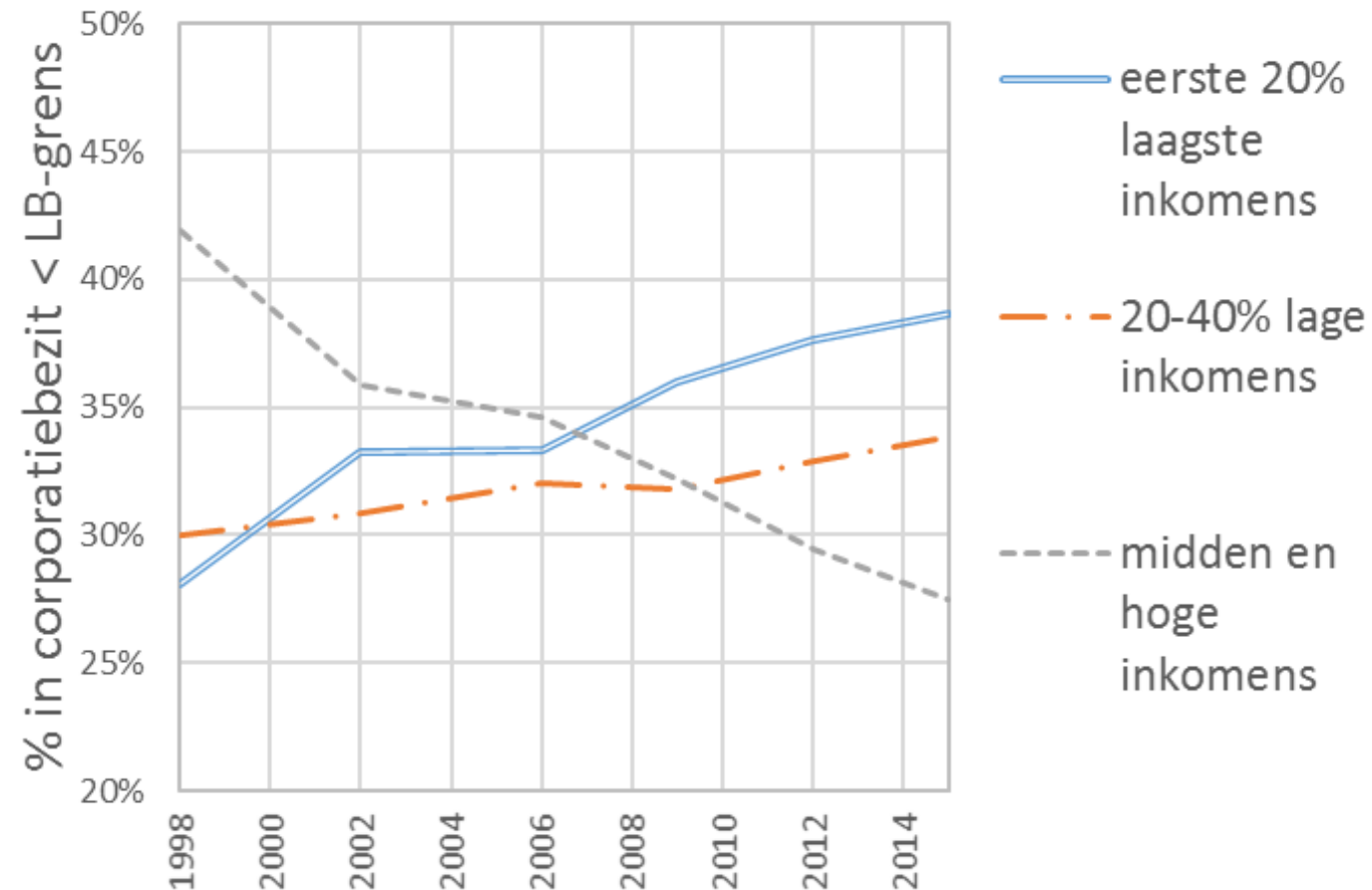
Ontwikkeling kwetsbare groepen

Groter aandeel laagste inkomens in de instroom in sociale huur



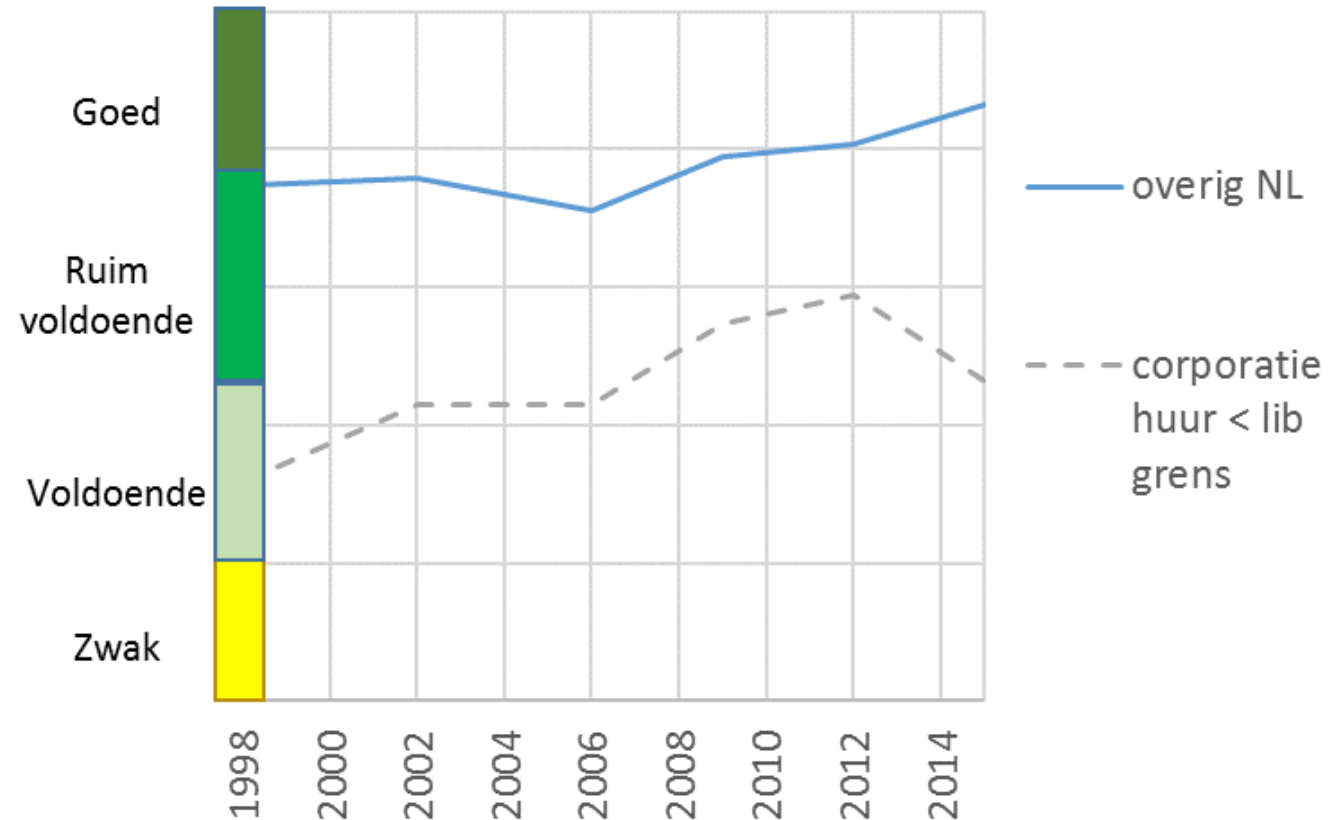
Ontwikkeling kwetsbare groepen

Samenstelling populatie is veranderd



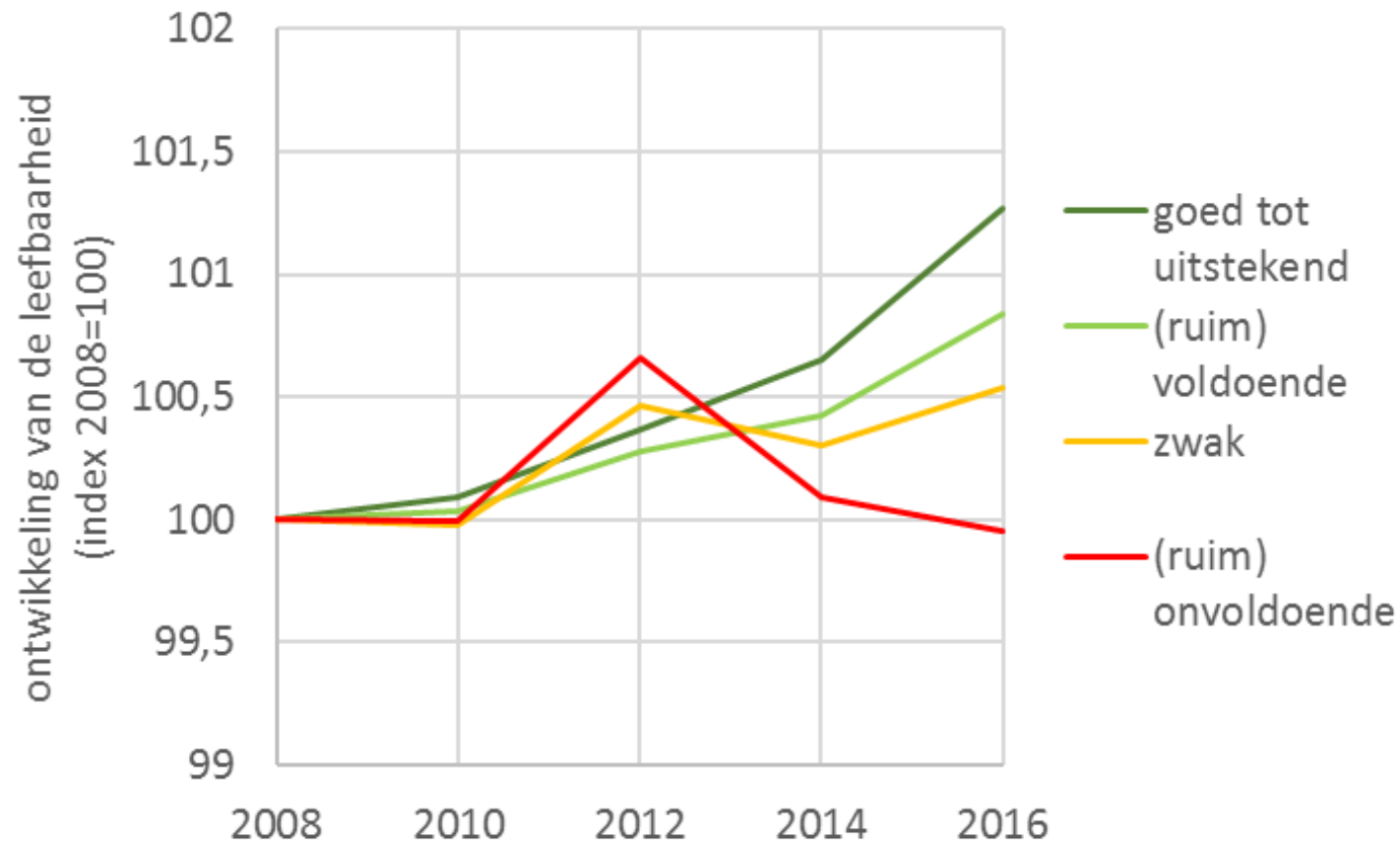
Ontwikkeling leefbaarheid en overlast

Leefbaarheid daalt weer sinds 2012



Verschillen tussen 'goede' en 'slechte' wijken

Slechte wijken worden (weer) slechter

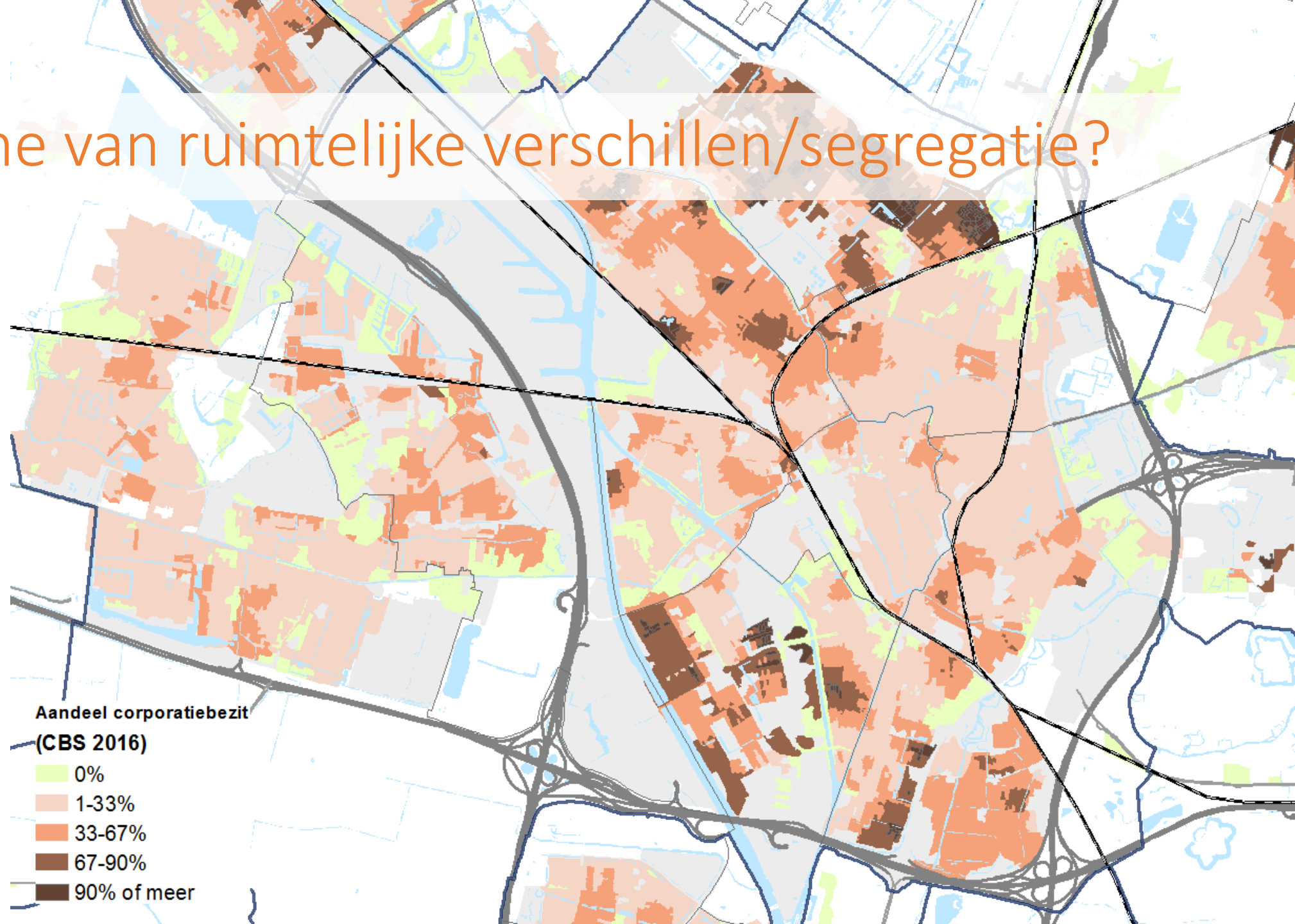


2. Leidt toename kwetsbare groepen tot lagere leefbaarheid?

- **Ja!** Niet alleen op basis van ervaringen, maar ook de cijfers geven het aan.
- We wisten al dat er sprake is van een **samenhang**, want kwetsbare groepen zijn aangewezen op goedkope woningen en die staan dikwijls in slechtste wijken. Maar is het ook de **oorzaak**?
- Ja, bij toename van specifieke kwetsbare groepen neemt de overlast toe en de leefbaarheid af.
(Ook als we corrigeren op aantal corporatiewoningen en context)

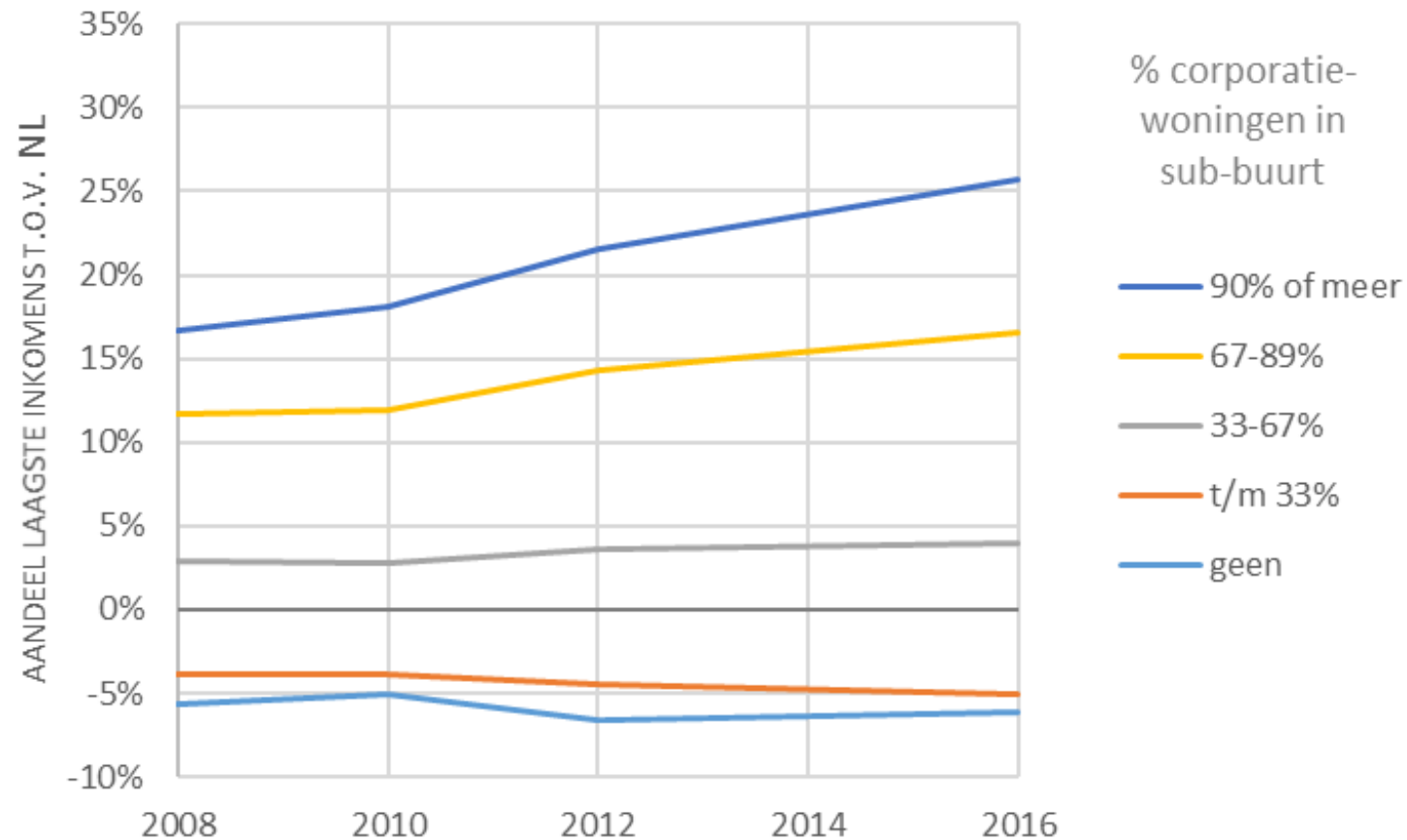
3. Toename van ruimtelijke verschillen/segregatie?

Onderscheid
tussen
gebieden in
aandeel
corporatiebezit



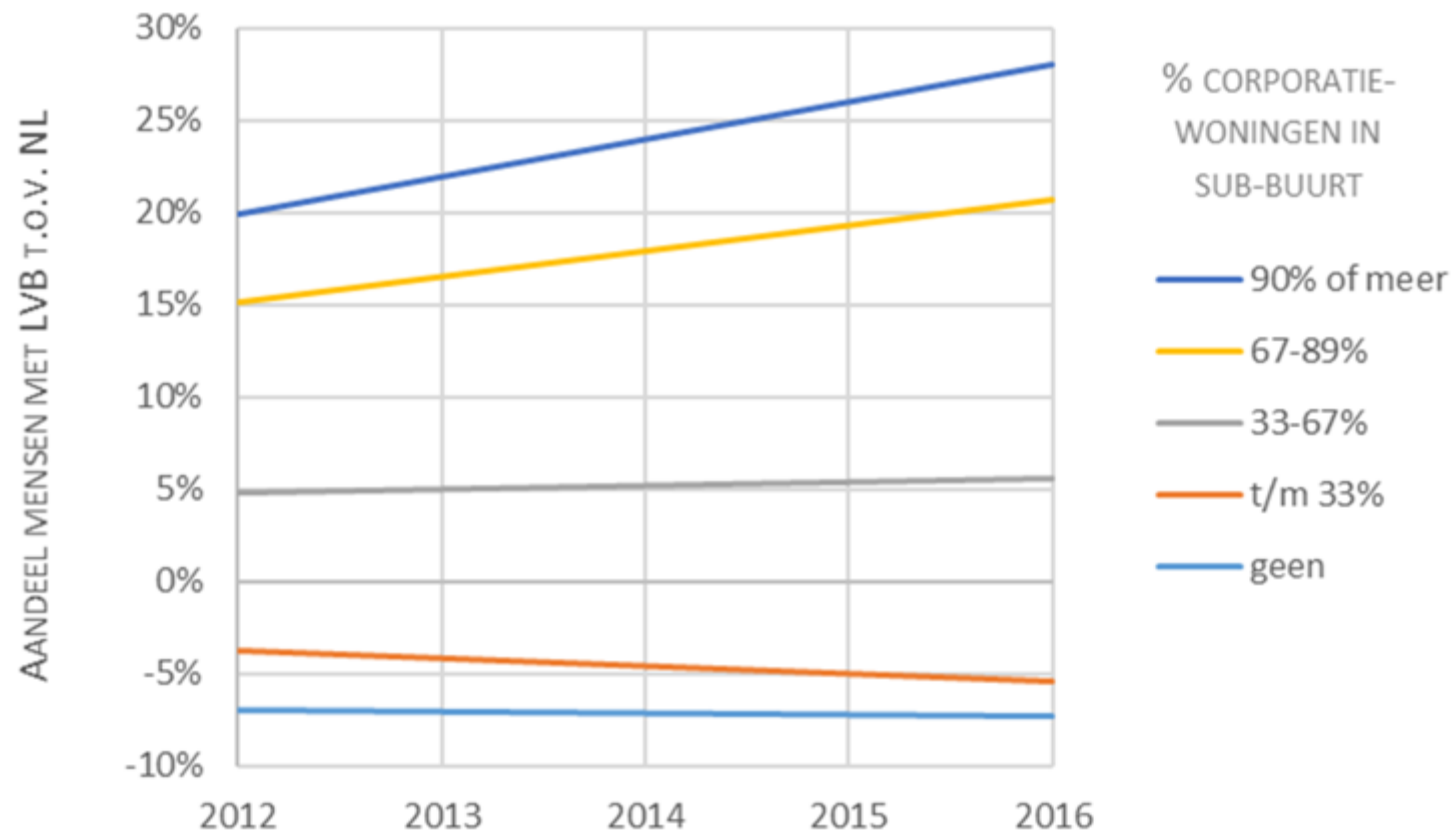
Ruimtelijke verschillen

Ontwikkeling laagste inkomens in corporatiebuurten



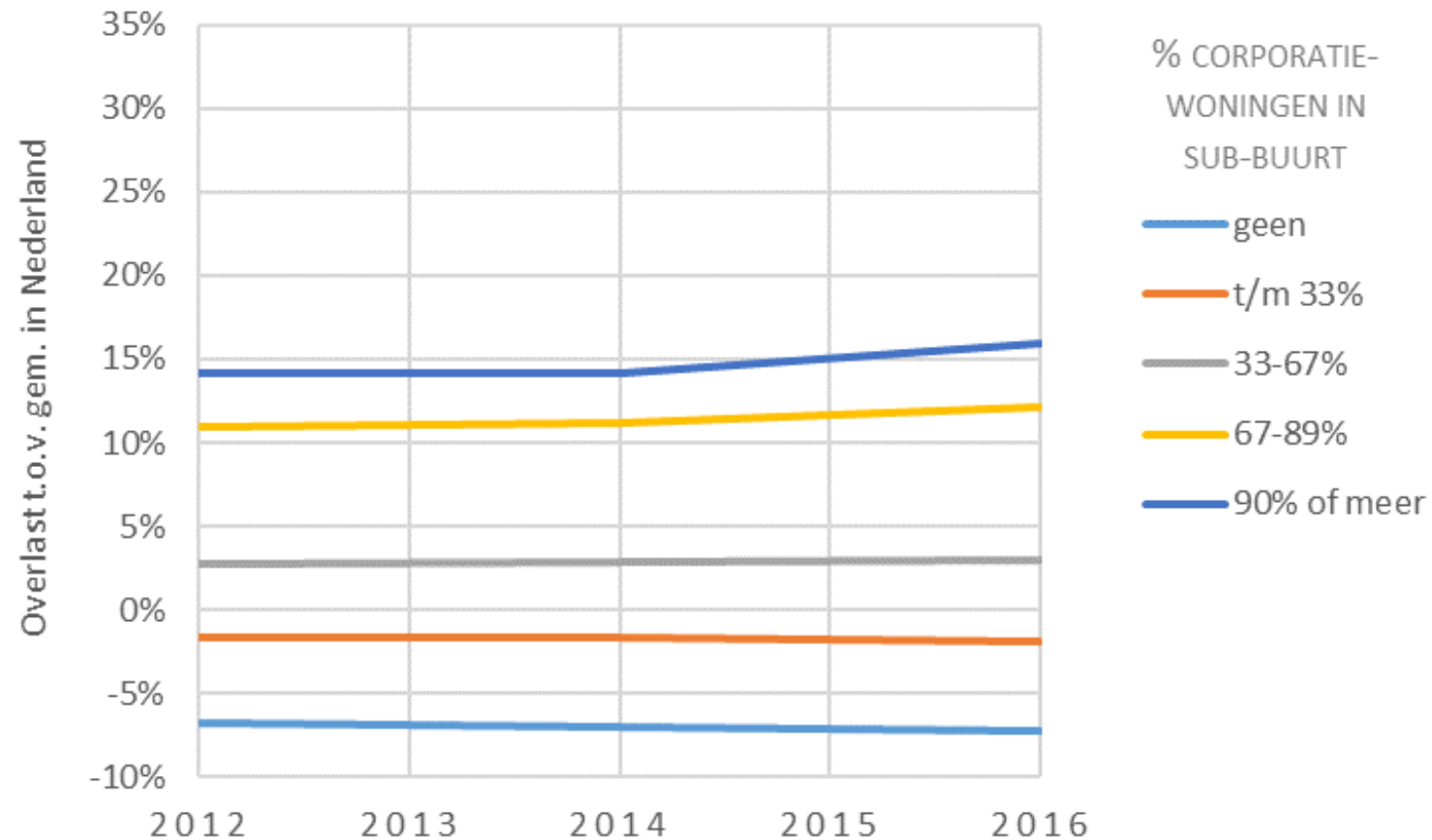
Ruimtelijke verschillen

Ontwikkeling bewoners met lichte verstandelijke beperkingen



Ruimtelijke verschillen

Toename overlast groter in corporatiebuurten





2 Achtergronden bij cijfermatige ontwikkelingen

Oorzaken voor concentraties

Sinds jaren '80 kwetsbare groepen ook bij corporaties

- Voor '80 kwetsbaren vooral in instellingen, in goedkope koopwoningen, in particuliere huurvoorraad, gemeentelijk woningbedrijf en pensions.
- Door **stadsvernieuwing** kopen corporaties particulier bezit aan en worden gemeentelijk woningbedrijven verzelfstandigd
- Voor '80 distributiemodel met selectie op 'nette mensen'
- Daarna wordt de **woonruimteverdeling** gepolitiseerd, geobjectiveerd en gedigitaliseerd
- Later nog versterkt door extramuralisering

Oorzaken voor concentraties

Lage inkomens in corporatiewoningen al decennia lang inzet woonbeleid

- Sinds '80 stimulering van koop en efficiënter gebruik sociale huur
 - Wie kan kopen wordt gestimuleerd te kopen
 - ontstaan term 'scheefwonen'
 - huurtoeslag als kerninstrument van beleid.
- Vanaf 2000 grootschalige verkoop sociale huur, 2^e inkomen meerekenen
- In 2011 werd 90% sociale verhuringen toewijzen aan doelgroep ingevoerd
- Woningwet trekt lijn door met de eisen rond passend toewijzen en beperking corporaties tot bouwen & beheren van betaalbare huur





3 Kansen en belemmeringen

Kansen en belemmeringen uit kwalitatieve analyses

'De hardware'

KANS

1. Het investeren in de kwaliteit van sociale woningvoorraad werkt.
2. Het differentiëren van de woningvoorraad in eenzijdige buurten werkt ook (Twee kanten op: meer duur in arme wijken, meer goedkoop in rijke wijken)

BELEMMERING

- Maar aanpak hardware is duur en vraagt tijd
- Economisch denken bij gemeenten en corporaties
- Afspraken over sociale woningvoorraad vaak lokaal, zelden regionaal

Kansen en belemmeringen uit kwalitatieve analyses

'De software'

KANS

3. Verbreden van de instroom (meer boven aftoppingsgrens aanbieden & toewijzen aan hogere inkomens
4. Sturen op instroom (Buurtgerichte aandacht voor instroom / screening)
5. Gemeenten, corporaties en zorg meer aandacht voor uitstroom uit GGZ + signaleren zittende huurders
6. Goed sociaal beleid gericht op (zittende) bewoners & samen werken aan goede sociale buurtaanpak

BELEMMERING

- Onvoldoende erkenning nieuwe werkelijkheid t.a.v. aandeel kwetsbare bewoners.
- Vraag om aanwezigheid, empathie en andere "inefficiëntie"

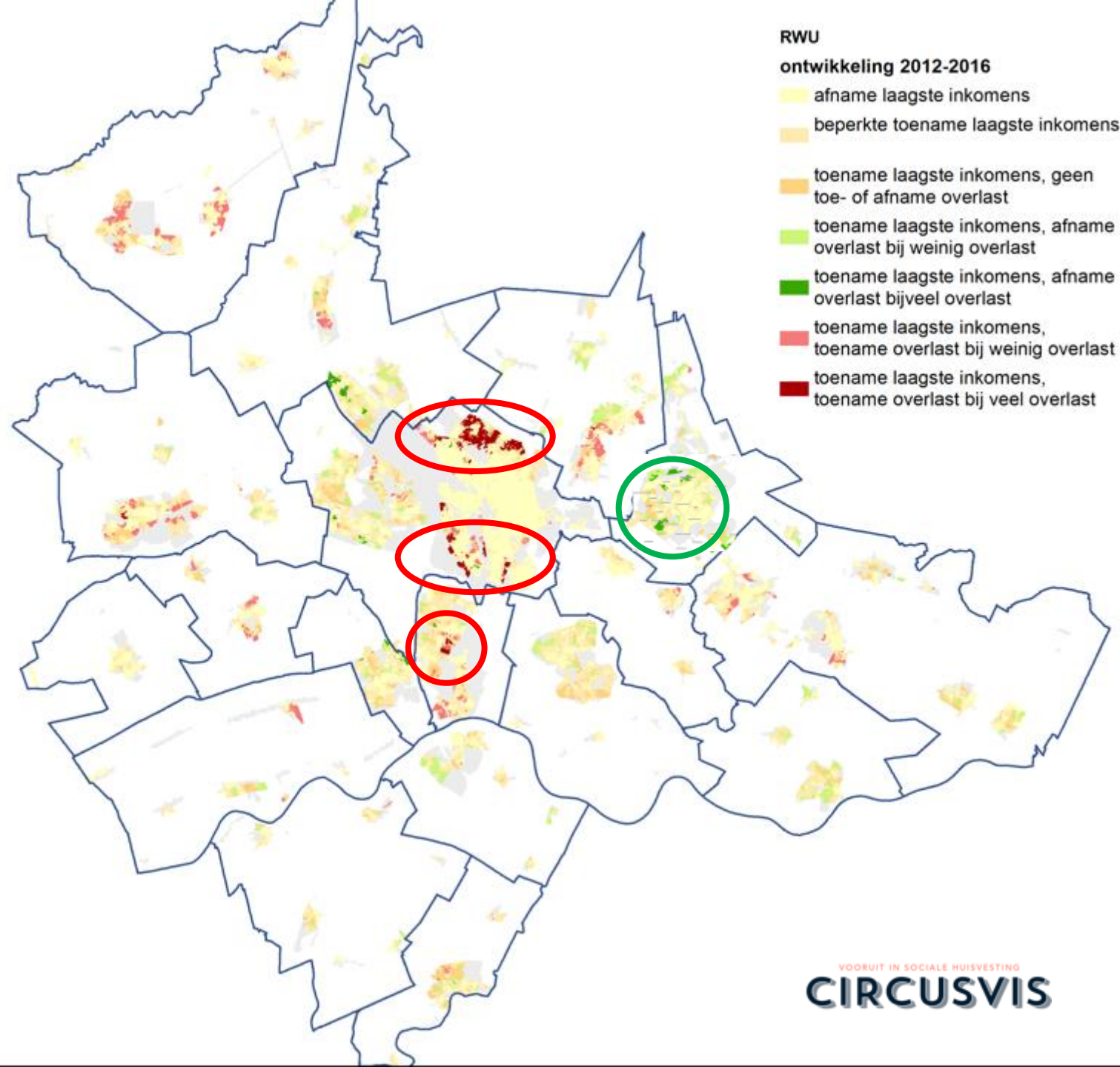


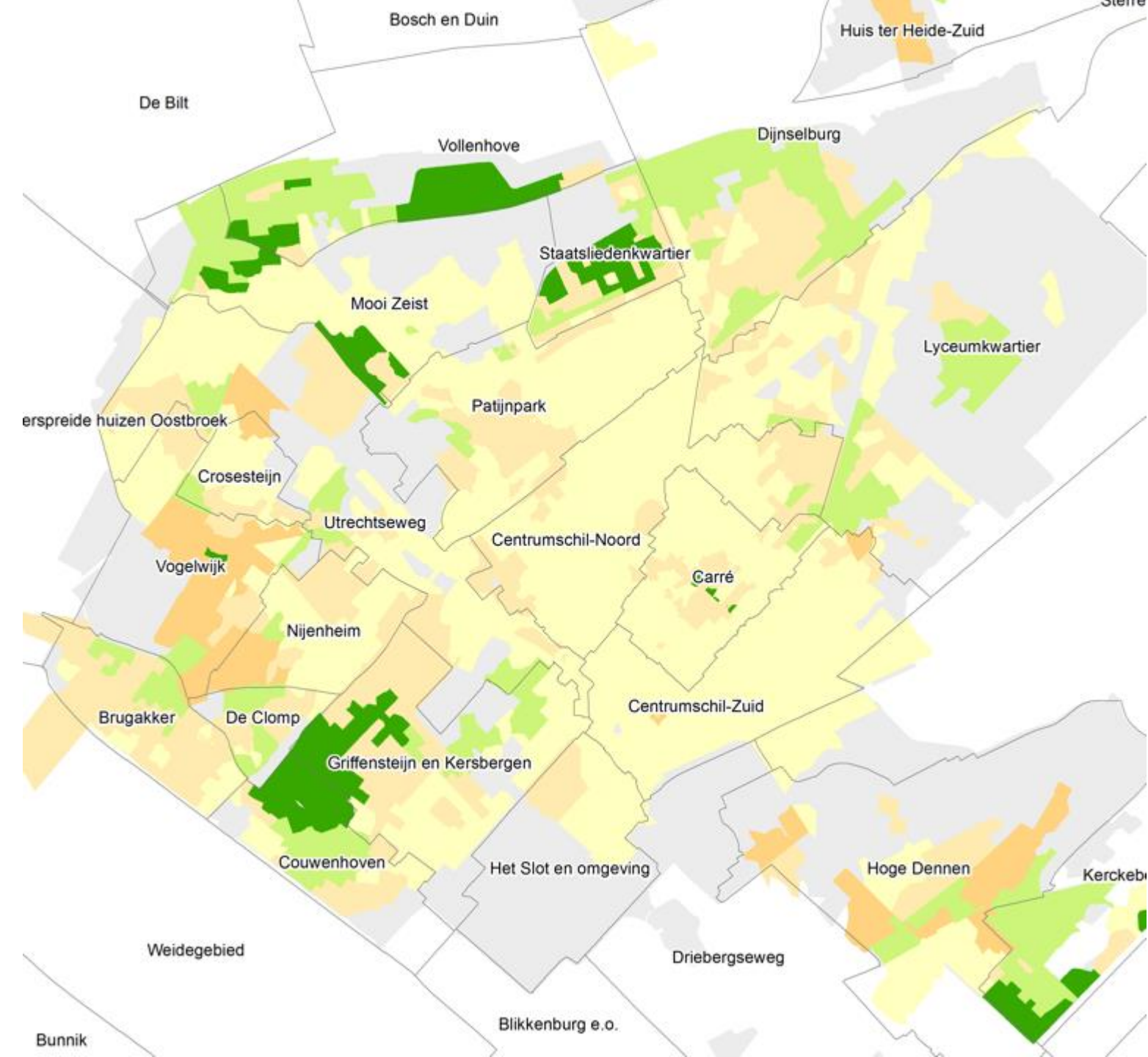
4 Sturen op leefbaarheid

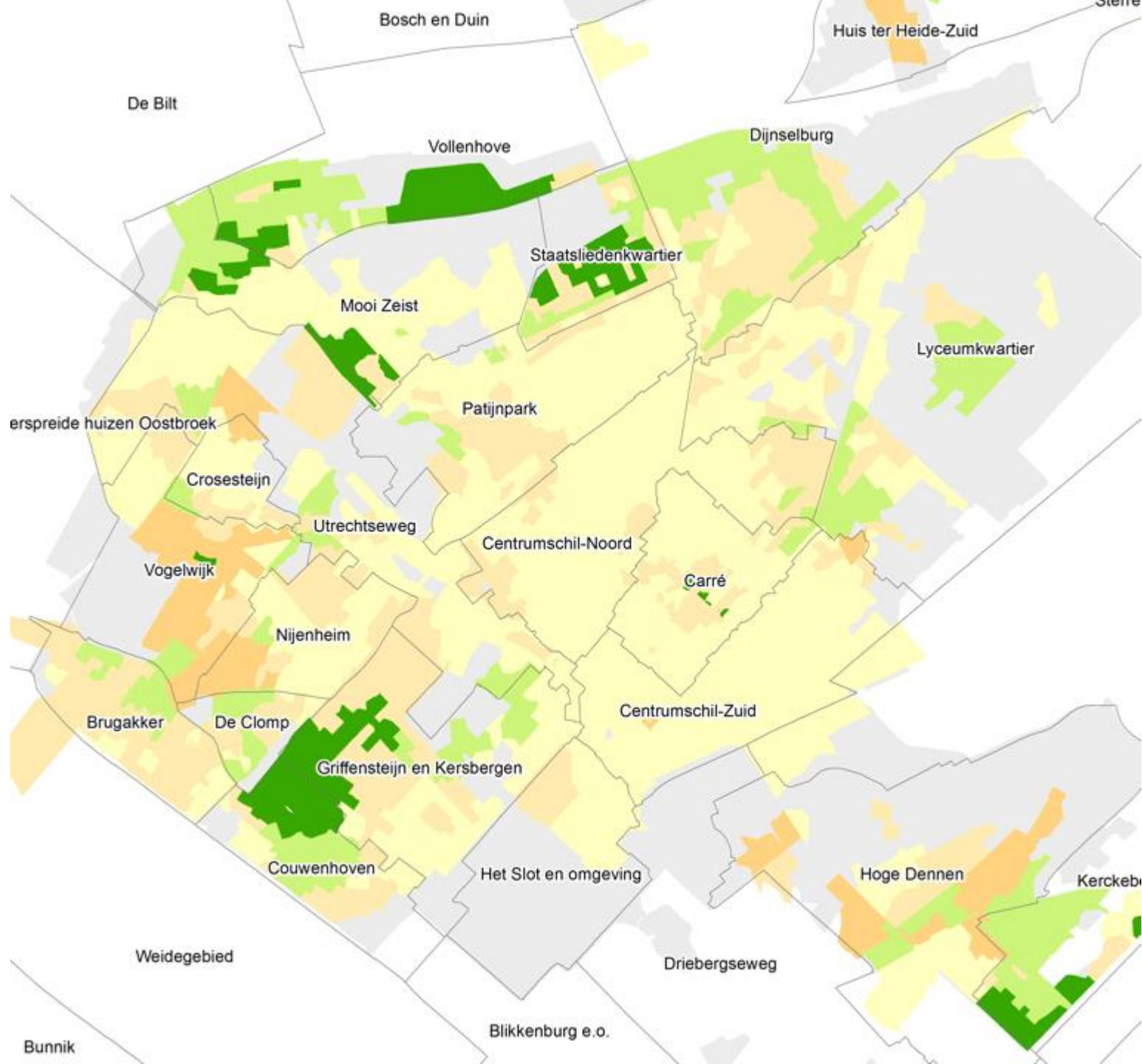
Voorbeeld van verdiepingsslag

Stevige overlast,
Toename lage inkomen
Toename overlast

Stevige overlast,
Toename lage inkomens
Afname overlast







Wat doen ze
hier goed?



Dank voor uw aandacht

RI&O

VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING
CIRCUSVIS