

Huurdersvereniging Amsterdam
Kennisdeelbijeenkomst “Mokum op de Schop”
d.d. 5 september 2008

De vierde Kennisdeelbijeenkomst van de HA, met het thema “Mokum op de Schop”, gaat over de lessen die we kunnen trekken uit de eerste stedelijke vernieuwingsprojecten. De eerste spreker is Gideon Bolt. Hij heeft samen met Anne Slob en Ronald van Kempen in opdracht van Nicis Institute onderzoek gedaan naar de effecten van het sloopbeleid op de bewoners en de wijken eromheen. Begin juli verscheen daarover het rapport *Na de sloop, waterbedeffecten van gebiedsgericht stedelijk beleid*.

De tweede spreker is Alies Fernhout. Zij heeft samen met Mara Werkman een onderzoek uitgevoerd naar de participatie-ervaringen van bewoners die te maken hebben met de stedelijke vernieuwing. Hun rapport *Meepraten mag, tegenspreken ook* verscheen in maart 2008.

GIDEON BOLT

Het onderzoek

Gideon Bolt vertelt over het rumoer dat is ontstaan in de politiek, toen begin juli in de Volkskrant het artikel *De ene wijk verbetert, die ernaast verloedert* verscheen, op basis van zijn onderzoeksrapport. Minister Vogelaar kwam onder vuur te staan. De onderzoekers zijn bij het ministerie van VROM niet meer welkom en één van hen, inmiddels werkzaam bij de lokale overheid, heeft een spreekverbod over het rapport gekregen.

Centraal in het onderzoek staat de vraag in hoeverre en onder welke omstandigheden gebiedsgericht beleid uitmondt in verplaatsing van (groepen) bewoners en hun problemen. Worden deze effecten door beleidsmakers onderkend en hoe kunnen ze worden voorkomen dan wel opgevangen? Het onderzoek heeft plaatsgevonden in stedelijke herstructureringsgebieden van Utrecht, Leiden en Den Haag.

Het doel van de stedelijke vernieuwing is om een wijk of gebied op te knappen. In het gebied zelf verbetert de leefbaarheid, maar de problemen verplaatsen zich naar omliggende gebieden. Gideon geeft het voorbeeld van hangjongeren en cameratoezicht. De hangjongeren houden niet op met hangen, maar zij verplaatsen zich naar plekken zonder camera. In de Vogelaarwijken zijn vaak problemen met de bevolkingssamenstelling. Laat je in zo'n wijk door sloop en herstructurering concentraties van kansarmen verhuizen, dan heeft dat effect op andere wijken, waar deze kansarmen terecht komen. Dat kan tot problemen leiden, maar het hoeft niet. Het gaat immers vaak om een kleine groep kansarmen en de ene wijk kan meer hebben dan de andere.

De verhuisstromen

De helft van de mensen in stadsvernieuwingswijken wil in eerste instantie in de wijk blijven wonen. Dit zijn vooral ouderen en allochtonen. Ouderen zijn vaak gehecht aan hun buurt, waar ze al vele jaren wonen. Uiteindelijk blijkt dat toch veel ouderen uit de wijk vertrekken. Zij kunnen dit ook, want ze hebben een gunstige positie voor het krijgen van een andere woning wegens hun urgentieverklaring met langste woonduur. Allochtonen blijven vaker wel in de wijk wonen, waarschijnlijk omdat ze minder goed aan informatie komen en daardoor minder op de hoogte zijn van alternatieven. Van de helft van het totale bewonersbestand die

aanvankelijk aangaf in de wijk te willen blijven wonen, is een derde ook daadwerkelijk gebleven. De andere bewoners verhuizen naar wijken in de buurt, die sterk lijken op de wijk waar zij vandaan komen: met veel sociale huurwoningen en veel niet-westerse allochtonen.

Het effect op de ontvangstwijken

De onderzoekers hebben gewerkt met een controlewijk waar geen stadsvernieuwing plaatsvond (de Schilderswijk in Den Haag) en een ontvangswijk (Zuidwest-Den Haag). Wat blijkt? In de ontvangswijk vinden de bewoners dat de leefbaarheid achteruit gaat. Men klaagt over het type bewoners dat is gekomen. In de controlewijk daarentegen, waar het gemiddelde inkomen lager is en de leefbaarheid als negatief wordt ervaren, heeft men een veel optimistischer toekomstbeeld.

Gideon waarschuwt dat slechts een klein deel van de totale instroom afkomstig is uit de herstructureringswijken. Beeldvorming speelt waarschijnlijk een grote rol. Gideon geeft het voorbeeld van de nieuwe vinexlocatie Leidsche Rijn. Men denkt dat de probleemgezinnen daarheen komen, maar uit onderzoek naar verhuisstromen blijkt dat dit een onjuiste perceptie is. In werkelijkheid komt de instroom van “niet gedwongen” verhuizers.

Gideon is een voorstander van het maken van regionale afspraken, om segregatie te voorkomen. Uit het onderzoek blijkt dat er een groot verschil is in verplaatsingen in Utrecht en in Den Haag. Bewoners van Den Haag accepteren vaak een woning buiten de gemeentegrens. Dat komt doordat Den Haag regionale afspraken heeft over de verdeling van sociale huurwoningen.

Sloop is kans

Ook al verhuist het merendeel van de mensen uit een herstructureringsgebied van een sociale huurwoning naar een sociale huurwoning, vinden de meeste bewoners toch dat ze erop vooruit zijn gegaan. De cijfers wijzen uit dat mensen verhuizen naar buurten met een hogere economische status, minder allochtonen en minder sociale huurwoningen. Deze trend vinden we zowel bij “gedwongen” als “niet gedwongen” verhuizers. Het is niet verrassend, want stijgen op de woningladder is normaal. Gideon denkt dat als je het draagvlak voor sloop wilt verhogen, de nadruk niet moet komen te liggen op de verhuisvergoeding, maar op de sprong vooruit.

De groep die zelf wil verhuizen, maar niet in de categorie “gedwongen” verhuizers valt, betaalt wel een prijs. Zij hebben minder kans op een nieuwe woning, omdat een aanzienlijk deel van de woningen wordt toegewezen aan stadsvernieuwingsurgente. In Rotterdam is dit bijvoorbeeld een derde van het totale woningbestand.

Conclusies

- Veel bewoners die wegens de herstructurering gedwongen waren om te verhuizen, zijn in andere wijken van de stad terechtgekomen.
- Weinig bewoners die wegens herstructurering gedwongen waren om te verhuizen zijn buiten de stad terechtgekomen.
- De helft van de bewoners wilde aanvankelijk na de herstructurering in de wijk blijven wonen, maar velen zijn niet teruggekeerd.
- Oudere bewoners en niet-westerse allochtonen blijven na de herstructurering vaker in de wijk wonen.
- Bewoners komen vooral in wijken terecht die in de buurt liggen van de herstructureringswijk, waar veel sociale huurwoningen zijn en relatief veel niet-westerse allochtonen.
- Een gedwongen verhuizing betekent vaak een stap vooruit in de wooncarrière.

- Er zijn geen tekenen die erop wijzen dat huishoudens na herstructurering op straat komen te staan. Wel moeten reguliere huurders langer wachten op een andere woning.
- Er zijn indicaties dat de ontvangstwijken de probleemwijken van de toekomst zullen zijn.

Gideon vindt dat naar de laatste conclusie meer onderzoek moet worden gedaan. Zijn de ontvangstwijken de nieuwe Vogelaarwijken en is de oorzaak de instroom uit herstructureringsgebieden?

Reacties en vragen

- Door de cijfers over uitstroom en instroom openbaar te maken, kan misschien de beeldvorming over het zogenaamd achteruitgaan van wijken worden bijgesteld.
- Gevraagd wordt of is onderzocht hoeveel mensen naar huur- en hoeveel naar koopwoningen verhuizen. Voldoet deze verhouding wel aan de norm dat 30% van de nieuw gebouwde woningen sociale huurwoningen moeten zijn en 70% procent dure huur- of koopwoningen? Dit is niet onderzocht, maar Gideon vindt het wel een interessant punt.
- Voor mensen met een inkomen onder de huursubsidiegrens is het makkelijker om een duurdere woning te aanvaarden, omdat hun inkomen er niet op achteruit gaat. Voor de mensen die net boven die grens zitten is dat veel lastiger; hun inkomen is te hoog voor huursubsidie, maar te laag om te kopen. In die groep vallen de klappen.
- Uit het rapport van Gideon blijkt dat 63% van de bewoners na verhuizing uit of terugkeer in de wijk meer waardering heeft voor hun woning en de buurt. Bij 20% is de waardering achteruit gegaan en bij 15% is zij gelijk gebleven. De HA schrikt van deze percentages. Zij vindt dat iedereen erop vooruit moet gaan. De corporaties spiegelen dat bewoners ook voor. Gideon merkt hierbij op dat het tevredenheidspercentage misschien tegenvalt door de subjectieve waarneming van de bewoners. Het is anders moeilijk verklaarbaar dat maar 63% tevreden is, want complexen die gesloopt worden zijn meestal van slechte kwaliteit. Tevredenheid is mede afhankelijk van iemands fase in de wooncarrière. Neem een gezin met drie kinderen en ouders rond de 40 of 50 jaar, dat een ruime woning had. Als zij daar nu geen recht meer op hebben omdat er inmiddels twee kinderen de deur uit zijn, kan de gedwongen verhuizing voor hen erg tegenvallen.

ALIES FERNHOUT

Het onderzoek

Alies Fernhout vertelt dat haar rapport *Meepraten mag, tegenspreken ook?* in opdracht van de HA is gebaseerd op vijftien interviews. Aan het woord kwamen vertegenwoordigers van bewonerscommissies in wijken die te maken hadden met stadsvernieuwingsprojecten, kleine renovaties, opwaardering van hun woningen of sloop. Er is alleen gesproken met bewoners die actief betrokken zijn geweest en professioneel ondersteund werden. Aan de geïnterviewden is gevraagd hoe het proces is verlopen, wat men vond van de ondersteuning en hoe de HA kan helpen.

Voorafgaand aan dit onderzoek was het eerst nodig een overzicht te krijgen van wat er gebeurt in Amsterdam op het gebied van stedelijke vernieuwing. Zo'n overzicht is echter niet beschikbaar, op zich al een veelzeggende constatering. Doordat het lastig is om zicht te krijgen op wat er in de wijken gebeurt, kunnen de bewoners niet op tijd reageren.

Frustraties bij het inspraakproces

Officieel werd bewoners gelegenheid tot inspraak geboden. Corporaties en stadsdelen wilden een klankbordgroep oprichten, de bewoners ondersteunen en samenwerken. Maar uiteindelijk zijn alle geïnterviewden gefrustreerd geraakt over de feitelijke inspraak die ze (niet) kregen.

Het proces begint met een plan voor een wijk of een complex. De ontwikkelaars van dit plan meten onder de bewoners of er voldoende draagkracht is, voeren een wensenonderzoek uit, of ze houden een informatieavond. De bewoners worden enthousiast en willen meedoen. Ze geven suggesties en ideeën. Maar die blijken in een volgende stap van de planvorming niet te zijn meegenomen. De bewoners zijn daar teleurgesteld over en worden wantrouwig. Volgens Alies gaat het mis in de communicatie. De plannen liggen klaar en voor de bewoners is het niet duidelijk welke invloed zij nog kunnen hebben.

Soms ligt een planontwikkeling twee jaar stil, waardoor bewoners onrustig worden. In je omgeving gaan mensen verhuizen, woningen worden tijdelijk verhuurd en de leefbaarheid in de buurt gaat achteruit. Ook veranderen de plannen soms tussentijds, waarbij het voor de bewoners slikken of stikken is. Allemaal zeer frustrerend.

Als bewoner heb je te maken met professionals van corporaties en projectontwikkelaars. Maar de plannen gaan wel over jouw woning. De emotionele impact daarvan is groot. Het participatieproces vraagt veel energie; je moet heel wat kennis vergaren en vergaderingen bijwonen. Gelukkig is er ondersteuning, maar die moet wel onafhankelijk zijn en ook zo worden ervaren. Als de corporatie de ondersteuning voor de bewoners inhuurt, wekt dat wantrouwen.

Adviezen

Alies adviseert om de bewoners tevoren duidelijk te maken hoe lang het proces gaat duren en welke ruimte er is om de plannen aan te passen.

De communicatiestroom moet goed op gang blijven, ook als de uitvoering van de plannen stil ligt.

Alies pleit ervoor dat professionele ondersteuning voor de bewoners van het begin af aan aanwezig moet zijn en als onafhankelijk moet worden ervaren.

Ook adviseert Alies om een kwaliteitslabel te introduceren, waarin staat waar de participatie aan moet voldoen. Hier moet wel een verantwoordingsmechanisme achteraf aan gekoppeld worden.

Reacties en vragen

- Twee aanwezigen in de zaal geven te kennen dat het met hun project perfect is gegaan. Zo moesten er in de Transvaalbuurt vier grote complexen worden gerenoveerd en gesloopt. Alle bewoners zijn inmiddels geïnformeerd, er zijn werkgroepen opgericht, bewonersavonden belegd er is ondersteuning aangetrokken. De bewonerscommissie houdt een vinger aan de pols. Zij blijft meedraaien in de ontwerpteams en bouwteams en de corporatie blijft luisteren naar de bewonerscommissie. Het gaat de goede kant op. Het is wel zo dat de bewoners af en toe moeten inleveren; een aanbesteding kan duurder uitpakken dan verwacht. Maar dat wordt netjes naar de bewoners teruggekoppeld en samen komen ze eruit.
- Sommige aanwezigen verdenken stadsdelen en corporaties ervan opzettelijk met verhalen aan te komen dat ontwikkelplannen nodig zijn. Bewoners doen dan te goeder trouw mee aan klankbordgroepen en begeleidingscommissies. Maar in de praktijk blijkt er sprake te zijn van een sluwe opzet of een afleidingsmanoeuvre om bepaalde plannen te kunnen doordrukken. Het lijkt erop dat stadsdelen en corporaties denken: bewonersparticipatie

moet nou eenmaal volgens de wet; we doen even mee, maar zodra het kan kappen we ermee.

- In een complex moet minimaal 70% van de huurders akkoord gaan met de sloopplannen. Maar nadat 70% heeft ingestemd, herzien de ontwikkelaars de plannen ten nadele van de huurders. Bewoners mogen echter niet opnieuw instemmen. Er moet wetgeving komen die voorschrijft dat bij wijziging van de plannen opnieuw de 70% instemming gehaald moet worden.
- Een aanwezige wijst op een methode om van de 70% instemming af te wijken. Met het wijzigen van een bestemmingsplan kan voor een heel complex toestemming voor sloop worden gegeven. De enige manier om dat tegen te gaan is een bezwaarschrift indienen. Dit wordt voor de bewoners nog eens bemoeilijkt door het bestemmingsplan ter inzage te leggen als een zeer groot pakket papieren aan een ketting, dat je staand moet lezen.
- De macht van de corporatie is groot. Helemaal als er een meerderheid is van kopers in een wooncomplex. Hoe kun je daar tegenop?
- Gideon merkt op dat er ook vaak belangenconflicten tussen gemeenten en corporaties een rol spelen. Veel corporaties vinden dat gemeenten te traag werken en hebben er soms ook nog eens last van dat binnen de gemeente diverse afdelingen of deelgemeenten elkaar tegenwerken. Corporaties willen daarom graag de macht hebben over de projecten. Dit vindt Gideon niet democratisch, omdat een wethouder indirect gekozen wordt door de bewoners, maar de corporatie niet.

Wat te doen

- Zorgen dat je vroeg en goed geïnformeerd bent. In de ALV van de HA is inmiddels besloten dat de koepels eenmaal per jaar een afspraak hebben met de gebiedscoördinator om te horen of er plannen zijn voor herstructurering, renovatie of sloop. De betreffende koepel kan dan contact opnemen met de bewonerscommissie, of als die er nog niet een bewonerscommissie oprichten.
- De *Leidraad participatie*, die nu alleen nog op papier staat, handen en voeten geven.
- Oproepen tot herbezinning op sloop. Minister Vogelaar legt het accent op economische vooruitgang van de wijken. Sinds 1990 zijn de G30 (de 30 grootste gemeenten) bezig met stadsvernieuwing. Alle dertig kampten zij met dezelfde problemen. Ze hebben daarvoor dezelfde oplossingen gekozen, maar lokale omstandigheden kunnen verschillen. We zijn inmiddels twintig jaar verder. In 1990 werd gedacht dat de behoefte aan sociale huurwoningen zou afnemen, maar anno nu blijkt dat niet zo te zijn. Misschien moet de 30% / 70%- norm voor sociaal huren en duur huren of kopen ook opnieuw bekeken worden.
- De HA gaat input geven in de G4 (het overleg tussen de vier grote steden).

Verder lezen

Het rapport *Waterbedeffecten van gebiedsgericht stedelijk beleid* is binnen te halen via de website van Nicis: www.nicis.nl

Het rapport *Meepraten mag, tegenspreken ook?* is op te vragen bij de Huurdersvereniging Amsterdam: 020- 620 68 82, info@huurdersvereniging-amsterdam.nl