



de vernieuwde stad

# Wonen in Vernieuwde Steden

Congres 29 november 2019

Het creëren van een stad of wijk waar het goed is om te wonen en te leven vraagt om een gecoördineerde en integrale aanpak. Om te kunnen wonen in vernieuwde steden moeten de imperfecties op de woningmarkt worden opgelost. Moet de woningvoorraad verduurzaamd worden. En moet er sprake zijn van een inclusieve stad waarin iedereen naar vermogen kan meedoen. Dat is de aanpak die De Vernieuwde Stad voor ogen heeft en die op ons congres centraal stond.

## Voorwoord | Samen de puzzel compleet maken

Divers, gemengd, leefbaar en vooral ook: voor iedereen toegankelijk. Dat zijn de steden van de toekomst waar de woningcorporaties van De Vernieuwde Stad voor staan. De afgelopen jaren zijn veel vraagstukken geïdentificeerd en besproken. Daarbij werd al snel duidelijk dat iedereen die op stedelijk niveau actief is, wel een of meerdere puzzelstukjes in bezit heeft. Stukjes van een puzzel die drie belangrijke opgaven in zich heeft: het functioneren van de woningmarkt, de verduurzaming van de woningvoorraad en het vormgeven van de inclusieve stad.

Ten aanzien van de woningmarkt moeten we helaas constateren dat het woningtekort sinds de Tweede Wereldoorlog niet eerder zo groot is geweest als nu. In de steden loopt het tekort zelfs op tot zes procent. Met name voor mensen met een modaal inkomen is amper nog goede en betaalbare woonruimte te vinden. En de groep voor wie de stad ontoegankelijk dreigt te worden neemt alleen maar toe.

Ook de verduurzaming is een ongelofelijk urgent thema. Er gaat inmiddels geen dag meer voorbij zonder alarmerende berichten over de gevolgen van klimaatverandering. We moeten nu echt alles op alles zetten om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren en vergaand te vergroenen, zowel in de grondgebonden als de gestapelde woningvoorraad. Alleen als we hier serieus werk van gaan maken, slagen we er misschien in de voorspelde rampzalige opwarming van de aarde te voorkomen.

Inclusiviteit is de derde opgave. Als gevolg van de extramuralisering, de toenemende vergrijzing en het feit dat de voorraad socialehuurwoningen in toenemende mate alleen gericht is op huurders met lage inkomens, neemt het aantal kwetsbare mensen in de woningvoorraad van de corporaties gigantisch toe. Dat brengt de nodige vraagstukken met zich mee. Hoe gaan we om met die veranderende populatie? Wat betekent het als onze huurders niet meer vitaal en zelfredzaam, maar vooral uitgeblust en hulpbehoevend zijn?



Behalve de opgaven zelf is ook het belang van samenwerking gaandeweg steeds scherper in beeld gekomen. De stad van de toekomst is van ons allemaal en moeten we dus ook echt samen maken. Dat werd nog eens onderstreept op het Jaarcongres van De Vernieuwde Stad, waar aan drie tafels de diverse vraagstukken aan bod kwamen. En waar ook duidelijk bleek dat de sociale kwaliteit van het stedelijk leven bij uitstek als bindmiddel kan fungeren.

In 2020 krijgt u van De Vernieuwde Stad te horen welke positie wij concreet innemen en hoe wij de komende jaren op de drie thema's in het belang van de steden willen gaan opereren. Dat samenwerking daarin centraal zal staan, is inmiddels wel duidelijk. Want alleen als we erin slagen echt gezamenlijk op te trekken en daarbij ook over de grenzen van het eigen domein heen durven te kijken, kan de puzzel compleet worden gemaakt.

Cees van Boven  
*Voorzitter De Vernieuwde Stad*

## Keynote | Dé succesfactor van de stad is sociale kwaliteit op wijkniveau

Maarten Hajer, faculteitshoogleraar *Urban Futures* aan de Universiteit Utrecht, ziet de mate waarin sociale samenhang in wijken en buurten kan ontstaan als voornaamste succesfactor van de stad. ‘We moeten daar op het niveau van de wijk fundamenteeler over gaan nadenken. Want er worden voortdurend kansen gemist.’



‘Realiseer geen woningen, ontwikkel leefbare wijken.’ Die oproep deed Maarten Hajer aan de deelnemers van het Jaarcongres van De Vernieuwde Stad. De wijk is volgens hem namelijk bij uitstek het niveau waarop de toekomstige ontwikkeling van de steden moet worden benaderd. Of het nu de woningmarkt, de verduurzaming, of inclusiviteit betreft.

De discussie over aardgasvrije wijken kan wat dat betreft als voorbeeld dienen van hoe het niet moet. ‘Die aardgasvrije wijken gaan we wel even uitrollen, hoor je betrokkenen dan zeggen. Alsof het een ICT-project is. En alsof duurzaamheid voor democratie gaat. Zo’n benadering gaat volstrekt voorbij aan de realiteit dat veel burgers er helemaal niet aan willen.’

De tijd is voorbij dat de markt de oplossing leek te bieden voor alle stedelijke opgaven. ‘Om tot een betere aanpak te komen zullen we in de eerste plaats alle actoren in de stad opnieuw bij elkaar moeten brengen: de markt, de woningcorporaties, de overheid én de bewoners. Zet ook alleen partijen aan tafel, die bereid zijn voor een lange periode commitment aan te gaan met de stad. “Even snel cashen en weer door” kunnen we niet meer gebruiken.’

### Wijkgerichte aanpak in kaart

Ten tweede moeten de stedelijke opgaven zelf anders worden benaderd. Hajer refereerde in dat kader aan het project *Neighbourhoods for the Future* van de Universiteit Utrecht. Doel hiervan is om aan de hand van concrete voorbeelden de betekenis van een wijkgerichte aanpak in kaart te brengen. Inmiddels zijn er 110 wijken in kaart gebracht.

Een daarvan is Vauban in Freiburg, een bijzondere wijk die bekend is geworden vanwege de hoge duurzaamheid van de gebouwen. ‘Toen ik er was, werd ik echter met name ook getroffen door de sociale kwaliteit van Vauban. Wie waren hier aan zet geweest?’ Dat bleken de bewoners zelf te zijn geweest, die in groepen van 50 mensen zelf hun eigen woonblokken hebben gerealiseerd. Hajer: ‘Vauban is bekend, maar om de verkeerde redenen. De sociale samenhang die hier is ontstaan is minstens zo belangrijk als de duurzaamheid.’

Het heeft Hajer gesterkt in zijn overtuiging dat de wijk het beste schaalmodel is voor de verstedelijkings-



opgave. ‘We hebben meegedaan aan een studie voor de Verenigde Naties: *The weight of cities*. Daaruit bleek dat, als we op de huidige manier steden blijven bouwen, het uiteindelijk verkeerd gaat. Omwille van onze toekomst moeten we een andere manier van steden bouwen vinden.’

### **Sociale component is belangrijk**

Duurzamer materiaalgebruik, het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot tot een tiende van het huidige niveau en verdichten waar mogelijk, zijn elementen daarvan. Maar de sociale component is minstens zo belangrijk. ‘We hebben daar een tussenniveau voor nodig, tussen het private van de woning en de anonimiteit van de stad. Dat tussenniveau, de sociale kwaliteit van de wijk, staat helemaal niet meer op de agenda.’

De wijkaanpak, waarbij hele buurten worden gesloopt en nieuwbouw ervoor in de plaats komt, is bij uitstek niet de manier om sociale kwaliteit te bereiken. Hajer haalde in dat verband Regent Park in Toronto als voorbeeld aan. ‘Die wijk is opnieuw opgebouwd en iedereen die er voorheen woonde, heeft het recht op terugkeer gekregen, naar een nieuwe woning met een huur die ze kunnen betalen. Het geheel is gefinancierd door er koopwoningen bij te bouwen en de dichtheid met een derde te verhogen. Het is een enorm succesvolle wijk aan het worden.’



### **Van achterstandswijk tot bestemmingswijk**

Maak van achterstandswijken kortom bestemmingswijken, aldus Hajer. ‘Faciliteer de sociale kwaliteit. Voeg voorzieningen toe, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en nieuwe mensen kunnen worden aange trokken. Blijf niet vast zitten in louter het bouwkundig opkrikken van een achterstandswijk, maar voeg daadwerkelijk sociale kwaliteit toe. Als we bijvoorbeeld de energietransitie willen agenderen in dat type wijken, dan zul je ook de discussie moeten aangaan over levensstijlen in de stad en daarop inspelen. Maak het bespreekbaar. En vooral ook: laat het zien.’

De wijkaanpak van de toekomst rust wat hem betreft op vijf pijlers: vanzelfsprekende duurzaamheid, een infrastructuur voor wellevendheid, inclusiviteit als basiskwaliteit, voldoende economische dynamiek en aanpassingsvermogen. ‘We hebben het namelijk niet altijd bij het rechte eind. Aanpassen van de plannen moet mogelijk zijn als dat nodig blijkt.’

De bewoners staan wat hem betreft altijd voorop. ‘Begin met het wegnemen van hun zorgen. Ook van de mensen die nu al grote moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen en zich staande te houden. Want die zien helemaal geen kans om zich druk te maken om duurzaamheid of inclusiviteit. Bouw dus in het proces voldoende ruimte in om hun vragen te beantwoorden en twijfels weg te nemen. Zie ze staan en zet hun behoeftes centraal. Als dat lukt, gaan de wijken een mooie toekomst tegemoet.’

## Tafel Woningmarkt | Geef corporaties in de stad meer ruimte

Geef woningcorporaties in de stad de ruimte om te bouwen in prijssegmenten waar het woningtekort het grootst is en marktpartijen het laten afweten. Het is een van de instrumenten die volgens Johan Conijn, bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam, kunnen worden ingezet om de stedelijke woningmarkt weer vlot te trekken.



De kwaliteit van de Nederlandse woningmarkt wordt bepaald door het aantal beschikbare woningen om in de woningbehoefte te voorzien, de kwaliteit en betaalbaarheid van het aanbod en de mate waarin de voorraad aansluit bij de omvang van de huishoudens, die gehuisvest moeten worden. Helaas blijven de prestaties op vrijwel alle punten onder de maat, met name in de steden.

Daar is een aantal redenen voor te geven, stelde *Johan Conijn* ter introductie van de tafeldiscussie over de woningmarkt. Zo wordt onvoldoende erkend dat de investeringscapaciteit van de corporatiesector hard

holland achteruit gaat. De verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting en andere fiscale verplichtingen, het inflatievolgend huurbeleid, de plicht om beschikbare woonruimte passend toe te wijzen: het zijn allemaal factoren die de investeringscapaciteit van corporaties enorm onder druk zetten.

Conijn: 'Dan kan het ministerie wel een publicatie uitbrengen over de indicatieve bestedingsruimte, waarin staat dat er 28 miljard euro geleend kan worden. En dan kan het Economisch Instituut voor de Bouw wel berekenen dat er 40 miljard geleend kan worden. Maar als al die leningen financieel niks opleveren, dan is het



Johan Conijn

de vraag of het bedrijfseconomisch überhaupt verantwoord is om ze in de balans op te nemen.'

### **Consistent beleid voeren**

Nu al moeten veel stedelijke corporaties toeleggen op de woningen die zij bouwen, vervolgt hij. 'Dan is het dus niet zo verwonderlijk dat zij terughoudend zijn in hun bouwactiviteiten en dat de nieuwbouwproductie van de sector als geheel blijft steken op 15.000 woningen, terwijl de ambitie 34.000 woningen is. Ze staan al heel snel met de rug tegen de muur.' Het zou goed zijn als de politiek in Den Haag dit zou erkennen en consistent in haar beleid wordt. 'Het gaat niet aan om enerzijds te stellen dat er meer gebouwd moet worden en anderzijds beleid te voeren dat het bouwen voor corporaties onmogelijk maakt.'

Het middensegment is volgens Conijn een belangrijke pijler in de woningmarkt. Dit segment is de laatste jaren ook sterk gegroeid, maar dat is vooral te danken aan de particuliere sector. Het aandeel van de woningcorporaties is juist sterk gedaald. Conijn: 'Als we serieus werk willen maken van het middensegment, dan moeten de grenzen die aan corporaties worden gesteld

voor de bouw van DAEB-woningen worden verhoogd.' Waar zich een maatschappelijk probleem in het middensegment voordoet, zullen corporaties de ruimte moeten krijgen om duurdere huurwoningen te bouwen dan nu is toegestaan. 'Dat heeft twee belangrijke voordelen: er komt meer investeringscapaciteit beschikbaar voor het middensegment en corporaties maken extra rendement, waardoor het ook uit oogpunt van bedrijfsvoering aantrekkelijker wordt die woningen te realiseren.'

### **Aan de knoppen draaien**

Het neemt niet weg dat woningcorporaties vooral ook naar zichzelf moeten kijken, aldus Conijn. Een actiever portefeuillebeleid is bijvoorbeeld één van de knoppen waaraan gedraaid kan worden om de woningmarkt beter te laten functioneren. 'Ik zou wensen dat zij hun portefeuille actiever proberen te optimaliseren voor de doelgroep en dus veel meer gaan verkopen dan nu het geval is.'

Een ander thema is de bevordering van de doorstroming. 'De mutatiegraad is in de huursector bijzonder laag en schommelt rond de vijf procent. Terwijl er toch echt heel veel mensen een verhuishwens hebben. Corporaties zouden dat actiever kunnen inventariseren en de belemmeringen daarvoor moeten wegnemen.'

Tot slot: 'Woningcorporaties zijn een middel en geen doel op zichzelf. Zij staan ten dienste van de Nederlandse volkshuisvesting. Dat kan wel wat sterker benadrukt kunnen worden. De onderlinge solidariteit lijkt alleen maar te zijn verzwakt. Daarmee slaat de sector een verkeerde weg in.'

### **Meer samenwerking nodig**

In zijn reactie onderstreepte tafelgenoot *Henk Peter Kip*, directievoorzitter van Mitros, het afnemende investeringsvermogen van corporaties. 'We betalen inmiddels meer dan twee miljard euro per jaar aan de verhuurderheffing en belastingen. En daar komt het tekort aan geschikte bouwlocaties nog eens bovenop. Dan moet je dus niet verbaasd staan als we niet meer kunnen bouwen dan we nu doen.'



Henk Peter Kip

Volgens *Heleen Aarts*, CEO van Amvest, wreekt zich daarnaast het dogma van het binnenstedelijk verdichten. ‘De minister wil dat we met elkaar 75.000 woningen per jaar bouwen. Maar dat gaat op termijn bij lange na niet lukken. Binnenstedelijk verdichten kost tijd en is kostbaar. En het biedt onvoldoende soelaas, zeker op de korte termijn.’

In het algemeen mist Aarts bij partijen in de sector de neiging om samen op te trekken, bijvoorbeeld bij corporaties en institutionele beleggers. ‘We werken daarvoor allemaal vanuit onze eigen koker. Als we op stedelijk en landelijk niveau meer zouden samenwerken, zouden we veel meer voor elkaar kunnen krijgen. Je brengt dan investerend vermogen en het vermogen om actie te ondernemen bij elkaar. Zonder daar nou meteen hele hoge rendementseisen aan te koppelen.’

Kip deelt de suggestie van Conijn dat corporaties actiever met hun portefeuille zouden kunnen omgaan. ‘Maar maatschappelijk gezien ligt dat helemaal niet zo makkelijk. Het wordt toch gezien als uitverkoop van de sociale woningvoorraad.’



Heleen Aarts

### **Geen vraag stellen maar aanbod doen**

Bijzonder is dat de woningzoekende vrijwel nergens in het debat over de toekomst van de woningmarkt aan het woord komt. Daar zouden de woningcorporaties iets in kunnen betekenen. Henk Peter Kip: ‘Misschien is het wel onze taak om het geluid van de woningzoekende krachtiger te laten horen. Want die groep is politiek niet sterk vertegenwoordigd.’

Aarts wilde dat nog wel wat verbreden. ‘Het zou mooi zijn als de stedelijke woningcorporaties een concreet aanbod doen in plaats van dat zij alleen maar vragen stellen. Wat kunnen wij als corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad aanbieden? Aan onze huurders, aan de gemeenten waar we actief zijn en aan het rijk? En met welke partners kunnen en willen we dat aanbod realiseren? En hoeveel geld is daarvoor beschikbaar en hoeveel hebben we dan nog nodig? Als dat eenmaal op tafel ligt, kunnen we pas echt vooruitgang boeken.’

## Tafel Verduurzaming | Geen vergroening op kosten van de huurder

Al doet de corporatiesector nog zo haar best om haar woningen kostendekkend te verduurzamen, dan nog zal er geld bij moeten om de noodzakelijke investering te kunnen financieren. ‘Duurzaamheid is geen sluitende *business case*’, aldus Bert Halm, bestuursvoorzitter van Eigen Haard. Maar dat betekent niet dat de huurders er dan voor moeten opdraaien. Integendeel.



Vooropgesteld, de grootstedelijke woningcorporaties die zijn verenigd in De Vernieuwde Stad, zijn zeker niet de belangrijkste partij om te komen tot de gewenste verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Bert Halm, bestuursvoorzitter van Eigen Haard: ‘We hebben samen ongeveer 40 procent van alle corporatiewoningen in eigendom. Maar daarvan maken eengezinswoningen slechts een klein deel uit. Het grootste deel betreft meergezinswoningen. Terwijl juist de grootste winst met verduurzaming te behalen is in de voorraad eengezinswoningen.’

Het laat onverlet dat De Vernieuwde Stad duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. ‘De meeste van ons zitten in de fase dat ze keuzes moeten gaan maken: wat doe ik nu en wat doe ik over vijf of tien jaar? Dan zie je grote verschillen ontstaan. Corporaties met voldoende vermogen komen nu al in actie, andere wachten nog even.’

Omdat de grootstedelijke woningcorporaties vooral meergezinswoningen in eigendom hebben, betekent verduurzaming voor een belangrijk deel: aansluiten



op het warmtenet. ‘Dat wordt de duurzame oplossing voor de toekomst’, aldus Halm. Daar horen wel direct twee kanttekeningen bij te worden gemaakt. ‘In de eerste plaats mag de aansluiting op het warmtenet voor de huurder niet duurder uitpakken dan de gasaansluiting. En het liefst nog wat goedkoper. Twee: Als de woning eerst geïsoleerd moet worden om tot het gewenste labelniveau te komen, moet dat in principe leiden tot lagere woonlasten.’

### Anticiperen op anticiperende overheid

Eigen Haard investeert fors in de verduurzaming van haar bezit. ‘De komende jaren investeren we 55 miljoen euro per jaar in de energietransitie, oftewel 320 miljoen in zes jaar. Onze kernambitie is namelijk groeien en vergroenen. We zijn daartoe in staat omdat we de komende zes jaar een miljard euro kunnen bijlenen. En dat is weer mogelijk omdat we een *lone-to-value* van minder dan 60 procent hebben.’

Het geld heeft Eigen Haard hard nodig. Want alleen al aan verhuurdersheffing en belastingen is de Amsterdamse corporatie 550 miljoen euro kwijt. Het restant wordt geïnvesteerd in nieuwbouw en de verduurzaming van de bestaande voorraad. Halm: ‘Eind 2025 zitten we uiteindelijk aan de grens van wat we volgens onze toezichthouder mogen doen. Daarna kunnen we dus niks extra’s meer doen.’

Dat lijkt niet verstandig, maar volgens Halm zijn in dit geval het bestuur, de Raad van Commissarissen, de huurders en de gemeente het roerend met elkaar eens. ‘We anticiperen erop dat we ergens in de komende zes jaar tot de conclusie komen dat, als we willen groeien en vergroenen, we dat ook mogelijk moeten maken met elkaar. Wij anticiperen dus op anticiperend overheidsbeleid, wat feitelijk betekent dat we ervan uitgaan dat de verhuurderheffing en al die fiscale maatregelen op enig moment weer zullen verdwijnen. En daardoor zal Eigen Haard ook de jaren na 2025 kunnen blijven groeien en vergroenen.’



Bert Halm

### Verduurzaming niet rond te rekenen

Voorwaarde is wel dat het besef gaat groeien dat verduurzaming niet vanzelf gaat, laat staan dat het een kostenneutrale operatie is. Halm: ‘De *citydeal*, die de gemeente Amsterdam heeft gesloten om aardgasvrij te worden, toont dat onweerlegbaar aan. Diederik Samsom stelt dat het klimaatakkoord als *business case* is rond te rekenen. Ik kan u zeggen: dat komt er in Amsterdam niet uit. Wij komen jaarlijks gemiddeld 350 miljoen tekort. Verduurzaming is met andere woorden geen *free lunch*. En het kan en mag niet zo zijn dat we de huurders voor de kosten ervan laten opdraaien. We zullen dit als maatschappij moeten zien op te hoesten.’

In haar bijdrage als tafelgenoot voegde consultant *Dina El Filali*, tevens ingenieur en dichter, daaraan toe dat verduurzaming in het algemeen nooit zal lukken zonder betrokkenheid van de lokale bevolking. ‘We moeten het mede daarom ook breder trekken dan enkel CO<sub>2</sub>-reductie en de aansluiting van woningen op het warmtenet. We moeten veel meer kijken naar de stad als ecosysteem en de kwaliteit van het leven daarin proberen te faciliteren. Niet door één, maar door verschillende oplossingen aan te reiken, op verschillende schaalniveaus.’



Dina El Filali



Guity Mohebbi

*Guity Mohebbi*, adjunct directeur Nederlandse Woonbond was het daarmee eens. ‘De huurders horen ook aan tafel te zitten. Hun stem moet ook gehoord worden. Verduurzaming mag niet tot stijgende kosten of energiearmoede leiden. Niet voor niets hebben we daar in Nederland inmiddels een meldpunt voor.’ Ook volgens haar is draagvlak een cruciale succesfactor. ‘Het belang van verduurzaming moet breed worden onderschreven. Want pas als je draagvlak hebt, kun je tempo maken.’

### **Veel meer samen met bewoners doen**

Volgens Halm gebeurt dat ook. ‘Het begon met een hoofdzakelijk technologisch verhaal. Maar inmiddels hebben we wel geleerd dat we het veel meer samen met onze bewoners moeten doen. Voor zover we daar contact mee kunnen leggen natuurlijk. Want in sommige complexen blijkt dat in circa 20 procent van de gevallen niet te lukken.’

Volgens El Filali is dat niet, omdat er geen behoefte aan zou bestaan om bij te dragen aan de verduurzaming. ‘Mensen voelen die behoefte wel degelijk. Maar er zit een deel bij dat de taal niet goed spreekt. In zulke

gevallen hebben je verbinders nodig, die beide talen spreken en *feedback-loops* mogelijk kunnen maken. Mensen die in staat zijn om in het veld de behoeftes van inwoners op te halen en deze ook terug kunnen koppelen aan woningeigenaren en beleidsmakers op hoger niveau.’

Mohebbi: ‘Veel mensen zijn bovendien bang voor de effecten op de huurprijzen. Die angst zul je moeten wegnemen.’

Halm onderkent het belang daarvan: ‘Woningcorporaties doen mooie dingen, maar veel bewoners kijken er desondanks met argwaan naar. We willen dit samen met onze bewoners doen. Maar we hebben een moeilijk en soms abstract verhaal te vertellen, over een operatie die in heel hoog tempo moet worden uitgevoerd. Dat maakt het wel behoorlijk complex. Wij doen desondanks op allerlei manieren pogingen om de mensen in onze woningen te bereiken. Maar we kunnen het niet alleen. Iedereen is even hard nodig om dit verhaal goed over het voetlicht te krijgen. Ook de gemeente en de warmteleveranciers. We moeten dit echt gezamenlijk oppakken.’

## Tafel Inclusieve stad | Rolvastheid is de grootste bedreiging

De inclusieve stad vereist dat zowel de woningcorporaties als de GGZ-instellingen hun huidige rolvastheid laten varen. ‘We moeten elkaar veel meer opzoeken’, meent Jacobine Geel, voorzitter van GGZ Nederland. Wat haar betreft niet alleen om problemen met elkaar te signaleren en aan te pakken. ‘Maar ook om samen te bedenken hoe je een wijk zo kunt inrichten dat samenhang en vanzelfsprekende solidariteit en betrokkenheid ontstaat.’



Woningcorporaties die de GGZ-instellingen aanspreken op het oplossen van de psychische problemen van hun bewoners. Of omgekeerd: de GGZ-instellingen die van de woningcorporaties verlangen dat zij 10.000 woningen bouwen of beschikbaar stellen voor de mensen die uitstromen. Het zijn de bekende gesprekken tussen twee sectoren, die echter de inclusieve stad geen stap dichterbij brengen.

Daarom vond *Jacobine Geel* het wel mooi, wat er op het Jaarcongres van De Vernieuwde Stad allemaal de revue passeerde. Of zoals zij het zelf omschreef: ‘Hier wordt ruimte gecreëerd om met elkaar in gesprek te komen. Dat betekent dat er iets mogelijk wordt, wat niet lijkt op de manier waarop we nu met elkaar komen te spreken. Die heen-en-weer discussie houden we als we vooral blijven benadrukken waar de eigen verantwoordelijkheid ophoudt en de “schuld” van de ander



Jacobine Geel

begint. Juist die bestaande rolvastheid zullen we moeten loslaten om verder te kunnen komen met het thema inclusiviteit.'

Volgens Geel draait het vooral om het benutten van kansen en het aanboren van de creativiteit die in beide sectoren aanwezig is. 'Daarom ben ik het ook eens met de stelling dat, als je dingen ingewikkelder maakt, ze leuker worden en je mogelijkheden gaat zien die anders misschien verborgen zouden zijn gebleven. Als je dan vervolgens ook nog eens erin slaagt de handen ineen te slaan om ze te benutten, kan er heel veel worden bereikt.'

### Meer dan signaalfunctie

Het probleem is ook niet de woning, aldus Geel. 'Het probleem is wat zich tussen de stenen van die woning en tussen de woningen onderling allemaal afspeelt. Daar gaat het om. De afgelopen jaren is leefbaarheid steeds meer een thema geworden. En de mensen die ik vertegenwoordig, veroorzaken voor een deel druk op de leefbaarheid in wijken. Soms omdat ze zijn uitgestroomd uit klinieken, zelfstandig zijn gaan wonen en onvoldoende begeleiding krijgen, althans in de beleving van de buurt. En soms omdat ze zelfstandig



Hilde Blank

wonen, problemen krijgen en niet in staat of bereid zijn daar hulp voor te vragen.'

Ergens in dat samenspel van krachten zijn corporaties hele belangrijke ogen, oren, handen en voeten in onze samenleving. 'Daarin kunnen we elkaar meer opzoeken', vindt Geel. 'Niet alleen om een soort signaalfunctie te hebben of met elkaar te bedenken wat er aan de hand is en wat er zou kunnen gebeuren. Maar ook om samen te bedenken hoe je een wijk zo kunt inrichten dat er iets van samenhang of vanzelfsprekende solidariteit of betrokkenheid mogelijk wordt. Gewoon, door hoe we het hebben vormgegeven.'

Het is een uitdaging die beide sectoren samen zouden moeten oppakken. 'De opgaven van deze tijd en van de toekomst zijn namelijk zo groot dat we allemaal zo af en toe het bekende 1000-dingen-doekje moeten willen zijn, om vanuit het gezamenlijke gesprek weer tot een nieuwe rolvastheid te komen. Want als we blijven zitten in de rolvastheid van nu, komen we nooit verder.'

### Uit de comfortzone

'Als we samen de stad willen maken', reageerde tafelenoot *Hilde Blank*, directeur van AM Concepts, 'zullen

we allemaal een andere positie moeten betrekken die ons uit onze comfortzone brengt. De opgaven en zware vraagstukken waar we allemaal voor gesteld zijn, moeten ons juist inspireren om tot betere oplossingen te komen en echt aan de kwaliteit van de stad te werken. Het gaat erom dat iedereen zich ervoor verantwoordelijk voelt om de stad en daarmee ook de samenleving beter te laten functioneren.'

Woningcorporaties zijn daarin een onmisbare schakel, vinden zowel Geel als Blank. De vraag is of de sector daarmee niet overvraagd wordt. Volgens Cees van Boven, bestuursvoorzitter van Woonzorg Nederland en voorzitter van De Vernieuwde Stad, valt dat wel mee. 'Sinds haar ontstaan is de corporatiesector al bezig geweest met het mede vormgeven van de samenleving. De laatste jaren zijn we dat een beetje kwijtgeraakt, maar we moeten wel degelijk veel meer vooruit kijken. In wat voor steden willen we over 20 jaar wonen? Dat is de centrale vraag. Want daar moeten we nu al vorm aan gaan geven. En daarin moeten we veel meer samen met andere partijen optrekken.'

De kunst is om te voorkomen dat er een opeenstapeling van problemen in de wijk ontstaat, zeker in de wijken waar het aandeel sociale woningen onevenredig groot is. Hilde Blank: 'Het bestrijden van eenzaamheid is daarin het voornaamste. Als de zorg terug in de wijken komt en mensen elkaar weer leren kennen, ontstaat vanzelf meer betrokkenheid. Mensen moeten niet meer anoniem wonen, maar juist het mede-eigenaarschap krijgen over de wijk of buurt waarin ze wonen. We kunnen in de steden condities scheppen waardoor ontmoeten gemakkelijker wordt. Dat gaat verder dan de stenen en het ontwerp. We moeten ook de wereld van zorg en welzijn meenemen in de fysieke vormgeving van onze steden.'

### **Zoek de grenzen op van wat mogelijk is**

Geel reageert: 'Misschien moeten de woningcorporaties zich wel omdopen tot wooncorporaties. Want het gaat minder over de stenen dan over het wonen. We kunnen veel interessantere gesprekken met elkaar voeren, als we elkaar uitdagen om creatiever na te den-

ken over de stedelijke ruimte waarin we dit met elkaar moeten vormgeven.'

Voor Cees van Boven zijn dergelijke gesprekken absoluut noodzakelijk om verder te komen met de inclusieve stad. 'Maar helaas komen ze te weinig tot stand. Onze samenleving is simpelweg te technocratisch ingericht, met een verantwoordingsplicht volgens bepaalde lijnen. Zelf ben ik er groot voorstander om meer te stretchen. Zoek de grenzen op van wat mogelijk is. Waarom hebben we in de steden wel een *economic development board*, maar geen *social development board*? Want juist in zo'n omgeving zouden alle betrokkenen met elkaar kunnen komen te spreken over wat voor stad we nu eigenlijk willen hebben.'

Hilde Blank: 'We denken teveel in hokjes en we gaan teveel uit van bestaande oplossingen. Als we veel meer denken vanuit de stad die we met elkaar willen realiseren, voeren we hele andere gesprekken met elkaar en zouden we wel eens tot hele verrassende oplossingen kunnen komen. Dat is de kans die nu ontstaat door de complexiteit van de opgave waar we voor staan. Laten we de gemeenschappelijke agenda als grondslag voor het stedelijk ontwerp nemen. Gewoon doen, fouten maken, ervan leren en doorgaan. Dit is het moment om het te doen.'

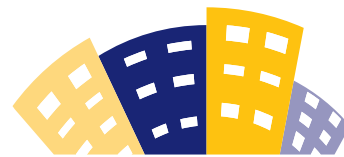




De Vernieuwde Stad is het platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 27 leden vertegenwoordigt het platform 40% van de socialehuursector. Het richt zich op de vraagstukken én uitdagingen rondom het wonen in grote steden en in vitale wijken en wat grote corporaties daaraan kunnen bijdragen. De Vernieuwde Stad wisselt kennis en ervaring uit, denkt na, onderzoekt en agendeert het debat.

Leden van De Vernieuwde Stad zijn: Actium, de Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Haag Wonen, Havensteder, Lefier, Mitros, Mooiland, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Stichting Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, WonenBreborg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland, Ymere en Zayaz.

Met de serie **STADSPAPERS** brengt De Vernieuwde Stad een reeks korte, digitale publicaties uit over thema's op het gebied van het stedelijk wonen. Met feitelijke informatie en met visies en opvattingen.



**devernieuwdestad**

Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam  
devernieuwdestad@afwc.nl  
www.devernieuwdestad.nl

Tekst Harms Communicatie – Eric Harms  
Eindredactie De Vernieuwde Stad – Yves Vermeulen  
Foto's Driejuni Tekst & Fotografie – Theo Scholten  
Ontwerp/opmaak/productie Carta – Lian Oosterhoff  
januari 2020