



Aan de slag in kwetsbare wijken

Staalkaart van aanpakken en initiatieven
voor vitale wijken

Matthijs Uyterlinde en Niels Gastkemper (Platform31)

Uitgave

Platform31
Den Haag, juni 2017

Auteurs: Matthijs Uyterlinde en Niels Gastkemper

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	6
1.1 Hoe staan de kwetsbare wijken ervoor?	6
1.2 Werken aan vitale wijken anno 2017	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Kwaliteit van het wonen	9
2.1 Uitdagingen en opgaven op het terrein van wonen	9
2.2 Stedelijke vernieuwing op uitnodiging (Lelystad)	10
2.3 Woonruimtebemiddeling in Buitenhof (Delft)	13
2.4 Gefaseerde vernieuwingsaanpak Trichterveld (Maastricht)	15
2.5 Transitie-exploitatie hoogbouwflats (Parkstad Limburg)	17
2.6 Pilot inponden van particulier bezit (Parkstad Limburg)	18
3 Kwetsbare groepen in de wijk	21
3.1 Uitdagingen en opgaven in het sociale domein	21
3.2 Meldpunt EMMA (Zoetermeer)	22
3.3 Experiment Weer Thuis in de Wijk	24
3.4 Sociale hypotheek Dolphia (Enschede)	26
3.5 Blue Zone Selwerd (Groningen)	29
4 Energietransitie in de wijk	34
4.1 Uitdagingen en opgaven voor duurzame wijken	34
4.2 Groningen woont SLIM	35
4.3 Emmerhout energieneutraal (Emmen)	37
4.4 Wijkaanpak Palenstein aardgasvrij (Zoetermeer)	39
4.5 Aanjaagprogramma zonnepanelen (Parkstad Limburg)	41
5 Nieuwe (economische) dynamiek in de wijk	44
5.1 Uitdagingen en opgaven op het terrein van wijk economie	44
5.2 Actieve rol postbezorgers in de wijk	45
5.3 Het Huis van Oosterflank (Rotterdam)	48
5.4 Bewonersbedrijf Op eigen houtje (Emmen)	50
5.5 Wijkbedrijf Selwerd (Groningen)	52
6 Reflectie: werken aan vitale wijken	55
6.1 Inspelen op de veranderde realiteit	55
6.2 Uitdagingen voor vitale wijken	59

Samenvatting

In het project *Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing* startte Platform31 eind 2016 samen met het G32-Stedennetwerk een zoektocht naar vruchtbare aanpakken om de sociale, fysieke en economische kwaliteit van wijken op peil te houden. In 2014 eindigde het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, nadat enkele jaren daarvoor het grotestedenbeleid was afgerond. Om inzicht te krijgen in het huidige leefklimaat in kwetsbare stadswijken, voerde Platform31 een verkennend onderzoek uit. Het begin 2017 verschenen rapport *Kwetsbare wijken in beeld* laat zien dat in het merendeel van de ruim 130 wijken die deze eeuw als kwetsbaar of problematisch zijn bestempeld, de leefbaarheid vanaf 2012 achteruit ging. De economische crisis, de ingezakte woningmarkt, de versobering van de verzorgingsstaat en de decentralisaties in het sociale domein hebben – in combinatie met de beëindiging van het wijkenbeleid – een stempel gedrukt op het leefklimaat in deze wijken.

Nu de economie aantrekt, is het wenselijk om de kwetsbare wijken van nieuwe impulsen te voorzien. Hoe zetten de steden en hun lokale partners zich anno 2017 in om de leefbaarheid van kwetsbare wijken op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren? Om steden van elkaar te laten leren, organiseerde Platform31 een *Community of Practice* waarin de expertise en ervaring van partijen die actief zijn in twaalf deelnemende steden centraal stond. In vier interactieve themabijeenkomsten wisselden beleidsmakers en professionals uit deze middelgrote steden kennis en ervaringen uit over vernieuwende aanpakken en methodieken. De vier thema's zijn: kwaliteit van het wonen, kwetsbare groepen in de wijk, energietransitie in de wijk en nieuwe (economische) dynamiek de wijk.

De oogst van deze *Community of Practice* is gebundeld in deze publicatie. Niet alle gepresenteerde aanpakken zijn radicaal baanbrekend of vernieuwend, maar het zijn stuk voor stuk initiatieven die anticiperen op de realiteit waarbinnen de aanpak van wijken vandaag de dag plaatsvindt: kleinschalig, met fors minder overheidsmiddelen, dicht bij de leefwereld van de burger en waar mogelijk in samenspraak of interactie met die burger. Tegelijk maakt dit rapport duidelijk dat de steden nog voor verschillende uitdagingen staan. Men werkt veelal sectoraal, daardoor ontbreken antwoorden op complexe vraagstukken zoals dreigende segregatie en veiligheidsproblematiek. De huidige realiteit vraagt om een dynamische wijkontwikkelingsstrategie, die samenhang aanbrengt tussen activiteiten van uiteenlopende partijen en zorgt voor *common ground* om in wisselende coalities aan slimme en creatieve oplossingen voor vitale wijken te werken.

Deze publicatie beoogt bekende (gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen) en nieuwe spelers in de wijk (zoals ondernemers, zorgverzekeraars, nutsbedrijven) inspiratie en concrete handvatten te bieden om een gedegen aanpak te ontwikkelen op de verschillende aspecten van een leefbaarheidsaanpak. Niet met een standaardrecept of definitief antwoord om de vraagstukken in kwetsbare wijken ter hand te nemen, maar door een overzicht te bieden van kansen, knelpunten en dilemma's bij het werken aan vitale wijken. Dit rapport is, kortom, bedoeld voor iedereen die concreet aan de slag wil om het leefklimaat in kwetsbare wijken te verbeteren.

1 Inleiding

Steden vormen de motor van de economie. Attractieve en courante woonmilieus vormen zowel voor burgers als bedrijven een cruciale factor in een woon-, leef- en vestigingsklimaat. Niet alleen moeten steden zich voortdurend blijven vernieuwen om zich aan te passen aan de veranderende wereld om ons heen, ook is het belangrijk om te voorkomen dat delen van steden dreigen af te glijden. Twintig jaar lang investeerde de Rijksoverheid in het leefklimaat van kwetsbare wijken. In 2014 eindigde het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), nadat enkele jaren daarvoor het grotestedenbeleid was afgerond. De steden zijn aan zet om het leefklimaat van wijken op peil te houden.

Met het kennisprogramma *Nieuwe perspectieven voor stedelijke vernieuwing* startte Platform31 eind 2016, samen met het G32-Stedennetwerk, een zoektocht naar vruchtbare aanpakken om de sociale, fysieke en economische kwaliteit van stadswijken op peil te houden. De vernieuwing van de stad vraagt immers om continue aandacht. Hoe gaan de steden daarbij te werk? Welke geldstromen worden aangewend en waar liggen kansen voor nieuwe samenwerkingsvormen?

1.1 Hoe staan de kwetsbare wijken ervoor?

6

In het begin 2017 verschenen rapport *Kwetsbare wijken in beeld* onderzocht Platform31 de leefbaarheid in ruim 130 wijken die afgelopen decennia als kwetsbaar of problematisch zijn bestempeld.¹ Conform de landelijke trend verbeterde sinds 2002 de leefbaarheid in veel wijken, maar vanaf 2012 verandert het beeld: bij het merendeel van de onderzochte wijken stopt de stijgende lijn. Voor meer dan de helft van de bewoners van wijken die de afgelopen vijftien jaar in beeld zijn geweest als aandachts-, probleem-, of prioriteitswijk, was de verbetering in 2014 weer verleden tijd. Omdat de Leefbaarometer geen inzicht verschaft in verklaringen, is ter duiding en interpretatie een kwalitatieve analyse uitgevoerd van twaalf stadswijken (zie figuur 1.1). Daarin stond de vraag centraal: welke ontwikkelingen zouden de geconstateerde afname van de leefbaarheid in tal van (voormalige) aandachts- of probleemwijken kunnen verklaren?

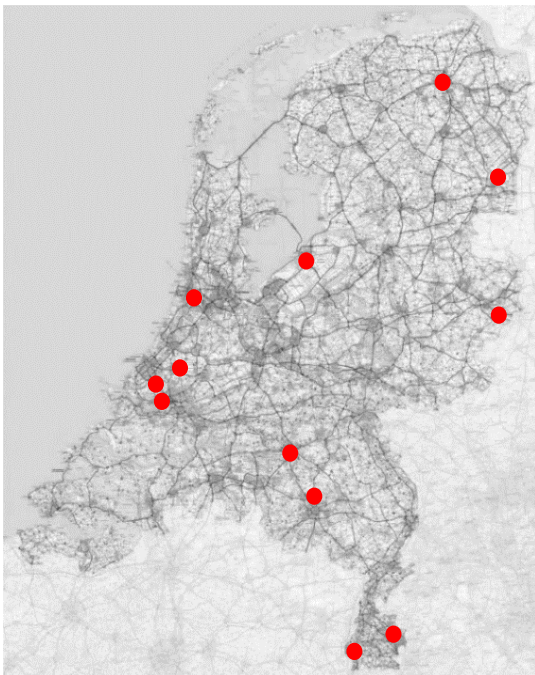
De twaalf wijken zijn door G32-steden ingebracht, omdat zij signaleren dat de ontwikkeling van deze wijken stagneert. Benadrukt moet worden dat dit niet de meest problematische of ernstige wijken van Nederland zijn. Deels betreft het wijken die in de stedelijke vernieuwing zijn overgeslagen en nu achterblijven ten opzichte van wijken waar wel grootschalige vernieuwing of verbetering van de woningvoorraad plaatsvond. Deels ook gaat het om wijken waarvan de leefbaarheidsscores lange tijd (ruim) voldoende waren maar die de laatste jaren tekenen van verval vertonen. Veel steden selecteerden hun wijk omdat ze op dit moment bezig zijn met de opzet of uitvoering van een 'wijkaanpak nieuwe stijl' of omdat ze zich oriënteren op een toekomstige aanpak. Hoewel deze wijken geen representatieve steekproef vormen van alle Nederlandse kwetsbare wijken anno 2017, is deze groep wijken met name interessant omdat er indicaties zijn dat deze wijken dreigen af te glijden.

De twaalf wijkanalyses laten zien dat de ruimtelijk-fysieke vernieuwing in veel wijken vrijwel volledig tot stilstand is gekomen. De economische crisis zette de investeringscapaciteit van overheden, corporaties en marktpartijen onder druk. Corporaties renoveerden de afgelopen jaren nog op kleine schaal sociale

¹ Zie <http://www.platform31.nl/publicaties/kwetsbare-wijken-in-beeld>

huurwoningen, maar ze bedienen geen middengroepen meer. Marktpartijen investeren nauwelijks in deze wijken. Daardoor staat differentiatie – het werken aan gemengde wijken – onder druk. Voorts treffen ontwikkelingen zoals extramuralisering, de instroom uit de Maatschappelijke opvang en de toewijzing van woningen aan statushouders deze wijken relatief sterk. Toenemende concentraties van kwetsbare huishoudens vergroten de druk op het sociale domein. Decentralisaties van rijksbeleid in het sociale domein luidden een zoektocht in naar nieuwe manieren van (samen)werken, terwijl er buurtcentra werden gesloten wegens bezuinigingen en de corporatiesector zich terugtrok uit het sociale domein. Het gevolg is dat ook op lokaal niveau de aandacht voor kwetsbare wijken afnam. Visievorming kwam tot stilstand, de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en instellingen werd afgeschaald en lokaal opgebouwde kennis erodeerde.

Figuur 1.1: Overzicht van twaalf 'Platform31-wijken'



1. Selwerd (Groningen)
2. Angelslo (Emmen)
3. Jol/Galjoen (Lelystad)
4. Meerwijk (Haarlem)
5. Dolphia (Enschede)
6. Meerzicht (Zoetermeer)
7. Buitenhof (Delft)
8. Schiedam-Oost (Schiedam)
9. Gestelse Buurt (Den Bosch)
10. Jagershoef (Eindhoven)
11. Kerkrade-West (Kerkrade)
12. Mariaberg (Maastricht)

7

1.2 Werken aan vitale wijken anno 2017

Kortom, de kwantitatieve en kwalitatieve analyse in het rapport *Kwetsbare wijken in beeld* wijzen erop dat de economische crisis, de ingezakte woningmarkt, de versobering van de verzorgingsstaat, de decentralisaties in het sociale domein, in combinatie met de beëindiging van het wijkenbeleid, hun weerslag hebben gehad op het leefklimaat in kwetsbare wijken. Als concentraties van kansarme groepen verder toenemen, raken de grenzen van het incasservermogen van deze wijken in zicht.

Hoe gaan de steden en hun lokale partners anno 2017 aan de slag om de leefbaarheid van kwetsbare wijken op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren? Samen met de twaalf deelnemende steden ging Platform31 gericht op zoek naar hoe steden hier, binnen het veranderde krachtenveld, mee omgaan. Met de veranderde regie van overheidswege en de daarmee samenhangende nieuwe spelregels, lopen immers ook geldstromen anders dan voorheen: het initiatief ligt nu op lokaal niveau, het Rijk kiest een faciliterende rol ten aanzien van kennisdeling en regelgeving. De steden zijn nu dus aan zet.

Er is een *Community of Practice* opgezet waarin de expertise en ervaring van partijen die actief zijn in de twaalf deelnemende steden centraal stond. Doel van deze bijeenkomstenreeks was om kennis te delen door middel van praktijkgerichte werkvormen, vanuit concrete casussen of kennis-specifieke behoeften die door de deelnemers zelf zijn aangedragen. In vier interactieve themabijeenkomsten verzamelden we samen met beleidsmakers en professionals uit de steden nieuwe oplossingen, samenwerkings- en financieringsvormen en bij elke aanpak is uitgediept welke kansen en risico's deze met zich meebrengt. In november 2016 vond een startbijeenkomst plaats, waarin kennisvragen, projecten en initiatieven geïnventariseerd zijn die de steden tijdens de bijeenkomsten konden inbrengen. In samenspraak met de deelnemers zijn vervolgens vier prioritaire thema's geselecteerd.

Tussen november 2016 en april 2017 zijn bijeenkomsten op locatie georganiseerd in de deelnemende wijken, telkens gericht op een specifiek onderwerp:

1. Kwaliteit van het wonen (in Schiedam-Oost, op 28 november 2016)
2. Kwetsbare groepen in de wijk (in Jagershoef, Eindhoven, op 26 januari 2017)
3. Energietransitie in de wijk (in Schalkwijk, Haarlem, op 9 maart 2017)
4. Nieuwe (economische) dynamiek in de wijk (in Selwerd, Groningen, op 10 april 2017)

8 Tijdens de themabijeenkomsten presenteerden initiatiefnemers of direct betrokkenen een concrete aanpak die in de praktijk is of wordt toegepast. Vervolgens is elke case met behulp van interactieve gesprekstechnieken doorgelicht: met en door de deelnemers is afgewogen wat de kansen en risico's van de betreffende aanpak zijn en in hoeverre de aanpak zich ertoe leent om elders te worden toegepast. Inspiratie en van elkaar leren stonden centraal, niet alleen op basis van successen, maar ook van minder succesvolle projecten. Het overgrote deel van de cases is ingebracht vanuit de betrokken steden. Daarnaast zijn enkele cases door Platform31 ingebracht vanwege hun relevantie op het betreffende thema. Tijdens elke bijeenkomst vond een locatiebezoek of wijkwandeling plaats. Om voldoende ruimte voor interactie te waarborgen, was vanuit elke stad plaats voor maximaal drie deelnemers – niet alleen van de gemeente, maar ook van partners in de wijk (zoals woningcorporaties en zorginstellingen). Gemiddeld waren bij elke bijeenkomst ongeveer dertig deelnemers aanwezig, met een 'vaste kern' van circa tien beleidsambtenaren uit de betrokken G32-steden die alle bijeenkomsten bijwoonden. Ter afsluiting vond op 11 mei 2017 een slotbijeenkomst plaats in de wijk Mariaberg in Maastricht waar overkoepelende lessen getrokken zijn en de mogelijkheden verkend zijn om een vervolg te geven aan dit traject.

1.3 Leeswijzer

De hoofdstukken 2 tot en met 5 bevatten voor elk thema een uitgewerkte beschrijving van de gepresenteerde aanpakken. Ieder hoofdstuk opent met een korte introductie waarin de belangrijkste vraagstukken en problemen worden geschetst. Bij iedere casusbeschrijving wordt ingegaan op de leer- en discussiepunten die tijdens de themabijeenkomsten door deelnemers aan de orde zijn gesteld. Dit rapport wordt afgesloten met een inhoudelijke reflectie op de verzamelde aanpakken en initiatieven. In hoeverre vormen ze een pasklaar antwoord op de knelpunten en problemen die we constateerden in het rapport *Kwetsbare wijken in beeld? Waar liggen blinde vlekken? Hoe komt samenwerking tot stand? Wie neemt er initiatief en welke geldstromen zijn daarmee gemoeid? En welke kansen en knelpunten ervaart men in de praktijk? En welke lessen kunnen hieruit worden getrokken voor de toekomstige aanpak van kwetsbare wijken?*

2 Kwaliteit van het wonen

2.1 Uitdagingen en opgaven op het terrein van wonen

Pakweg tien jaar geleden stond wijkverbetering bijna synoniem voor grootschalige fysieke renovatie, eventueel gecombineerd met sloop en nieuwbouw. De afgelopen jaren is dit – onder meer door de economische crisis, de veranderde rol van woningcorporaties en de beëindiging van het ISV – nog maar op heel beperkte schaal aan de orde. Vooral woningcorporaties en woningeigenaren zijn nu aan zet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van woningen op peil te houden. Omdat het voor corporaties sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 nauwelijks meer aantrekkelijk is om te investeren in middeldure huurwoningen, is ook het ideaal van gemengde wijken aan inflatie onderhevig. De analyse in het rapport *Kwetsbare wijken in beeld* laat zien dat marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers) nauwelijks het gat opvullen dat hierdoor is ontstaan.

Voor sommige stadswijken zijn in de ISV-tijd plannen ontwikkeld voor fysieke *upgrading*, maar door de economische crisis zijn die op de lange baan geschoven of zelfs volledig afgeblazen. Soms leidde een lange periode van onzekerheid tot achterstallig onderhoud. Nu sloop en nieuwbouw nog maar sporadisch plaatsvindt, leggen woningcorporaties zich vandaag de dag hoofdzakelijk toe op planmatig onderhoud van hun vastgoed. Deels betreft dit energierenovaties, want de corporatiesector staat komende jaren voor de opgave om forse labelsprongen te realiseren – hierover meer in hoofdstuk 4. Er zijn ook wijken waar de bouwtechnische kwaliteit van de woningen op zichzelf geen zorgpunt vormt, maar waar goedkope huurwoningen met een hoge mutatiegraad in toenemende mate kwetsbare groepen aantrekken: denk aan ‘spoedzoekers’ zoals statushouders en uitstromers uit de GGZ en de Maatschappelijke opvang. De opgave is om zonder fysieke ingrepen te zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus, waarbij het beperken en voorkomen van woonoverlast een belangrijk aandachtspunt vormt. Woningcorporaties wijzen erop dat de passendheidstoets, die deel uitmaakt van de nieuwe Woningwet, dit proces verder in de hand werkt: corporaties kunnen nog maar heel beperkt invloed uitoefenen op woningtoewijzing.

9

In verschillende kwetsbare wijken is sprake van (dreigende) verloedering van particulier bezit. Voor een deel gaat het hierbij om voormalige corporatiewoningen die zijn uitgepond. Niet alle kopers realiseerden zich echter dat je als eigenaar verantwoordelijk bent voor het onderhoud van de woning. Ook kampen enkele wijken met particuliere verhuur door pandeigenaren, waarvan sommigen het onderhoud ernstig verwaarlozen. Hier staan gemeenten voor de taak om handhavings- en verleidingsstrategieën in te zetten om verder verval tegen te gaan. Vooral gebieden met een krimpende of ontspannen woningmarkt ondervinden problemen met verpaupering van het de particuliere voorraad. In de eerste themabijeenkomst, op 28 november 2016 in Schiedam, stond de kwaliteit van het wonen centraal.

Welke strategieën en interventies kunnen worden ingezet om de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving te bewaken en te voorkomen dat de kwaliteit van het wonen in bepaalde wijken achterblijft bij omliggende wijken? Tijdens de themabijeenkomst in Schiedam zijn vijf aanpakken rond dit vraagstuk gepresenteerd. Deels zijn ze gericht op relatief kleinschalige fysieke interventies in de woningvoorraad (bijvoorbeeld Trichterveld, Maastricht), maar ook zijn er mogelijkheden verkend om te sturen op toewijzing (Buitenhof, Delft). Dit om de kwaliteit van de sociale en fysieke woonomgeving te verbeteren en de dreigende verpaupering van particulier bezit tegen te gaan (Lelystad en Parkstad Limburg). De vijf behandelde aanpakken zijn in dit hoofdstuk systematisch beschreven.



Afbeelding 2.1: wijkwandeling tijdens themabijeenkomst Schiedam

10

2.2 Stedelijke vernieuwing op uitnodiging (Lelystad)

Betrokken partijen

Gemeente Lelystad, bewoners, diverse partners op wijkniveau.

Achtergrond

Gelegen op het nieuwe land in de Flevopolder ontstond Lelystad op de tekentafel. Mede daardoor is het van oudsher een sterk sturende gemeente. Door de beëindiging van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing in 2014 beschikt de gemeente over minder middelen om de leefbaarheid van wijken op peil te houden. Dit vormde aanleiding om te zoeken naar nieuwe vormen van werken, waarbij de gemeente in plaats van een sturende, een meer stimulerende en faciliterende rol vervult.

Werkwijze

In het programma 'Stedelijke vernieuwing op uitnodiging' legt de gemeente het initiatief bij bewoners en andere betrokken partijen in de wijk.² Doel van het programma is om de kwaliteit van wonen en leven in de oude wijken van Lelystad te verbeteren. Deze benadering past in de huidige tijd waarin minder grote bedragen vanuit de overheid de wijk instromen en meer moet worden gekeken naar de vraag van bewoners in plaats van een sturende hand van de gemeente. Door het organiseren van rondetafelgesprekken op wijkniveau met een breed scala aan deelnemers stimuleert de gemeente ideevorming om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren. Deelnemers zijn naast de gemeente en bewoners ook woningbouwcorporatie Centrada, banken, scholen en de GGD. Gezamenlijk wordt gekeken waar welke inzet nodig of wenselijk is. De uitdaging voor de gemeente is vooral om bewoners

² <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-101048.html>

te verleiden om actie te ondernemen. De wijken waar de gemeente met name activiteiten zou willen zien, zijn tegelijkertijd de sociaaleconomisch minder vitale wijken waar het zelforganiserend vermogen veelal relatief laag is. Om dit op te vangen zet de gemeente een projectleider en ondersteuning van het opbouwwerk in die bewoners stimuleert om met een aanvraag te komen en initiatieven ondersteunt.

Hoe is de financiering geregeld?

Een initiatiefnemer kan een subsidieaanvraag doen bij de gemeente. Per aanvraag vanuit de wijk is maximaal 50.000 euro beschikbaar vanuit de reguliere middelen van de gemeente. De bijdragen zijn tot nu toe per aanvraag veel beperkter. Het jaarlijks subsidieplafond bedraagt 70.000 euro. Naast de subsidie is een cofinanciering van ten minste 10 procent een vereiste. Dit laatste punt levert met name in kwetsbare wijken een probleem op aangezien het eigen investeringsvermogen laag is of het organiserend vermogen onvoldoende in staat is om andere inkomsten te werven.



Afbeelding 2.2: Het linker huis is geschilderd met het initiatief van Mila

11

Wat zijn de resultaten?

Een aantal voorbeelden van initiatieven zijn te noemen. Ten eerste het initiatief van de actieve bewoonster Mila in de Zuiderzeewijk. Haar buurt is opgedeeld in hofjes. Mila verbindt bewoners om – in samenwerking met een schildersbedrijf – het buitenschilderwerk aan te pakken in hun eigen hofje. De gemeente stelt subsidie beschikbaar voor ondersteuning door een leermeester van het schildersbedrijf. Daarnaast wordt een eigen bijdrage van circa 200 euro gevraagd per huishouden. Drie hofjes met in totaal zestig woningen zijn op deze manier geschilderd.

Voor sommige deelnemers blijkt de eigen bijdrage te hoog. Dit heeft soms te maken met andere problematiek waarmee bewoners te maken hebben. Voor onder meer deze bewoners heeft Mila het initiatief genomen om 'ons Winkeltje' te starten, met tweedehands kleding, met als doel de opbrengsten weer ten goede te laten komen aan de leefbaarheid in de wijk. De ruimte hiervoor wordt beschikbaar gesteld door woningcorporatie Centrada. Zo kunnen de mensen die niet in staat zijn om de eigen bijdrage voor het schilderwerk op te brengen ook geholpen worden. Het winkeltje genereert op zichzelf niet heel veel geld, maar vervult in de praktijk vooral ook een ontmoetingsfunctie. Bovendien zorgt het winkeltje en het schilderproject voor het etaleren van samenwerking in de wijk.

Een tweede initiatief is het 'Huis, tuin en keukenfestival' waarin bedrijven en buurtbewoners voorlichting geven aan andere buurtbewoners over het onderhouden, opknappen en verbouwen van hun huis. Het doel is bewoners helpen bij het goed en goedkoop onderhouden van het eigen huis. Dit voorbeeld laat zien dat initiatief meer mogelijkheden krijgt met steun van de gemeente. Echter hangt de aanwezigheid van initiatief sterk af van individuele personen die een groep op sleeptouw nemen. Nog een ander voorbeeld van een initiatief dat ontstond in het kader van 'Stedelijke vernieuwing op uitnodiging', is het initiatief van vier bouwbedrijven om een Nul op de Meter modelwoning te realiseren in de Zuiderzeewijk. Deze woning is ter beschikking gesteld door Centrada. Deze verduurzaamde woning is nu een modelwoning waar bewoners terecht kunnen voor informatie over energiebesparing. Het is een populaire plek geworden om te bezoeken. Echter, de investering tot Nul op de Meter wordt gezien als te groot voor particulieren.

Spin-off project 'Kluswinkel op uitnodiging'

Geïnspireerd op de gemeentelijke aanpak van het project 'Stedelijke vernieuwing op uitnodiging' is Centrada sinds juli 2015 gestopt met het aanbieden van de mogelijkheid aan huurders om het klein dagelijks huurdersonderhoud te kunnen afkopen. Als alternatief startte Centrada samen met de gemeente en het Werkbedrijf een Kluswinkel. Hier kunnen huurders klussen laten uitvoeren waarvoor ze eigenlijk zelf verantwoordelijk zijn. Ook eigenaar-bewoners kunnen gebruik maken van de diensten van de Kluswinkel. Voor de arbeidsinzet hoeven de bewoners niet te betalen, de materialen moet men wel zelf aanschaffen. De Kluswinkel biedt werkervaringsplekken voor uitkeringsgerechtigden uit Lelystad. Hierdoor worden de kansen van de betrokkenen op een regulier baan vergroot. Inmiddels zijn al bijna vijftien mensen via dit project uitgestroomd naar reguliere banen. De Kluswinkel voert maandelijks gemiddeld 200 klussen uit bij met name huurders. Daarnaast speelt de Kluswinkel een rol bij het activeren van wijkbewoners en het ondersteunen van wijkinitiatieven, gericht op particuliere woningverbetering.

12

Leerpunten en discussie

- Deze aanpak moet het hebben van ondernemende individuen met de kwaliteiten en de tijd om iets georganiseerd te krijgen. Het investerings- en organisatievermogen is echter laag in de wijken waar de noodzaak het hoogst is. De gemeente ziet liever meer aanvragen en activiteiten in deze wijken, maar er blijkt stimulering en ondersteuning nodig om bewoners hiertoe aan te zetten.
- De perceptie van problemen in de wijk verschilt tussen gemeente, bewoners en andere stakeholders. Soms ervaren bewoners iets niet als een probleem terwijl de gemeente dat wel doet en soms is dat andersom. Initiatieven kunnen ook een hele andere kant op gaan dan de gemeente graag zou zien.
Het is moeilijk voor de gemeente om 'op de handen' te zitten en het initiatief bij bewoners te leggen. Het idee leeft toch dat het één en ander gedaan moet worden in deze wijken, ook als initiatieven van bewoners daar niet direct bij aansluiten. Een deelnemer geeft aan dat dit niet te voorkomen is: "een gemeente is bijna per definitie een *control freak*. We moeten ons namelijk gewoon verantwoorden naar de bestuurders en naar de gemeenteraad. Veel projecten binnen deze aanpak vragen waarschijnlijk meer ruimte dan we normaliter als gemeente mogen geven."
- Dit soort initiatieven zijn kwetsbaar omdat ze drijven op de betrokkenheid van bewoners en gemeenten.
- Voorstanders van deze aanpak wijzen erop dat je met een klein budget veel kan bereiken. De faciliterende overheid maakt met kleine investeringen veel mogelijk. Naast positieve prikkels

moet echter ook worden ingezet op handhaving, bijvoorbeeld door bewoners aan te spreken op rommel in de tuin en slecht onderhoud van huizen.

- Tegenstanders wijzen erop dat dit soort projecten vaak een druppel op een gloeiende plaat zijn. Bovendien pakken ze niet of nauwelijks de onderliggende problemen aan. Bijvoorbeeld dat mensen een eigen woning bezitten waarvan ze het onderhoud niet kunnen betalen, of dat er sprake is van bijvoorbeeld psychische problemen of schulden onder bewoners.
- De conclusie van de deelnemers is dat dit een waardevolle aanpak is, maar dat in de praktijk daarnaast ook een meer actieve, en toch ook een meer sturende aanpak meestal noodzakelijk is. Een gemeente zou niettemin altijd open moeten staan voor initiatieven van burgers en dit ook actief moeten stimuleren.

2.3 Woonruimtebemiddeling in Buitenhof (Delft)

Welke partijen zijn betrokken?

Gemeente, woningcorporaties, sociaal wijkteam en politie.

Achtergrond

In Buitenhof, een naoorlogse uitbreidingswijk met veel hoogbouw (portieketageflats) en vrijwel uitsluitend sociale huurwoningen, constateren zowel de gemeente Delft als de betrokken woningcorporaties dat het onwenselijk is wanneer er sterke concentraties ontstaan van kwetsbare of potentieel overlastgevend bewoners in portieken, galerijen of flats. In Buitenhof concentreren problemen zich met name rond hoogbouwflats met per flat 100 tot 200 woningen, waar in veel gevallen meer dan zeventig nationaliteiten wonen. De gebouwen kennen weinig fysieke problemen en zijn voor 95 procent in het bezit van woningcorporaties. Sociale problematiek is echter veelvuldig aanwezig. Sloop is in de wijk niet aan de orde omdat de bouwtechnische kwaliteit daarvoor geen aanleiding geeft. De gemeente heeft verkend of de Rotterdamwet (Wbmgp) kan worden toegepast, maar zag hiervan af. Enerzijds omdat dit 'schieten is met een kanon op een mug'. Anderzijds constateerde men dat woningzoekenden die zich melden voor een woning in Buitenhof vaak zes jaar of langer in de eigen regio wonen waardoor je deze woningzoekenden niet kunt weigeren (in verband met economische of maatschappelijke binding).

13

De gemeente ontwikkelde derhalve voor de 'aandachtsbuurten' in Buitenhof een integrale strategie gericht op preventie en op het verdunnen van problematiek op blok- en buurniveau. Onderdeel hiervan vormt het maken van maatwerkafspraken met de betrokken woningcorporaties Vestia, Vidomes en Woonbron. Momenteel zijn er vooral negatieve rolmodellen in de buurt. De uitdaging is om ruimte te bieden aan positieve rolmodellen in Buitenhof.

Wat is de werkwijze?

Naast het 'te woon' aanbieden van woningen en via 'koopgarant' – dat wil zeggen dat huurders hun woning kopen met terugkoopgarantie, waarbij onderhoudsvereisten in het koopcontract zijn vastgelegd – wordt in Buitenhof ingezet op het zo gericht mogelijk toewijzen van sociale huurwoningen. De gedachte achter deze maatregel – die ook wel 'woonruimtebemiddeling' genoemd wordt – is dat het onwenselijk is wanneer het ene probleemhuishouden in een portiek of galerij vervangen wordt door het volgende probleemhuishouden. Om meer controle te houden op de woningtoewijzing houden de corporaties daarom een intakegesprek met potentiële huurders. Dit is een open gesprek waarin gelet wordt op verschillende aspecten: Heeft men een zinvolle dagbesteding? Zijn er indicaties die kunnen

duiden op mogelijk woonoverlast (zoals verslaving of psychische problematiek) binnen het huishouden? Heeft de kandidaat de afgelopen twee jaar een strafblad? Vervolgens geeft een huismeester een rondleiding, waarbij hij een impressie vormt van de kandidaat. Op basis van deze informatie bepaalt het toewijzingsteam of de potentiële huurder een positieve bijdrage kan en wil leveren aan de buurt. Door per huurder te kijken welke gebieden in de wijk goed matchen, wordt in feite gebruik gemaakt van een 'wachtkamermodel': een aantal woningzoekenden worden verdeeld over een aantal woningen die op dat moment beschikbaar is. Bij de ondertekening van het huurcontract wordt de huurder gewezen op de verplichte naleving van de huisregels: wie zich niet aan het contract houdt, kan na de eerste maand uit huis worden gezet. Hoewel met deze gecontroleerde vorm van toewijzing de grenzen worden opgezocht van wat er wettelijk toegestaan is, zorgt men ervoor dat de werkwijze past binnen de regionaal vastgestelde lokale verordening. Dat betekent dat het niet mogelijk is om mensen te weigeren op basis van de bovengenoemde indicaties (geen wettelijke basis), wanneer mensen toch per se een woning in Buitenhof willen betrekken.

Hoe is de financiering geregeld?

De huidige aanpak van Buitenhof wordt nog steeds gefinancierd vanuit de 2 miljoen die de wijk destijds kreeg in het kader van het 40-pluswijkenaanpakbudget. De aanpak van gerichte toewijzing is gericht op preventie en besparing: huisuitzettingen en andere maatschappelijke kosten worden hiermee vermeden. Het overgrote deel van de kosten die door de corporaties worden gemaakt voor de gerichte toewijzing zijn reguliere kosten.

Wat zijn de resultaten?

14

Het resultaat is met name te zien in de toewijzing van HAT-eenheden (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens), die zich geconcentreerd in een bepaald portiek bevinden. Deze worden vaak bewoond door alleenstaande mannen. Van de 73 HAT-eenheden waar deze methode is toegepast, zijn er via natuurlijk verloop circa vijftig eenheden inmiddels bewoond door bewoners die een meer positieve bijdrage leveren aan de buurt. Dit heeft volgens de gemeente voor meer rust gezorgd. Het systeem draagt daarnaast bij aan een beter imago. Problemen met luidruchtige burens in bepaalde portieken zijn door de gecontroleerde toewijzing verminderd. Daardoor worden deze woonmilieus aantrekkelijker voor nieuwe huurders. Bestaande, blijvende bewoners zijn dan ook tevreden over deze aanpak.

Leerpunten en discussie

- Veel hangt af van specifieke medewerkers van een corporatie. De ene huismeester is beter dan de andere toegerust om in te kunnen schatten of de betreffende woningzoekende mogelijk problemen of woonoverlast kan veroorzaken.
- De aanpak is waardevol en effectief, maar beweegt zich aan de randen van wat juridisch toegestaan is in het woonruimteverdelingssysteem. Je kunt geen woningzoekenden die hoog op de prioriteitenlijst staan weigeren zonder ze een alternatief te bieden dat ook voor hen acceptabel is.
- Per 1 juli 2017 kan door gemeenten bij zittende huurders (en ook bij koopwoningen) gebruik worden gemaakt van de Wet aanpak woonoverlast, welke de burgemeester in staat stelt om bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast een gedragsaanwijzing (verbod of gebod) op te leggen.
- Voorstanders wijzen erop dat deze aanpak eigenlijk standaardprocedure zou moeten zijn: alle partijen (gemeente, corporatie, hulpverleners, bewoners) zijn er immers bij gebaat dat bewoners geen overlast ervaren van hun medebewoners. Bovendien draagt het bij aan de

kennis over de huurder; je hebt als corporatie beter in kaart waar probleemgevallen of huurders die mogelijk extra zorg of hulpverlening nodig hebben, gehuisvest zijn. Door het contact met de huismeester heeft de huurder ook een duidelijker beeld van regels en verwachtingen: het wordt duidelijk gemaakt dat je naast rechten ook plichten hebt als huurder.

- Tegenstanders plaatsen vooral vraagtekens bij de juridische aspecten: mag je mensen wel weigeren, ben je niet verplicht iedereen gewoon te plaatsen? Opgevoerd wordt dat dit misschien vooral geschikt is als het tijdelijke interventie (voor twee of drie jaar) als onderdeel van een wijkaanpak. Het argument dat een intakegesprek en rondleiding eigenlijk standaardprocedure moet zijn, wordt herhaald, met dien verstande dat het afwegingskader om iemand de woning van zijn of haar eerste keus te weigeren duidelijk en objectief dient te zijn. Goede kennis van de buurt, van het type woningen en van de zittende bewoners is essentieel.
- Enkele tegenstanders werpen de vraag op of verplaatsen van probleemgevallen niet leidt tot nieuwe concentraties elders. En wordt erop gewezen dat deze aanpak een grote tijdinvestering vergt.
- Er wordt tot slot gewezen op praktijkvoorbeelden waarin corporaties woningzoekenden laten rondleiden door omringende bewoners, zodat de nieuwe huurder meteen kennis maakt met zijn of haar toekomstige burens.

2.4 Gefaseerde vernieuwingsaanpak Trichterveld (Maastricht)

Betrokken partijen

Gemeente Maastricht, corporatie Maasvallei en bewoners.

15

Achtergrond

Trichterveld maakt deel uit van de wijk Mariaberg in Maastricht. De buurt is kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwd en bestaat uit 212 noodwoningen zonder fundering en met een zeer eenvoudige en goedkope dakconstructie. De woningcorporatie Maasvallei bezit 87 procent van de woningen in Trichterveld. De huizen zijn geliefd onder huurders. De buurt heeft, met haar kleine geschakelde witte bungalows, een bijzondere uitstraling. De woningen zijn goedkoop en hebben een gunstige ligging ten opzichte van het centrum. De kwaliteit van de woningen voldoet echter niet meer aan de eisen van deze tijd en geeft noodzaak tot vernieuwing. Ook wordt er gezocht naar meer variatie in woningtypes om de eenzijdigheid van de woningvoorraad te doorbreken. De planvorming voor nieuwbouw gaat terug naar het begin van deze eeuw. Woningcorporatie Maasvallei heeft lang geworsteld met de afweging tussen de bewoners die de buurt en hun goedkope woningen willen behouden en de technische staat van de huizen die vraagt om volledige sloop en nieuwbouw. Hoewel een nieuw huis leidt tot meer wooncomfort en lagere energielasten, is de weerstand tegen sloop en nieuwbouw groot. Oorzaken zijn onder andere de angst om het eigen huis kwijt en de lage huur die vooral oudere bewoners betalen kwijt te raken.

Wat is de werkwijze?

In 2004 is door Maasvallei de belofte gedaan dat sloop en nieuwbouw alleen plaatsvindt na het vertrek van een bewoner. Het resultaat is echter dat in acht jaar slechts 38 van de 212 woningen konden worden aangepakt. Bovendien werd deze aanpak te kostbaar, omdat er geen schaal gemaakt kon worden. In 2012 is daarom besloten om de buurt in meerdere deelgebieden (fasen) op te delen en per gebied sloop en nieuwbouw toe te passen. Dit plan brak met de eerdere belofte en leidde tot fel verzet. Ondanks communicatie met bewoners door middel van inspraakavonden was het moeilijk om het plan

uit te kunnen voeren. Uiteindelijk is – via de gemeenteraad – toegezegd dat de woningcorporatie maatwerk levert voor de huurders die gedwongen moeten verhuizen. Dit betekent een passende vervangende woning, een sociaal plan en aandacht voor betaalbaarheid. Ook versterkt de corporatie haar communicatie door het organiseren van een spreekuur in de wijk, het bezoeken van bewoners thuis, nieuwsbrieven en meerdere keren per jaar een informatiebijeenkomst. Door deze individuele benadering en verbeterde communicatie werd een doorbraak mogelijk. De betrokkenheid van de gemeenteraad en het toegezegde maatwerk gaf de bewoners het vertrouwen om mee te werken aan de aanpak.

Hoe is de financiering geregeld?

De sloop en nieuwbouw valt onder de reguliere financiering van de woningcorporatie. De betaalbaarheid van het plan is verbeterd door de bouw in fases te organiseren en een deel koopwoningen te realiseren. Desondanks is het een kostbare opgave voor de corporatie.

Wat zijn de resultaten?

Momenteel bevindt de aanpak zich in de derde fase. De eerste twee fases zijn met succes gesloopt en in eenzelfde stijl teruggebouwd. Hierbij zijn ook een aantal koopwoningen gerealiseerd. Het gevolg voor Trichterveld is dat de bewoners die wilden blijven in de wijk, zijn verhuisd naar een nieuwe woning. Voor mensen met een Wmo-indicatie is passende huisvesting gezocht. Door de toevoeging van koopwoningen en levensloopbestendige woningen is doorstroom en vestiging van nieuwe gezinnen mogelijk. Sommige bewoners zijn met de geboden verhuisvergoeding vertrokken naar andere wijken in de stad. De openbare ruimte is waar nodig aangepast. Verhuisde bewoners zijn vaak enthousiast over het toegenomen wooncomfort. Dat geeft vertrouwen in de buurt om ook de laatste fases te kunnen realiseren en de totale vernieuwing van Trichterveld af te ronden.

16



Afbeelding 2.3: voor (links) en na (rechts) de vernieuwingsaanpak

Leerpunten en discussie

- Sloop en nieuwbouw uitvoeren op basis van natuurlijk verloop gaat te langzaam. Aangezien het om twee-onder-een-kap woningen gaat, was tijdelijke bewoning nodig tot beide huizen beschikbaar kwamen. Tijdelijke bewoning met onduidelijke einddatum kan voor extra onrust zorgen. Het is bovendien te kostbaar om een aannemer per woning te laten werken. Ook blijft er hiermee continu bouwoverlast in de buurt.

- Bewoners moeten individueel benaderd worden. Daarmee wordt niet alleen per huishouden inzichtelijk wat de (financiële) situatie is en welke overwegingen een rol spelen bij de wens of bereidheid om te verhuizen. Bovendien wordt daarmee de groepsdynamiek omzeild die sfeerbepalend kan zijn op informatieavonden.
- Bewoners in deze buurt zijn niet bezig met duurzaamheid. De waan van de dag – met langdurige werkloosheid, lage inkomens en de aanwezigheid van ondermijnende criminaliteit – speelt in de beleving van bewoners een grotere rol dan de energietransitie. Zoals een deelnemer zegt: “Je kan een nieuwe woning hebben, maar dan heb je nog geen baan.”

2.5 Transitie-exploitatie hoogbouwflats (Parkstad Limburg)

Betrokken partijen

Stadsregio Parkstad Limburg, gemeenten, corporaties en provincie Limburg.

Achtergrond

In de Stadsregio Parkstad Limburg – een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de oostelijke mijnstreek in Zuid-Limburg – neemt de leegstand toe, terwijl het aantal huishoudens afneemt. De transformatieopgave voor de regio Parkstad Limburg bedraagt 3.590 woningen tot 2020. Het afgelopen decennium zijn er al duizenden sociale huurwoningen gesloopt in Parkstad Limburg. Het gevolg is dat de druk op het sociale huursegment weer – sterker dan eerder werd verwacht – is toegenomen. Veruit de grootste opgave ligt momenteel dan ook in de particuliere woningvoorraad (circa 75 procent). Er is sprake van een toenemend overschot incurante koopwoningen (onverkoopbaar of zeer lage marktwaarde). Daarnaast is er een toenemende behoefte aan goedkope huurwoningen. Vanuit Parkstad zijn daarom twee interventies gepresenteerd om op deze ontwikkeling te anticiperen: de transitie-exploitatie hoogbouwflats Parkstad Limburg en het inpassen van particuliere woningen ten behoeve van sociale verhuur (zie paragraaf 2.6).

17

Wat is de werkwijze?

De transitiepijl ‘Hoogbouwflats Parkstad Limburg’ is één van de pilots die door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg is benoemd en door Platform31 is opgenomen in het ‘Experimentenprogramma Bevolkingsdaling tweede ronde’.³ De doelstelling van deze transitiepijl is om incurante particuliere woningen aan de woningmarkt te onttrekken, om daarmee verdere waardedaling van de woningvoorraad te voorkomen, de piek die momenteel in het lagere huursegment bestaat op te vangen en verdere sociale problematiek te voorkomen.

Er is een business case ontwikkeld waarin een hoogbouwflat met een sluitende exploitatie kan worden aangekocht, waarbij zowel de aankoopinvestering als de sloopkosten worden ‘terugverdiend’ met de verhuur van de woningen. De business case is als volgt opgebouwd: Incurante koopwoningen (meergezinswoningen) op strategische locaties worden aangekocht tegen marktwaarde. Vervolgens worden de woningen tien tot twintig jaar verhuurd. De aankoopinvestering wordt ‘terugverdiend’ door een positieve kasstroom van de exploitatie (het verhuren van wooneenheden). De exploitatieperiode duurt zolang als nodig is om de gehele initiële investering mét rentevergoeding terug te betalen. Daarna

³ Zie ook de publicatie over de aanpak van de hoogbouwflats: <http://www.platform31.nl/publicaties/aanpak-hoogbouwflats-parkstad-limburg>

worden de woningen gesloopt en het gebied heringericht. De woningen worden afgeschreven en dit levert een bijdrage aan het herstel van de lokale woningmarkt.

In de business case kan worden gekozen voor een situatie waarbij het eigendom van de woningen bij een woningcorporatie of bij een gemeente komt te liggen en de exploitatie (verhuur, mutatie, onderhoud en beheer) wordt uitbesteed aan een beheerder. In het model dat door de Stadsregio Parkstad Limburg ontwikkeld is, worden de sloopkosten gesubsidieerd uit een provinciaal transitiefonds. Wanneer zo'n fonds niet aanwezig is, zal een grotere lening in combinatie met een langere exploitatieperiode uitkomst kunnen bieden. Vier variabelen zijn van grote invloed op de uitkomst van de business case: de aankoopprijs van de appartementen, de hoogte van de huur, de looptijd van de exploitatie en de beheer- en onderhoudskosten. Ook incidentele investeringen (bijvoorbeeld groot onderhoud), de vergoeding voor de lening en de vereiste interne rente bepalen de uitkomst van de business case.

Resultaat

Het lag in de planning van Parkstad Limburg om begin 2015 te starten met de uitvoering van de eerste concrete pilot. Aanvankelijk bleek de business case niet sluitend te krijgen. Er zijn wel meerdere cases gedetailleerd onderzocht naar risico's en financiële en juridische haalbaarheid. Via Quick Scans is de haalbaarheid onderzocht en er is een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) opgesteld voor drie verschillende locaties in de regio. Hypotheekverstrekkers én NHG toonden geen interesse. In december 2016 gaf de Eerste Kamer echter groen licht voor de vrijstelling van de verhuurderheffing bij de aankoop van panden door woningcorporaties in krimpgebieden.⁴ Per 1 april is de nieuwe regeling in werking getreden, waarmee de business case voor corporaties aantrekkelijker is geworden.

18

Leerpunten en discussie

- De aanpak biedt een oplossing voor incurante koopwoningen, biedt perspectief aan eigenaren en een concrete bijdrage aan de woningmarkt. Het voorziet (tijdelijk) in de extra behoefte aan huurwoningen.
- De methode is eenvoudig en is overal toepasbaar in Nederland (vooral bij meergezinswoningen). De uitvoering is echter complex en vraagt om maatwerk.
- De aanpak vraagt om sterk toezicht en liquiditeitseisen voor de woningcorporatie. De betrokken partijen moeten vooraf risico's afspreken en een langdurige relatie aangaan.
- De vraag of het financieel haalbaar is, hangt mede af van bestuurlijk durf van betrokken partijen en de slimme inzet van additionele middelen (bijvoorbeeld sloopsubsidie en decentralisatie kringgelden). In theorie is het mogelijk de aanpak kostenneutraal uit te voeren.
- Communicatie en flankerend beleid zijn cruciaal wanneer de huidige marktwaarde lager ligt dan de gemiddelde hypotheekhoogte en eigenaren een restschuld hebben.

2.6 Pilot inponden van particulier bezit (Parkstad Limburg)

Welke partijen zijn betrokken?

Stadsregio, gemeente, woningcorporaties, projectontwikkelaars, aannemers en bewoners.

⁴ <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/vrijstelling-van-de-verhuurderheffing>

Achtergrond

In de Stadsregio Parkstad Limburg – een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de oostelijke mijnstreek in Zuid-Limburg – neemt de leegstand toe, terwijl het aantal huishoudens afneemt. De transformatieopgave voor de regio Parkstad Limburg bedraagt 3.590 woningen tot 2020. Het afgelopen decennium zijn er al duizenden sociale huurwoningen gesloopt in Parkstad Limburg. Het gevolg is dat de druk op het sociale huursegment weer – sterker dan eerder werd verwacht – is toegenomen. Veruit de grootste opgave ligt momenteel dan ook in de particuliere woningvoorraad (circa 75 procent). Er is sprake van een toenemend overschot incourante koopwoningen (onverkoopbaar of zeer lage marktwaarde). Daarnaast is er een toenemende behoefte aan goedkope huurwoningen. Vanuit Parkstad zijn daarom twee interventies gepresenteerd om op deze ontwikkeling te anticiperen: de transitie-exploitatie hoogbouwflats Parkstad Limburg (zie paragraaf 2.5) en het inponden van particuliere woningen ten behoeve van sociale verhuur.

Wat is de werkwijze?

Wegens vergrijzing en het afnemen van het aantal huishoudens neemt in de Stadsregio Parkstad Limburg de vraag naar koopwoningen af, terwijl de vraag naar huurwoningen toeneemt. Een oplossing is dat woningcorporaties hun bezit niet uitponden maar juist uitbreiden. De Stadsregio heeft de woningcorporaties gevraagd om de business case te onderzoeken om koophuizen te verwerven en deze na renovatie vervolgens te verhuren. Aangezien een deel van deze voorraad woningen betreft die in het verleden door corporaties zijn uitgepondd, wordt in dit verband gesproken van 'inponden'. De Stadsregio en de woningcorporaties hebben samen geïnteriseerd in welke gebieden vraag en aanbod niet meer op elkaar aansluiten en welke huizen als 'onverkoopbaar' kunnen worden aangemerkt. Vervolgens is een model uitgewerkt waarin een particuliere partij in deze gebieden een aantal woningen aankoopt (voor circa 65.000 euro) en deze vervolgens grondig renoveert (naar label B of C). Vervolgens koopt de woningcorporatie deze woningen aan ten behoeve van verhuur voor een bedrag van 105.000 tot 125.000 euro. Het is niet de bedoeling dat het object met winst wordt verkocht, wel wordt een marge ingesteld om de renovatiekosten te dekken.

19

Hoe is de financiering geregeld?

De provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg hebben voor deze pilot gezamenlijk een lening beschikbaar gesteld van 200.000 euro. Een woningcorporatie heeft een bedrag gereserveerd op de begroting voor de aankoop van minimaal twintig woningen per jaar. De recent ingevoerde vrijstelling van de verhuurderheffing bij de aankoop van panden door woningcorporaties in krimpgebieden neemt hierbij een financiële barrière voor corporaties weg. De kosten van de projectontwikkelaar voor financiering en verbouwing worden verdisconteerd in het vooraf vastgestelde aankoopbedrag. Van tevoren zijn ook kwaliteitseisen vastgesteld.

Wat zijn de resultaten?

Deze aanpak is begin 2017 als pilot gestart en na vier maanden zijn de eerste zes woningen aangekocht. Inmiddels zijn ook andere corporaties geïnteresseerd in de methodiek.

Leerpunten en discussie

- Om het aankoopproces transparant te houden worden woningen alleen via een aankoopmakelaar in behandeling genomen.
- Deelnemende partijen moeten afspraken maken in welke wijken en buurten aangekocht kan worden. Een leerpunt is om deze gebieden niet te klein af te bakenen omdat anders de vijver te klein wordt.

- Met een aantrekkelijke economie is het lastiger om goede aannemers en arbeidskrachten in de bouw te vinden.
- Het concept wijkt af van traditionele procedures en samenwerkingsverbanden. Corporaties denken normaliter in 'verkoop', ze opereren 'complexgericht' en werken samen met grote aannemers en ketenpartners. Het is van belang dat het interne proces van de corporatie ingesteld wordt op het systeem (een woning moet bijvoorbeeld de dag na oplevering worden overgeschreven bij de notaris).
- Zorg dat de kwaliteitseisen passen bij de verkoopprijs. Door de verkoopprijs hoger te maken, ontstaat er meer ruimte om woningen met een hoger kwaliteitsniveau (energetisch, wonen en zorg) te renoveren.

Als deze pilot succesvol is, kan het concept inponden mogelijk op meer plekken worden toegepast, zoals in stadswijken waar sprake is van veel particulier bezit met een matige technische kwaliteit. In de discussie wordt geconstateerd dat de problematiek in verstedelijkte krimpgebieden veel overeenkomsten vertoont met de situatie in kwetsbare wijken waar weinig vraag of druk is vanuit de markt. Ook daar treedt vaak stagnatie op waardoor de verschillen tussen wijken verder toenemen. Dit type interventies kan waardevol zijn om ook deze wijken van een nieuw elan te kunnen voorzien.

3 Kwetsbare groepen in de wijk

3.1 Uitdagingen en opgaven in het sociale domein

In de wijken die onderzocht zijn in de publicatie *Kwetsbare wijken in beeld* signaleren professionals werkzaam in het sociaal domein de afgelopen jaren een toename van de complexe sociale problematiek. Er wordt ook wel gesproken over ‘achter de voordeur’-problematiek, waarbij vaak problemen spelen zoals schulden, psychische problemen, opvoedingsproblematiek, alcohol- en drugsverslaving en sociaal isolement. Volgens deze professionals zijn de gevolgen van de economische crisis voelbaar in deze wijken: de werkloosheid steeg, er is sprake van groeiende schuldenproblematiek en in verschillende wijken doen steeds meer bewoners een beroep op de voedselbank. Zowel bewoners als professionals wijzen op overlast in de publieke ruimte van ‘verwarde personen’: een containerbegrip dat vooral gebruikt wordt voor cliënten uit de GGZ- en Maatschappelijke opvang.

De transities die de afgelopen jaren plaatsvonden in het sociale domein werken door in de wijken. Als gevolg van de decentralisatie van de Jeugdwet, de Participatiewet en de Wet op de maatschappelijke ondersteuning (Wmo) zijn taken en budgetten met een bezuinigingsopgave overgeheveld naar gemeenten. Weliswaar is de gedachte dat door lokaal maatwerk betere kwaliteit kan worden geleverd tegen lagere kosten, maar duidelijk is dat deze transitie op operationeel niveau nog niet helemaal goed is ingeregeld. Door extramuralisering belanden GGZ-cliënten en mensen met een beperking in wijken met veel goedkope woningen. Ook voorzieningen voor deze doelgroepen, zoals Beschermd wonen-accommodaties lijken relatief vaak in kwetsbare wijken te worden gesitueerd. Voor hulpverleningsinstanties betekent dit niet alleen een toename van het aantal zorgvragers, maar ook van het aantal zorgmijders en cliënten die wel hulp nodig hebben, maar zelf onvoldoende in staat zijn om een zorgvraag te formuleren. In veel gemeenten zijn sociale wijkteams ingezet om de integrale ondersteuning aan huishoudens met meervoudige problemen vorm te geven. Meestal beoogt het wijkteam om vraaggerichte hulp dicht bij de leefwereld van de cliënt te organiseren, door snel, efficiënt en met weinig schakels te werken. De wijkteams verschillen onderling echter qua samenstelling, opdracht en mandaat. Sommige wijkteams doen een sterk beroep op de eigen kracht en op de onderlinge steunnetwerken van burgers, maar in de praktijk zijn veel inwoners van kwetsbare wijken minder zelfredzaam dan vanuit het beleid wordt verondersteld. Ook in de recente WRR-publicatie ‘Vertrouwen in burgers’ wordt erop gewezen dat de draagkracht van burgers beperkingen kent.⁵

21

In verschillende onderzochte wijken is tot slot sprake van botsingen en spanningen tussen groepen bewoners, veelal tussen de gevestigde orde en nieuwkomers. Hier lijkt een verband zichtbaar met de bezuinigingen die plaatsvonden in de sociale infrastructuur – zowel wat betreft fysieke voorzieningen als de inzet van welzijnswerk en andere vormen van samenlevingsopbouw. Enerzijds heeft dit te maken met de afbouw van het wijkenbeleid en de terugtrekkende beweging van de corporatiesector uit het sociale domein, anderzijds lijkt met de decentralisaties een accentverschuiving bij gemeenten zichtbaar van inzet op welzijn naar zorg. Tijdens de themabijeenkomst in Eindhoven zijn vier aanpakken gepresenteerd die aansluiten bij de hierboven geschetste vraagstukken: Meldpunt EMMA (Zoetermeer) grijpt in bij individuele huishoudens, terwijl Selwerd (Groningen) en het experiment Weer Thuis in de

⁵ <https://www.wrr.nl/onderwerpen/vertrouwen-in-burgers>

Wijk een gebiedsgerichte benadering hanteren. De casus uit Dolphia (Enschede) laat op vernieuwende wijze zien hoe burgerkracht kan worden benut om de sociale infrastructuur nieuw leven in te blazen.



Afbeelding 3.1: wijkwandeling themabijeenkomst Jagershoef

3.2 Meldpunt EMMA (Zoetermeer)

Betrokken partijen

Samenwerkingsverband van: Humanitas, Schuldhulp Maatje, Mensen in de Minima (MIM), Kwadraad en Palet Welzijn.

Achtergrond

Het aantal aanvragen voor schuldhulpverlening is sinds het begin van de economische crisis sterk toegenomen. Met name in kwetsbare wijken wonen veel mensen met een zwakke sociaaleconomische positie bij wie het vaker voorkomt dat ze hun rekeningen niet meer kunnen betalen. Schulden werken door in verschillende levensdomeinen van een huishouden en zorgen ervoor dat iemand slechter gaat functioneren. “Schulden komen bovendien nooit alleen: vaak spelen er binnen een huishouden ook andere sociale, fysieke of psychische problemen, zoals depressie, verslaving of huiselijk geweld.” Vroegtijdig inschakelen van schuldhulpverlening kan een negatieve spiraal voorkomen.⁶ In Zoetermeer liepen professionals en vrijwilligers van verschillende hulporganisaties tegen dezelfde knelpunten op het terrein van schuldhulpverlening aan. Woningcorporaties misten een centraal aanspreekpunt voor huurachterstanden, hulpverleners kwamen los van elkaar bij bewoners over de vloer waarbij afstemming vaak te laat plaatsvond. Omdat alle partijen vroegtijdig signaleren belangrijk vinden, is meldpunt EMMA opgericht. In november 2016 ging een pilot van zes maanden van start.

⁶ <http://www.platform31.nl/publicaties/vernieuwde-editie-de-eindjes-aan-elkaar-knopen>

Wat is de werkwijze?

EMMA staat voor Eerder Melden, Minder Achterstanden. Het meldpunt is niet een nieuwe organisatie, maar een procesregie voor de betrokkenpartijen in Zoetermeer. Het doel is financiële problemen eerder in beeld krijgen en effectief hulp bieden. Crediteuren melden een betalingsachterstand van twee maanden bij EMMA. De betrokken crediteuren zijn nu woningcorporaties, maar de ambitie is om op termijn ook de zorgverzekeraars en aanbieders van nutsvoorzieningen (gas, water en licht) te betrekken.

Na de melding gaat een professional namens EMMA bij het huishouden op bezoek. In het gesprek wordt breed gekeken naar de situatie van het huishouden en gekeken waar knelpunten zitten. De professional kent het zorgaanbod van de verschillende organisaties in Zoetermeer en kan in overleg met het huishouden de juiste hulpvraag formuleren. In het tweede gesprek wordt de deelnemer door de professional, tijdens een 'warme overdracht', gekoppeld aan één of meerdere programma's of hulpverleningsorganisaties. Bij dit gesprek zijn alle betrokkenen aanwezig. Na deze start stapt EMMA er tussenuit. EMMA is niet betrokken bij de hulpverlening, maar neemt na drie maanden wel contact op voor evaluatiedoelinden.

Onder deze aanpak liggen verschillende afspraken tussen de betrokken partijen. Zo doen alle schuldhelpinstanties mee waardoor één proces ontstaat voor alle bewoners van Zoetermeer. Daarnaast bestaat de afspraak 'geen wachtlijsten'. De capaciteit van het proces is berekend op het direct aanbieden van hulp en zo voorkomen dat schulden oplopen. Ook wordt in overleg met de woningcorporatie een openstaande huurschuld 'on hold' gezet zolang de bewoners de lopende huur betalen en er gewerkt wordt aan een oplossing voor de achterstand. De terugkoppeling over de voortgang vindt elke twee weken plaats door de hulpverlenende instanties.

23

Hoe is de financiering geregeld?

De pilot wordt uitgevoerd met financiële steun van de gemeente Zoetermeer, Fonds1818 en het Oranjefonds. De gemeente heeft al aangegeven dat ze na deze pilot de operationele inzet blijft bekostigen. Dit omvat de uren die worden gemaakt voor het bezoeken van huishoudens die zijn aangemeld en voor het intakegesprek. De inzet van overige hulpverlening valt onder de afspraken over het reguliere zorgaanbod van de verschillende instellingen in Zoetermeer.

De uitdaging is om de maatschappelijke kosten te moneteriseren die dankzij deze preventieve maatregel vermeden zijn. De kosten van een huisuitzetting lopen voor een woningcorporatie op tot 10.000 euro en de maatschappelijke kosten lopen mogelijk zelfs op tot 100.000 euro. Uitgespaarde curatieve kosten zijn een motief om meldpunt EMMA door meerdere partijen te laten financieren. Het is de bedoeling dat ook crediteuren gaan bijdragen.

Wat zijn de resultaten?

De capaciteit van EMMA is veertig meldingen per maand. In de eerste maanden kwamen tussen de twintig en dertig meldingen binnen per maand. Ter illustratie: in januari 2017 zijn hiervan twintig meldingen afkomstig van een woningcorporatie, waarvan er negentien huishoudens zijn bereikt. Drie huishoudens zijn zelf aan de slag gegaan zonder verdere hulp van EMMA, in dit geval neemt de professional na een maand contact op over de stand van zaken. De overige zestien huishoudens waren blij met de geboden hulp. Wat de professionals vaak horen, is dat mensen zelf moeite hebben met hulp zoeken en blij zijn dat ze worden benaderd. Na enkele maanden is gebleken dat ongeveer 75 procent van de doorgegeven adressen wordt bereikt en 25 procent niet. De ervaring leert verder dat

hulpverleningstrajecten korter duren door een snelle reactie van betrokken instanties. Dure en langdurige routes worden daarmee voorkomen. De winst zit daarnaast in de betere communicatie tussen de schuldhulpverlening en woningcorporaties.

Leerpunten en discussie

- Eén partij voert de regie, in dit geval Kwadraad, maar het meldpunt is van iedereen. Een procesregie met heldere afspraken maakt alle betrokken partijen sterker. Betere samenwerking leidt uiteindelijk tot efficiëntere manieren van werken en lagere kosten.
- De aanpak van meldpunt EMMA in Zoetermeer is niet exact te kopiëren naar andere gemeenten. Het hulverleningslandschap en de betrokken actoren verschillen per gemeente, maar ook in andere gemeenten is een dergelijke aanpak te realiseren.
- Het is belangrijk dat alle betrokken partijen meedoen. Als sprake is van overlappende trajecten of processen binnen een gemeente, werkt dit contraproductief. Partijen die niet betrokken zijn moeten actief gestimuleerd worden om mee te doen.
- Terugkoppeling naar crediteuren is een vitaal onderdeel van het proces voor medewerking.
- Huurschulden ontstaan vaak pas als andere schulden reeds zijn opgebouwd. De eerste schulden zijn zichtbaar bij de Belastingdienst, vervolgens de zorgverzekering, nutvoorzieningen en dan pas huur. De ambitie is daarom om ook deze andere crediteuren te betrekken.
- 'Doen we dit niet al?' was het voornaamste discussiepunt. Veel deelnemers geven aan al een dergelijke aanpak te hebben. In een aantal gemeenten houdt de schuldhulpverlening kantoor bij de woningcorporatie als onafhankelijk aanspreekpunt. Daarnaast geven verschillende gemeenten aan dat ze een dergelijk proces binnen hun sociaal wijkteam hebben.
- Is dit niet de taak is van een crediteur, zoals de woningcorporatie? Het antwoord hierop is dat het een groot verschil is of een maatschappelijk werker of een crediteur aanbelt bij een bewoner. Een hulpverlener kan neutraal optreden en verder kijken dan alleen de openstaande schuld en de bewoner op weg helpen om het ontstaan van verdere schulden te voorkomen.

24

3.3 Experiment Weer Thuis in de Wijk

Betrokken partijen

Gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in veertien gemeenten: Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Assen, Breda, Den Haag, Dordrecht, Groningen, Haarlemmermeer, Harderwijk, 's-Hertogenbosch, Hoorn en Leiden.

Achtergrond

De doorstroming van mensen uit Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen naar een zelfstandige huurwoning stukt. Brancheorganisaties stellen dat doorstroming niet lukt vanwege het gebrek aan voldoende, betaalbare sociale huurwoningen. Platform31 onderzocht de praktijk in zeven gemeenten.⁷ Het gebrek aan betaalbare huurwoningen blijkt niet de enige verklaring te zijn. Naast een woning hebben deze doelgroepen ook andere ondersteuning nodig: een 'integraal arrangement'. Afspraken over bijvoorbeeld een urgentieregeling voor een woning, toegang tot schuldhulpverlening en budgetbeheer of een garantie op begeleiding en terugkeer. Om dit te kunnen organiseren is afstemming nodig binnen een gemeente, maar ook tussen gemeenten en andere partijen. Hier gaat veel in mis. Het

⁷ Zie <http://www.platform31.nl/publicaties/doorstromers-beschermd-wonen-en-maatschappelijke-opvang>

blijkt een uitdaging om deze voorwaarden vast te leggen in een arrangement-afspraken of gebiedsafspraken tussen onder meer woningcorporaties, GGZ-zorgaanbieders en gemeenten en voor de begeleiding, monitoring en bijstelling ervan een samenwerkingsproces in te richten. Het gevolg: door vele obstakels tussen partijen stopt de doorstroming naar de sociale huurwoning. Doorstromers zijn bovendien vaak onzeker de stap te zetten naar zelfstandig wonen omdat de zekerheid van randvoorwaarden ontbreekt.

Wat is de werkwijze?

Wat kan je verbeteren in de samenwerking tussen gemeente, corporatie en zorgaanbieder om naast een woning ook begeleiding en dagbesteding voor elkaar te krijgen voor doorstromers uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang? Dat is de kern van het experiment dat Platform31 organiseert voor veertien gemeenten en hun partners in Nederland. Het doel van het experiment is om een gewenste sociale interventie in de praktijk verder te ontwikkelen om tot nieuwe werkwijzen, aanpakken of producten te komen. Iedere gemeente heeft delen van het palet aan oplossingen. De basis van het experiment vormt een Community of Practice bestaande uit woningcorporaties, GGZ-zorginstellingen en gemeenten uit de veertien verschillende steden. In meerdere intervisie-bijeenkomsten wordt kennis uitgewisseld en worden nieuwe kennisvragen geformuleerd die de input vormen voor aanvullende studies. Dit experiment duurt van september 2016 tot december 2017. In het experiment worden drie thema's uitgewerkt:

1. Inzicht in de woningvoorraad en nieuwe woonvormen: welke afspraken kunnen door wie worden gemaakt om goedkope woningvoorraad beschikbaar te stellen aan de doorstroomgroep en aan welke nieuwe oplossingen kan worden gedacht?
2. Procesregie: hoe kan de samenwerking tussen de verschillende partijen het best worden ingericht? Welke afspraken zijn nodig?
3. De randvoorwaarden in de wijk: hoe te zorgen voor organisatie en financiering van randvoorwaarden die zorgen voor een 'zachte landing in de wijk'?

25

De Apeldoornse situatie (zie kadertekst) is een van de procesregie-voorbeelden. In het experiment worden de voorbeelden verzameld en kennisvragen van deelnemers voorzien van nieuwe oplossingen of aanpakken door aanvullend onderzoek en experts op de drie experimentthema's.

Een voorbeeld uit de praktijk: Procesregie in Apeldoorn

Een voorbeeld van een regio waar de betrokken partijen tot een gezamenlijk proces- aanpak en afspraken zijn gekomen is Apeldoorn. Het samenwerkingsverband van Apeldoornse Woningcorporaties (VSW), de gemeente en zorginstellingen hebben in een samenwerkingsconvenant afgesproken welk arrangement zij gezamenlijk aan de doorstromers en aan elkaar garanderen, de zogeheten Opstap-regeling. In het convenant is bijvoorbeeld afgesproken: een quotum woningen, budgetbeheer, garantie op begeleiding, garantie op terugkeer. Voorts zijn afspraken gemaakt over de gezamenlijke procesregie bij de toewijzing van een woning en de monitoring tot twee jaar na inhuizing.

Een doorstromer krijgt voor twee jaar een opstapwoning met begeleiding. Elke partij heeft toegezegd haar deel uit te voeren binnen de afgesproken tijd. De zorginstelling meldt de persoon aan bij de Opstapcommissie, de woningcorporatie voorziet in een geschikte woning (kan in elke wijk zijn) en de gemeente zorgt voor een passende Wmo-indicatie en begeleiding voor inkomensbeheer. Vooraf worden afspraken gemaakt tussen de huurder en de betrokken organisaties over de voorwaarden (huurbetaling op tijd, geen overlast) waaraan moet worden voldaan. De kandidaat tekent een huur-

/zorgovereenkomst waarin deze afspraken zijn vastgelegd. Vervolgens vindt elk half jaar een 'woonwaardigheidscheck' plaats. Mocht het evaluatiemoment negatief uitpakken dan kan degene weer terug naar de beschermde woonvorm. De kracht zit in de stroomlijning van de toewijzing waardoor maatwerk per doorstromer kan worden geleverd, bovendien is afgesproken tussen partijen dat doorstroomkandidaten altijd via de 'Opstap-regeling' een woning krijgen toegewezen. Er zijn geen parallel lopende processen in de stad. Het maken van afspraken over capaciteit zorgt ervoor dat het proces niet vastloopt op wachtlijsten, belemmerende voorwaarden voor een huurwoning of het ontbreken van adequate begeleiding en de partijen op elkaar kunnen bouwen. De Opstap-regeling is een succesvolle aanpak, per jaar worden ruim 100 woningen aan doorstromers toegewezen.

Hoe is de financiering geregeld?

De betrokken partijen financieren hun aanpak uit eigen, reguliere middelen. Het experiment maakt onderdeel uit van het kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis dat wordt uitgevoerd door Platform31 in samenwerking met het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg. Het programma is in opdracht van de ministeries VWS en BZK tot stand gekomen. Het experiment is tevens verbonden aan het Actieplan Weer thuis in de wijk, een initiatief van VNG, Aedes, Federatie Opvang en Leger des Heils om samen met bestuurlijke regio's de doorstroming van Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang soepel te laten verlopen.

Wat zijn de resultaten?

De opbrengst van het experiment is handelingsperspectief. Op het thema vinden partijen veelal het 'wiel' uit. Het experiment verzamelt de wielen, werkt deze uit met aanvullend onderzoek en stelt deze in het najaar van 2017 voor andere praktijken ter beschikking door middel van publicaties (www.platform31.nl/wonenenzorg).

26

Leerpunten en discussie

Eind 2017 wordt een evaluatie uitgevoerd naar de praktijk van deelnemers. De resultaten worden in de eindpublicatie gedeeld.

3.4 Sociale hypotheek Dolphia (Enschede)

Betrokken partijen

Gemeente Enschede en bewoners van de wijk Dolphia.

Achtergrond

Dolphia is een geïsoleerd en compact tuindorp gelegen aan de voormalige Rijksweg tussen Enschede en de landsgrens met Duitsland. De wijk is gebouwd voor textielarbeiders en kent momenteel 560 inwoners. Het merendeel van de woningen zijn goedkope huurwoningen van woningcorporatie Ons Huis. Dolphia kent veel sociale problemen op het terrein van schooluitval, werkloosheid, een laag inkomensniveau, veel schuldenproblematiek en een grote argwaan jegens instanties. Vanaf de jaren negentig zijn er links en rechts van de oorspronkelijke Rijksweg nieuwbouwwijken gerealiseerd. Ook in Dolphia was nieuwbouw gepland en tien jaar geleden zijn er voor dit plan een groot aantal woningen en een buurthuis gesloopt. Te midden van de nieuwbouwlocatie is een nieuwe wijkvoorziening gerealiseerd voor buurtactiviteiten. Omdat de nieuwbouw van de woningen in Dolphia nooit is gerealiseerd, ligt de wijkvoorziening op enige afstand van de wijk. De bewoners van Dolphia voelen zich er niet thuis. Omdat het deels leeg staat, gaat de eigenaar van het onroerend goed het volgend jaar

verkopen. De bewoners hebben het gevoel dat zij erop achteruit gaan en dat de volgende generatie het niet beter krijgt. In 2016 dienden de bewoners een petitie in bij de gemeente waarin ze aandacht vestigden op de sociaal-maatschappelijke problematiek en de behoefte uitspraken aan een eigen plek in het hart van de wijk. De primaire reactie van de gemeente was hier niet aan mee te willen werken omdat in beleid was vastgesteld geen nieuwe buurthuizen te bouwen in de gemeente.

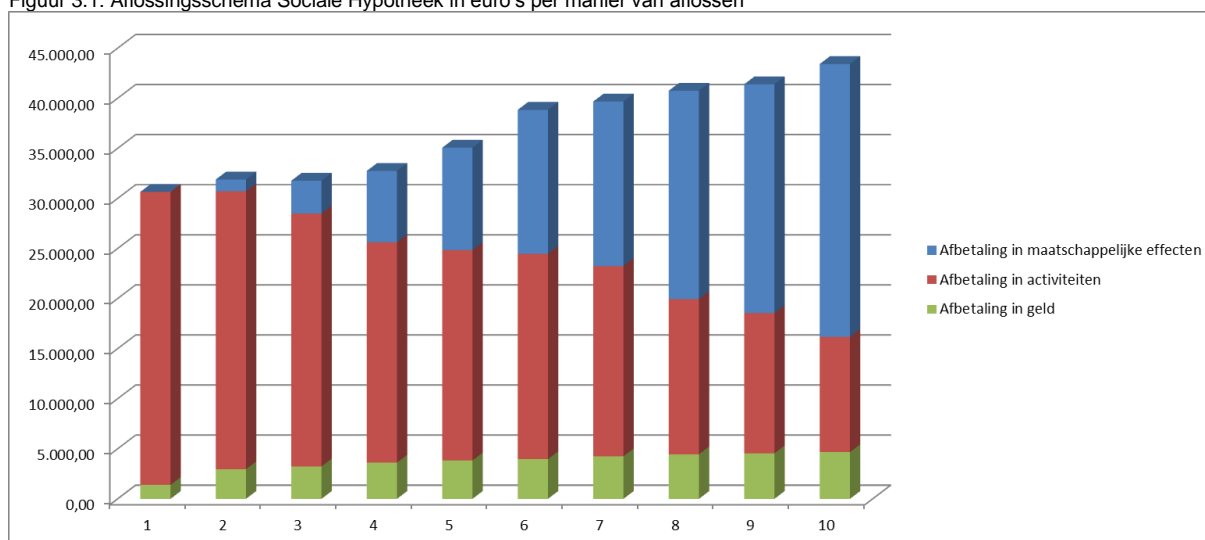
Wat is de werkwijze?

Om gehoor te geven aan de oproep van de bewoners van Dolphia, is de gemeente – na enige twijfel – bereid om op vernieuwende wijze een buurthuis in het hart van Dolphia mogelijk te maken. Voorwaarde is dat de wijkbewoners zich actief inzetten voor de realisatie en het beheer van het nieuwe buurthuis. Hiertoe is een nieuw instrument ontwikkeld: de sociale hypotheek. Dit wil zeggen dat de gemeente een lening beschikbaar stelt voor de bouwkosten en de exploitatie, die door bewoners kan worden afgelost door het leveren van een tegenprestatie die ten goede komt aan de wijk – enerzijds in de vorm van het organiseren van activiteiten, anderzijds in de vorm van maatschappelijke effecten.

De hypotheek kent een looptijd van tien jaar, waarbij het bedrag op drie manieren kan worden afgelost (grafiek 3.1): door het organiseren van activiteiten, door verbeteringen in de statistische indicatoren van de wijk en door de opbrengsten uit de exploitatie van het buurthuis. Een bewonersbedrijf zal het buurthuis gaan exploiteren, waarmee het verantwoordelijk wordt voor het aflossen van de hypotheek. Bij de aflossing door activiteiten en verbeteringen van de statistieken vinden geen overdracht van geld plaats, maar lossen de bewoners de hypotheek af door het realiseren van maatschappelijke waarde c.q. door vermindering van maatschappelijke kosten. Voor de gemeente is het buurthuis namelijk geen einddoel, maar een middel om bewoners te activeren en te *empoweren*. De verhouding tussen de drie manieren van aflossen verschuift gedurende de tien jaar. In de eerste jaren ligt de nadruk bij het aflossen door het opstarten van activiteiten. Aan het organiseren van activiteiten is een bepaalde waarde toegekend. Na enkele jaren verschuift de verhouding in het aflossen naar een verbetering in specifieke statistische indicatoren.

27

Figuur 3.1: Aflossingsschema Sociale Hypotheek in euro's per manier van aflossen



Om de maatschappelijke effecten financieel te vertalen ten behoeve van de aflossing van de hypotheek, is een selectie gemaakt van indicatoren om de sociale effecten meetbaar te maken, waaraan vervolgens financiële waarden zijn verbonden. Momenteel werken bewoners met de

gemeente aan het bepalen van de financiële waarden, die worden opgenomen in een scorekaart met gewenste sociale effecten. Elk effect heeft een waarde in euro's per procent verbetering. Elk procent daling van het aantal voortijdige schoolverlaters is bijvoorbeeld 1.500 euro waard. De scorekaart geeft weer dat dit percentage in 2016 op 15,9 procent ligt terwijl het stedelijk gemiddelde 4,7 procent is. In overleg is overeengekomen om in 10 jaar tijd 4 procent afname te bewerkstelligen. Tabel 3.1 biedt een voorbeeld van hoe de scorekaart eruit zou kunnen komen te zien.

Tabel 3.1: Conceptversie van de scorekaart met gewenste sociale effecten en waardering voor de sociale hypotheek.

Thema: Werken en meedoen	Waardering
Indicator 1: % in bijstand	Afname verschil met stedelijk % WWB uitkeringen met 0.1% = 750 euro
Indicator 2: gemiddeld inkomen	Afname verschil inkomen met stedelijk gemiddelde met 1.000 euro = 5.5000 euro
Thema: Zorg en ondersteuning	
Indicator 1: uitgaven WMO / Jeugd	Relatieve afname kosten WMO/Jeugd (verdisconteerd met % stedelijke stijging of daling) = 30% voor bewonersbedrijf
Indicator 2: Eenzaamheid ouderen	N.t.b.
Thema: Jeugd en Onderwijs	
Indicator 1: % vroegtijdig schoolverlaters	Afname verschil met stedelijk per 1 % = 1.500
Indicator 2: Jongeren lid van sportvereniging	Afname verschil met stedelijk per 1 % = 1.000
Thema: Schoon Heel en Veilig	
Indicator 1: meldingen openbare ruimte	Elk 0,1% vermindering verschil met stedelijk gemiddelde t.o.v. nulmeting = 125 euro
Indicator 2: cijfer waardering openbare ruimte	Elke stijging van 0,1 punt van het cijfer voor de kwaliteit v/d leefomgeving = 250 euro
Thema: Veiligheid	
Indicator 1: inbraken	Afname verschil met stedelijk gemiddelde = 500 euro per 1/1000
Indicator 2: meldingen overlast drank en drugs	N.t.b.

28

Hoe is de financiering geregeld?

De bouw van het buurthuis kost ongeveer 200.000 euro. De bewoners zijn zelf opdrachtgever van de architect en het bouwbedrijf. De gemeente wil het geld stapsgewijs toekennen vanuit gemeentelijke middelen.

Wat zijn de resultaten?

De start van de bouw van het buurthuis is gepland in 2017. De gemeente heeft een welszijnsmedewerker beschikbaar gesteld om de bewoners te ondersteunen bij de uitdagingen die zij gaandeweg dit traject tegenkomen. In januari 2017 was er al een lijst van ruim zestig vrijwilligers die zich willen inzetten voor het buurthuis. Deze bewoners snappen het systeem van de sociale hypotheek en beseffen dat ze met hun acties kunnen bijdragen aan de wijk. Ondanks dat de bouw nog niet is begonnen zijn verschillende initiatieven zoals een kruipgroep, meidengroep en jongensgroep voor het trainen van sociale vaardigheden gestart.

Leerpunten en discussie

De gemeente heeft zelf de volgende lessen getrokken uit de ervaringen in Dolphia:

- De opstartfase is een kip en ei verhaal. De bewoners willen eerst de bouw van het buurthuis terwijl de gemeente eerst wil zien dat het idee van de sociale hypotheek wordt opgepakt.
- De indicatoren van de wijk en de systematiek zijn op zichzelf goed uit te leggen aan de bewoners en het motiveert ook tot actie. Dit vergt echter wel tijd en inzet.
- De animo om bij te dragen aan het buurthuis is groot, maar het aantal kartrekkers in de wijk ligt lager. Het zelforganiserend vermogen is beperkt in deze wijk. Begeleiding door een welzijnsmedewerker is daarom nodig, zeker in de opstartfase.

In de discussie zijn de volgende kansen geïdentificeerd:

- Het duurzaam borgen van bewonersinitiatieven en betrokkenheid bij de buurt in de vorm van een buurthuis kan een grote meerwaarde opleveren. Deze vorm laat ruimte voor wat bewoners zelf willen.
- Het fysieke en sociale domein worden direct aan elkaar gekoppeld. Het bouwen van maatschappelijk vastgoed wordt benut om bewoners te activeren en de sociaaleconomische situatie in de wijk te verbeteren.
- Door het gebouw modulair te bouwen, kan de motivatie van bewoners worden bevorderd: naarmate de sociale hypotheek wordt afgelost, worden stapsgewijs onderdelen toegevoegd. Het ontwerp kan rekening houden met mogelijke andere bestemmingen – bijvoorbeeld woningen – indien het buurthuis mislukt of niet goed loopt.

Daarnaast zijn er mogelijke risico's benoemd:

- Wat gebeurt er als het buurthuis niet voldoende activiteiten organiseert of onvoldoende sociale effecten zichtbaar worden? De wijkregisseur is periodiek in gesprek met het bewonersbedrijf en stuurt waar nodig. In een extreem geval kan het buurthuis worden teruggenomen door de gemeente.
- Hoe is het effect van de inzet van wijkbewoners in de statistieken te borgen? Effecten zijn moeilijk objectief te meten en statistieken kunnen schommelen, zeker gezien de kleine populatie van Dolfhia. Ook kunnen externe factoren (conjuncturele ontwikkelingen, bouw van nieuwe woningen in de wijk, opening van een nieuwe school, etc.) de statistieken beïnvloeden.
- Een onbalans kan ontstaan tussen de invloed van de gemeente op de activiteiten versus het eigen initiatief van bewoners. De indicatoren van de wijk bepalen een groot deel van de aflossing en dit kan teveel een keurslijf voor de inwoners vormen.
- Dolfhia is een gesloten gemeenschap en de sociale hypotheek kan enclavevorming nog verder versterken. Juist doordat deze groep geholpen wordt, kunnen andere bewoners zich buitengesloten voelen.
- Het sociale hypotheek-model past goed bij een kleine schaal en een kleine gemeenschap, maar de vraag is of het ook zou werken in een grotere wijk waar mensen meer anoniem leven en waar het initiatief vanuit enkelen komt in plaats van velen?

29

3.5 Blue Zone Selwerd (Groningen)

Betrokken partijen

Gemeente Groningen, bewoners van de wijk Selwerd, woningcorporaties, sociaal wijkteam, wijkbedrijf, GGD, Rijksuniversiteit Groningen, Hanzehoge School en Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG), Healthy Aging netwerk Noord Nederland (HANNN) en KAW (procesbegeleiding).

Achtergrond

De wijk Selwerd in het noorden van Groningen glijd geleidelijk af. Waar het bij de bouw nog een zeer geliefde wijk was, blijft de staat van de huizen nu achter bij andere wijken. Dit komt mede omdat in vergelijkbare wijken zoals Vinkhuizen en Paddepoel een andere instroom door de grootschalige stedelijke vernieuwing die daar heeft plaatsgevonden. In Selwerd vindt op korte termijn geen grootschalige sloop en nieuwbouw plaats, maar door het goedkope aanbod en het afnemende imago dreigt in Selwerd een toenemende concentratie van kwetsbare groepen te ontstaan. De gemeente Groningen wil het tij keren door middel van een nieuwe impuls, waarbij gezond leven en welbevinden in de wijk centraal staat. Het streven is daarbij slim en chirurgisch aan de slag te gaan, door een sterk netwerk op te bouwen en bewoners te mobiliseren.



30

Afbeelding 3.2: hoogbouw en laagbouw in Selwerd

Wat is de werkwijze?

De gemeente kiest in Selwerd voor een programma met een integrale wijkaanpak, gericht op het betrekken van bewoners bij de wijk en het verbinden van bekende en nieuwe partijen. Het programma wordt samen met alle partijen opgebouwd rond het thema gezondheid en het idee van de 'man made Blue zone'. De term verwijst naar het boek van Dan Buettner (2015) waarin hij zes plekken op de wereld onderzoekt waar mensen significant ouder worden dankzij bepaalde leefgewoonten die hun gezondheid positief beïnvloeden.⁸ Gezondheid wordt uitgelegd als 'het welbevinden en welzijn van bewoners verbeteren'. Door in Selwerd fysieke en sociale maatregelen in de woonomgeving te nemen die de gezondheid van bewoners positief beïnvloeden wil de gemeente de wijk versterken. Daarnaast is het de bedoeling om rond dit thema bewoners te activeren en samen te werken met nieuwe partijen als het academisch ziekenhuis UMCG en de Hanzehogeschool. De gemeente neemt de regierol op zich en heeft bureau KAW gevraagd het proces te begeleiden.

⁸ Buettner, Dan (2015). *The Blue Zones Solution: Eating and Living Like the World's Healthiest People*. National Geographic.

Eind 2016 is begonnen met een verkenning samen met de partijen die actief zijn in de wijk. Startpunt hiervoor waren de indicatoren uit het wijkkompas, die zijn voorgelegd aan partijen met bij elk onderwerp de vraag: 'wat gaan jullie op dit thema doen?'. De ambitie is dat alle indicatoren die nu rood scoren, op termijn geel (stedelijk gemiddelde) of groen (beter dan het stedelijk gemiddelde) kleuren. Hierbij kwamen de agenda's open op tafel te liggen. Het overzicht dat ontstond is omgezet in een kaart waarop bestaande en geplande activiteiten zijn weergegeven (figuur 3.2).

De uitdaging is om resultaten en activiteiten onderling af te stemmen. De aanleg van een warmtenet kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met het creëren van een nieuwe 30 km zone, met een initiatief om bewoners te stimuleren tot het aanpakken van hun voortuin en met individuele gesprekken met bewoners waarin het aanbod van het sociaal wijkteam onder de aandacht wordt gebracht. In het proces ligt de focus zowel op het betrekken van bewoners, als van andere partijen. In de loop van 2017 vinden bijeenkomsten plaats om een actieplan en pilotprojecten vast te stellen. De projecten moeten medio 2017 van start gaan.

Hoe is de financiering geregeld?

De winst van de aanpak is gericht op het onderling afstemmen en investeringen bundelen. De gemeente investeert de komende jaren 2,5 miljoen euro in de wijk, opgebracht uit bestaande middelen. Daarnaast is het idee om met dit programma fondsen te werven zoals bijvoorbeeld onderzoeksgelden voor het UMCG (bij het fonds ZonMW) of middelen van zorgverzekeraars.

Wat zijn de resultaten?

De actieve regierol van de gemeente zorgt voor het samenbrengen van de betrokken partijen. De kaart van activiteiten is een eerste resultaat voor informatievoorziening en onderling overleg tussen partijen en met bewoners. Zo ontstaat ook het beeld dat er wat gebeurt in de wijk. Het thema gezondheid heeft ervoor gezorgd dat het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG) en de Hanzehogeschool betrokken zijn geraakt. Deze partijen blijken belang te hebben bij data waarover de gemeente, wijkteams en woningcorporaties beschikken of die in de wijk verzameld kunnen worden. Selwerd wordt daarmee een onderzoeksgebied waar dataverzameling plaatsvindt ten behoeve van gezondheidsonderzoek. Naast kennis genereert dit meer aandacht voor de wijk en mogelijk ook nieuwe investeringen door deze nieuwe partijen.

Figuur 3.2: wijkplattegrond Selwerd met geplande activiteiten en maatregelen



Versie 8 - 7 december 2016

Aan de informatie in deze poster kunnen geen rechten worden ontleend

Leerpunten en discussie

- De bewoners als uitgangspunt nemen klinkt mooi, maar bewoners daadwerkelijk betrekken is een tweede. Alleen informeren is niet voldoende, interactie is nodig door middel van praten. Het kost veel tijd om langs de deuren te gaan, maar dit is wel het meest effectief. Een corporatie schakelde bijvoorbeeld eerder voor een renovatieproject welzijnswerkers in om langs de deuren te gaan. De les is om op een klein schaalniveau te beginnen: eerst bewoners van bepaalde straten benaderen. Daarna uitbreiden waarbij een boodschap ook meer in de buurt gaat resoneren, omdat bewoners met elkaar in gesprek raken.
- Het onderling afstemmen van plannen is nodig voor zowel de korte als de lange termijn. De wisselwerking hiertussen is belangrijk omdat het combineren van projecten verschillende geldstromen kunnen ontsluiten. Het leggen van slimme combinaties is het uitgangspunt bij de vraag: welke korte en lange termijn projecten kunnen elkaar versterken?
- Hoe meet je het succes van een project? Sommige effecten worden pas over een langere termijn zichtbaar of een verandering kan een andere oorzaak hebben.
- Hoe geef je richting aan de initiatieven die burgers zelf ontplooiën? Daar heb je weinig sturing op. Momenteel ondersteunt het Wijkbedrijf Selwerd bijvoorbeeld veel activiteiten waarmee bewoners zelf aankloppen, maar het wijkbedrijf probeert daarbij wel verbindingen te leggen met activiteiten op hetzelfde thema die elkaar kunnen versterken.
- Sluit de term *Blue zone*, en ander jargon wel aan bij de leefwereld van de inwoners van Selwerd? De procesmanager onderkent dat uit de eerste gesprekken met bewoners al is gebleken dat deze naam veranderd moet worden.

4 Energietransitie in de wijk

4.1 Uitdagingen en opgaven voor duurzame wijken

De energietransitie – de afspraken die zijn voortgekomen uit het nationale Energieakkoord (2013) en het mondiale klimaatakkoord uit Parijs (2015) – vormt een grote verduurzamingsopgave voor de bestaande voorraad aan woningen, kantoren en publieke gebouwen. Wat dit betekent, heeft het ministerie van Economische Zaken (EZ) op hoofdlijnen beschreven in het *Energierapport: transitie naar duurzaam* (2016).⁹ Zo moet in 2050 de gehele woningvoorraad CO₂-neutraal zijn. In vrijwel alle woningen van voor 1990 vraagt dit de komende decennia om forse investeringen. Daarnaast levert het een ingrijpende opgave op voor de energie-infrastructuur, omdat gebruik van fossiele brandstoffen tegen die tijd geen optie meer is. De transitie naar gasloze wijken en steden is een zeer complexe en langlopende opgave, die zowel gaat over energiebesparing als duurzame opwekking.

Aedes, de koepel van woningcorporaties, sloot een convenant met het Rijk, waarin is afgesproken dat de corporaties voor hun hele bezit toewerken naar gemiddeld label B in 2020. Ook voor eigenaar-bewoners ligt er een grote opgave, maar uit publieksonderzoek dat Motivaction (2015) uitvoerde voor het ministerie van EZ blijkt dat veel burgers nut noch noodzaak inzien van het investeren in energiebesparende maatregelen of in het zelf (mede) opwekken van duurzame energie.¹⁰ Onder bezitters van goedkope koopwoningen – die vaak te vinden zijn in kwetsbare wijken – speelt bovendien mee dat ze vaak niet of onvoldoende beschikken over middelen om het onderhoud van hun woning *up to date* te houden. Investeren in energiebesparing heeft mede daardoor bij deze groep weinig prioriteit. Hoewel de overheid zowel voor particulieren als voor woningcorporaties voorziet in subsidieregelingen voor energiebesparing (zoals de campagne ‘Energiebesparendoejenu.nl’ en de STEP-regeling) wordt de verduurzaming van de woningvoorraad nog maar mondjesmaat ter hand genomen.

Ook voor de stedelijke openbare ruimte betekent de energietransitie een forse opgave, want die is op de meeste plekken nog verre van klimaatbestendig. In stedelijk gebied ontstaan problemen omdat waterberging niet berekend is op de heftige en korte regenbuien die ons land steeds vaker treffen. Door ‘verstening’ van tuinen en publieke ruimten is de absorptiekracht van de stad afgenomen. Door langere warmte- en droogteperioden ontstaat hitte- en droogtestress, waarin de opgave is om water langer vast te houden en te zorgen voor koelte-eilanden en klimaatbuffers, zoals waterpleinen en vegetatie in tuinen en op daken. Omdat deze opgave zowel over publieke als private stedelijke ruimte gaat, liggen er kansen om in co-creatie met burgers en ondernemers te werken aan ingrepen en oplossingen die niet alleen de klimaatbestendigheid van de stad ten goede komen maar ook zorgen voor meer aantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit.

In de themabijeenkomst in Haarlem ging veel aandacht uit naar de energiebesparingsopgave in de woningvoorraad (Groningen), deels ook rekening houdend met de ambitie om wijken af te koppelen van het aardgasnet (Zoetermeer en Emmen) en de noodzaak om lokaal hernieuwbare energie op te wekken (Parkstad Limburg). Klimaatadaptatie kwam tijdens de bijeenkomst niet aan de orde, omdat de betrokken steden geen voorbeelden hebben aangereikt waarin deze opgave concreet wordt opgepakt.

⁹ Ministerie van Economische Zaken (2016). *Energierapport: transitie naar duurzaam*.

¹⁰ Motivaction, (2015). *Energievoorziening 2015-2050: publieksonderzoek naar draagvlak voor verduurzaming van energie*.

4.2 Groningen woont SLIM

Betrokken partijen

Gemeente, bewoners en wijkbedrijven.

Achtergrond

Voor de meeste particuliere huiseigenaren vraagt de verduurzamingsopgave om meer of minder ingrijpende aanpassingen in en aan de woning, Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie en de installatie van zonnepanelen, een warmtepomp of een aansluiting op duurzame warmte, zoals geothermie. Het overgrote deel van de huizenbezitters heeft echter nauwelijks interesse in of kennis over het investeren in energetische maatregelen. Naast bestaande subsidies en financieringsregelingen lijkt kennis en aandacht nodig om de bewustwording te vergroten en bewoners te enthousiasmeren voor energiebesparing. De gemeente Groningen wil met het project 'Groningen woont SLIM' de energietransitie in de stad aanjagen.

Wat is de werkwijze?

'Groningen woont SLIM' is gebaseerd op de gedachte dat vooral een gebrek aan kennis over en aandacht voor energiebesparing een barrière vormt voor het versneld verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. 'Groningen woont SLIM' is gebaseerd op het Reimarkt-principe waarin een totaal pakket aan maatregelen wordt samengesteld gericht op de vraag en het budget van de eigenaar.¹¹ De werkwijze van 'Groningen woont SLIM' is tweeledig; enerzijds fungeert het als energieloket waar inwoners van de gemeente Groningen terecht kunnen met vragen over energie en duurzaamheid. Anderzijds kan 'Groningen woont SLIM' inwoners voorzien van een passend aanbod voor de uitvoering van energiebesparingsmaatregelen. Met 'Groningen woont SLIM' worden producten van verschillende leveranciers gebundeld en meteen gekoppeld aan subsidie- en financieringsmogelijkheden. Zo ontstaat één aanpak en rekening voor een heel huis. Dit aanbod kan de bewoner door 'Groningen woont SLIM' laten uitvoeren, maar hij kan ook met de offerte naar een andere uitvoerder. Het pakket is niet alleen gebaseerd op verduurzaming, maar het houdt ook rekening met andere woonwensen van een bewoner. Zo kan een bewoner ook gericht zijn op langer thuis wonen, groter wonen, mooier wonen of alleen op minder energie verbruiken.

35

Om zo efficiënt mogelijk contact te leggen met bewoners, ging het project van start in wijken waar al activiteiten op dit terrein liepen waarbij kon worden aangesloten:

- In de wijk Paddepoel is tijdens de stedelijke vernieuwing een actieve bewonersgroep opgebouwd die zich inzet om de wijk verder te verduurzamen. Aanvankelijk bestond er argwaan dat 'Groningen woont SLIM' hun activiteiten zou gaan overnemen, maar inmiddels werken beide initiatieven met en naast elkaar. Daarbij bleek het belangrijk dat bewoners hun eigen stempel op het project konden drukken: in plaats van de 'glossy folder' gaven ze de voorkeur aan een benaderingsmethode die zij de 'pantoffelaanpak' hebben genoemd.
- De buurt Noorderplantsoen noemt zichzelf reeds 'de groenste buurt van Groningen' en een groep bewoners heeft een eigen systeem ontwikkeld om de wijk te verduurzamen. Hierdoor bestond eerst argwaan tegenover 'Groningen woont SLIM'. Door onderling overleg is het verschil in activiteiten zichtbaar geworden.

¹¹ Reimarkt is een marktinitiatief dat met behulp van een retailformule beoogt tot versnelling te komen in de energiebesparing en het wooncomfort van zowel huur- als particuliere woningen (zie: www.reimarkt.nl).

- In de wijk Selwerd fungeert het wijkbedrijf als springplank om contact te leggen met bewoners over energiebesparing, omdat het wijkbedrijf via verschillende projecten ervaring heeft met het benaderen van bewoners.
- Ook wordt aangesloten bij Buurkracht, een initiatief van netbeheerder Enexis, dat bewoners mobiliseert om in de wijk energiebesparing en duurzaamheid op de kaart te zetten. 'Groningen woont SLIM' haakt aan op het moment dat er concrete stappen gezet gaan worden over de uitvoering van maatregelen of financiering ervan. De benadering via bewonersgroepen en bijvoorbeeld Buurkracht is met name effectief om ervoor te zorgen dat het onderwerp gaat leven in de buurt. Bewoners spreken elkaar informeel aan, waardoor stap voor stap bekendheid ontstaat met dit thema. Daarnaast kunnen bewoners voor informatie terecht op de website of op vaste momenten bij de inloop- en koffie-uurtjes in de mobiele informatiestand in de betreffende wijken.

Hoewel het project aanvankelijk alleen gericht was op particuliere woningbezitters wordt de mogelijkheid verkend om het ook voor huurders van corporatiewoningen mogelijk te maken om gebruik te maken van het aanbod van 'Groningen woont SLIM'. Bij deze opzet kan een huishouden – in overleg met de woningcorporatie – een individuele keuze maken uit het aanbod. Juist huishoudens met een laag inkomen wonen verhoudingsgewijs vaak in de minst energiezuinige huizen. Het omlaag brengen van de energierekening kan juist bij deze groep meer bestedingsruimte opleveren.

36

Omdat lage inkomenshuishoudens vaak niet beschikken over financiële middelen om te investeren in woningverbetering zet de gemeente – parallel aan de aanpak van Groningen woont SLIM – in sommige wijken energiecoaches in om deze doelgroep te bereiken. De energiecoaches zijn geworven onder langdurig werklozen waarbij deze aanpak onderdeel is van een re-integratie-traject. De informatievoorziening en voorlichting vindt plaats tijdens een gesprek aan huis. Veelal gaat het hierbij om kleine maatregelen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld tochtstrips, radiatorfolie en ledlampen, maar er kan ook worden gekeken naar de pakketten van 'Groningen woont SLIM'. Van de eerste lichting energiecoaches heeft een aantal inmiddels via het project een reguliere baan gevonden.

Hoe is de financiering geregeld?

De gemeente financiert het project 'Groningen woont SLIM' en de inzet van de energiecoaches. Het advies dat zij verstrekken aan bewoners is gratis. De aanpassingen aan het huis vragen om investeringen van de eigenaar van de woning. 'Groningen woont SLIM' voorziet daarbij in informatie over het afsluiten van een energiebesparingslening bij de provincie tegen 2,2 procent rente. De eigenaar verdient de investering deels op termijn terug door een lagere energierekening. De aflossingstermijn verschilt aan de hand van het pakket aanpassingen die een bewoner kiest.

Wat zijn de resultaten?

'Groningen woon SLIM' startte in oktober 2016. In het eerste half jaar zijn 27 woningen verduurzaamd en staan 279 woningen op het punt van uitvoering. De toegepaste pakketten zijn labelsprongen naar label A of B.

Leerpunten en discussie

- De betrokkenheid van bewoners heeft veel aandacht nodig. Via bestaande bewonersgroepen werkt dit goed, maar het heeft ook tijd nodig voordat mensen elkaar bijvoorbeeld spreken op feesten en op straat. Deels lijkt het succes in Paddepoel op het oogsten van laaghangend fruit, maar het laat ook zien dat je juist door gebruik te maken van bestaande contacten en netwerken relatief veel mensen over de streep kunt trekken.

- Het leren kennen van de wijk, de huizen, de bewoners, de aanbieders en de slimme combinaties vergt tijd. Door constant te evalueren kan de aanpak worden verbeterd en leren de betrokkenen van elkaar.
- Vereenvoudiging van het keuzeproces wordt gezien als belangrijkste voordeel van deze aanpak. Het aanbod op de markt is divers en erg onoverzichtelijk. Het overzicht en het onafhankelijke advies van 'Groningen woont SLIM' helpt mensen een goede keuze te maken.
- Bewoners kunnen ook met kleine aanpassingen al veel bereiken. Led- of spaarlampen, bewustwording, isolatiefolie bij de verwarming, inkorten van gordijnen en het aanbrengen van tochtstrips betekent al veel besparing voor een huishouden. Een heel pakket is soms niet nodig of te hoog gegrepen, met name bij lage inkomens. Ook zijn financieringsmogelijkheden of huur van zonnepanelen via lokale energiecoöperaties (zoals Grunneger Power) mogelijkheden om bij deze doelgroep mooie stappen te maken met verduurzaming.
- Een nadeel is dat deze methode tijdintensief is met zes fulltime medewerkers. Ook daarom is het belangrijk om samen te werken met bewonersinitiatieven. Een voorbeeld hiervan is de samenwerking met Paddepoel Energiek die in april 2017 is opgestart.
- Een knelpunt blijft dat bewoners zelf moeten betalen voor energetische maatregelen. Veel mensen lopen daar niet warm voor. Het onderwerp leeft wel meer dankzij 'Groningen woont SLIM', maar het is belangrijk om te voorkomen dat verduurzaming blijft 'steken' bij kleine maatregelen, omdat mensen na relatief goedkope maar kosteneffectieve maatregelen zoals spouwmuurisolatie minder bereid of financieel in staat zijn om verdere labelstappen te zetten.
- Wat opvalt is dat de aanpak niet begint in de sterkere wijken waar bewoners meer mogelijkheden hebben tot investeren en lenen. Volgens de gemeente ligt in die wijken echter een minder grote opgave voor de overheid en is het vooral een gemeentelijke taak om zich te richten op kwetsbare doelgroepen. Ook om te voorkomen dat verduurzaming tot nieuwe vormen van segregatie leidt.

37

4.3 Emmerhout energieneutraal (Emmen)

Betrokken partijen

Gemeente, bewoners, Bewonersbedrijf Emmerhout, Wijkbelangen Emmerhout, netbeheerder Enexis, woningcorporaties Lefier en Domesta, Natuur- en Milieufederatie Drenthe, aanbieders en anderen.

Achtergrond

Emmerhout is de eerste bloemkoolwijk in Nederland en daar is de wijk trots op. Eind jaren zestig is de wijk gebouwd voor fabrieksarbeiders. De woonerfstructuur met een scheiding tussen fietspad en de autoweg was toentertijd uniek. De wijk vertoont in sociaal en ruimtelijk opzicht overeenkomsten met het aangrenzende Angelslo. Beide wijken zien op het terrein van verduurzaming flinke uitdagingen. De woningen zijn slecht geïsoleerd, wat leidt tot problemen met tocht en vocht maar ook tot een hoge energierekening van gemiddeld 150 tot 175 euro. De oudere bevolking kampt met eenzaamheid en de woonerfstructuur, met veel groen en slechte zichtlijnen, die leidt tot een onoverzichtelijke wijk en een laag veiligheidsgevoel. Emmen kent al sinds de jaren negentig een sterke traditie met wijkaanpak vanuit het programma *Emmen Revisited*, waarmee in het verleden al delen van Emmerhout en Angelslo zijn opgeknapt.

De gemeente Emmen neemt het voortouw met een brede aanpak om de wijk Emmerhout in een periode van tien jaar energieneutraal te maken. De aanpak richt zich in eerste instantie op Emmerhout,

omdat deze wijk er sociaaleconomisch sterker voorstaat. Het is de bedoeling de geleerde lessen vervolgens toe te passen in Angelslo en in andere wijken. De aanpak komt voort uit de Drentse Energiedeal, die in oktober 2016 getekend is door meer dan zeventig partijen (o.a. gemeenten, woningcorporaties, energiecoöperaties, milieuorganisaties, marktpartijen en kennisinstellingen).

Wat is de werkwijze?

Het uitgangspunt voor de aanpak is dat Emmerhout uiterlijk in 2027 van het gas af wil zijn. De afkoppeling van het gas is de drijfveer voor het verlagen van de energierekening, het herinrichten van de openbare ruimte en het aanpakken van sociale problematiek. De wijk bestaat uit een combinatie van grondgebondenwoningen, portiekflats en hoogbouw met zowel huurders als eigenaar-bewoners. De gaskraan dichtdraaien is niet mogelijk voordat een alternatief voor alle huishoudens is gevonden. Voor elk bouwtype en bewonersgroep is een eigen benadering nodig.

De gemeente kiest voor een kartrekkersrol met als kwartiermakers de adviesbureaus Squarewise en Procap. In de vorm van een wijkdeal zijn de gemeente, vertegenwoordigers vanuit de wijk, de provincie Drenthe, netbeheerder Enexis en woningcorporaties Domesta, Lefier en Woonservice overeengekomen wat de ambitie voor de wijk is. Gezamenlijk zijn opties voor de wijk geformuleerd, die gestoeld zijn op een onderzoek naar de situatie in de wijk en de prikkels voor vernieuwing. Een belangrijke prikkel is het verlagen van de energierekening. Het gemiddelde inkomen in de wijk ligt beneden modaal en de energierekening weegt voor deze huishoudens relatief zwaar in de maandelijkse uitgaven. Verlaging van de energielasten is mogelijk door betere isolatie van de huizen en daarmee het verhogen van het wooncomfort. Het idee is om vergaande isolatiemaatregelen te combineren met het afkoppelen van het gas en groot onderhoud aan alle huizen.

38

De vraag is nu welke oplossingen individueel kunnen worden aangeboden en welke opties uiteindelijk voor de wijk als geheel. Via dialoog met de wijk (informatieavonden, keukentafelgesprekken, het benaderen van bewonersgroepen en VvE's wordt een netwerk opgezet om de wijk mee te krijgen in de ambitie. Het soort oplossing en de kostenverdeling is een belangrijke uitdaging. Twee derde van de woningen is particulier bezit. Om tot oplossingen te komen zijn de brede Stroomversnelling, Samen Energie Neutraal (SEN) en het consortium *Happy Balance* betrokken. Deze partijen ontwikkelen een propositie met bijbehorende kosten.

Een oplossing voor particuliere huiseigenaren wordt gezocht in het oprichten van een Lokale Energie Onderneming. Een dergelijke onderneming kan verantwoordelijk zijn voor het aanbod met betrekking tot energiebesparing en het lokaal opwekken en/of inkopen van duurzame energie. Een Lokale Energie Onderneming kan ook een reeds bestaande energiecoöperatie of bewonersbedrijf zijn. Door binnen de onderneming afspraken te maken met de deelnemers is op een klein schaalniveau een grote aanpak mogelijk. Deze afspraken kunnen een combinatie zijn van woninggebonden oplossingen in de vorm van isolatie of collectieve oplossingen zoals warmtepompen en het inkopen van energie. Daarnaast biedt het collectief de mogelijkheid van goedkope financiering aan de hand van een waarborgfonds.

Hoe is de financiering geregeld?

De provincie Drenthe werkt aan het oprichten van een waarborgfonds dat gebaseerd is op het Asser Servicekostenmodel. Dit model is ontwikkeld door Segon en de gemeente Assen en voorziet in het Nul-op-de-Meter renoveren met gelijkblijvende servicekosten. De provincie stelt garanties door het oprichten van een waarborgfonds. De Lokale Energie Onderneming, VvE's of een coöperatie kan goedkoop geld lenen met een garantstelling van dit waarborgfonds. De lening wordt terugbetaald door

de maandelijkse bijdrage van bewoners, die gebaseerd is op de hoogte van hun huidige energierekening. De berekening van het Asser Servicekostenmodel is erop gericht dat de servicekosten niet omhoog gaan, omdat dankzij de energiebesparende maatregelen de feitelijke uitgaven aan energie dalen. In het model wordt het collectief (Lokale Energie Onderneming, de VvE of een coöperatie) verantwoordelijk voor rente, aflossingen, een premie voor het waarborgfonds en de kosten van het beheer en onderhoud van de collectieve oplossingen.

Wat zijn de resultaten?

De afspraken voor Emmerhout zijn gemaakt tussen de betrokken partijen. En verschillende partijen werken aan een voorstel voor een aanpak van de wijk. Het oprichten van het waarborgfonds is in uitvoering. De gemeente behoudt de regie om ervoor te zorgen dat de beoogde effecten daadwerkelijk worden gerealiseerd. Er is een netwerk met bewonersgroepen en -collectieven opgebouwd, waarin het zogenoemde 'bewonersspoor' verder wordt uitgewerkt en bewoners worden betrokken.

Leerpunten en discussie

- Het betrekken van veel lokale partijen, door middel van een individuele benadering en het betrekken van bewonersorganisaties, is sterk. De uitdaging is om met continue onderlinge communicatie en het goede contact met bewoners te zorgen dat partijen vervolgens ook de verantwoordelijkheid nemen.
- Regelmatig bijeenkomsten organiseren met partners en bewoners kost veel tijd. Het is belangrijk om na elke bijeenkomst een snelle *follow-up* te hebben en individuele relaties op te bouwen. Dit vraagt om adequate procesbegeleiding.
- De vraag die voortdurend centraal moet staan bij het samenwerken is: waarom is het beter om dit samen te doen in plaats van individueel? Het antwoord op de vraag is de drijfveer achter de samenwerking.
- De ambitie om al in 2027 volledig gasvrij te zijn, is erg hoog. Hiervoor zijn niet alleen forse labelsprongen nodig van individuele huizen, maar moet ook de infrastructuur van een hele wijk worden aangepakt. De vraag is of het vliegwiel gaat draaien. Zijn de bewonersbedrijven, corporaties en gemeenten gezamenlijk in staat om daarvoor zorg te dragen?
- De aanpak lijkt sterk gestoeld op organisatiestructuren en modellen. Het risico is dat deze aanpak op een goed moment vastloopt op de vraag: 'wie betaalt de rekening?'.

39

4.4 Wijkaanpak Palenstein aardgasvrij (Zoetermeer)

Betrokken partijen

Gemeente Zoetermeer, woningcorporaties de Goede Woning, Vestia en Vidomes, netbeheerder Stedin, Ministerie van Economische Zaken en metropoolregio MRDH.

Achtergrond

In de eind 2016 gepubliceerde Energieagenda van minister Kamp is de ambitie geformuleerd dat in 2050 alle huizen in Nederland aardgasvrij zijn. Om deze doelstelling te halen hebben dertig gemeenten samen met andere partijen de Greendeal aardgasloze wijken gesloten. Ook de gemeente Zoetermeer heeft deze Greendeal ondertekend en Zoetermeer wil niet wachten tot 2050. Vandaar dat is besloten om lokaal een eerste wijk aan te pakken. De herstructurering in de wijk Palenstein wordt aangegrepen om in deze wijk ook een energiesprong te realiseren.

Wat is de werkwijze?

Palenstein moet in 2023 aardgasvrij zijn. Met deze ambitie en focus wil de gemeente Zoetermeer de transitie opstarten om vervolgens ook andere wijken af te koppelen van het gasnet. Palenstein fungeert hierbij als voorbeeld binnen de metropoolregio Den Haag – Rotterdam (MRDH). De wijk heeft een geschiedenis van wijkaanpakken. Het goedkope woningaanbod in de vele hoogbouwflats zorgt voor een concentratie van lage inkomens en kwetsbare doelgroepen. In het kader van de veertig-plus wijkenaanpak vindt momenteel verdunning plaats door middel van sloop en nieuwbouw. De energietransitie is hieraan toegevoegd om de wijk een extra impuls te geven.

De gemeente ziet zichzelf als de partij om de regie te nemen. Samen met netbeheerder Stedin en de woningcorporaties Vestia, Vidomes en De Goede Woning is een lokale 'Green Deal aardgasvrije wijken' opgesteld en ondertekend. Ongeveer 70 procent van de woningen is in eigendom van deze drie corporaties. Bij de bouw van de stad is het bezit in Palenstein gelijk verdeeld tussen de drie corporaties, waardoor ze dezelfde typen woningen in de wijk bezitten. Voor een groep grondgebonden woningen heeft De Goede Woning een business case ontwikkeld om naar Nul-op-de-Meter te gaan. Vestia en Vidomes hebben aangegeven om de mogelijkheden voor hun bezit door te rekenen en eventueel de plannen van de Goede Woning over te nemen. Een probleem daarbij is dat het bezit van met name Vestia versnipperd is door het uitpanden van de eengezinswoningen.

Voor de particuliere woningeigenaren komt vanaf mei 2017 een individueel pakket beschikbaar volgens het Reimarkt-principe. Dit volgt eenzelfde stramien als in de aanpak 'Groningen woont Slim'. De gemeente wil vooralsnog huiseigenaren verleiden door middel van ontzorgen en financieringsconstructies. Daarnaast wil de gemeente graag dat VvE's zich aansluiten bij de Green Deal. Een deadline voor aanpassingen is nog niet gesteld. Om de wijk aardgasvrij te maken is nog extra inzet hierop nodig.

40

Hoe is de financiering geregeld?

De inzet van woningcorporaties moet grotendeels uit de eigen middelen gefinancierd worden. Voor particulieren bestaan landelijke subsidies waar de gemeente actief naar verwijst en informatie over verstrekt.

Wat zijn de resultaten?

De lokale Green Deal is gesloten. De uitvoering is begonnen aan de hand van conceptontwikkeling en een focus op huiseigenaren en VvE's.

Leerpunten en discussie

- Een grote uitdaging is om huiseigenaren en huurders te overtuigen om hieraan mee te werken.
- Een tweede uitdaging is het versnipperde bezit van de woningcorporaties in de wijk waardoor het lastiger is om blokken als geheel aan te pakken. In Haarlem zijn 160 corporatiewoningen naar Nul-op-de-Meter gegaan. "Die woningen waren geschikt voor die ingreep en toch was het een uitdaging. Een hele wijk is echt een grote klus."
- Een sterk punt is dat de aanpak steunt op de betrokkenheid van drie grote woningcorporaties.
- Een keerzijde van experimenteren is dat wanneer het fout gaat er een slecht beeld ontstaat van een bepaalde aanpak. De bewoners van de Nul-op-de-Meterwoningen in andere pilots zijn uiteindelijk tevreden, maar het proces is vaak lastig geweest. Daar zijn lessen uit geleerd maar het beeld dat Nul-op-de-Meterwoningen 'moeilijk te realiseren' zijn, heerst daardoor wel.

4.5 Aanjaagprogramma zonnepanelen (Parkstad Limburg)

Betrokken partijen

Stadsregio Parkstad Limburg, de acht gemeenten (Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Nuth, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) in de regio en serviceprovider Volta Limburg.

Achtergrond

In het licht van het Energieakkoord is het wenselijk om onder andere op het gebied van het duurzaam opwekken van energie tot een versnelling te komen. De Stadsregio Parkstad Limburg heeft daarom in kaart gebracht welk potentieel de regio heeft voor het opwekken van duurzame energie. Vanwege het overwegend verstedelijkte karakter van de regio liggen er met name grote kansen op het gebied van zonne-energie. De Stadsregio wil versneld meer zonne-energie gaan opwekken.

Wat is de werkwijze?

Om de uitrol van zonnepanelen op woningen te versnellen, ontwikkelde de Stadsregio een project waarmee particulieren zeer makkelijk en tegen relatief gunstige kosten via hun gemeente panelen kunnen aanschaffen. Deze aanpak is in de periode 2014-2016 als pilot uitgevoerd door de gemeente Landgraaf bij 600 woningen.

De regio omvat 65.000 koopwoningen waarvan de komende drie jaar via dit project 7.250 van zonnepanelen moeten worden voorzien. Er is een aanbesteding uitgeschreven om een serviceprovider te selecteren, die gewonnen is door Volta Limburg. Dit betekent dat ze de werving, installatie, onderhoud en financiële afhandeling namens de gemeente uitvoeren. Vooraf heeft de Stadsregio Parkstad goed nagedacht over de randvoorwaarden waaraan het aanbod moest voldoen, waarbij enerzijds het ontzorgen van de burger en anderzijds het wegnemen van de drempel van een hoge initiële investering van belang waren. Het project is toegankelijk voor iedereen met een zogenaamde kleinverbruikersaansluiting. Het aanbod is primair bedoeld voor woningeigenaren, maar ook verenigingen en scholen kunnen deelnemen. Huurders bij een woningcorporatie moeten eerst toestemming vragen.

41

De gemeenten organiseren diverse informatiebijeenkomsten voor geïnteresseerde inwoners waar het project en het aanbod wordt toegelicht. Het aanschaffen en installeren van vijftien zonnepanelen inclusief toebehoren zoals de omvormer en bekabeling kost 8.834,20 euro inclusief de rente, vijftien jaar garantie en onderhoud van de gemeente, administratiekosten en teruggave van de btw. Bij interesse sluit de bewoner een contract af met de gemeente om in vijftien jaar de benodigde lening terug te betalen.

Hoe is de financiering geregeld?

De voorfinanciering wordt gedaan door de betrokken gemeenten, al dan niet via externe financiering van een bank zoals de BNG. Door de aflossing en rente is dit gedeelte uiteindelijk kostenneutraal voor de gemeente. Het debiteurenrisico is via de aanbesteding bij de serviceprovider gelegd. De serviceprovider krijgt een percentage van de afdracht van de bewoner voor het onderhoud en kan geld overhouden door efficiënt te werken.

De winst ligt met name bij de bewoner in de vorm van een lagere energierekening, het contract inclusief service met de gemeente en de btw-teruggave aan het begin van de contractduur. De serviceprovider verzorgt de projectuitvoering in de vorm van het installeren en onderhouden van de zonnepanelen. De

deelnemers hebben vanaf de eerste maand al een financieel voordeel; de maandelijkse aflossing is namelijk lager dan de huidige maandelijkse energierekening. Deze service is wel ongeveer 400 euro duurder dan wanneer een huishouden op de vrije markt zonnepanelen koopt en in één keer zelf afrekent. Overigens kunnen deelnemers ook ervoor kiezen om de lening versnelt of zelfs in één keer af te lossen.

De serviceprovider int elke maand de aflossing en rente bij de bewoners en maakt dit geld over aan de gemeente. De provider draagt het risico van wanbetaling. Bij het verhuizen van de bewoner zijn er twee opties: deze kan het hele bedrag in één keer aflossen en de meerwaarde doorrekenen in de prijs van de woning of de lening kan worden overgedragen naar de nieuwe bewoner. De acht gemeenten hebben op termijn geen extra kosten. De Stadsregio is de spin in het web bij de opzet en coördinatie van het project, dit in het kader van de Gemeenschappelijke Regeling. De serviceprovider verzorgt de projectuitvoering en daarmee in feite de gemeenten.

Een belangrijk uitgangspunt is dat iedereen mee kan doen, dus ook lagere inkomensgroepen. De financieringsconstructie zorgt hiervoor. Daarom is ervoor gekozen om geen BKR-toets uit te voeren bij het verstrekken van de lening. Dit betekent geen extra risico voor de gemeente want het debiteurenrisico ligt bij de serviceprovider.

Wat zijn de resultaten?

De gemeente Landgraaf heeft deze opzet in 2014-2016 gebruikt en daarmee 600 woningen van zonnepanelen voorzien. De gemeente heeft destijds een Europese aanbesteding uitgevoerd waaruit Volta Limburg is geselecteerd als serviceprovider. In 2016 is namens de acht Parkstadgemeenten opnieuw een Europese aanbesteding uitgevoerd waarin eveneens Volta Limburg is geselecteerd. Het project is sinds begin 2017 in uitvoering. In twee tranches moet het totaal aantal worden behaald. Voor de eerste tranche van 3.625 woningen hebben inmiddels meer dan 3.100 huishoudens een offerte aangevraagd. Deze aanmeldingen zijn een dwarsdoorsnede van de verschillende gemeenten en de verschillende bevolkingsgroepen. Om het onderwerp onder de aandacht te brengen zijn begin 2017 een twintigtal informatieavonden georganiseerd welke goed bezocht zijn.

Leerpunten en discussie

- Het is belangrijk om goed juridische kennis in te winnen bij dit soort initiatieven. De gemeente moet bijvoorbeeld voorkomen dat ze een monopoliepositie inneemt op de markt van zonnepanelen. Een bedrijf heeft een zaak aangespannen bij de rechter tegen Parkstad Limburg wegens marktbederf. In de uitspraak bleek dat de gemeente geen monopoliepositie creëert want bewoners zijn vrij ook andere partijen te kiezen.
- Verschillende partijen hebben naar aanleiding van dit initiatief prijsvergelijkingen in de lokale krant gezet. Dat is lastig voor het project aangezien andere aanbieders het product an sich goedkoper aanbieden, maar zonder de geboden financieringsconstructie en de garantie van vijftien jaar via de gemeente. In de ontzorging, de financiering en de garantie ligt de meerwaarde van deze aanpak.
- Dat inwoners gebruik maken van andere aanbieders is geen probleem aangezien het doel is om de energietransitie te versnellen en meer zonnepanelen in de regio te realiseren. Mogelijk profiteren er mensen die al van plan waren om in zonnepanelen te investeren van dit aanbod. Uit de ervaring in de gemeente Landgraaf blijkt echter dat de gerealiseerde groei met 600 woningen vanuit het pilotproject hebben geleid tot een extra *spin-off*, dus nog bovenop de autonome toename van zonnepanelen op basis van het landelijk gemiddelde.

- Hoewel het risico van wanbetalers bij de serviceprovider ligt, is het belangrijk om als gemeente zicht te houden op oplopende schulden. Huishoudens met lage inkomens worden op dit moment geconfronteerd met een energierekening die omlaag gaat. De ontwikkeling van de energielasten hangt echter mede af van hoe de overheid omgaat met de salderingsregeling.
- De vraag is opgeworpen of dit wel een taak van de overheid is? Voorstanders merken op dat de markt dit soort 'ontzorg'-producten blijkbaar nog onvoldoende aanbiedt. Het faciliteren en de financieringsconstructie kunnen bewoners over de streep trekken. Juist lagere inkomensgroepen kunnen met deze aanpak worden bereikt, wat bijdraagt aan het voorkomen van nieuwe vormen van segregatie. Tegenstanders werpen op dat er al verschillende subsidieregelingen zijn voor zonnepanelen en dat de markt inmiddels ver ontwikkeld is. Parkstad Limburg verklaart hiermee in te zetten op versnellen van de energietransitie.
- Dit project richt zich eenzijdig op duurzaam opwekken en niet op isoleren of afkoppelen van het gas. Mogelijk kan de bereidwilligheid voor het nemen van andere isolatiemaatregelen afnemen, omdat plaatsing van zonnepanelen positief doorwerkt in het energielabel van een woning. Parkstad Limburg koos ervoor om aan te sluiten bij wat momenteel leeft en maatschappelijk het meest geaccepteerd is en dat zijn zonnepanelen. Warmtepompen en isoleren leven nog veel minder, daar is dus minder schaal te maken. Deze aanpak creëert bewustzijn bij burgers over het energieverbruik en is relatief gemakkelijk uit te voeren. Vervolgens kunnen er andere regelingen komen om andere verduurzamingsinitiatieven te faciliteren.

5 Nieuwe (economische) dynamiek in de wijk

5.1 Uitdagingen en opgaven op het terrein van wijk economie

Ten tijde van de stedelijke vernieuwing is er veel aandacht besteed aan het stimuleren van wijk economie. Enerzijds ging dat om het aanjagen van (etnisch) ondernemerschap in buurten en om het aantrekken van startende bedrijvigheid, onder meer door functiemenging en woonwerkcombinaties. Anderzijds draait wijk economie van oudsher om het realiseren van werkgelegenheid en/of werkervaringsplaatsen voor wijkbewoners, omdat juist in kwetsbare wijken relatief veel bewoners in een uitkeringssituatie gevestigd zijn. De economische crisis had in verschillende opzichten weerslag op de sociale en economische dynamiek van kwetsbare wijken. Werkeloosheid en schuldenproblematiek sloegen er vaak harder toe dan in gegoede buurten, terwijl bezuinigd werd op samenlevingsopbouw en hulpverlening. Buurthuizen sloten hun deuren en niet alle lokale middenstanders en zelfstandige ondernemers wisten de crisis te doorstaan.

Steden staan nu voor de uitdaging om – zonder rijkssubsidies – vorm en inhoud te geven aan het aanjagen en activeren van de wijk economie. In de themabijeenkomst in Groningen is dit onderwerp breed opgevat. Er is niet alleen gekeken naar het stimuleren van bedrijvigheid en ondernemerschap, maar ook naar sociale activering: vanuit een uitkering naar een stage of werkervaringsplaats of zelfs naar een reguliere baan (Emmerhout, Emmen en Selwerd, Groningen). Naast vormen van sociaal ondernemerschap is aandacht besteed aan hoe de wijk kan bijdragen aan een pedagogische context waarin bewoners zich kunnen blijven ontwikkelen, door op speelse of creatieve vormen nieuwe *skills* op te doen of hun sociale netwerk uit te bouwen (Oosterflank, Rotterdam). Idealiter snijdt het mes daarbij aan twee kanten: niet alleen individuele bewoners profiteren, maar ook het maatschappelijk belang van de wijk wordt gediend. Tot slot ging aandacht uit naar hoe 'oude' spelers in de wijk nieuwe rollen kunnen vervullen die de leefbaarheid van wijken ten goede kunnen komen (PostNL).

44



Afbeelding 5.1: het wijkbedrijf Selwerd in een voormalig schoolgebouw

5.2 Actieve rol postbezorgers in de wijk

Welke partijen zijn betrokken?

PostNL en lokale opdrachtgevers (onder andere gemeenten, waterschappen, groenbedrijven, etc.)

Achtergrond

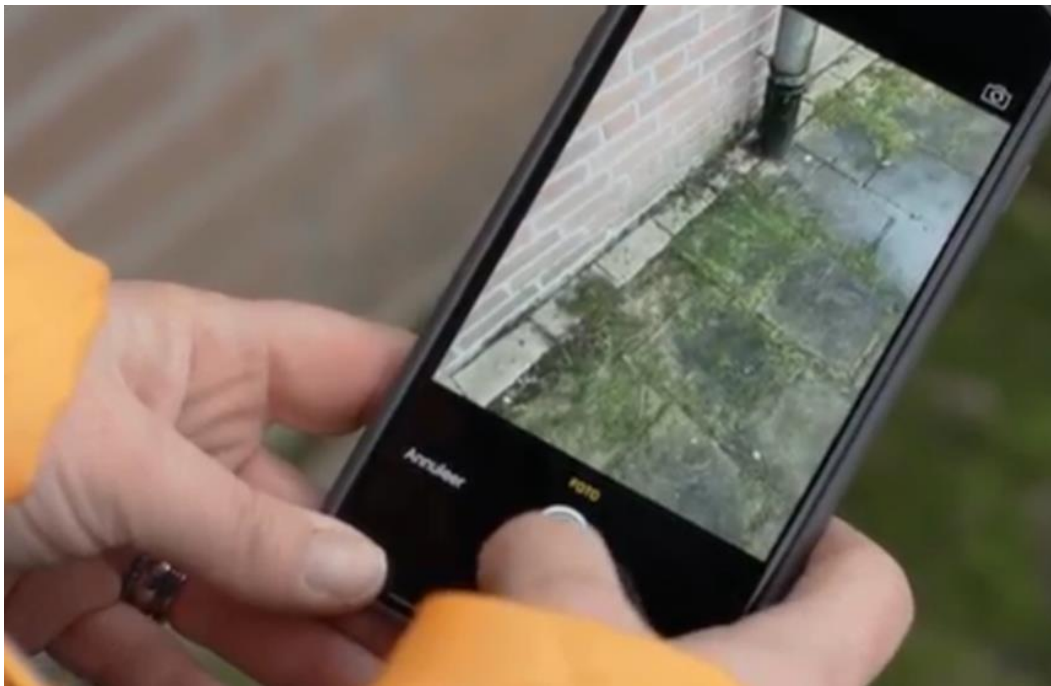
PostNL signaleert verschillende maatschappelijke ontwikkelingen die het bedrijf raken: Nederland verstedelijkt, vergrijsd, digitaliseert en individualiseert. PostNL onderzoekt hoe ze, door het inzetten van logistieke netwerken, nieuwe rollen kan vervullen. Hiertoe ontwikkelt PostNL vernieuwende concepten waarbij het grote logistieke netwerk voor pakketten en brieven wordt gecombineerd met specifieke opdrachten die maatschappelijke relevantie in de woonomgeving vertegenwoordigen. Voorbeelden hiervan zijn de inzet van voertuigen voor wegdekcontrole en van postbezorgers voor het opnemen van meterstanden, het afnemen van enquêtes of het signaleren van veranderingen in de woonomgeving. Hierbij gaan maatschappelijke en commerciële doelstellingen hand in hand: het is belangrijk voor de groei van PostNL en het bieden van werkgelegenheid in een krimpende postmarkt. De pilots die in deze rapportage centraal staan, gaan in op nieuwe taken van postbezorgers.

Wat is de werkwijze?

PostNL heeft in 2015 en 2016 door middel van diverse pilots een aantal concepten uitgetoetst onder de noemer Slimme Samenleving, bedoeld voor zowel PostNL als voor klanten om ervaring op te doen met deze concepten. Vanwege het feit dat de postbezorgers toch al op locatie zijn, kunnen aanvullende diensten tegen lage kosten worden geleverd. Daarbij is naar verschillende mogelijkheden van de postbezorgers gekeken, namelijk signaleren, registreren, informeren en enquêteren.

45

De pilots zijn uitgevoerd in opdracht van onder andere gemeente, waterschap of groenbeheerder. Voor PostNL was het belangrijk om te bepalen in hoeverre de verschillende werkzaamheden passen bij de postbezorgers. PostNL kijkt of een opdracht past binnen een maatschappelijk doel. Vervolgens wordt een werkplan gemaakt en postbezorgers gevraagd om mee te doen. Meedoen is vrijwillig. De postbezorger krijgt vooraf een training en ontvangt een vergoeding voor de extra werkzaamheden. De ronde van een postbezorger duurt gemiddeld drie uur waarna tijd overblijft voor extra activiteiten. De activiteiten moeten tijdens of na de ronde worden uitgevoerd en mogen geen effect hebben op het postbezorgen. De door de postbezorgers verzamelde informatie wordt verwerkt door het datacentrum van PostNL en geleverd aan de opdrachtgever. PostNL hecht veel waarde aan goede afspraken met de opdrachtgever over de veiligheid en privacy voor bewoners en postbezorgers.



Afbeelding 5.2: postbezorger communiceert met een app over de staat van de openbare ruimte (foto PostNL)

Alle pilots worden geëvalueerd, waarbij onder meer gekeken wordt naar de tevredenheid bij de klant en de betrokken postbezorgers, naar de maatschappelijke meerwaarde en naar de business case.

46

De volgende pilots lopen of zijn afgerond:

- In Schiedam-Oost is een pilot uitgevoerd om overlast in de openbare ruimte door vervuiling te verminderen. De postbezorgers werden ingezet om de situatie te monitoren: ze maakten dagelijks foto's van de vuilcontainers inclusief de omgeving. Ze richtten zich zowel op zwerfafval rond de container als op bijplaatsing van afval naast de container. Dit gebeurde ook als er geen vuil aanwezig was. Het datacentrum van PostNL classificeerde de foto's vervolgens van vrijwel schoon naar extreem vies. Door de locaties te koppelen aan de gemiddelde score is in kaart gebracht in welke delen van de wijk het meest vervuiling optrad. Daarnaast zijn de foto's direct doorgestuurd naar de reinigingsdienst Irado die gerichte inzet kon leveren om de wijk schoon te houden.
- Samen met de Milieudienst Twente is een pilot uitgevoerd rond de bestrijding van onkruid in de openbare ruimte. De Milieudienst wilde geen chemische bestrijdingsmiddelen meer gebruiken en wilde drie alternatieven in de praktijk testen. De postbezorgers zijn gevraagd om met hun smartphone en de app van PostNL foto's door te sturen naar het datacentrum van PostNL. Door elke week een foto te maken van geselecteerde plekken is gemonitord welke methode het beste werkte.
- Met groenbeheerder Verheij BV is PostNL in het voorjaar van 2017 gestart met monitoring van de openbare ruimte in de gemeente Stichtse Vecht. De 130 postbezorgers worden gevraagd om tijdens hun ronde foto's te maken van de wijk. Met deze informatie gaat Verheij BV doelgericht langs op plekken waar onderhoud nodig is. Het doel is dat bewoners meer tevreden zijn over het onderhoud in de openbare ruimte, dat de gemeente minder klachten ontvangt en dat Verheij BV efficiënter kan werken.
- In Rotterdam bezoeken postbezorgers in opdracht van de gemeente bewoners van 75 jaar en ouder en nemen daarbij een vragenlijst af. De postbezorgers gaan altijd langs in tweetallen.

Wat is opgevallen, is dat het voor de ouderen logisch is om de postbezorger te ontvangen, omdat dit een bekend gezicht is. Het gesprek is niet bedoeld als vervanging van bijvoorbeeld de taken van het wijkteam. Als een signaal van een hulpvraag wordt waargenomen, kunnen de postbezorgers deze doorgeven waarna een andere instantie actie onderneemt.

- Voor Waternet Amsterdam is een pilot uitgevoerd om de watermeterstand op te nemen bij huishoudens die deze niet uit eigen beweging doorgeven. Voor postbezorgers was dit wennen: aanbellen en naar binnen gaan, was een nieuwe stap. De proef is goed verlopen en heeft een vervolg gekregen bij Waternet.

Hoe is de financiering geregeld?

De nieuwe activiteiten moeten voor PostNL een verkoopbaar product opleveren dat ook maatschappelijke waarde vertegenwoordigt. Door financiers wordt gekeken naar opdrachtgevers als gemeenten, (zorg)instellingen, nutsbedrijven en marktpartijen.

Wat zijn de resultaten?

De ervaringen met lopende en afgeronde pilots zijn overwegend positief: het merendeel van de pilots is succesvol afgerond met tevreden opdrachtgevers. Postbezorgers moeten wel wennen aan hun nieuwe rol, maar zien de extra werkzaamheden als een waardevolle toevoeging. Bij het project rond zwerfafval in Schiedam-Oost leverde de nieuwe rol van de postbezorgers negatieve reacties op van enkele wijkbewoners. PostNL heeft hiervan geleerd dat het belangrijk is om de omgeving goed te informeren over de rol van de postbezorger.

PostNL ziet vooral mogelijkheden in werkzaamheden die passen bij de veilige en neutrale rol van de postbezorger in de wijk. De postbezorger is een vriend van de wijk, een verbinder en geen specialist. Hij signaleert en brengt mensen en organisaties met elkaar in contact en laat specifieke werkzaamheden over aan deskundigen. Voordat besloten wordt of PostNL deze vormen van dienstverlening structureel gaat aanbieden, zullen nog meer pilots worden uitgevoerd om extra ervaring op te doen en om samen met klanten te bekijken welke oplossingen het meest geschikt zijn voor opschaling.

47

Leerpunten en discussie

- De postbezorgers, maar ook bewoners moeten soms wennen aan de nieuwe rol. Het is belangrijk om bewoners in te lichten over de activiteiten van PostNL in de wijk. Postbezorgers moeten goed worden voorbereid, maar uit de evaluaties van de verschillende pilots blijkt dat het werk als leuk wordt ervaren.
- De meerwaarde van PostNL ligt vooral in het verfijnen van het informatienetwerk op gebiedsniveau. Wanneer PostNL dit efficiënt en goedkoop kan aanbieden, kan dit toegevoegde waarde opleveren. Een wijkprofessional is weliswaar duurder, maar deze kan dankzij de signaleringsfunctie van de postbezorgers gericht en dus efficiënter opereren.
- De vraag wordt opgeworpen of deze diensten wel tegen betaling zouden moeten worden aangeboden: als een postbezorger iets ziet dat hem of haar opvalt moet diegene dat in principe melden. Van oudsher maakte de postbezorger immers altijd een praatje, hij wist vaak hoe de meeste dorpsbewoners in hun vel zaten en kon dat melden bij de dokter. Omdat er nu een professioneel proces is afgesproken en de postbezorger met zijn mobiel gemakkelijk een melding kan doen, zal deze echter vaker en volgens vaste richtlijnen een melding doen.

- De privacy-gevoeligheid van informatie is een aandachtspunt: het is voor gemeenten en andere opdrachtgevers belangrijk om heldere afspraken te maken met iedere partij die in opdracht van hen gegevens verzamelt.
- Nemen postbezorgers met deze initiatieven geen taken uit handen waarvoor ook bewoners kunnen worden ingezet, zoals het signaleren van zwerfvuil of eenzaamheid? Actieve inzet van burgers komt ten goede aan de sociale cohesie en sluit aan bij de participatiesamenleving.
- Hoe verhoudt de inzet van postbezorgers voor sociale taken zich tot de rol van professionele hulpverleners en welzijnswerkers? Kan van de postbezorger verwacht worden dat deze de juiste signalen oppikt, bijvoorbeeld bij zorgmijders of verslaafden? Een risico is ook dat er verdere wildgroei ontstaat van professionals die bij huishoudens over de vloer komen. PostNL benadrukt dat postbezorgers geen taken overnemen, maar nieuwe diensten toevoegen. Zij zijn geen specialisten. Dus de verzorger blijft verzorgen, de hovenier blijft het groen beheren en de wijkagent blijft zorgen voor veiligheid.
- Kritische vragen worden gesteld over de werkdruk van postbezorgers. Veel postbezorgers hebben een nul-uren-contract met weinig zekerheid. Het antwoord is dat postbezorgers deze activiteiten tijdens de pilots naast hun reguliere werk vrijwillig uitvoeren en daar wel extra voor worden betaald.
- Sommige gemeenten geven aan dat ze liever inzetten op buurtapps zoals 'BuitenBeter', die gratis zijn, maar wel goed ingeregeld moet worden vanuit de ambtelijke organisatie. Nadeel van deze apps is dat ze uitgaan van zaken die bewoners zelf opmerken. Het is moeilijk om een opdracht te geven. PostNL denkt hier toegevoegde waarde te bieden, omdat de postbezorgers – in opdracht van partijen in de buurt – informatie verzamelen die het maatschappelijk belang dient.

48

5.3 Het Huis van Oosterflank (Rotterdam)

Welke partijen zijn betrokken?

Theatergroep Powerboat, bewonersvereniging SBO, gemeente Rotterdam, Humanitas, Buurtwerk, Pameijer, woningcorporaties Havensteder en Woonstad.

Achtergrond

De Rotterdamse wijk Oosterflank, onderdeel van het stadsdeel Prins Alexander, ligt ten oosten van de A16 en ten zuiden van de A20, op de grens van Capelle aan de IJssel en Rotterdam. Het grote winkelcentrum Alexandrium ligt in het noorden van de wijk. De wijk is in de jaren tachtig aangelegd in een woonervenstructuur, met rustige straten en een combinatie van hoog- en laagbouw.

De wijk wordt als prettig ervaren, maar een langzame verloedering wordt zichtbaar. De keerzijde van de gentrificatie van de Rotterdamse binnenstad lijkt hier zichtbaar. Waar de ouderen, creatievelingen en kapitaalkrachtige jongeren naar de binnenstad trekken komen de sociaaleconomisch zwakkere jonge gezinnen naar de buitenranden van de stad. Het woningaanbod biedt in deze wijken veel vierkante meters voor een gunstige prijs. Daarnaast is er relatief veel huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens (HAT-eenheden). Oosterflank is vergeleken met andere delen van Rotterdam zeker geen kwetsbare wijk, maar er is weinig sociaal contact tussen bewoners en onder ouderen is sprake van sociaal isolement.

Wat is de werkwijze?

De initiatiefnemers van 'het Huis van Oosterflank' zijn een theatermaker (van theatergroep Powerboat) en industrieel ontwerper die in de wijk wonen. Zij constateerden in 2014 dat er in de wijk nauwelijks activiteiten van, voor en met bewoners plaatsvonden. Mensen leefden langs elkaar heen en er bestond weinig gemeenschapszin. De gemeente heeft wel een cultuurscout en welzijnswerker en ook de bewonersorganisatie bestaat uit een aantal actieve bewoners, maar in het algemeen miste de wijk verbeeldingskracht, luidde de diagnose van de initiatiefnemers van het Huis van Oosterflank. Zij vinden dat iedere wijk helden, rituelen en symbolen nodig heeft. Daarmee beïnvloed je de sfeer in de wijk en daarmee kun je ervoor zorgen dat bewoners zich thuis voelen.

'Het Huis van Oosterflank' is geen fysiek huis maar een programma dat erop gericht is om wijkbewoners te activeren. De aanpak is gestoeld op de methodiek van interactief theater (uitlokken, lezen, leiden en ondersteunen) die gehanteerd wordt door theatergroep Powerboat. De sleutel ligt daarbij in het realiseren van een nieuwe verhouding tussen theatermaker en publiek: de interactie staat centraal. Men begon in 2014 met het voeren van straatgesprekken met bewoners: wat bindt hen aan deze wijk? Gaandeweg heeft het Huis van Oosterflank diverse activiteiten in de wijk opgezet om bewoners te bereiken én te betrekken, zoals workshops, artistieke interventies in de publieke ruimte, een buurtfestival, sport- en spelactiviteiten en een mobiel theehuisje. De activiteiten zijn niet gericht op specifieke doelgroepen. Een uitgangspunt is het betrekken van alle verschillende groepen in de wijk. Hiertoe wordt samengewerkt met andere organisaties zoals scholen, Humanitas, woningcorporaties, sportverenigingen en ouderenzorg. Door zoveel mogelijk doelgroepen te bereiken in de wijk lever je een bijdrage aan het thuis voelen in de wijk en het gevoel van trots en eigenwaarde van bewoners (*place making*).

49

Hoe is de financiering geregeld?

Het Huis van Oosterflank ontving opstartsubsidies van Stichting DOEN, Art of Impact en enkele kleinere fondsen. Het initiatief leunt echter sterk op de vrijwillige inzet van de initiatiefnemers en men is zoekende naar een meer structureel bestaansrecht. De gemeente en woningcorporaties dragen bij door middel van bewonersaanvragen via de bewonersvereniging. Om te komen tot een toekomstbestendig model worden de initiatiefnemers sinds kort ondersteund op het zakelijk vlak. Naast publiek geld en fondsen hoopt men middelen te verwerven onder (hoofd)kantoren in en om de wijk. De uitdaging is het initiatief na drie jaar een structurele basis te geven met een begroting van rond de 100.000 euro per jaar. Om dit te bereiken wil men de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief beter zichtbaar maken: wat draagt dit bij aan de gemiddelde WOZ-waarde, wat betekent meer sociale samenhang aan de maatschappelijke participatie van bewoners en wellicht helpt het mensen op weg naar betaald werk?

Wat zijn de resultaten?

In drie jaar tijd is een breed scala aan activiteiten georganiseerd en herhaald waaronder een parade, lichtjesroute, de jaarlijkse 'Olympische speeltuinspelen', uithangborden met foto's en informatie over 'helden van Oosterflank'. Ook ontwikkelde men een verrijdbaar theehuis: een aanhangwagen met podium, tafels, stoelen en een geluidssysteem dat gratis te gebruiken is door buurtbewoners. De activiteiten begonnen zeer kleinschalig met enkele tientallen deelnemers, maar zijn in latere edities over de honderd deelnemers gegaan. Het initiatief werkt momenteel aan het inzichtelijk maken van de eigen maatschappelijk meerwaarde.



Afbeelding 5.3: het mobiele Theehuis van het Huis van Oosterflank (foto Theatergroep Powerboat)

Leerpunten en discussie

- Het initiatief levert financieel weinig op voor de initiatiefnemers maar kost wel veel tijd. Dit terwijl het Huis van Oosterflank zeer afhankelijk is van intensieve tijdsbesteding en kartrekkers voor de activiteiten, die dit voor een belangrijk deel op vrijwillige basis doen. Het wegvallen van initiatiefnemers kan het einde van de hele investering betekenen. Dit is een risico.
- Het betrekken van instanties in de wijk, zoals ouderenzorg en scholen, zorgt dat de deelnemers aan de activiteiten divers zijn. Ouders van kinderen komen mee waardoor drie generaties aanwezig zijn. Daarmee bereik je ook een culturele dwarsdoorsnede.
- In de discussie wordt het initiatief positief ontvangen, met name vanwege de positieve *framing* die het toevoegt aan een wat kleurloze, anonieme wijk. Daarmee raak je 'een diepere laag', waarmee bewoners zich kunnen identificeren. Een achilleshiel is echter de wankelende financiële basis.
- Ligt er geen overlap met het takenpakket van het welzijnswerk? Volgens de initiatiefnemers hebben opbouwwerkers vaak andere prioriteiten of ze richten zich op specifieke doelgroepen. Het Huis van Oosterflank opereert in de publieke ruimte en probeert alle Oosterflankers te verbinden.

50

5.4 Bewonersbedrijf Op eigen houtje (Emmen)

Welke partijen zijn betrokken?

Bewonersbedrijf en gemeente Emmen.

Achtergrond

Emmerhout is de eerste bloemkoolwijk in Nederland en daar is de wijk trots op. Eind jaren zestig is de wijk gebouwd voor fabrieksarbeiders. De woonerfstructuur met een scheiding tussen fietspad en de autoweg was toentertijd uniek. In Emmerhout tekent zich een aantal negatieve ontwikkelingen af zoals een toename van sociaaleconomisch kwetsbare groepen en hulpbehoevende huishoudens. Een van de

initiatieven om het tij te keren is de oprichting van een bewonersbedrijf dat ruimte biedt aan activiteiten, initiatieven en kleine bedrijfjes in de wijk.

Wat is de werkwijze?

Bewonersbedrijf 'Op Eigen Houtje' is opgezet in 2014, gebaseerd op de uitgangspunten van een bewonersbedrijf zoals die – geïnspireerd op voorbeelden uit het verenigd Koninkrijk – zijn opgesteld door het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA):

- Onafhankelijk, zelfvoorzienend en de winst vloeit terug naar de wijk.
- Geïnitieerd door bewoners, in bezit van bewoners en bestuurd door bewoners.
- Gericht op samenwerking met bewonersverenigingen, lokale overheid, instellingen en bedrijven.
- Bewoners herkennen zichzelf in de economische, fysieke en sociale ontwikkeling in de wijk.
- Het gebouw is een middel en niet een doel.

De initiatiefnemers gebruiken voor het bewonersbedrijf de metafoor van een ballon: de losse activiteiten, initiatieven en bedrijfjes vormen de lucht die de ballon opblaast. Zonder activiteiten stelt de ballon weinig voor. In het derde jaar nadat het bewonersbedrijf is opgestart, is het doel groeien en op eigen benen staan. Het bewonersbedrijf is gehuisvest in een voormalig schoolgebouw dat in eigendom is van de stichting bewonersbedrijf 'Op Eigen Houtje'.

Hoe is de financiering geregeld?

De opstart van het bewonersbedrijf is gefinancierd met hulp van de gemeente, organisaties en fondsen. Het bewonersbedrijf streeft naar financiële onafhankelijkheid. De inkomsten moeten daarbij gegenereerd worden vanuit zaalverhuur, een sociaal restaurant en warenhuis, activiteiten, catering, een klussendienst en een vervoersdienst. Een aantal andere initiatieven en verdienmodellen zijn nog in ontwikkeling. Het bedrijf is nog niet winstgevend. Het streven is om in 2017 voor het eerst kostenneutraal te zijn en vanaf 2018 winstgevend te draaien ten behoeve van wijkprojecten. Het nadeel van het bezit van een eigen pand zijn de hoge kosten van het beheer en onderhoud. Het betreft een voormalig schoolgebouw. Zo liggen de energielasten zeer hoog en zijn er al regelmatig incidentele kosten voor onderhoud geweest. Bij nader inzien had de bedrijfsleider het pand liever gehuurd voor een vast maandbedrag. Betrokkenen hebben het gevoel dat de opbrengsten die het bewonersbedrijf genereert, niet naar de wijk gaan, maar naar het pand.

51

Wat zijn de resultaten?

Het bewonersbedrijf is het epicentrum geworden voor activiteiten vanuit de wijk en omgeving. In totaal zijn acht maatschappelijke organisaties, vier bedrijven en zeven bewonersinitiatieven gevestigd in het bewonersbedrijf. Dit zijn bijvoorbeeld een catering-service, dagbesteding, schoonheidssalon, bibliotheek, dansvereniging en Wijkbelangen Emmerhout. Door deze vele activiteiten komt de omzet in 2017 waarschijnlijk uit de rode cijfers.

Ongeveer veertig vrijwilligers en enkele betaalde krachten zijn actief. Het bewonersbedrijf wil het aantal betaalde krachten op korte termijn uitbreiden. Deze betaalde krachten kunnen ook mensen zijn met een afstand tot de arbeidsmarkt. De reden hiervoor is dat er veel van de vrijwilligers gevraagd wordt en de lastige of dagelijkse klussen moeilijker gevraagd kunnen worden. Meer betaalde krachten brengt meer stabiliteit.

Leerpunten en discussie

- Meer betaalde krachten zijn nodig om de professionaliteit en organisatie naar een goed niveau te brengen. Doorontwikkeling is nodig op de ontwikkeling van een visie, doelstellingen en een marketingplan.
- De gemeente ziet het bewonersbedrijf vooral als experiment. Het bewonersbedrijf wil zelf echter gezien worden als volwaardige sociale onderneming.
- Het is ingewikkeld om de maatschappelijke meerwaarde van het bewonersbedrijf manifest te maken. Dit is belangrijk voor de ontwikkeling van een 'social impact bond' waarmee extra financiering kan worden verworven.
- Het is een blijvende vraag of het bewonersbedrijf voldoende aansluit bij de behoefte van de bewoners. Het betrekken van een brede groep bewoners blijft moeilijk. Het streven is eigenaarschap door wijkbewoners.
- Het alternatief voor het bezit van het gebouw is huren van het pand. Het voordeel is dat de onverwachte onderhoudskosten niet de liquiditeit van het bewonersbedrijf aantasten. De vraag is echter of de huurkosten van het 1.000 m2 grote pand op te brengen zijn.

5.5 Wijkbedrijf Selwerd (Groningen)

Welke partijen zijn betrokken?

Wijkbedrijf, gemeente Groningen en KAW.

Achtergrond

52

Waar Selwerd bij de bouw nog een zeer geliefde wijk was, blijft de staat van de huizen nu achter bij andere wijken en geleidelijk is een concentratie ontstaan van kwetsbare groepen in de wijk. Vanwege de crisis zijn eerdere grootschalige plannen niet doorgegaan, waardoor gezocht wordt naar andere manieren om de wijk, vanuit reguliere middelen, te behoeden voor afglijden. Focuspunten daarbij zijn het betrekken van bewoners bij activiteiten in het wijkbedrijf en het begeleiden van wijkbewoners naar werk of een opleiding. De gemeente Groningen heeft besloten een wijkbedrijf op te zetten als spin in het web van de wijkvernieuwing in Selwerd.

Wat is de werkwijze?

De gemeente Groningen heeft in 2013 de aanzet gegeven voor de start van een wijkbedrijf. Vanwege het teruglopen van de (financiële) mogelijkheden van woningcorporaties en gemeente zijn de bewoners uitgedaagd met ideeën en oplossingen bij te dragen aan de wijkontwikkeling. Na anderhalf jaar pionieren in een klaslokaal van een voormalig schoolgebouw hebben bewoners in 2015 aan de gemeente gevraagd om het gehele gebouw ter beschikking te stellen aan het wijkbedrijf en daarmee de buurt. De gemeente heeft hiermee voor een eerste periode van vijf jaar ingestemd.

De organisatie van het wijkbedrijf is te verdelen in twee pijlers. Ten eerste het gedeelte participatie, stagiaires en vrijwilligers (PSV) wat onder leiding staat van de beheerder van het wijkbedrijf. Deze begeleidt de bewoners die als vrijwilliger een bijdrage leveren aan het wijkbedrijf. Zo is het project 'buurtbodes' opgezet om contact met bewoners in de buurt te onderhouden en om informatie te verzamelen en te verspreiden. Samen met het Alfacollege en een zorginstelling in de wijk is het zogenaamde 'Wijkgilde' opgezet, dat jongeren de mogelijkheid biedt om naast één dag onderwijs vier dagen werkervaring op te doen. Voor zestien uur in de week lopen deze jongeren stage in de wijk of bij

het wijkbedrijf in bijvoorbeeld de schoonmaak of catering. Het doel is steeds dat het wijkbedrijf voor Selwerders die aan de kant staan, een opstap kan bieden naar vrijwilligerswerk of een participatiebaan.

Het tweede gedeelte is het wijkwerkbedrijf met als doelstelling uitstroom naar (parttime)betaald werk. Het wijkbedrijf begeleidt bewoners naar betaald werk. Na een tweejarige participatiebaan ontstaat vaak een gat richting werk – dit vormt in de praktijk regelmatig een knelpunt in de toeleiding naar de reguliere arbeidsmarkt. Het wijkbedrijf wil dit knelpunt verzachten door werk te organiseren. De opdrachten komen van bijvoorbeeld de gemeente Groningen, zorginstellingen en woningcorporaties. Zo helpt het wijkwerkbedrijf woningcorporatie Lefier bij de wisseling in studenthuisvesting. Kamers worden opgeruimd en nieuwe studenten geholpen. Woningcorporatie Patrimonium biedt in het kader van grootonderhoud haar bewoners elke twee weken een maaltijd aan. Het wijkwerkbedrijf levert deze maaltijd in ruil voor de keuken die Patrimonium heeft laten installeren in het gebouw. Bij het initiatief 'Ondernemend Selwerd' kunnen bewoners informatie krijgen over het starten van een eigen onderneming.

Financiering

De gemeente subsidieert het Wijkbedrijf Selwerd vanuit haar gebiedsprogramma's. Binnen het stadsdeel West is jaarlijks 70.000 euro beschikbaar voor de activiteiten op het terrein van (arbeidsmarkt)participatie. Daarnaast zijn verschillende gemeenteambtenaren intensief betrokken bij de activiteiten in en om het wijkbedrijf. Naast de subsidie genereert het wijkbedrijf inkomsten uit een breed scala aan activiteiten en verhuurinkomsten. De huur van het voormalige schoolgebouw vormt met 40.000 euro per jaar de grootste kostenpost voor het wijkbedrijf. Het wijkbedrijf en de gemeente zoeken naar een formule waarin deze kosten kunnen worden weggestreept tegen de maatschappelijke baten.

53

Resultaten

Het wijkbedrijf biedt inmiddels plaats aan een breed aantal partijen en activiteiten, zoals een kinderdagverblijf, een PC-werkplaats waar buurtjongeren kunnen gamen en daarnaast aandacht wordt besteed aan onder andere voeding, conflictbeslechting en bewegen. Ook worden workshops voor buurtbewoners aangeboden. Daarnaast is er een juridisch spreekuur, een wijkkeuken waarvan bewoners gebruik kunnen maken en een ruimte voor stadslandbouw. Bewoners van Selwerd mogen gebruik maken van deze faciliteiten op voorwaarde dat ze een tegenprestatie leveren die ten goede komt aan de wijk (bijvoorbeeld wekelijks koken voor oudere bewoners, of gratis juridisch advies geven aan gebruikers van het wijkbedrijf). Verder biedt het wijkbedrijf onderdak aan creatieve en culturele initiatieven. Zo is er het door een lokale kunstenaar opgezette VVV-kantoor 'Periferie' gevestigd dat, naast het verstrekken van informatie over de wijk, fungeert als een centrum voor creatieve en culturele activiteiten, zoals lezingen en filmvoorstellingen. Ook is er een pannenkoekenroute opgezet, waarin schoolkinderen eieren verzamelen bij scharrelkippen in de tuin van het wijkbedrijf, graan en melk halen bij de boer, om vervolgens in de wijkkeuken samen pannenkoeken te bakken.

Het wijkbedrijf wil een centrale rol spelen in de wijkvernieuwing, waarbij zowel het bereiken van de bewoners van Selwerd als (arbeids-)participatie tot de kerndoelen behoren. Hiervoor wordt onder andere gedacht aan het opzetten van een wijkuitzendbureau die bemiddeld tussen vraag en aanbod en administratieve en juridische bijstand verleend. Om het maatschappelijk rendement in beeld te krijgen houden initiatiefnemers sinds kort een "sociaal kasboek" bij. Gecombineerd met meetbare resultaten van de gemeente (zoals vermindering uitkeringen) wordt een MKBA voor het wijkbedrijf opgesteld.



Afbeelding 5.4: wijk VVV-kantoor 'Periferie'

Leerpunten en discussie

- De huurkosten van het gebouw vormen een grote kostenpost in verhouding tot de beperkte inkomsten die met de activiteiten worden gegenereerd.
- Voor de continuïteit van het wijkbedrijf zijn intensief betrokken mensen nodig. Dit kunnen betaalde professionals zijn, maar er is een verschuiving zichtbaar richting betaalde bewoners.
- De balans tussen commerciële en maatschappelijke doelen is lastig te vinden. Het wijkbedrijf wil uit de rode cijfers, maar veel activiteiten zijn commercieel niet effectief uit te baten. Dit houdt de afhankelijkheid van subsidies in stand.
- Eigenaarschap is een ingewikkeld thema bij een wijk- of bewonersbedrijf. De gemeente is nauw betrokken bij het wijkbedrijf en onmisbaar om de continuïteit te waarborgen, maar uiteindelijk moet het wijkbedrijf 'van' de actieve bewoners zelf zijn.
- Ook de relatie met lokale ondernemers/middenstand verdient aandacht. In plaats van concurreren met lokale cateraars en bouwbedrijven kan beter worden samengewerkt in de vorm van leer-/werkplekken.
- Een uitdaging is dat het wijkwerkbedrijf veel in korte opdrachten werkt waardoor de hoeveelheid beschikbaar werk schommelt.

6 Reflectie: werken aan vitale wijken

Om steden aantrekkelijk en evenwichtig te houden, is het van belang om de leefbaarheid en vitaliteit van kwetsbare wijken te bewaken en te voorkomen dat buurten afglijden. De reeks themabijeenkomsten over de aanpak van kwetsbare wijken heeft geresulteerd in een overzicht van uiteenlopende initiatieven die worden ingezet om het leefklimaat in wijken te verbeteren. In hoeverre vormen de gepresenteerde aanpakken een pasklaar antwoord op de knelpunten en problemen die we constateerden in het rapport *Kwetsbare wijken in beeld? Waar liggen blinde vlekken? Welke kansen en knelpunten manifesteren zich in de praktijk? En wat betekent dit voor de toekomstige aanpak van kwetsbare wijken?* In dit hoofdstuk presenteren we de belangrijkste overkoepelende inzichten.

6.1 Inspelen op de veranderde realiteit

Voortbouwen en vernieuwen

Wat de in dit rapport beschreven cases gemeen hebben, is dat ze inspelen op de veranderde realiteit waarbinnen de aanpak van wijken vandaag de dag plaatsvindt: kleinschalig, met fors minder overheidsmiddelen, dichtbij de leefwereld van de burger en waar mogelijk in samenspraak of interactie met die burger. Een verschuiving die Platform31 eerder al voorspelde in de essays *Stedelijke vernieuwing op uitnodiging* (2012) en *Steden van waarde* (2015). Niet alle gepresenteerde aanpakken zijn baanbrekend of radicaal vernieuwend. Het Zoetermeerse Meldpunt EMMA vertoont bijvoorbeeld overeenkomsten met de Amsterdamse 'Vroeg eropaf'-aanpak van schuldpreventie¹² en ook het pionieren met wijk- of buurtgerichte verduurzamingsaanpakken gebeurt in meerdere steden. Deels zien we ook oude wijn in nieuwe zakken: zo oogstte het kunstinitiatief Huis van Oosterflank (Rotterdam) tijdens de themabijeenkomst waardering vanwege de positieve framing van een wat saaie, kleurloze wijk, maar in feite bouwt deze aanpak voort op *community art*-initiatieven die we nog kennen uit de ISV-tijd.

55

Sommige initiatieven zijn wel degelijk innovatief, omdat ze afrekenen met traditionele manieren van werken en denken over wijkaanpak. Zo doorbreekt Lelystad haar diepgewortelde *top down* benadering van stedelijke planning en vernieuwing door nu het initiatief bij burgers en het maatschappelijk middenveld neer te leggen. Ook bij de sociale hypotheek in de Enschedese wijk Dolfia zien we een ingrijpende rolverandering. Hier besloot de gemeente om een – op het eerste gezicht weinig kansrijk – burgerinitiatief zowel financieel als procesmatig te faciliteren. De gemeente is bereid te investeren in een nieuw buurthuis, maar stelt daarbij harde eisen aan het zelforganiserend vermogen van burgers. Opvallend is dat niet alleen het krachtenveld rondom de wijkaanpak de afgelopen jaren ingrijpend veranderde (zie kadertekst), maar dat dit ook doorwerkt in de wijze waarop partijen en professionals die in wijken actief opereren. Deels springen er partijen in het gat dat de afgelopen jaren door bezuinigingen op de sociale infrastructuur, waarbij het accent – mede door de decentralisaties – verschoof van samenlevingsopbouw naar zorg en hulpverlening. Ook zien we hoe nieuwe partijen zich melden voor de aanpak van wijken of hoe bekende spelers zoals PostNL zich nieuwe rollen aanmeten.

¹² http://businesscases.effectieveschuldhelp.nl/?page_id=16

Het veranderde krachtenveld rond kwetsbare wijken

In het rapport *Kwetsbare wijken in beeld* concludeerden we dat het krachtenveld rondom de aanpak van wijken de afgelopen vijf jaar ingrijpend veranderd is. De Rijksoverheid deed een stap terug, het initiatief voor wijkaanpak verschoof naar de steden, zonder financiële ondersteuning vanuit het Rijk. Ook bij de steden verminderde de aandacht voor leefbare wijken echter aanzienlijk. Ingrijpende decentralisaties in het sociaal domein zorgden, zowel bij gemeenten als uitvoeringsorganisaties, voor interne herijking en reorganisaties en het opzetten en inregelen van wijkteams eiste tijd en aandacht. Woningcorporaties leggen zich sinds de invoering van de nieuwe Woningwet (2015) vooral toe op het beheer van hun eigen complexen. Voor het schaalniveau van wijken en voor leefbaarheidszaken hebben ze minder oog. Kortom, er is een groot contrast zichtbaar ten opzichte van de tijd van het actieve rijksbeleid. De samenwerking tussen partijen in de wijk is verschaald. In veel wijken ontbreekt een gedeelde visie op de ontwikkeling van de wijk en de samenwerking tussen uitvoerende partijen is – zowel inhoudelijk als procesmatig – vaak niet optimaal. Hoewel lokale overheden verwachtingsvol uitkijken naar nieuwe spelers die de aanpak van wijken mogelijk (financieel) kunnen ondersteunen of versterken, zijn daarvan in de onderzochte wijken weinig concrete voorbeelden gevonden.

Zoeken naar nieuwe manieren van (samen)werken

Bijna de helft van de hier beschreven aanpakken is opgezet door of in samenwerking met de gemeente. In enkele gevallen kwam het initiatief van een woningcorporatie of zorginstelling. Bij de Limburgse cases zien we bovendien geslaagde voorbeelden van samenwerking op regionaal niveau. Alleen in het geval van Dolphia (Enschede) kwam het initiatief volledig ‘van onderop’: hier waren het de bewoners die met de gemeente in gesprek gingen over de bouw van een buurthuis. In twee gevallen – de pilots met postbezorgers van PostNL en het cultuurproject het Huis van Oosterflank (Rotterdam) – komt het initiatief vanuit de markt of het maatschappelijk middenveld.

56

De meeste aanpakken maken geen deel uit van een breder opgezet, wijkgericht uitvoeringsprogramma. Ze zijn sectoraal ingezet, omdat partijen signaleerden dat op een specifiek terrein actie of interventie nodig was. Waar nodig leggen de trekkers een verbinding met spelers uit andere sectoren, maar dit verloopt in de praktijk niet altijd vlekkeloos. Dit komt mede doordat sommige initiatieven een tijdelijk karakter hebben, omdat met een projectmatige aanpak naar een concreet doel wordt toegewerkt. Dit geldt voor ruimtelijke ingrepen of fysieke maatregelen – denk aan de gefaseerde vernieuwingsaanpak in Maastricht, het Limburgse zonnepanelenproject en de verduurzamingsprogramma’s in Emmen en Zoetermeer.

Maar er zijn ook initiatieven die echt een andere, vernieuwende manier van (samen)werken inluiden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bewonersbedrijven in Emmen en Groningen, waarbij gemeente, corporatie en lokaal bedrijfsleven betrokken zijn en voor de samenwerking die de gemeente Enschede aanging met bewoners uit Dolphia (Enschede) om hen te helpen een buurthuis te realiseren. Evenzeer geldt dit voor innovaties met een procesmatig karakter zoals, de woonruimtebemiddeling in Delft, de procesregie in het experiment Weer thuis in de wijk, en het meldpunt EMMA in Zoetermeer. In de verschillende Limburgse aanpakken werken diverse gemeenten samen, dankzij de regionale ambtelijke afstemming door het samenwerkingsverband Parkstad Limburg.

Stimuleren en versterken van eigenaarschap en eigen kracht

Meer dan voorheen gebruikelijk, doen de hier verzamelde aanpakken een beroep op de eigen kracht van burgers. In Lelystad draaide de gemeente de traditionele rolverdeling om: het initiatief voor de aanpak van leefbaarheidsvraagstukken is bij bewoners en maatschappelijk middenveld gelegd. Daar

ervaart men echter dat burgerkracht zich niet altijd daar manifesteert op de plekken waar, vanuit het *top down*-perspectief van de gemeente, de nood het hoogst is. De gemeente Enschede doet in Dolphia een direct beroep op de eigen kracht en op het organisatievermogen van buurtbewoners: als jullie een buurthuis willen, moeten jullie laten zien dat je dit zelf kunt opzetten en beheren. Als de bewoners daarin slagen, hebben ze aan de gemeente een betrouwbare partner, maar het aanbod is zeker niet vrijblijvend. Ook in andere cases speelt *empowerment* en het stimuleren van (mede-)eigenaarschap een belangrijke rol: zo daagt het Huis van Oosterflank (Rotterdam) burgers uit om mee te doen aan culturele buurtinitiatieven en zorgt meldpunt EMMA niet alleen dat de schuld niet verder oploopt, maar helpt men cliënten ook om zelf de regie terug te krijgen over hun financiële situatie.

Dichtbij de leefwereld van bewoners

Tegelijkertijd zetten veel projecten sterk in op het persoonlijk benaderen en betrekken van burgers. In verschillende cases vervullen het perspectief en het belangen van bewoners een centrale rol. Denk aan de vernieuwingsaanpak in Trichterveld (Maastricht), of aan de 'ontzorgende' energieprojecten 'Groningen woont SLIM' en het Limburgse zonnepanelenproject. PostNL ziet veel toekomst in concepten waarin postbezorgers, als frontliniewerkers, heel dicht bij de burger worden ingezet. Maar ook door Meldpunt EMMA en bij de Delftse woonruimtebemiddeling wordt persoonlijk contact opgebouwd met bewoners. Soms speelt ook het winnen van vertrouwen van bewoners een rol in de keuze voor persoonlijk maatwerk, zoals bij de vernieuwingsaanpak in Trichterveld (Maastricht), en bij de keuze van 'Groningen woont SLIM' om voort te bouwen op bestaande contacten met wijkbewoners en hen in te zetten als ambassadeur of contactpersoon in hun eigen buurt.

Hier openbaart zich een paradox: waar overheden (de systeemwereld) vanuit het gedachtegoed van de participatiesamenleving hoge verwachtingen koesteren van het eigen initiatief en de zelfredzaamheid van burgers, laten deze cases zien dat de kloof met de leefwereld zich niet vanzelfsprekend laat overbruggen. Het aanboren en richten van burgerkracht vraagt veel tijd – en dus geld – van overheden en maatschappelijke instellingen. Leg je het initiatief volledig bij de burger, dan kan burgerkracht een ongeleid projectiel zijn, of de kans bestaat dat een project als een nachtkaaars uitdooft. Voor het ondersteunen van de eigen kracht van burgers is duurzame inzet van slagvaardige professionals dan ook essentieel – zeker in wijken met verhoudingsgewijs veel bewoners in een sociaaleconomisch zwakke positie.

57

Zoeken naar het juiste schaalniveau

De sterke nadruk die in veel cases gelegd wordt op het perspectief van de burger, de bewoner of de cliënt, laat zien dat wijkgerichte initiatieven vandaag de dag sterk op zoek zijn naar de menselijke maat en naar het juiste schaalniveau van interventie. Wijken zijn gedefinieerd op basis van administratieve grenzen (CBS-buurt) en die stemmen doorgaans niet overeen met de buurt zoals die beleefd wordt door bewoners. Voor bewoners omvat de beleving van de woonomgeving vaak een veel kleiner gebied: het blok, de straat, het plein, het woonerf, 'ons buurtje'. Juist dat kleine gebied – 'de buurt zoals beleefd' – staat in veel van de hier beschreven cases centraal. In het geval van EMMA, maar ook in de verschillende verduurzamingsaanpakken richt men zich zelfs op individuele huishoudens. Daar staat echter tegenover dat hiervoor samenwerking tussen partijen moet worden opgetuigd die het buurtniveau ver overstijgt. De mate waarin men erin slaagt om een initiatief 'dichtbij de burger' te organiseren, lijkt bij te dragen aan de kans op succes.

Veranderende rol van gemeenten: van initiator naar facilitator

De verzamelde cases illustreren dat gemeenten in het nieuwe krachtenveld nog zoekende zijn naar hun rol in het werken aan leefbare wijken. Er is een verschuiving zichtbaar van een initiërende en coördinerende rol, naar een gemeente die zich faciliterend opstelt: als partner van bewoners, maatschappelijke instellingen en marktpartijen. Facilitering kan gaan over (co)financiering, maar in veel gevallen betekent het ook procesmatige ondersteuning of beleidsmatige of bestuurlijke rugdekking. In enkele gevallen is daarbij een wederkerig element geïntroduceerd, zoals de tegenprestatie die van burgers verlangd wordt in het Enschedese Dolphia: de gemeente financiert het buurthuis onder voorwaarde dat bewoners zich inzetten voor de bouw en het beheer ervan. Ook het wijkbedrijf in het Groningse Selwerd werkt met tegenprestaties: bewoners kunnen gratis gebruik maken van faciliteiten mits zij daar een dienst of product tegenover stellen dat de wijk en/of haar bewoners ten goede komt.

Tegelijk is duidelijk dat deze rolverandering een zoektocht betekent voor gemeenten, want de nieuwe rol impliceert dat gemeenten minder direct kunnen sturen en sterker afhankelijk zijn van eigen initiatief, creativiteit en doorzettingsvermogen van andere partijen. De ervaringen in Lelystad laten zien dat *bottom-up* initiatieven in aantal en thema niet altijd goed aansluiten bij de prioriteiten die door de gemeente worden gezien. Dat je daarbij als gemeente soms 'op je handen moet zitten', druist in tegen de natuur van veel beleidsambtenaren, mede omdat het op gespannen voet kan staan met de (gevoelde) noodzaak tot het afleggen van verantwoording. Tijdens verschillende themabijeenkomsten ontstond discussie over (grenzen aan) de rol van gemeenten en de wijze waarop je die uitdraagt naar partners. In hoeverre kan en mag je de regie overnemen of juist uit handen geven? Maar ook: moet je het aanbieden van zonnepanelen en energiebesparingspakketten niet overlaten aan de markt? En is het legitiem om als gemeente toe te geven aan vasthoudende bewoners die een buurthuis claimen?

58

Financiering: de eindjes aan elkaar knopen

Voor het overgrote deel zijn de verzamelde initiatieven gefinancierd uit reguliere middelen van gemeenten en woningcorporaties. In enkele gevallen is aanvullend gebruik gemaakt van wijkgerichte middelen vanuit de gemeente of van resterende budgetten uit de ISV-3 periode (2010-2014) – dit geldt bijvoorbeeld voor de *Blue Zone*-aanpak in het Groningse Selwerd. Vernieuwend aan de werkwijze in Selwerd is dat er partnerschappen worden gezocht met partijen op het terrein van zorg, onderwijs en onderzoek. Dit met als doel dat er voor deze partijen op termijn een belang ontstaat om bij de dragen aan wijkgerichte investeringen. Andere voorbeelden van 'nieuwe' investeerders of financiers zijn niet aangetroffen. In Zuid-Limburg weet men geldstromen op verschillende schaalniveaus (gemeente, provincie en Rijk) met elkaar te verknopen en uit te werken tot slimme financieringsconstructies, mede dankzij de ervaring die in deze regio is opgedaan met regionale samenwerking om te anticiperen op de negatieve gevolgen van bevolkingskrimp.

Enkele cases maken in de opstartfase gebruik van financiering door fondsen. Hiermee kunnen pilots of nieuwe initiatieven tijdelijk worden bekostigd, zodat partijen in de praktijk kunnen vaststellen of de interventie toegevoegde waarde oplevert. Het is belangrijk dat, wanneer zo'n initiatief succesvol is, betrokken partijen de continuïteit kunnen borgen. In het geval van het Zoetermeerse meldpunt EMMA heeft de gemeente – dankzij de positieve resultaten in de pilotfase – besloten de proceskosten structureel te dragen. Ook bij de bewonersbedrijven in Emmen en Groningen lijkt het voortbestaan voor de langere termijn verzekerd. Andere initiatieven, zoals het Huis van Oosterflank in Rotterdam, zijn zoekende naar meer structurele vormen van financiering.

6.2 Uitdagingen voor vitale wijken

Hoewel de beschreven initiatieven veel inspiratie en aanknopingspunten aanreiken voor partijen die aan de slag willen met het werken aan vitale stadswijken, identificeren we verschillende concrete uitdagingen.

Zorg voor goede monitoring en signaleringsstructuur op buurtniveau

De economische crisis, bezuinigingen en beleidswijzigingen hebben een stempel gedrukt op het leefklimaat van veel stadswijken. Dit wordt geïllustreerd door de Leefbaarometerscores die tussen 2012 en 2014 daalden in het merendeel van de wijken waar de afgelopen vijftien jaar meer of minder intensief wijkgerichte investeringen plaatsvonden.¹³ Hoewel structurele rijksfinanciering voor gebiedsgerichte aanpakken tot het verleden behoort, betekent dit niet dat de wijkaanpak 'af' is. De buurt is en blijft het schaalniveau waarop hardnekkige problemen in de sfeer van leefbaarheid en veiligheid zich manifesteren, zeker in gebieden met verhoudingsgewijs veel goedkope woningen. Om wijken en buurten voor afglijden te behoeden, is het essentieel dat gemeenten scherp zicht houden op de ontwikkeling van het leefklimaat en tijdig (preventief) ingrijpen waar dat nodig is.

Een adequaat signaleringssysteem, waarmee steden greep kunnen houden op de ontwikkeling van de leefbaarheid, veiligheid en op de sociale vraagstukken in buurten, is van groot belang om beleidsmatig en bestuurlijk de juiste prioriteiten te kunnen stellen. Daarbij moet rekening worden gehouden met het schaalniveau van de buurt, zoals deze door burgers wordt beleefd. De Leefbaarometer geeft op een zeer laag schaalniveau informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken in Nederland.¹⁴ Het Rijk zorgt elke twee jaar voor geactualiseerde gegevens. Naast landelijke statistische indicatoren is het waardevol om gebruik te maken van lokale data en meldingen en observaties uit het netwerk van wijkprofessionals. Hierbij kunnen steden ook onderling van elkaar leren. Verschillende steden, bijvoorbeeld Eindhoven en Groningen, beschikken over een goed uitgewerkte en onderbouwde wijkmonitor of buurtkompas.

59

Ontwikkel een dynamische wijkontwikkelingsstrategie

Hoewel de stedelijke vernieuwing de afgelopen jaren in een impasse belandde, lijkt het tij weer geleidelijk te keren: gemeenten, corporaties, wijkteams en andere instellingen beginnen te wennen aan hun nieuwe rol. En in sommige steden oriënteren partijen zich weer op een gezamenlijke, gebiedsgerichte aanpak. Anders dan vroeger moet de nieuwe wijkaanpak gestalte krijgen zonder gecentraliseerde financiering en zonder beleidskaders vanuit de Rijksoverheid. Het initiatief voor de ontwikkeling en uitvoering van gebiedsgericht beleid ligt nu lokaal. De vertrouwde werkwijze – waarin middelen werden toegewezen, een projectorganisatie werd opgetuigd, een wijkvisie werd opgesteld, welke vervolgens werd vertaald in een meerjarig uitvoeringsplan met vastgestelde doelen en resultaten – lijkt grotendeels verleden tijd.

De opgave is nu om lopende trajecten en investeringen van uiteenlopende partijen die in enige vorm te maken hebben met of impact hebben op het leefklimaat van wijken, op elkaar af te stemmen. Het gaat dan om traditionele 'wijkspelers' als gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook bijvoorbeeld om onderwijsinstellingen, nutsbedrijven, midden- en kleinbedrijf en zorgverzekeraars.

¹³ Zie de analyse 'Aandachtswijken op eigen kracht. Ontwikkeling van de leefbaarheid in de (voormalige) aandachtswijken', die door RIGO is uitgevoerd als onderdeel van het verkennende Platform31-onderzoek *Kwetsbare wijken in beeld*. Dit rapport is te downloaden op <http://www.platform31.nl/publicaties/kwetsbare-wijken-in-beeld>

¹⁴ Zie www.leefbaarometer.nl

Om partijen op een lijn te krijgen én om vervolgens activiteiten en werkstromen uit te lijnen, is een gedeelde visie of een gemeenschappelijk kader nodig. Het is belangrijk dat inhoudelijk, strategisch of procesmatig aansluiting wordt gezocht bij de doelen en het handelingsperspectief van de betrokken actoren. Dit vraagt niet meer om een meerjarig uitvoeringsplan, maar om een dynamische wijkontwikkelingsstrategie waaraan partijen zich op specifieke onderdelen, of activiteiten, en in wisselende coalities, kunnen verbinden. De Groningse *Blue zone* aanpak is een mooi voorbeeld van hoe zo'n dynamische wijkgerichte strategie tot stand kan komen.

Een belangrijk aandachtspunt vormt de afstemming tussen doelen en investeringen op korte en (middel)lange termijn, zodanig dat ze elkaar kunnen ondersteunen en versterken. Tegelijkertijd vereist dit flexibiliteit, want te dwingende kaders – in de ISV-periode werden heel concrete doelen en resultaten geformuleerd die binnen een vastgestelde termijn (meestal vijf jaar) moesten worden behaald – kunnen in een dynamische ontwikkelingsstrategie juist averechts werken. Want niet alle partners laten zich binden aan dwingende kaders, en ook initiatieven 'van onderop' kennen vaak een dynamiek die zich weinig aantrekt van SMART-geformuleerde projectplannen. Bovendien hebben gebiedsgerichte investeringen niet zelden een incubatietijd die langer is dan vier of vijf jaar.

Een dynamische ontwikkelingsstrategie betekent tot slot: ruimte voor lokaal maatwerk. Niet iedere wijk hoeft te worden opgetrokken naar het landelijk of stedelijk gemiddelde; er mogen verschillen bestaan tussen wijken – wat betreft sfeer, maar ook wat betreft sociale en economische dynamiek. Daarbij is het wel belangrijk een ondergrens, een basisniveau van leefbaarheid, te bewaken om te voorkomen dat wijken of buurten 'door het ijs zakken'.

60

Identificeer gekoppelde belangen voor (structurele) financiering

De slaagkans van een stedelijk project groeit als je belangen koppelt: bijvoorbeeld woningonderhoud aan energieprestaties, zorgbehoefte, betaalbaarheid of toeleiding tot de arbeidsmarkt. Nu structurele overheidsgelden voor wijkaanpak ontbreken, vormt het vinden en committeren van stakeholders en mogelijke financiers die kunnen bijdragen aan het leefklimaat van kwetsbare wijken een van de belangrijkste uitdagingen. Potentiele financiële dragers kunnen voortkomen uit de energietransitie, want de kans is groot dat de komende jaren veel geïnvesteerd wordt in de verduurzaming van vastgoed. Maar ook in het sociaal domein hebben de decentralisaties gezorgd voor meer armslag en vrijheid op gemeentelijk niveau. De uitdaging is om overheidsinvesteringen rond de beleidsopgaven van vandaag en (over)morgen – denk naast verduurzaming van vastgoed en stedelijke klimaatadaptatie ook aan betaalbare zorg, onderwijsvernieuwing of de aanpak van ondermijnende criminaliteit – te bundelen en te richten, zodanig dat ze het leefklimaat van wijken ten goede komen.

Gebiedsgerichte (gemeentelijke) overheidsfinanciering kan daarbij, net als in de ISV-periode, als *trigger money* dienen. Marktpartijen dienen zich niet uit eigen beweging aan om wijkgericht te investeren, zo bleek in het onderzoek *Kwetsbare wijken in beeld*. Regie is nodig op stedelijke niveau: ga op zoek naar de belangen van potentiële financiers en werk aan een breed gedragen gevoel van urgentie. Het is belangrijk om maatschappelijk rendement niet alleen zichtbaar te maken, maar dit ook financieel te vertalen (monetarisieren) – hetzij in termen van waardecreatie, hetzij in vermeden maatschappelijke kosten. Onzekerheid over continuïteit hangt vaak als een donkere wolk boven een project. Door tijdelijke subsidies en tussentijdse beleidswijzigingen kan het 'kind' met het badwater wegspoelen. Dit veroorzaakt zowel bij betrokken professionals als onder actieve bewoners vaak stress en negatieve beeldvorming. Het opzetten van bijvoorbeeld een wijkbedrijf vergt, zo wijst ervaring in Emmen en Groningen uit, al snel drie jaar verlieslatende investeringen. Terwijl in die periode verschillende

bewoners vanuit een uitkeringssituatie doorstroonden naar een reguliere baan, wat besparingen op het terrein van Werk & Inkomen oplevert. Een projectencarrousel is niet wenselijk, het is aan gemeenten om te zorgen voor lange termijn borging van gebiedsgerichte investeringen, niet alleen financieel maar ook in termen van kennis en kunde.

Bedenk integrale antwoorden op probleemcumulatie

De meeste in dit rapport beschreven cases zijn vanuit een sectoraal perspectief ontwikkeld, dat wil zeggen dat ze door een partij, vanuit een specifieke beleidssector (bijvoorbeeld volkshuisvesting, verduurzaming of schuldpreventie) zijn opgezet. De analyse in het rapport *Kwetsbare wijken in beeld* laat echter zien dat in veel wijken sprake is van een cumulatie van problemen die samenhangen met economische en volkshuisvestelijke trends en met ontwikkelingen in het sociale domein. De dreiging van segregatie, door het ontstaan van concentraties van kwetsbare huishoudens in wijken met veel goedkope woningen met een hoge mutatiegraad, is een van die complexe problemen. Het kan leiden tot groeiende tweedeling binnen steden. Een andere kwestie is de bestrijding van overlast en ondermijnende criminaliteit, die in verschillende wijken een stempel drukt op het gevoel van veiligheid en de sociale cohesie. Op wijk- en buurtniveau leidt dit tot problemen waarvoor sectorale vormen van symptoombestrijding veelal tekortschieten. Het is nodig om integraal, dat wil zeggen in samenwerking met verschillende partijen die actief zijn in een wijk of belang hebben bij evenwichtige en leefbare wijken, tot nieuwe oplossingen te komen. Integraal betekent niet: met iedereen samen en alle sectoren doorsnijnd. Maar wel met de juiste, relevante spelers en belanghebbenden aan de slag gaan om tot concrete interventies en oplossingen te komen. *Common ground*, in de vorm van een gedeelde visie op de ontwikkeling van de betreffende wijk of buurt, is essentieel.

En creatieve oplossingen voor knellende regels

61

Voor de aanpak van complexe vraagstukken is niet alleen samenwerking en afstemming nodig tussen allerhande partijen op verschillende schaalniveaus. Mogelijk vraagt het ook om aanpassing van of tijdelijke vrijstelling van wet- en regelgeving of om afwijkende financiële arrangementen. De meeste regels zijn immers bedoeld om ongewenste ontwikkelingen te remmen, niet om beloftevolle initiatieven te helpen ontplooiën. Binnen de grenzen van bestaande regelgeving is veelal ruimte voor lokaal maatwerk en differentiatie: het is aan gemeenten en hun lokale partners om die te onderzoeken en hiermee te experimenteren, zoals in Delft gebeurt met woonruimtebemiddeling. Ook de vermindering van de verhuurderheffing die (mede) voortkomt uit het Zuid-Limburgse transitie-exploitatiemodel voor hoogbouw is hiervan een voorbeeld.

Het is geen toeval dat juist de aanpak van *wicked problems* zoals segregatie, veiligheid en verduurzaming enigszins onderbelicht bleven in deze publicatie. Deze complexe vraagstukken vragen om creatieve en grondig doordachte, sectoroverstijgende werkwijzen en strategieën, met een lange adem en de juiste samenwerkingspartners op de juiste schaalniveaus.